

NUMERO XXX - VEINTIUNO: Ante mí, Silvia Gómez Pacheco, Notaria Pública de San José, COMPARECEN: **MANUEL LACHNER VICTORY**, mayor, divorciado una vez, Empresario, vecino de San José, Curridabat, Granadilla, del Taller Wabe, doscientos metros al este, cédula de identidad número uno – cuatrocientos sesenta y dos – cero cero dos y **ROCIO ROJAS CRUZ**, mayor, casada una vez, comerciante, vecina de San José, Curridabat, Guayabos, de la Embajada de Italia, cien metros al este, cien metros al norte y doscientos cincuenta metros al este, cédula de identidad número uno – seiscientos quince – cero cero tres, en sus respectivas condiciones de apoderados generalísimos sin límite de suma actuando conjuntamente y con facultades suficientes para este acto de **INVERSIONES PUCALPA SOCIEDAD ANONIMA**, domiciliada en San José, Zapote, de Radio Columbia, doscientos metros al este, cédula jurídica número tres – ciento uno – doscientos setenta y cuatro mil cincuenta, personería de la cual da fe la suscrita notario con vista en el Registro Mercantil al tomo mil trescientos noventa y siete, folio doscientos sesenta y uno, asiento doscientos setenta y tres; **MARIANELA ORTUÑO PINTO**, mayor, casada una vez, Licenciada en Administración de Empresas, vecina de San José, cédula de identidad número nueve - cero cuarenta y uno - cuatrocientos setenta y seis, en su condición de **GERENTE GENERAL** con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma de **BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANÓNIMA**, domiciliado en San José, Barrio Escalante, del Parque Francia, veinticinco metros al este, cédula de persona jurídica número tres - ciento uno – cero setenta y nueve mil seis, personería de la cual da fe la suscrita notario con vista en el Registro Mercantil, al tomo ochocientos noventa y nueve, folio setenta y cuatro, asiento ciento ocho; número tres – ciento uno – doscientos setenta y cuatro mil cincuenta, personería de la cual da fe la suscrita notario con vista en el Registro Mercantil, al tomo mil trescientos noventa y siete, folio doscientos sesenta y uno, asiento doscientos setenta y tres, ambas domiciliadas en San José, Zapote de Radio Columbia cien metros al este; y **MANIFIESTAN: Otorga la señora ORTUÑO PINTO: I. ANTECEDENTES: A)** Que mediante escritura número tres otorgada ante esta notaria y el notario público MARIO GOMEZ PACHECO, actuando conjuntamente en mi protocolo, a las diez horas del dieciséis de mayo del dos mil uno, visible al folio diez frente del tomo diecinueve de mi protocolo, se constituyó el Fideicomiso de Garantía denominado "**FIDEICOMISO I – UN MIL VEINTITRÉS / DOS MIL UNO**", y en el que INVERSIONES PUCALPA SOCIEDAD ANÓNIMA se constituyó en FIDEICOMITENTE; BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA se constituyó en FIDUCIARIO y BANCO CREDITO AGRÍCOLA DE CARTAGO en FIDEICOMISARIO ÚNICO. B) Dicha escritura de Fideicomiso quedó debidamente inscrita en el Registro Público bajo el **tomo cuatrocientos noventa, asiento diecinueve mil cuatrocientos treinta y nueve, consecutivo cero uno**, y tiene como finalidad garantizar al Fideicomisario, el cumplimiento y debido pago del crédito directo que por un monto de TRESCIENTOS MILLONES DE COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, ha otorgado BANCO CREDITO AGRÍCOLA DE CARTAGO a favor de URBANIZADORA LA BIJAGUA SOCIEDAD ANÓNIMA para desarrollar el proyecto urbanístico LOMAS DE GRANADILLA, para lo cual se traspasaron en propiedad fiduciaria a BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANÓNIMA una serie de fincas las cuales se reunieron para formar el inmueble inscrito en el Registro Público, Provincia de San José: folio real matrícula QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS – CERO CERO CERO que es terreno de café, situado en el distrito dos, Granadilla, del cantón dieciocho, Curridabat, mide **ciento seis mil novecientos treinta y seis con ochenta decímetros cuadrados**, linda al norte con calle pública, Felipe Cordero Fernández, Luis Andrade Esquivel, servidumbre de paso con un acho de cinco metros cuatro centímetros, Grace Solano Flores, servidumbre de paso con un acho de cuatro metros ochenta y dos centímetros, Filidia Chanto Durán, Rodolfo Azofeifa Protti, Manuel Rodríguez Fernández, Jorge Enrique, Mariano y Marco Antonio todos de apellidos Díaz Vargas, y Banco Improsa S.A. al sur con Hacienda Bijagua S.A. Quebrada Granadilla en medio, al este con Autotransportes Cesmag S.A. y al oeste con Hacienda Bijagua S.A., según plano catastrado número SJ-

setecientos cuarenta y seis mil trescientos cuarenta y nueve– dos mil uno, de fecha veintinueve de octubre del dos mil uno. **B)** Dicha reunión de fincas quedó debidamente inscrita en el Registro Público bajo el tomo quinientos quince, asiento doce mil ciento treinta y uno, consecutivo cero uno, el día dieciocho de febrero del dos mil tres **C)** Consecuentemente BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANÓNIMA es propietaria en calidad de fiduciaria del inmueble inscrito en el Registro Público, Provincia de San José, folio real matrículaxxxxx, descrita en el punto A anterior y se encuentra debidamente autorizada para este acto de lo cual doy fe con vista de la escritura número CINCUENTA Y TRES – VEINTIUNO, otorgada ante la suscrita notaria a las ocho horas del siete de febrero del dos mil tres, visible al folio ciento cuarenta y dos frente del tomo veintiuno de mi protocolo.

SEGUNDO: SOMETIMIENTO A PROPIEDAD HORIZONTAL: Manifiesta la otorgante ORTUÑO PINTO que conforme a las disposiciones de la Ley Número siete mil novecientos treinta y tres del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, solicita que el inmueble descrito en el punto primero inciso A de esta escritura sea sometido a PROPIEDAD HORIZONTAL por ser esa la voluntad de su representada BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA, quien fue debidamente autorizado para este acto, lo cual se indicó anteriormente y por cumplir dicha finca con los requisitos que al efecto establece la ley y que se que inscriba en la Sección correspondiente como finca matriz el terreno con un condominio compuesto por doscientos setenta y tres fincas filiales, que van desde la finca filial número uno hasta la finca filial número doscientos setenta y nueve, sin embargo se hace la aclaración que las fincas filiales números veintidós, veintitrés, ochenta y dos, ochenta y tres, ochenta y cuatro y ochenta y cinco fueron eliminadas y se incluyeron las fincas filiales veintisiete A y ciento treinta y uno A, según se desprende del plano correspondiente, todas aptas para construir que se destinarán a uso habitacional y que tendrán una altura máxima de dos pisos, filiales que más adelante se describirán, así como el respectivo Reglamento, el cual forma parte integral de esta escritura constitutiva conforme a las siguientes cláusulas y estipulaciones. El condominio cuya descripción general a nivel de planos está contenida en la lámina UNO/ DIECISEIS del juego de planos presentado con la presente escritura, se describe así: **A) FINCA MATRIZ:** terreno urbanizable con una infraestructura urbanística en proceso de construcción bajo la modalidad de condominio horizontal, compuesto por DOSCIENTOS SETENTA Y TRES FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS en el terreno, con la situación y linderos consignados para la finca de la cual proviene. Se trata de la primera etapa del desarrollo del Condominio y conforme lo indica el diseño de sitio comprende solamente las obras de urbanización. El condominio se destina en su totalidad a una urbanización residencial de primera calidad, cuya primera etapa, comprende las obras de urbanización, tales como calles pavimentadas, aceras, cordón y caño, alcantarillado pluvial, red de agua potable, sistema de irrigación, red de distribución eléctrica e iluminación, red de teléfonos y televisión por cable. De acuerdo a las restricciones urbanísticas y constructivas contenidas en el Plan Regulador Urbano del Cantón de Curridabat, las cuales constan en los planos presentados, las fincas filiales tendrán un área máxima de cobertura del sesenta por ciento del área total, con un mínimo de metraje por cada filial de doscientos metros cuadrados de la cual un máximo del sesenta por ciento de dicha área se podrá destinar a construcción de vivienda, las construcciones podrán tener una altura máxima de dos pisos, con un área máxima de construcción propuesta por piso del sesenta por ciento del área de la finca filial de que se trate. Además deberán tener los siguientes retiros mínimos: retiro frontal de tres metros, no hay retiro lateral y retiro posterior de tres metros. Cada finca filial tiene un frente mínimo de ocho metros. El Condominio tiene un área total de ciento cuatro mil doscientos ochenta y nueve con treinta decímetros cuadrados, que se compone de la suma de las áreas privativas y de las áreas comunes. El área privativa compuesta por doscientos setenta y tres diez fincas filiales primarias individualizadas que comprenden sólo el terreno, todas ellas destinadas a lotes para la construcción de casas de habitación tiene un área total de sesenta y cuatro mil cuatrocientos treinta y cinco metros con

cuatro decímetros cuadrados, equivalente al sesenta y uno punto ocho por ciento del área total de condominio, y el área común es de treinta y nueve mil ochocientos cincuenta y cuatro metros con veintiséis decímetros cuadrados, lo que equivale al treinta y ocho punto dos por ciento del condominio. **B) DESCRIPCIÓN DEL ÁREA COMÚN:** El área común, construída y no construída o libre, tiene un área de treinta y nueve mil ochocientos cincuenta y cuatro metros con veintiséis decímetros cuadrados y que se compone de:

(i) Accesos: Que comprende los diez accesos vehiculares, que son calles internas del Condominio debidamente compactadas y pavimentadas conforme a los lineamientos del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, con una medida total de veintidós mil quinientos sesenta metros con veintinueve decímetros cuadrados. **(ii) Zona Recreativa:** destinada a zonas verdes de recreación con un área de nueve mil trescientos trece metros con treinta decímetros cuadrados. **(iii) Zona de Protección:** que comprende las zonas de protección al río con una medida total de dos mil setecientos ochenta y ocho metros con veinticinco decímetros cuadrados. **(iv) Juegos Infantiles:** con una medida de tres mil seiscientos cincuenta y dos metros con siete decímetros cuadrados. **(v) Cancha multiuso:** es un área deportiva con una medida de quinientos cuarenta metros cuadrados. **(vi) Servidumbre Pluvial:** con una medida de mil metros con treinta y cinco decímetros cuadrados. Además de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del Condominio, los desagües pluviales, facilidades destinadas a las instalaciones eléctricas y telefónicas, tanques, y demás instalaciones como las referentes a aguas, tapias, y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por la Ley de Propiedad Horizontal y la legislación aplicable. **El valor total del condominio es la suma de doscientos setenta y tres mil colones, estimándose cada finca filial en la suma de mil colones, consecuentemente cada filial tiene un porcentaje de valor del cero punto tres seis seis tres por ciento.**

C) DESCRIPCIÓN DEL ÁREA PRIVATIVA O FINCAS FILIALES: Todas las fincas filiales primarias individualizadas son terreno para construir situadas en el distrito segundo, Granadilla, del cantón decimotercero, Curridabat, de la provincia de San José, y tienen la identificación, medida, valor porcentual, y los linderos que se indican a continuación: **Finca Filial-Uno:** Linda al Norte: con área común de Acceso vehicular número Cinco con un frente a él de diecisiete metros ochenta centímetros, al Sur: con área común de Acceso vehicular número Uno con un frente a él de dieciocho metros treinta centímetros, al Este: con Finca Filial-Dos, y al Oeste: con Urbanizadora la Bijagua S.A. en medio servidumbre de seis metros de largo, con una medida de setecientos dos metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados, y con un coeficiente de copropiedad de cero punto cero cero noventa y cinco por ciento, con un valor de: Un mil colones exactos. **TERCERO:** El Condominio se constituye al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal, ley número tres mil seiscientos setenta y sus reformas, y el Decreto Ejecutivo Número veintiséis mil doscientos cincuenta y nueve-MIVAH-MP, en cuanto al régimen de Condominio Horizontal. Además se registrará por las disposiciones de la escritura constitutiva y por el siguiente reglamento que se denominará **"REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LOMAS DE GRANADILLA PRIMERA ETAPA". CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES: NOMBRE, CAMPO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES. ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE.** El Condominio se denomina "CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS LOMAS DE GRANADILLA PRIMERA ETAPA". **ARTICULO SEGUNDO: CAMPO DE APLICACIÓN.** El presente Reglamento regula la conformación y administración del Condominio, las relaciones entre los condóminos, así como las relaciones de éstos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped, y en general para cualquier ocupante de fincas filiales en el

Condominio. **ARTICULO TERCERO: DEFINICIONES.** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguiente significados: **i) ADMINISTRACIÓN O ADMINISTRADOR:** El Administrador del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Lomas de Granadilla Primera Etapa. **ii) ÁREAS COMUNES:** Aquellos bienes, pertenencias o servicios de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios, necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo y ornato del Condominio, excluyendo aquellos correspondientes a las fincas filiales. **iii) COMISION:** La Comisión de Construcción del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Lomas de Granadilla Primera Etapa. **iv) CONDOMINIO:** Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Lomas de Granadilla Primera Etapa. **v) PROPIETARIO O CONDÓMINO:** El propietario de una finca filial o derecho real en el Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Lomas de Granadilla Primera Etapa que se encuentre debidamente inscrito como tal en el libro de Registro de Propietarios. **vi) CUOTA DE MANTENIMIENTO:** es el monto que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar a al Administración para cubrir la parte proporcional a los Gastos Comunes, cuota que deberá ser aprobada en la Asamblea de Propietarios donde se haya definido y aprobado un presupuesto de gastos de administración y mantenimiento. **vii) GASTOS COMUNES:** Aquellos que se requieran para la administración y mantenimiento del Condominio y a los cuales los Propietarios están obligados a contribuir de acuerdo a su coeficiente de copropiedad en el Condominio. **viii) LEY:** Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley número siete mil novecientos treinta y tres, del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve. **ix) REGLAMENTO:** Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Lomas de Granadilla. **x) ASAMBLEA DE PROPIETARIOS:** Órgano supremo del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Lomas de Granadilla. **xi) LOTE:** las fincas filiales primarias individualizadas. **xii) REGLAMENTO:** Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Lomas de Granadilla. **ARTICULO CUARTO: DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO:** Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en tres grandes apartes o capítulos, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción. **CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO.** **ARTICULO PRIMERO: CONFORMACIÓN DEL CONDOMINIO.** El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes, cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y en los planos depositados ante la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público. **ARTICULO SEGUNDO: PROPIETARIOS:** Son propietarios todos los adquirentes de fincas filiales del Condominio. Cada Propietario es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes afectos al uso común. Cada propietario acreditará su condición con la respectiva escritura pública de adquisición. Los Propietarios podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley de Reguladora de Propiedad Horizontal en Condominio, la escritura constitutiva y el Reglamento le impongan. En caso de constituirse usufructo, el titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas de Propietarios, permaneciendo el nudo Propietario, en ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Propietario en cuanto a las relaciones con el Condominio. En caso de venta, cesión o transferencia de otra naturaleza de alguna Finca filial, o parte de ella, el Propietario o Transmitente deberá comunicarlo al Administrador por escrito y aportar copia del documento mediante el cual se acredite dicho traspaso, pues para todos los efectos prácticos, legales y reglamentarios, se tendrá como Propietario de la finca filial a quien estuviere registrado en el Libro de Registro de Propietarios. El Propietario deberá entregar al adquirente, y éste a su vez exigir del Propietario, una

certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio. Asimismo el transmitente deberá presentar al Notario Público otorgante de la escritura de traspaso dicha certificación y de existir morosidad, el adquirente se considerará deudor solidario por el monto adeudado, sin perjuicio de poder cobrar al transmitente lo que por ese motivo deba cancelar. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar que conoce y acepta el Reglamento en todos sus extremos. Es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el Administrador como tal. **ARTICULO TERCERO: DE LOS PORCENTAJES O COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LAS FINCAS FILIALES:** Los porcentajes o coeficientes de copropiedad establecidos para cada finca filial determinarán: (a) El valor proporcional de cada finca filial con relación al valor total de Condominio, (b) El derecho de cada Propietario sobre las cosas comunes, (c) El número de votos que le corresponde en las Asambleas de Propietarios, (d) La proporción en la que debe contribuir cada finca filial a los gastos comunes y fondo de reserva. **ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES COMUNES:** Se consideran como bienes comunes y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios, los cuales no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y en consecuencia, inseparables de dicha propiedad, los siguientes: **Accesos, Zona Recreativa, Zona de Protección, Juegos Infantiles Cancha multiuso, Servidumbre Pluvial.** Además de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio, las aceras, vías interiores de acceso y todas las otras instalaciones como las referentes a aguas, tapias, y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por imperio de la Ley de Propiedad Horizontal y Legislación aplicable. **ARTICULO QUINTO: DEL USO DE LOS BIENES COMUNES:** Se tendrán como áreas comunes para uso y goce de los Propietarios y residentes del Condominio, las señaladas en los planos como zonas recreativas, accesos, parques y juegos infantiles, así como los indicados en la Escritura Constitutiva y en el Artículo Cuarto que antecede. Cada Propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones haciendo uso racional de los mismos para que todos los Propietarios puedan disfrutar en forma equitativa, debiendo cumplir las siguientes normas: Los daños a la propiedad común serán pagados inmediatamente por su autor con base en el presupuesto que el Administrador determine. Las áreas comunes que correspondan podrán ser utilizadas por los Propietarios, sin fines de lucro, para celebraciones infantiles, reuniones u otros. El interesado deberá reservar con el Administrador la fecha en que espera llevar a cabo su evento. En caso de renuencia al pago de los daños que se refiere el punto anterior, el Administrador tomará las medidas o procedimientos establecidos en el Artículo Décimo sexto del presente Reglamento. Cada Propietario será responsable por los daños que causen su grupo familiar, invitados, dependientes o empleados. **ARTÍCULO SEXTO: DEL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES:** Cada Propietario está obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes, serán sufragados por todos los Propietarios en la proporción que resulte de aplicar al monto de los gastos comunes el porcentaje que corresponde a cada finca filial de acuerdo la escritura constitutiva del Condominio, no siendo de importancia, para efectos de dicho cálculo, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, o el valor que éstas puedan tener. La renuncia tácita o expresa al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen. **ARTICULO SETIMO: DE LOS GASTOS COMUNES:** Los Gastos Comunes incluyen, pero no se limitan a: (a) Los impuestos y tasa nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria. (b) El monto de primas de seguro de incendio, rayos, riesgos profesionales y

responsabilidad civil. (c) Los causados por la administración, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Condominio. (d) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, consumo de agua y electricidad para servicios comunes. (e) El costo de las innovaciones, reparaciones y / o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción, así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. (f) Los gastos que hiciera el Administrador en el ejercicio de sus funciones. (g) El fondo de reserva. Los gastos comunes se pagarán mediante pagos mensuales en las oficinas de la Administración, en dólares, moneda legal de los Estados Unidos de América, o en colones al tipo de cambio que rija para la fecha de pago.

ARTICULO OCTAVO: PAGO DE LA CUOTA MENSUAL. Una vez que se haya firmado la escritura de traspaso, el Propietario deberá iniciar con el pago de la totalidad de la cuota mensual a principios del mes siguiente. Las cuotas se pagarán por mensualidades adelantadas dentro de los diez días hábiles de cada mes en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. A partir de ese momento, sea el día once, empezarán a correr los intereses moratorios equivalentes a la tasa internacional prime rate publicada en el Wall Street Journal de Nueva York, en su sección Money Rates, más diez puntos porcentuales, aumentándose en un punto porcentual por cada mes de atraso hasta llegar a un máximo del dieciocho por ciento anual. La Administración está autorizada para publicar en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio y/o distribuir entre los demás condóminos, la lista de los propietarios que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la cuota o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada. La Asamblea de Propietarios podrá establecer descuentos o incentivos especiales para los condóminos que hagan pronto pago o pagos anticipados de las cuotas. La finca filial queda afecta como garantía, en los términos que establece el artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Propietario llegue a tener con el Condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los Propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial, sólo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. Para tales efectos un Contador Público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden, por esos conceptos, certificación que constituirá título ejecutivo hipotecario. La empresa desarrolladora únicamente pagará el faltante del monto necesario para cubrir los gastos mensuales del condominio hasta tanto se vendan todos los lotes que lo conforman. Por una única vez se cobrará a las personas que compren directamente de la empresa desarrolladora, una primera cuota que será equivalente al doble del monto de la cuota ordinaria, lo anterior, para efectos de capital de trabajo y la correcta atención de las necesidades del Condominio. **ARTÍCULO NOVENO: DEL FONDO DE RESERVA.** La cuota de mantenimiento mensual incluye el rubro de fondo de reserva, destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. Esa suma será fijada en la Asamblea de Propietarios, en la cual deberá establecerse el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere utilidades. Asimismo dicha Asamblea decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y, en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo. **ARTICULO DECIMO: DE LOS SEGUROS.** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto por la suma que establezca la Asamblea de Propietarios, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento de las mismas. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio. **ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.** Le está prohibido a los Propietarios.: a) destinar la finca filial y áreas

comunes a usos o fines contrarios a la ley, la moral y las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. B) Almacenar, guardar y/ o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias explosivas, inflamables y / o asfixiantes que puede significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. C) Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercaderías, muebles y / u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y / o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. D) Colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos. E) Producir o permitir que se produzcan disturbios y / o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio y/o que generen una intensidad acústica superior a los niveles máximos permitidos que llegue a fijar la Asamblea de Propietarios. F) Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. g) Arrojar líquidos u objetos fuera de la finca filial. H) Colocar en las ventanas y /o balcones ropas, alfombras o similares. I) Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. J) Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. K) Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes de parque ni hacer asados o fiestas en áreas comunes no destinadas para ese tipo de uso. L) Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del administrador. M) Circular en las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora. N) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. O) Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. Autorizar a menores de edad el uso de vehículos de motor, tales como motos, cuadraciclós, scooters, aún cuando cuenten con licencia de conducir. p) Efectuar cualquier acto o incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás Propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio. Las obligaciones a cargo del Propietario se le exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el Propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo hagan responderán por las infracciones sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del Propietario. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DE LAS MASCOTAS:** a) Los propietarios o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias o afecten la seguridad de los demás propietarios del Condominio, b) No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento se considere como salvaje o como una amenaza para las personas, c) Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la raza conocida como Pitt-Bull Terrier y reptiles venenosos, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún concepto, d) Los propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada propiedad condómina. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permita mantenerlos bajo control, e) Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio, f) La violación a cualquiera de esta disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente autorizado que saque la mascota del Condominio. **ARTICULO DECIMO TERCERO: COMPAÑÍA DE SEGURIDAD:** En caso de que el Propietario quiera contratar servicios adicionales de seguridad, además de los contratados por la Administración, éstos deberán ser aprobados por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que exige la Ley y este Reglamento para las compañías constructoras y de mantenimiento de jardines. **ARTICULO DECIMO CUARTO: JARDINES Y ZONAS**

VERDES: a) La Administración del Condominio contratará los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes, incluyendo los tres metros de retiro frontal de todas las fincas filiales. b) En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y/o modificación deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción, quien deberá obtener el visto bueno del Administrador. c) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes serán responsabilidad únicamente de la compañía de mantenimiento del Condominio. Por ningún motivo los Propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes ubicadas en frente de sus propiedades, sin la previa autorización de la Administración. d) Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. e) Los condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando hasta donde sea posible que su follaje invada propiedades vecinas. f) Es obligación de los Propietarios mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. g) Si el Propietario no mantiene su lote en condiciones apropiadas y en concordancia con el artículo de mantenimiento de lotes baldíos del Reglamento de Construcción, se procederá a darle el mantenimiento necesario y se le cobrarán los gastos generados más un treinta por ciento de recargo, para lo cual el Propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. h) Los condóminos podrán darle su propio mantenimiento a las zonas verdes de sus fincas filiales, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar cualquier otra compañía similar para tales fines. i) En caso de que se contrate los servicios de una compañía de mantenimiento de jardines diferente a la del Condominio, ésta deberá ser aprobada por el Administrador y cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: 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. Todo trabajador que intervenga en estos trabajos, deberá estar uniformado y/o portar la identificación correspondiente en todo momento. Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la Administración del Condominio. El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la caseta de seguridad. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados y sacados 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. El equipo que se utilice para el mantenimiento de jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los Propietarios vecinos. 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 suspender el uso de la compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará al Propietario los costos por cualquier daño causado.

ARTICULO DECIMO QUINTO: BASUREROS. A) Los basureros deberán ubicarse siempre dentro de la propiedad o finca filial y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas. B) La basura debe depositarse siempre en un recipiente o contenedor sanitariamente adecuado. C) La basura deberá sacarse de la finca filial llevando el siguiente procedimiento: Depositarla en las bolsas correspondientes, para que pueda ser reciclada según instrucciones de la Administración del Condominio. Una vez clasificada en las diferentes bolsas, debe depositarse en recipientes para basura debidamente autorizados por la Administración del Condominio. Los recipientes deberán sacarse al camino principal, frente a la propiedad, la noche antes de que el recolector de basura pase a recogerla. El horario será indicado por la Administración del Condominio en su debido momento. Una vez que el recolector de basura haya pasado,

cada Propietario será responsable de recoger los recipientes de depósito, inmediatamente. **ARTICULO DECIMO SEXTO: RÉGIMEN DE SANCIONES.** Cuando un Propietario o quien que de él derive su derecho destine su finca filial o áreas comunes a usos contrarios a la Ley, la moral o las buenas costumbres, la hagan servir a otro objeto que el convenido expresamente en este Reglamento, efectúe acto o incurra en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás Propietarios, comprometa la solidez, seguridad, salubridad, finanzas, comodidad del Condominio y sus habitantes, incumpla las obligaciones establecidas por la Ley, este Reglamento o la Asamblea de Propietarios, el Administrador prevendrá por escrito de inmediato al infractor, con el fin de que éste se ponga a derecho y subsane los daños y perjuicios causados dentro de un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente o bien para que esgrima los argumentos de su defensa. En caso de que el Propietario o quien de él derive su derecho no acate la prevención escrita del Administrador o bien niegue responsabilidad en la infracción o falta que se le imputa, el Administrador procederá a convocar a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios, con el fin de conocer el caso, los argumentos de defensa del presunto infractor y si fuera procedente, imponer al infractor una sanción o multa, sin perjuicio de lo que éste adeude por concepto de reparación de los daños e indemnización de los perjuicios que su acción u omisión hubieren ocasionado. Atendiendo a su gravedad las multas podrán oscilar entre uno a diez salarios base, conforme se define en la Ley siete mil trescientos treinta y siete de cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres. Aunado a lo anterior, si la falta cometida por el Propietario o de quien él derive su derecho es considerada como "Falta Grave" por acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por un número de votos que represente al menos dos terceras partes del valor del Condominio, procederá al desahucio o la obligación de desalojo que disponen los artículos veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Para estos efectos, sin necesidad de acuerdo previo de Asamblea de Propietarios, la mora en el pago de tres cuotas de mantenimiento consecutivas, o seis cuotas de mantenimiento en un mismo año, será considerada "Falta Grave". Para cualquier controversia que surgiere por la aplicación de las sanciones indicadas, la determinación de lo que constituye "Falta Grave", las partes acudirán al proceso estipulado en el Artículo Decimoséptimo siguiente. Para el cobro de las cuotas de mantenimiento y demás sumas de dinero ordenadas por la Asamblea de Propietarios que se encontraren morosas, la Administración quedará facultada para acudir a la vía judicial correspondiente o a la vía arbitral, a su entera discreción según considere oportuno y conveniente a los intereses del Condominio. Queda entendido que todas las comunicaciones y/o notificaciones que se deban realizar a un condómino, se considerarán efectuadas a partir del momento en que el Administrador entregue dicha comunicación o notificación a cualquier persona que se encuentre en la Unidad Residencial correspondiente. **ARTÍCULO DECIMO SÉTIMO: MECANISMOS PARA RESOLUCIÓN DE DISPUTAS.** Los Condóminos, la Asamblea de Propietarios y el Administrador, en adelante identificados en este Artículo como las partes, en apego a lo dispuesto en los Artículos Cuarenta y Uno y Cuarenta y Tres de la Constitución Política, renuncian expresamente a la jurisdicción ordinaria y acuerdan resolver cualquier conflicto, excepto lo relativo al cobro de obligaciones pecuniarias, que será facultativo para la Administración según se indicó en el artículo anterior, conforme al siguiente procedimiento: **a) Compromiso de Mediación:** Las partes acuerdan acudir en primera instancia al proceso de mediación establecido en la reglamentación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, designándose como mediador unipersonal a quien por turno corresponda, de la lista con que al efecto cuenta la dirección de dicho Centro. **b) Compromiso Arbitral:** En caso de que el asunto no sea resuelto en un máximo de dos audiencias de mediación de no más de dos horas de duración cada una de ellas, o en caso de que no se verifiquen las sesiones por ausencia de alguna de las partes, el asunto o controversia será resuelto mediante laudo definitivo e inapelable de conformidad con los

Reglamentos de Conciliación y Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. Queda entendido que tanto la mediación como el arbitraje podrán ser solicitados por cualquiera de las partes. En caso de que en el momento en que deba resolverse el conflicto, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica no esté prestando los servicios anteriormente referidos, el conflicto se resolverá mediante un proceso arbitral de equidad que se tramitará de conformidad con la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, número siete mil setecientos veintisiete. Las costas de los procesos que resulten necesarios para la resolución del conflicto, serán sufragadas en su totalidad por la parte perdedora. El acuerdo de conciliación y el laudo arbitral serán firmes, vinculantes, y tendrán carácter de cosa juzgada material para las partes. **ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: REUNIÓN Y DIVISIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS.** Las fincas filiales podrán ser objeto de reunión o división, siempre y cuando las partes reunidas o segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio para las fincas filiales, así como el destino, las áreas mínimas y los lineamientos de acceso que disponen la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio, los planos del Condominio y la normativa vigente. Para estos efectos, deberá indicarse en el instrumento público correspondiente el coeficiente de copropiedad de la finca o fincas filiales resultantes, el nuevo porcentaje en relación al valor total de Condominio y el valor que le o les correspondiere. Para los efectos que establece el inciso e) del artículo dos de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, dichas reuniones o subdivisiones operarán de acuerdo a las siguientes reglas : a) El área mínima de los lotes resultantes no podrá ser menor a los doscientos metros cuadrados. b) El frente de los lotes resultantes a la calle pública o área de acceso común no podrá ser menor a los ocho metros lineales. c) En caso de reunión, los porcentajes y el valor indicado se calcularán sumando los porcentajes y valores asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a las fincas filiales objeto de la reunión. d) En caso de segregación o división material de fincas, los nuevos porcentajes y valores serán calculados proporcionalmente en relación a los porcentajes y valor asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a la finca filial que diere origen a la segregación o división, según el área que comprenda cada una de las nuevas filiales resultantes. En estos casos, para que el Propietario pueda proceder con la reunión, segregación y/o división de su o sus lotes y, en consecuencia a la asignación de los nuevos porcentajes en los términos indicados, no requerirá de ningún acuerdo de los Propietarios reunidos en Asamblea de Condóminos que establece el inciso a) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en el tanto con ello no se alteran los porcentajes existentes para las áreas comunes ni para las restantes fincas filiales. Se requerirá el visto bueno de la Comisión de Construcción para proceder con este tipo de modificaciones a las fincas filiales. Por razones de conveniencia, seguridad, ornato, comodidad y fundamentalmente por la medida y condiciones de las fincas filiales que mediante este acto se constituyen, expresamente se prohíbe su posterior sometimiento al Régimen de Propiedad en Condominio para transformarlas en matriz de nuevos Condominios. **CAPITULO TERCERO: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN.** **ARTICULO PRIMERO: LOS ORGANOS DEL CONDOMINIO.** Los órganos de gobierno y administración del Condominio están constituidos por **(i) La Asamblea de Propietarios, (ii) La Administración, (iii) La Comisión de construcción.** **ARTICULO SEGUNDO: LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.** La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. **ARTICULO TERCERO: LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** La Asamblea Ordinaria de Propietarios se celebrará una vez al año dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo soliciten los Propietarios que representen por lo menos un tercio del porcentaje del valor del Condominio o bien, cuando lo consideren necesario la Comisión de

Construcción o el Administrador. En el segundo supuesto, los miembros de la comisión se dirigirán al Administrador para que éste realice la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud.

ARTICULO CUARTO: CONVOCATORIA. El Administrador es el encargado de convocar a la Asamblea de Condóminos y también podrán convocar los Propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del Condominio. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará, el día, hora y lugar de la reunión, así como la posibilidad de una segunda convocatoria en los términos indicados en el Artículo Quinto siguiente. Se hará mediante carta circular que se enviará a la dirección postal, electrónica o fax que para tal efecto indicará cada Propietario a la Administración del Condominio, con quince días naturales de anticipación tanto para las Asambleas Ordinarias como para las Asambleas Extraordinarias. Será responsabilidad de cada Propietario reportar a la Administración cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como la dirección válida la última dirección reportada en los registros de la Administración. **ARTÍCULO QUINTO: QUÓRUM.** El quórum de la Asamblea de Propietarios en primera convocatoria lo formarán los votos que representen no menos de dos tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria quedará formado con cualquier número de asistentes. Si a la hora señalada en la convocatoria no se reúne el quórum fijado, se considerará la Asamblea convocada por segunda vez para media hora después y sesionará válidamente con el número de Propietarios que se encuentren presentes. En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de esta segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Propietarios, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente de que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta respectiva. En caso de que no concurriera ninguno de los Propietarios a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes. Sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio. **ARTÍCULO SEXTO: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.** Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria: a) Conocer del informe anual del Administrador relativo al año vencido, aprobándolo o denegándolo. b) Aprobar o improbar, en su caso, el presupuesto de gastos comunes que presente el Administrador para el año venidero y las cuotas que sobre dichos gastos corresponden a cada finca filial. c) Cuando proceda, reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador o de la Comisión de Construcción. d) Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en los elementos comunes del Condominio. e) Las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. f) Los demás actos que le competen al tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **ARTÍCULO SÉTIMO: FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS.** Las Asambleas serán presididas por un presidente y un secretario ad-hoc, designados por los Propietarios para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará una acta que se asentará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio, la cual será firmada por el Presidente, el Secretario y los Propietarios que hayan ejercido su voto. Los Propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder autenticada por un abogado o bien, una certificación de personería jurídica en el caso de sociedades o apoderados generales o generalísimos. En caso de existir co-propiedad en alguna de las fincas filiales, los copropietarios deberán designar un solo representante. **ARTÍCULO OCTAVO: DE LAS VOTACIONES.** El voto de cada Propietario valdrá conforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial en relación al valor dado al Condominio en su escritura constitutiva y sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio. Votación Requerida: **a) Se requiere el voto unánime de todos los Propietarios para:** i) Modificar el destino general del Condominio. ii) Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el

área total de Condominio o el área de los bienes comunes. iii) Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. iv) Gravar o enajenar el Condominio en su totalidad. v) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración. vi) Cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad de los Propietarios, conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento. vii) Realizar construcciones en las áreas comunes no contempladas en los planos del Condominio. **b) Se requiere mayoría de las dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio para:** i) Aprobar y realizar mejoras útiles. ii) Designar y remover al Administrador y/o al miembro designado por los Propietarios en la Comisión de Construcción. iii) Variar el destino especial de una finca filial. iv) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los Propietarios para que efectúe estos trabajos. v) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. vi) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. vii) Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio. viii) Aprobar las mejoras útiles en las cosas comunes. **c) Se requiere simple mayoría de votos presentes para:** i) Aprobar la realización de mejoras necesarias. ii) Resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. iii) Aprobar el presupuesto anual y la cuota de mantenimiento condominal, el fondo de reserva o cualquier otro gasto común. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los ausentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados. **ARTÍCULO NOVENO: DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador será nombrado por la Asamblea de Propietarios mediante el voto que represente al menos las dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio. La designación del Administrador se hará por el plazo de cinco años y podrá ser reelegido por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, tomado por no menos de las dos terceras partes del valor total del Condominio. El Administrador tendrá bajo su responsabilidad la administración del Condominio. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como personas jurídicas, propietarias o no del Condominio. El incumplimiento de las funciones asignadas al Administrador, así como la comisión u omisión de actos que causen daños y pérdidas o pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, previa llamada de atención por escrito de la Asamblea, será motivo suficiente para que éste sea removido de su cargo. En caso de que la falta sea de tal gravedad que haga innecesaria la llamada de atención, la Asamblea podrá proceder de inmediato a su despido y correspondiente sustitución. De no existir Administrador o si éste no actúa o se encontrare incapacitado, cualquiera de los Propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración, sin perjuicio del cobro que posteriormente pueda realizar, tanto del tiempo como de los gastos que cuenten con el refrendo de un Contador Público autorizado. **ARTÍCULO DÉCIMO: REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador, como retribución por el desempeño de sus funciones en la Administración del Condominio, recibirá una retribución anual que será fijada en la Asamblea de Propietarios. **ARTÍCULO UNDÉCIMO: PODERES DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador es el representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten con relación al Condominio. El Administrador tendrá facultades de apoderado general sin limitación de suma con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. Sin embargo, requerirá autorización de la Asamblea de Propietarios para vender, donar, enajenar, traspasar o disponer de cualquier otra forma de bienes inmuebles o de activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo del Condominio. No podrá otorgar poderes ni delegar su poder salvo tratándose de poderes especiales judiciales n autorización de la Asamblea de Condóminos. **ARTÍCULO DUODÉCIMO: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.** Son obligaciones del Administrador: a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las

infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. b) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y de la Comisión de Construcción. c) Convocar a Asamblea de Propietarios. d) Enviar a cada Propietario, con por lo menos cinco días de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea anual de Propietarios, el informe anual del año vencido y el Presupuesto de Gastos Comunes para el año venidero, así como el cálculo de las Cuotas Condominales que a su finca filial corresponde pagar. e) Atender las quejas de los Propietarios. f) Resolver, en la medida de lo posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las fincas filiales o remitir la disputa al procedimiento indicado en el Artículo Decimoséptimo del Reglamento de Condominio. g) Recaudar de cada Propietario las Cuotas Condominales fijadas por la Asamblea de Propietarios para el pago de los Gastos Comunes y Fondo de Reserva. h) Certificar las deudas de los Propietarios con el Condominio o bien de encontrarse al día en el pago de sus obligaciones. i) Pagar con los fondos del Condominio los gastos comunes, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y decoro las instalaciones del Condominio. j) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios, previo visto bueno de la Comisión de Construcción. k) Inspeccionar regularmente el Condominio y las fincas filiales para revisar que no se cometan infracciones en contra de lo dispuesto en los Reglamentos del Condominio. l) Mantener el Condominio en perfecto estado de conservación, aseo e higiene y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo. m) Colocar las señales correspondientes en las vías internas del Condominio, así como en las áreas de parqueo, de acuerdo a las indicaciones de la Comisión de Construcción. n) Contratar y despedir, a su sola discreción, el personal que considere necesario para la atención del Condominio. o) Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigirle el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. p) Llevar, conservar y custodiar tres libros legalizados del Condominio, a saber: un Libro de Caja en el cual consignará diariamente los egresos que tuviere por concepto de gastos comunes y los ingresos provenientes de los aportes de los Propietarios o de cualquier otro concepto. Un Libro de Actas en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas de Propietarios. Un Libro de Registro de Propietarios en el cual se consignará el nombre, apellidos y domicilio de todos los Propietarios del Condominio, así como todo cambio que se produzca. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros. q) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el Condominio en su conjunto. r) Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales y/o extranjeras en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios o del Condominio. s) Cualquier otro que le asigne la Asamblea de Propietarios o la Comisión de Construcción. **ARTÍCULO DECIMO TERCERO: DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.** Corresponderá a la Comisión de Construcción el conocimiento y resolución en primera instancia de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del presente Reglamento de Construcción y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio. De existir el conflicto, éste será remitido al procedimiento dispuesto en el Artículo Decimoséptimo del Reglamento de Condominio. **ARTÍCULO DECIMO CUARTO: INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN.** La Comisión estará integrada por tres miembros, Propietarios o no, quienes durarán en sus cargos cinco años y podrán ser reelegidos en la forma que adelante se indica. Para la elección de los miembros de la Comisión se procederá de la siguiente manera: la Asamblea de Propietarios designará a uno de los miembros con el voto que represente más de las dos terceras partes del valor total del Condominio. Corresponderá a la empresa desarrolladora del proyecto, a saber Urbanizadora La Bijagua Sociedad Anónima, cédula jurídica número tres – ciento uno – doscientos diez mil ochocientos noventa y dos, nombrar a otro de los miembros, en el tanto INVERSIONES PUCALPA S.A. sea Fideicomitente del

Fideicomiso indicado en el Punto I de esta escritura o propietaria registral en su caso, de al menos una finca filial en el Condominio. Finalizada esa condición, la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. Por último, corresponderá a la empresa de arquitectura, a saber Rodrigo López y Asociados Sociedad Anónima, cédula jurídica número tres – ciento uno - ciento tres mil seiscientos cuarenta y nueve la designación del tercer miembro, hasta tanto no se complete la construcción de las unidades residenciales en todas las fincas filiales que conforman el Condominio. Acaecida esa condición, la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. En el caso de ausencias temporales o permanentes de alguno de sus miembros, los miembros restantes nombrarán un sustituto hasta tanto la entidad correspondiente no designe a la persona que llenará la vacante por lo que resta del período del nombramiento. La Comisión deberá estar integrada por al menos un Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente incorporado en el Colegio respectivo. Corresponderá a la Asamblea de Propietarios la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros de la Comisión. Deberá reunirse ordinariamente cada mes y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante carta circular con al menos cinco días hábiles de anticipación. Llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar, fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado, las razones del mismo y deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: FUNCIONES.** Además de las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, la Comisión deberá: a) Velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten en un todo a las regulaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Plan Regulador del Cantón de Curridabat, a los planos y diseño del Condominio y al Reglamento. b) Denunciar cualquier infracción o irregularidad y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales que corresponda contra los Propietarios que transgredan dichas disposiciones. c) Previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos mediante Formulario de Aprobación de Anteproyecto. d) Proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que beneficien a todos los Propietarios. e) Cualquier otra que la Asamblea de Propietarios le asigne. **CAPITULO CUARTO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. ARTÍCULO PRIMERO. REGULACIONES URBANÍSTICAS.** El Condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística, contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en el Plan Regulador del Cantón de Curridabat, en los planos aprobados del Condominio y en el presente Reglamento de Construcción. **ARTÍCULO SEGUNDO: TIPO DE CONDOMINIO Y DENSIDAD.** La Comisión de Construcción velará porque el Condominio se destine a fines residenciales exclusivamente, siendo que las únicas construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente casas de habitación no pudiéndose llevar a cabo ningún tipo de actividad comercial tales como oficinas profesionales, consultorios, ventas de ropa, etcétera. Se permitirá una unidad habitacional por finca filial. **ARTÍCULO TERCERO: ÁREA MÍNIMA, ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN, MÁXIMA COBERTURA Y ALTURA.** a) El área mínima de las fincas filiales es de doscientos metros cuadrados. b) El área máxima de cobertura de una edificación de un piso en una finca filial deberá ser del sesenta por ciento. c) Se permite máximo dos plantas arquitectónicas que no superen los diez metros de altura sobre el nivel del terreno, d) El tamaño mínimo de construcción deberá ser de ciento veinte metros cuadrados. **ARTÍCULO CUARTO: DE LOS RETIROS.** a) Los retiros frontales serán de tres metros, los laterales no hay y los posteriores serán de tres metros, todos a partir de la línea de construcción, y siempre que el alero no supere los cien centímetros c) Existen lotes y lotes especiales

que por su localización y forma pueden tener dos o más linderos frontales, laterales o posteriores. En el plano de linderos se especifican los tipos de linderos de cada lote para que se apliquen los retiros correspondientes a cada uno de ellos. d) Si en el área de estos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial. Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos y la previa autorización de la Comisión de Construcción podrán cortarse árboles. Quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso, asumirán todas las consecuencias legales. **ARTÍCULO QUINTO: ÁRBOLES.** Los árboles que se encuentren en el proyecto fueron intencionalmente conservados para contribuir con el embellecimiento del desarrollo, por lo tanto no se pueden cortar ni eliminar árboles en ninguna parte del Condominio, salvo situaciones muy especiales y que por consideración de la Comisión de Construcción se dé la excepción, en cuyo caso se deberá contar con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos. Quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso asumirán todas las consecuencias legales. Las edificaciones deberán diseñarse y construirse tomando en cuenta la ubicación de los árboles. **ARTÍCULO SEXTO: PERMISOS.** a) Para toda construcción o reparación que se realice en las fincas filiales del Condominio, los Propietarios deberán presentar previamente los planos constructivos a la Comisión de Construcción o por lo menos las hojas de: i) Fachada o elevación principal con todos sus detalles y especificación de materiales. ii) Hoja de distribución arquitectónica ubicada en el lote, a escala, con cuotas y cuadro de áreas. La Comisión de Construcción tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos, si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento de Construcción. b) Antes de presentar los permisos de construcción a los organismos gubernamentales correspondientes, los planos deberán tener el visto bueno de la Comisión de Construcción. c) Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Estos deberán presentarse a la Comisión por medio del Administrador para que se le otorgue el Visto Bueno para que pueda iniciar la construcción. Una vez aprobados los planos y antes de inicio de la construcción, el Propietario deberá suscribir un documento mediante el cual se compromete a cumplir con lo establecido en este Reglamento y autorizando a la Comisión de Construcción a suspender las obras en caso de que la construcción incumpla con alguno de los artículos del reglamento de construcción o no se ajuste a la documentación presentada con base en la cual se otorgó la autorización y reconoce y acepta que se aplique el régimen de sanciones que establece la cláusula dieciséis del Reglamento de Condominio de acuerdo a las multas que se detallen en dicho documento de acuerdo a la falta de que se trate. **ARTÍCULO SÉTIMO: DE LAS CONSTRUCCIONES, MODIFICACIONES Y REPARACIONES.** a) Los Propietarios no podrán cambiar o modificar las fachadas de las construcciones, accesos y áreas de circulación que han sido aprobadas, ni decorar los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales sin la previa autorización de la Comisión de Construcción. b) Ningún Propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin la previa autorización de la Comisión. c) Todo Propietario estará obligado a reparar o cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e incomodar a otros Propietarios del Condominio. Tendrán un plazo de treinta días naturales contados a partir del momento en que se les comunique por escrito para realizar la reparación. En caso de que no se cumpla con esta obligación en el plazo establecido, el Condominio realizará dichos trabajos y le cobrará al Propietario los costos totales más un treinta por ciento de recargo. El acceso a cada finca filial será el establecido según plano de acceso definido. Para reunir, segregar o dividir fincas filiales el Propietario deberá contar con el visto bueno de la Comisión. **ARTÍCULO OCTAVO: PROCESO CONSTRUCTIVO. I. ASPECTOS QUE SE DEBEN CUMPLIR ANTES DE INICIAR LA CONSTRUCCIÓN:** a) El Propietario deberá hacer saber a la compañía constructora que contrate, su

responsabilidad de mantener las áreas públicas 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. b) Previo al inicio de la construcción o reparación se debe presentar a la Comisión de Construcción lo siguiente: Copia del permiso de construcción. El contrato firmado con la compañía constructora, especificando plazo, seguros obligatorios y demás requisitos que deben cumplir dichas compañías. Carta de la compañía constructora donde acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, según se detalla en el punto a). Declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. **II. OBLIGACIONES DE LAS COMPAÑÍAS CONSTRUCTORAS:** a) Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. b) Reportar el horario de trabajo en la caseta de seguridad, que en todo caso deberá ser de lunes a sábado de seis de la mañana a cinco de la tarde, salvo que expresamente se autorice a trabajar mas tarde o con otro horario. El Administrador será quien conozca estos casos. c) El personal deberá identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al Condominio. Las listas del personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. d) El ingreso y retiro, tanto de materiales como de maquinaria de construcción, deberá reportarse en la caseta de seguridad. También deberá reportarse el número de casa o finca filial a la que va a entregar o retirar, así como el nombre de la compañía que construye. e) 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. f) Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados a más tardar cada tres días naturales. No se permitirá por ningún motivo su acumulación en ninguna propiedad durante el proceso constructivo. g) Las bodegas de almacenamiento de estos materiales deberán construirse según las especificaciones aprobadas por la Comisión de Construcción. h) En toda construcción se debe colocar una división temporal en el perímetro de la propiedad, el material de la división debe ser lámina de zinc nuevas, madera, o cualquier otro material aprobado por la comisión de construcción. i) Deberá tenerse especial cuidado con el manejo de los desechos como bolsas de basura, empaques alimenticios, bolsas de cemento, etcétera, para que el viento no los deposite en las fincas filiales vecinas. j) Durante el proceso constructivo, es especial para el ingreso de vehículos pesados a la finca filial, las empresas constructoras deberán colocar lastre sobre el cordón y caño, no se permitirá el uso de tierra. k) Las entradas de acceso de vehículos y peatonales deberán respetar el tipo de material, textura, color de la acera y caño; sin embargo, éstos podrán ser a gusto del propietario ya dentro de los límites de su propiedad. l) Si la construcción requiere de un muro de contención, éste no podrá tener una altura superior al nivel de cordón y caño, salvo que la Comisión de Construcción autorice por escrito lo contrario. Durante la construcción de la vivienda, cualquier violación a un artículo del Reglamento deberá corregirse en un máximo de siete días naturales, de lo contrario ya sea el Administrador o la Comisión de Construcción tienen la autoridad de interrumpir la obra de construcción. **ARTÍCULO NOVENO: MATERIALES Y ACABADOS EN TECHOS.. FACHADAS Y VENTANAS.** a) El diseño de la fachada especificando todos sus detalles y los materiales usados deberá presentarse a la Comisión de Construcción, la cual se reservará el derecho de no aceptarla por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio. b) La pintura exterior de las edificaciones deberá ser blanca o de tonos beige o pastel. Si el Propietario desea pintar de otro color, deberá solicitar la autorización a la Comisión de Construcción, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio. d) No se permitirán rejas de ningún tipo en puertas o ventanas de la fachada principal, ni de ninguna otra que quede expuesta a las zonas comunes del

Condominio. **ARTÍCULO DECIMO . DIVISIONES PERIMETRALES.** Con el propósito de establecer la unidad visual, continuidad y armonía arquitectónica de todo el proyecto, se recomienda el uso de vallas naturales de seto vivo en las divisiones o linderos perimetrales. El tipo y cantidad de linderos de cada lote se encuentran establecidos en el Plano de Linderos del desarrollo, el cual es la base para las siguientes regulaciones: **I. Linderos frontales:** a) Se permiten divisiones que estén en línea con la fachada de la residencia, podrán ser tapias, vallas o seto vivo. **II. Linderos laterales y posteriores.** Las divisiones perimetrales, ya sean laterales o posteriores, podrán ser tapias, vallas o seto vivo. Estas divisiones perimetrales pueden construirse a partir de la línea de fachada de la residencia. En caso de utilizarse seto vivo y si el Propietario tiene algún tipo de mascota que pueda traspasar a otras propiedades vecinas, éste deberá utilizar malla o verja con un seto vivo que la cubra para que no sea visible desde las zonas comunes. La máxima altura permitida de tapia, verja o seto es de dos metros cincuenta centímetros, con excepción de las verjas perimetrales las cuales podrán tener una altura adicional de dos metros. La Comisión de Construcción podrá autorizar a los propietarios colindantes con dicha tapia perimetral a fin de que lleven a cabo los trabajos de elevación de la misma de acuerdo al diseño estándar que se establecerá para tal efecto. **III. Tapias del perímetro exterior de la finca madre.** Estas tapias han sido construidas por la compañía desarrolladora como parte del proyecto. Cualquier cambio, modificación o mejora deberá ser presentada a la Comisión de Construcción para ser estudiada. **IV. Tapias en zonas especiales:** a) Las zonas de tendedero de ropa, de aire acondicionado, los tanques de agua y gas, las bodegas, talleres personales y viveros, así como donde se mantienen las mascotas o la basura, no podrán estar expuestas desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas y deben construirse tomando en cuenta los retiros de construcción establecidos. b) La Comisión de Construcción se reserva el derecho de modificar el diseño y/o materiales escogidos por el Propietario, para hacer las divisiones en estas zonas.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: ILUMINACIÓN, LÍNEAS ELÉCTRICAS, TELEFÓNICAS Y OTRAS. a) La iluminación interna de las fincas filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes. b) Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la Comisión de Construcción...

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO MANTENIMIENTO DE LOTES BALDÍOS. En el transcurso del primer año desde la constitución del Condominio, el mantenimiento mínimo requerido de un lote baldío será que la hierba no supere los veinte centímetros de altura. Si después de un año de constituido el Condominio, el lote se encuentra baldío, el Propietario deberá sembrarlo de zacate y darle un mantenimiento similar al que la compañía de mantenimiento contratada por el Administrador le da a las áreas comunes. En caso de no darle el mantenimiento apropiado, el Administrador podrá realizar dichos trabajos y se le cobrarán los gastos generados más un treinta por ciento de recargo, para lo cual el Propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. Lo anterior obligación no aplicará para la empresa desarrolladora en cuanto a los lotes que no se hayan sido vendidos.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO: DE LAS SANCIONES. Tipos de faltas y sanciones: Las violaciones al presente Reglamento de construcción se le impondrán además de las sanciones que determinen las leyes, las siguientes: a) La violación al área máxima de cobertura de una edificación de un piso en una finca filial establecida en este Reglamento, se sancionará con una multa del dos punto cinco por ciento calculado sobre el valor del lote y de la casa; b) La violación en cuanto al uso de materiales diferentes a los permitidos relacionados con el techo, color, y obras en general, se le aplicará una multa del dos punto cinco por ciento calculado sobre el valor del lote y de la casa; c) La violación al artículo cuarto del presente Reglamento de Construcción relacionado con los retiros, serán sancionadas con una multa del uno por ciento calculado sobre el valor del lote y de la casa; d) El propietario u ocupante de cualquier clase que sea que produzca o permita que se

produzcan disturbios y / o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio y/o que generen una intensidad acústica superior a los niveles máximos permitidos que llegue a fijar la Asamblea de Propietarios será sancionado con una multa del cero punto cinco por ciento calculada sobre el salario mínimo que se encuentre vigente al momento de cometerse la falta; e) La violación en cuanto al manejo de la basura establecido en el artículo décimo quinto del Reglamento del Condominio, será sancionada con una multa del cero punto cinco por ciento calculada sobre el salario mínimo que se encuentre vigente al momento de cometerse la falta; f) La violación en relación a circular en las calles del Condominio a una velocidad excesiva y superior a los veinticinco kilómetros por hora, establecida en el artículo undécimo del Reglamento del Condominio será sancionada con una multa del cero punto cinco por ciento calculada sobre el salario mínimo que se encuentre vigente al momento de cometerse la falta; g) Las compañías constructoras que violaren lo establecido en el Reglamento de Construcción en relación a: al manejo de la basura, de desechos, de materiales, y de escombros, así como las faltas que cometiere su personal a cargo contra el Reglamento indicado y el incumplimiento del horario de trabajo establecido en este Reglamento, sea de Lunes a Sábado de seis de la mañana a cinco de la tarde salvo autorización expresa en contrario tal y como se ha estipulado en dicho Reglamento serán sancionadas con una multa equivalente a un salario mínimo que se encuentre vigente al momento de cometerse la falta. Las multas antes establecidas deberán ser canceladas a la Administración quien deberá registrarlas en el Libro correspondiente. **CAPITULO QUINTO:**

DISPOSICIONES FINALES GENERALES. Los acuerdos tomados por la Comisión de Construcción son vinculantes para todos los demás Propietarios de fincas filiales y se reserva el derecho de tomar bajo la vía de excepción, los acuerdos que afecten sólo a una o más fincas filiales. Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los Propietarios ausentes. Las infracciones a los Reglamentos serán conocidas por el Administrador quien determinará, según su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción pecuniaria y su monto de acuerdo a lo establecido en el artículo dieciseis del Reglamento de Condominio. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **CAPÍTULO SEXTO:** **ACUERDOS FIRMES: BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA** propietaria en calidad de fiduciaria de la totalidad del Condominio y debidamente autorizada para este acto según se indicó al inicio de la presente escritura, se constituye en Asamblea de Propietarios y por unanimidad acuerda en firme: a) Tener por constituido el Condominio a que se refiere esta escritura y por aprobado el Reglamento del Condominio, Administración y Construcción a partir de esta fecha. b) Nombrar como Administrador del Condominio al señor **MANUEL LACHNER VICTORY**, mayor, divorciado una vez, Empresario, vecino de San José, Curridabat, Granadilla, del Taller Wabe, cien metros al este, cédula de identidad número uno – cuatrocientos sesenta y dos – cero cero dos, por un plazo máximo de dos años contado a partir de esta fecha y hasta que la Asamblea de Propietarios que corresponda celebrarse en el año dos mil cuatro no nombrare otra persona. Sin embargo, dicho cargo podrá revocarse antes del período indicado por acuerdo de Asamblea de Propietarios. Asimismo y en caso de no efectuarse la Asamblea de Propietarios en el año indicado, el plazo de nombramiento se extenderá hasta tanto dicha Asamblea se celebre. c) Otorgar los poderes necesarios al Administrador para que pueda ejercer y cumplir las funciones y obligaciones propias del Administrador que están contempladas en el Reglamento de Administración del presente Condominio. d) Nombrar en la Comisión de Construcción a las siguientes personas: Por los propietarios se nombra a la señora **ROCIO ROJAS CRUZ**, mayor, casada una vez, comerciante, vecina de San José, Curridabat, Guayabos, de la Embajada de Italia, cien metros al este, cien metros al norte y doscientos cincuenta metros al este, cédula de identidad número uno – seiscientos quince –

cero cero tres; por la empresa desarrolladora se nombra a MANUEL LACHNER VICTORY de calidades antes indicadas, y por Rodrigo López y Asociados Sociedad Anónima, se nombra a RODRIGO ALBERTO LÓPEZ TORRES, mayor, casado una vez, Arquitecto, vecino de San José, cédula de identidad número seis-ciento cuarenta y uno-trescientos setenta y siete, por un término igual por el cual se nombra al Administrador y por esta única vez, pues en los sucesivos nombramientos, los mismos se harán de conformidad con lo establecido en el Artículo Decimocuarto del Reglamento de Administración. Los nombrados aceptan los nombramientos mediante cartas que se agregan a los archivos del Condominio y entran en ejercicio de su cargo a partir de hoy. e) Solicitar la cédula jurídica del Condominio que mediante este acto se constituye. f) Se autoriza a la Administradora a hacer las contrataciones de mantenimiento de zonas verdes y de seguridad y todas las demás que considere necesarias de acuerdo a las atribuciones y potestades que el Reglamento le da, a la fase constructiva del proyecto y a las necesidades que se presenten. g) Otorgar poder especial tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario a favor de MANUEL LACHNER VICTORY, de calidades indicadas, por un plazo de tres años a partir de hoy para que una vez concluida la etapa constructiva de las obras de infraestructura, para efectos de que constituya en contra de la finca matriz del presente Condominio, y a favor de las instituciones públicas y privadas que resulten necesarias, servidumbres subterráneas de acueducto, de tuberías de agua potable, sanitaria, pluvial; de líneas subterráneas de electricidad primaria y secundaria, cable de televisión, líneas telefónicas, líneas de intercomunicación y de iluminación; a fin de permitir a dichas instituciones instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar las excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento de las líneas y tuberías, así como cualquier otro trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones subterráneas. Las servidumbres que se constituyan para estos efectos se ejercerán sobre todas las áreas comunes, pero no afectarán las áreas privativas del mismo. El poder comprende jurídicamente la realización de los actos jurídicamente válidos que sean necesarios para el efectivo cumplimiento de este mandato, incluyendo la celebración de asambleas generales para autorizar los otorgamientos o bien, comparecer ante notario público a efectuar el respectivo otorgamiento. h) Para los efectos de lo establecido en el inciso e) del artículo once del Reglamento de Condominio ahora reformado, se fija la intensidad acústica en un máximo de sesenta decibeles medibles en cualquier punto colindante de la finca filial, durante las horas comprendidas entre las ocho horas y las veinte horas. Después de este horario la intensidad acústica máxima permitida es de cuarenta decibeles. i) Establecer una cuota de mantenimiento mensual y hasta tanto la Asamblea de Condóminos no establezca la definitiva de **cincuenta Dólares**, para las filiales construídas y de veinticinco dólares, para las fincas filiales que no tengan construcciones, ambos en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; j) Otorgar poder especial tan amplio y suficiente como en derecho sea necesario a favor del señor MANUEL LACHNER VICTORY, por el plazo que dure la etapa de desarrollo del proyecto y hasta un máximo de cinco años contados a partir de hoy a fin de en nombre de todos los condóminos, celebre Asamblea de Propietarios, para modificar la presente escritura y /o los Reglamentos del Condominio, según corresponda, a fin de que se puedan ajustar las áreas de las fincas filiales y áreas comunes hasta en un veinte por ciento sobre su medida actual ya sea en disminución o aumento, debiendo contar para tales efectos con los planos que exige la Ley. El poder comprende jurídicamente la realización de los actos jurídicamente válidos que sean necesarios para el efectivo cumplimiento de este mandato, incluyendo la celebración de asambleas generales para actualizar las medidas y modificaciones o bien, comparecer ante notario público a efectuar el respectivo otorgamiento. TRANSITORIO UNICO: LAS CUOTAS INDICADAS SE EMPEZARAN A COBRAR HASTA EL MOMENTO EN QUE SE TRASLADE A VIVIR AL CONDOMINIO EL PRIMER CONDOMINO O DE QUIEN EL DERIVE SU DERECHO. Yo, la notario, doy fe: (a) que he tenido a la vista los planos

de infraestructura del Condominio levantados por el ingeniero Ramón Ramírez Cañas, carné número IC mil treinta, los cuales se encuentran debidamente aprobados y visados por el Ministerio de Salud, la Municipalidad de Curridabat, y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo según lo establece el inciso f), artículo siete de la ley de Propiedad Horizontal, y los demás que debe llenar este tipo de construcción, (b) que la Comisión Revisora de Permisos de Construcción otorgó el correspondiente visado y aprobó los planos autorizando la inscripción del Condominio en el Registro Público de la Propiedad, según sello debidamente impreso y firmado en todas las láminas que componen los planos de este Condominio, (c) que la descripción de la finca matriz y las fincas filiales se ajusta en un todo a los planos, y que las áreas mínimas, coberturas, áreas de construcción y demás regulaciones y restricciones descritas para cada finca filial y contenidos en el Reglamento, son las que corresponden de acuerdo a los planos debidamente aprobados, y (d) que al concluirse la construcción del Condominio se hará constar ese hecho al Registro, con vista de la respectiva constancia que habrá de otorgar la Municipalidad de Curridabat conforme al párrafo segundo del artículo octavo de la Ley de Propiedad Horizontal. Para presentar esta escritura acompaño copia de la misma y el plano original de diseño de sitio, cuadro de áreas, notas y reducción, lámina número uno / dieciseis con los sellos y visados dichos, en cumplimiento a lo que ordena el artículo diez de la Ley de Propiedad Horizontal. Es todo Expido un primer testimonio para su inscripción. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las ocho horas del veinticinco de Febrero del dos mil tres. Ilegible; Ilegible; Ilegible; S.Gómez P.

LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA EXACTA ESCRITURA NÚMERO XXXX – VEINTIUNO VISIBLE AL FOLIO CIENTO XXXX DEL TOMO VEINTIDOS DE MI PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL, RESULTO CONFORME Y LA EXPIDO COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE OTORGARSE LA ESCRITURA MATRIZ.