



Reglamento de Administración y Funcionamiento del “CONDominio ALTOS DE LEONAMAR”

ARTICULO PRIMERO: El presente Reglamento, la escritura constitutiva y la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, serán de obligatorio acatamiento para todo condómino o titular de derechos reales, arrendatario o usufructuario del “Condominio Altos de Leonamar”. **ARTICULO SEGUNDO:** Los órganos de gobierno y administración están constituidos por la Asamblea de Condóminos y el Administrador. **ARTICULO TERCERO:** La Asamblea de Condóminos la constituyen todos los propietarios de fincas filiales en reunión convocada al efecto. En cada sesión, como acto previo se nombrará un Presidente, quien dirigirá los debates y un Secretario, quien tomará el acta, en el Libro respectivo, acta que será firmada por dicho Presidente, Secretario y por los asistentes que quisieren hacerlo. **ARTICULO CUARTO:** En caso de co-propietarios de cualquiera de las fincas filiales, deberán nombrar un representante común para efectos de votación en las Asambleas. **ARTICULO QUINTO:** Cualquiera de los condóminos podrá hacerse representar en las Asambleas por medio de un apoderado, quien acreditará su carácter por medio de carta poder, debidamente autenticada por Abogado. **ARTICULO SEXTO:** La Asamblea de Condóminos se reunirá Ordinariamente, por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año calendario y Extraordinariamente cuando lo amerite y en el lugar así indicado. Será convocada por el Administrador o los condóminos que representen un tercio del valor del Condominio según la escritura constitutiva. La convocatoria se hará por comunicación escrita con siete días naturales de anticipación. Estando presente la totalidad de los condóminos no es necesaria la convocatoria previa. El quórum válido de las Asambleas, en primera convocatoria será el que represente las dos terceras partes del valor del Condominio y en segunda convocatoria cualquier número de asistentes formará el quórum legal, convocatorias ambas que podrá hacerse para el mismo día siempre y cuando estén separadas una de la otra por el lapso de una hora. Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de votos, excepto los casos en que la Ley



Reguladora de la propiedad en Condominio, exige una mayoría calificada. El voto de cada condómino valdrá conforme al porcentaje que corresponda a su respectiva propiedad, según consta en la escritura constitutiva. **ARTICULO SETIMO:** Corresponde al Administrador, quien puede ser persona física y/o jurídica, la representación judicial y extrajudicial del Condominio, quien tendrá al efecto las facultades de Apoderado General que determina el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil. La Asamblea de Condóminos, la cual en casos especiales podrá otorgarle facultades de Apoderado Generalísimo, con las atribuciones que así señale el acuerdo respectivo. Durará en sus funciones dos años, pudiendo ser reelecto cuantas veces fuere, salvo la excepción hecha para el primer período de dos años en cuanto a que el cargo de Administrador del Condominio se ejercerá en forma gratuita. Tendrá la facultad de sustituir su poder para efectos judiciales en un Abogado de la República. Su nombramiento, remoción en su caso y remuneración, se acordará en Asamblea de Condóminos y por simple mayoría de votos. Corresponderá al Administrador el cuidado y la vigilancia de los bienes comunes, la atención y operación de las instalaciones y servicios generales, los actos de administración y conservación de las edificaciones en su caso, la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos, la recaudación de las cuotas de mantenimiento para los gastos comunes y velar por el fiel cumplimiento de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, las regulaciones del presente Reglamento y atender las demás facultades y obligaciones que tales articulados le fijan. **ARTICULO OCTAVO:** Son gastos comunes los impuestos y tasas nacionales y/o municipales que afecten la propiedad común, los gastos correspondientes al mantenimiento de las calles del Condominio, su limpieza, el mantenimiento de las cosas comunes, los gastos de la Administración en el ejercicio de sus funciones, los que autorice la Asamblea de Condóminos, los señalados por la Ley y además una cuota obligatoria especial también mensual, para sufragar los gastos correspondientes a mejoras y/o reparaciones de las servidumbres de paso que unen el Condominio con otros Condominios o desarrollos del Complejo Punta Leona y especialmente con la calle pública. En virtud de



pertenecer éste Condominio al “Complejo Punta Leona”, ésta cuota obligatoria especial se determinará por un aporte hecho por terceras partes, a saber entre Hotel Punta Leona S.A., Club Punta Leona S.A. y la totalidad de condóminos, arrendatarios y/o poseedores por cualquier modalidad de derechos y que se sirvan de una u otra forma de las calles internas y o principal que unen al Complejo con la carretera costanera y/o calle pública. Cuando cualquiera de las fincas filiales del Condominio, a su vez se transforme en finca matriz, dando origen entonces a un nuevo Condominio con fincas filiales individualizadas en el terreno o edificaciones de apartamentos en condominio, cada una de éstas nuevas fincas filiales resultantes, de igual manera deberá cancelar como cuota de mantenimiento., la que esté vigente en ese momento. La cuota de mantenimiento, será variable y se determinará en la Asamblea Anual Ordinaria de Condóminos y en su caso se adecuará conforme a las necesidades y obligaciones de la administración y funcionamiento del Condominio. En todo caso y en cualquier tiempo, los condóminos deberán sufragar cualquier imprevisto no presupuestado y/o de primera necesidad, por medio de la cuota extraordinaria que al efecto así se determinare. **ARTICULO NOVENO:** Las cosas comunes pertenecen a todos los Condóminos y tendrán derecho a ellas en la misma proporción o porcentaje que represente el valor de su finca filial dentro del valor total del Condominio. Ningún Condómino podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar mayor derecho al disfrute por razón de su porcentaje mayor a otro. Los derechos de cada Condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse o embargarse, ni traspasarse independientemente, pues son inherentes a la propiedad común y en consecuencia inseparables de cada construcción. La renuncia expresa o tácita al uso y goce de las cosas comunes, no releva al Condómino de sus obligaciones derivadas del régimen de propiedad en condominio. Para llevar a cabo mejoras útiles, se necesitará la aprobación del setenta y cinco por ciento del valor del Condominio. Las mejoras necesarias se aprobarán por simple mayoría de votos. **ARTICULO DECIMO:** Los Condóminos podrán usar la propiedad de acuerdo con el destino de la misma



y conforme a lo dispuesto en la escritura constitutiva. No podrán destinarla a usos contrarios a la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el indicado. No podrán efectuar actos o incurrir en omisiones que perturben la tranquilidad de los demás Condóminos o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio en general. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán de abstenerse de todo acto, en el interior de su vivienda que impida o haga menos eficaz su operación. Ni la renuncia al uso de los bienes comunes, ni el abandono de su condominio, relevan al Condómino de las obligaciones establecidas en éste Reglamento o la Ley relacionada. Por estar las fincas filiales ubicadas dentro del Complejo Turístico Punta Leona, para la adquisición y disfrute de cualquier finca filial, irrestrictamente el comprador, sea persona física y/o jurídica, deberá ser socio del “Club Punta Leona S.A” con todos los derechos y obligaciones inherentes a su membresía, conforme a la reglamentación existente y vigente al respecto. **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Se nombrará un Comité de Construcción, compuesto por tres personas que serán, el Administrador y dos condóminos, preferiblemente un Ingeniero y un Arquitecto, nombramiento que desempeñarán en forma honoraria y hasta su renuncia o revocatoria del mismo por la Asamblea de Condóminos. Tendrán la potestad de emitir las directrices a cumplirse en materia de construcción y/o reparación de cualquier edificación en las fincas filiales del Condominio. Sus resoluciones han de ser debidamente razonadas y tendrán recurso de apelación para ante la Asamblea de Condóminos. Las siguientes serán las normas generales a seguir para toda construcción y/o reparación en el Condominio: a) Los planos respectivos deben ser previamente presentados para su visado de aprobación al Comité de Construcción, junto con el plan de trabajo, fecha de inicio y de entrega de la obra terminada. b) Ningún condómino podrá solicitar los permisos de construcción a las instituciones pertinentes sin tener el visado del Comité de Construcción. c) Los condóminos o residentes autorizados no podrán hacer modificaciones y/o alteraciones a los elementos comunes del Condominio sin la autorización expresa de la Asamblea de Condóminos d) Los aires



acondicionados se ubicarán de forma tal que el ruido de sus compresores no afecte a los vecinos. Se sugiere colocarlos en la parte del frente o trasera de cada construcción o a los costados siempre y cuando exista una pared en medio del vecino. e) Es obligatorio proyectar las edificaciones siguiendo un estilo Miami Art Deco Moderno o similar, con la utilización en los exteriores de materiales naturales como teja de barro, piedra, ladrillo de barro, repellos de textura rústica, madera, hierro forjado u otro tipo de materiales de tal calidad. No se permite el uso de materiales o elementos reflejantes como vidrio-espejo, láminas o revestimientos plásticos o de cualquier otro tipo que den ese efecto. f) Las fachadas de las casas mantendrán desde el punto de vista arquitectónico una unidad de proyecto, por lo que sus acabados, texturas, colores y elementos constructivos deberán mantener un equilibrio. g) La pintura exterior de las edificaciones debe ser de colores pastel, no permitiéndose colores chillones. h) Únicamente con el permiso del MINAE u oficina respectiva se podrán cortar árboles, asumiendo la total responsabilidad en su carácter personal quien violare tal disposición. i) En lo posible la ubicación de las construcciones dentro de cada finca filial deberá realizarse con la menor alteración de las condiciones naturales del entorno. j) Dependiendo del diseño arquitectónico y de las características del sitio, el Comité de Construcción, podrá dictar las restricciones especiales, si considera que la edificación prevista compromete la privacidad o vista de las construcciones vecinas. k) Se permitirán tapias en los linderos laterales de cada finca filial y se prohíben en la parte frontal y/o antejardín. Cualquier otra tapia a construir deberá ser autorizada específicamente por el Comité de Construcción. l) Las cubiertas de los techos serán con gradientes que varíen hasta el veinticinco por ciento máximo, la que se puede aumentar siempre que no impida la vista de los vecinos, por lo que se recomienda el uso de techos a dos aguas. La estructura puede ser de madera o preferiblemente metálica y la cubierta final debe ser de teja de arcilla. m) Las paredes externas deben ser de ladrillo de barro, hormigón o bloque de hormigón repellido o en materiales naturales como ladrillo de barro, piedra, etc. En las paredes externas no se permite el uso de materiales fácilmente degradables como



yeso, fibrolit, etc. n) La iluminación tanto interna como externa, no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a los vecinos o directamente a las calles. La iluminación de jardines o casa con reflectores de más de quince voltios, requerirá la aprobación del Comité de Construcción. o) Las líneas eléctricas, telefónicas o cualquier otra, deberán ser conducidas, desde la red general hasta el tablero principal de la edificación, preferiblemente en forma subterránea. p) Las entradas de calle a las edificaciones deben hacerse colocando una parrilla metálica sobre la cuneta o caño, de manera que no obstruya el paso de las aguas pluviales, debiendo mantenerse limpio para evitar el desborde de agua. q) Es obligación de cada condómino y por su cuenta y riesgo, la ornamentación de su finca filial, la que puede ser hecha con árboles frutales u ornamentales, evitando que los follajes invadan los predios vecinos, la jardinería podrá ser de plantas y/o arbustos cuyas alturas no interfieran con la vista panorámica de otras viviendas. r) Los materiales de construcción y/o reparación deberán ser almacenados en la finca filial respectiva y no se permitirá la invasión de terrenos vecinos o áreas comunes con los mismos. Los materiales sobrantes del proceso constructivo deberán confinarse en el predio de la finca filial que dio origen a los mismos o bien sacarlos fuera del Condominio, corriendo con los gastos, en ambos casos, el mismo condómino, debiendo ser retirados periódicamente para evitar su acumulación. s) Todo condómino está obligado a presentar a la Administración, previo inicio de cualquier obra de construcción y/o reparación, el contrato de la compañía constructora, maestro de obras o firma de profesionales que se harán cargo de los trabajos, quienes serán garantes solidarios del comportamiento de sus obreros en general, obligándose los mismos a portar en todo momento dentro del Condominio y en lugar visible, la identificación que la administración les provea al efecto, debiendo acatar y respetar las normas y preceptos de la Ley, éste Reglamento y la disposiciones del Manual de Procedimientos para Obras en Construcción y cualquier otra aplicable a la materia. t) Todo condómino deberá construir por su cuenta y dentro de los límite de su finca filial, la unidad de tratamiento de aguas negras, dando preferencia a las unidades aprobadas por el Ministerio



de Salud y/o Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, en los cuales el afluente sea de una calidad tal, que pueda ser utilizado en el verano para riego de sus propias zonas verdes. Se recomienda la construcción de tal unidad al inicio de la construcción, de manera que pueda utilizarse para poner servicios sanitarios provisionales para ser utilizados por los obreros de la construcción, de otra manera el constructor está obligado a proveer los servicios sanitarios portátiles del caso. u) Aún cuando el Complejo Punta Leona, en el cual se encuentra el Condominio, cuenta con tanques de almacenamiento y distribución de agua con capacidad suficiente, es exigida la construcción junto con cada edificación, de un tanque de almacenamiento de agua, preferiblemente bajo nivel de tierra y con una capacidad mínima de un metro cúbico por persona que resida en la edificación. Se recomienda también la construcción de dicho tanque al inicio de la edificación, para contar con almacenamiento de agua suficiente durante el proceso constructivo. v) Todas las personas físicas y/o jurídicas que el condómino contrate o use de cualquier forma para la construcción y/o reparación a realizarse en su finca filial, deberán acatar y someterse a las disposiciones del “Manual de Procedimientos para Obras en Construcción” promulgado y aprobado por el Comité de Construcción. Los obreros de la construcción deberán pernoctar fuera del Complejo Punta Leona, les es absolutamente prohibido la utilización de los servicios del Club Punta Leona S.A., a excepción del servicios de emergencias médicas. w) RELLENOS. Algunas fincas filiales tienen relleno de tierra suelta en forma parcial, ésta debe estimarse como material de relleno a confinar por el propietario, según lo aconseje el ingeniero o Arquitecto a cargo de la obra o desecharlo. La empresa desarrolladora y/o vendedora no se hace responsable por su estabilización o compactación. x) Las fincas filiales conforme se indicará, tienen restricciones específicas en cuanto al número de pisos a construir (altura) sobre el nivel indicado y cobertura, entendida ésta como la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura. La altura máxima se medirá sobre el nivel de calle al centro de la finca filial correspondiente o sobre el nivel del terreno en ese mismo punto,



según mejor convenga. Bajo el nivel principal y/o primer piso, en todas las fincas filiales, se podrán construir como máximo hasta dos pisos. Las restricciones en cuanto a pisos a construir y coberturas, conforme a los planos debidamente visados y autorizados por las autoridades del caso relativos al Condominio, son las siguientes: **Primero:** Un piso y hasta un sesenta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales números 10, 16, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 52, 53 y 57-B. **Segundo:** Un piso y hasta un setenta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales números 23-A, 23-B, 23-C, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 54, 56-A, 56-B y 56-C. **Tercero:** Un piso y hasta un ochenta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales números 59, 60 y 61. **Cuarto:** Dos pisos y hasta un treinta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales número 11, 12, 13, 14 y 15. **Quinto:** Dos pisos y hasta un cincuenta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales números 2, 9, 19, 20 y 51. **Sexto:** Dos pisos y hasta un sesenta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales números 3, 4, 5, 17, 18, 21, 22, 48, 57-A y 62. **Sétimo:** Dos pisos y hasta un setenta por ciento de cobertura máxima de cobertura, en las fincas filiales números 6, 7, 25, 26, 27, 28, 40, 41 y 42. **Octavo:** Dos pisos y hasta ochenta por ciento de cobertura máxima, en la finca filial número 58. **Noveno:** Tres pisos y hasta un cincuenta por ciento de cobertura máxima de cobertura, en la finca filial número 8. **Décimo:** Tres pisos y hasta un sesenta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales números 49 y 63. **Undécimo:** Tres pisos y hasta un setenta por ciento de cobertura máxima, en la finca filial número 55 y **Duodécimo:** Cinco pisos y hasta un sesenta por ciento de cobertura máxima, en las fincas filiales números 1, 64, 65, 66, 67, 68 y 69. aa) TANQUES SEPTICOS. Cada edificación debe contar con su respectivo tanque séptico. Se recomienda el uso de trituradores de basura. ab) TELEFONOS. El Instituto Costarricense de Electricidad ha programado un sistema inalámbrico para cubrir la demanda del Complejo Punta Leona, sin embargo la desarrolladora y/o vendedora, no asume responsabilidad por su efectiva instalación. ac) MUROS. Los muros y paredones de retención en su caso, entre lotes, son responsabilidad del colindante del nivel superior. ad)



ALAMBRADOS. Se prohíbe el uso de alambrados de púas o navajillas. af) PISCINAS-JACUZZI. Durante todo el año el llenado de piscinas solo se permitirá los días martes, miércoles y jueves de cada semana, siempre y cuando tales días no sean feriados por ley. ag) ANTENAS. Se podrán colocar, pero en forma tal que no afecten la vista de los vecinos. ah) ADOQUINES. No se permite mezclar hormigón o cualquier otro material encima de los adoquines de la calzada. ai) ILUMINACION CALLES. El alumbrado de las calles privadas corresponde al Condominio. INGRESO AL CONDOMINIO. El ingreso al Condominio será restringido a los propietarios, familiares, empleados, proveedores, servicios y huéspedes, es decir es una zona controlada. aj) Conforme se indicó las fincas filiales para construcción de nuevos condominio están expresamente determinadas. ak) PARARRAYOS. En las residencias familiares se recomienda el uso de pararrayos. En las edificaciones de apartamentos en Condominio es obligatorio. al) SERVICIOS MUNICIPALES. El Condominio asume la recolección de basura y limpieza de calles y la Municipalidad de Garabito dará el servicio de retiro de la basura, según convenio de la misma con el Complejo Punta Leona. am) ARRENDAMIENTO DE RESIDENCIAS. Los propietarios están autorizados a arrendar sus residencias en forma directa a terceras personas, siempre y cuando se cumplan las disposiciones, obligaciones y derechos al efecto emitidas por el Club Punta Leona S.A. y Hotel Punta Leona S.A.. En caso de que se quiera hacer público y/o anunciar el arriendo, se requiere se lleve a cabo por medio del sistema de reservaciones del Hotel Punta Leona S.A., conforme a su proyección tarifaria y control para períodos mayores a una semana de estadía. an) FENOMENOS NATURALES. El condómino es el único responsable por los daños y perjuicios causados por vendavales, árboles derribados y/o deslizamientos de tierra, causados por fenómenos naturales. ao) LAVADO DE VEHICULOS, LANCHAS Y OTROS. Solo se permitirá el lavado de vehículos, lanchas, motores marinos, motos de agua (jet skies) o similares, en las áreas del Club Punta Leona S.A. para tal efecto destinadas. ap) PARQUEO DE LANCHAS Y OTROS. Queda absolutamente prohibido el parqueo de lanchas y/o



carretas de cualquier tamaño en las calles privadas del Condominio o áreas comunes. aq) FINCAS FILIALES NO CONSTRUIDAS. Las fincas filiales no construidas deben permanecer limpias de toda maleza. Caso de que el propietario no acate tal disposición, la Administración ordenará la limpieza del mismo y su costo se le cargará en el recibo de la cuota de mantenimiento del mes siguiente a la realización del trabajo. ar) USO DETERMINADO. Se prohíbe el uso de las edificaciones construidas en cada finca filial con fines contrarios a la moral o las buenas costumbres, estando claramente determinado que la ocupación y/o disfrute de las mismas es con fines únicamente de residencias familiares y/o hoteleras en su caso, tanto en las edificaciones particulares como edificaciones destinadas a apartamentos en condominio. as) CAPACIDAD DE ALOJAMIENTO. La capacidad máxima de alojamiento de una edificación, será de cuatro adultos por dormitorio y/o aposento. at) FINCAS FILIALES CON FINES TURISTICOS. Conforme se indicó expresamente las finca filiales así determinadas podrán construir edificaciones con fines turísticos, teniendo su acceso común como las restantes fincas filiales por medio de áreas comunes del Condominio destinadas a calles privadas de acceso vehicular. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** Si un Condómino realiza algún acto en contra de las prohibiciones y/o limitaciones contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o el presente Reglamento, se verá sujeto a las siguientes penas: a) Prevención por escrito y b) Sanción o multa, las cuales serán determinadas por mayoría simple de votos en Asamblea de Condóminos. **ARTICULO DECIMO TERCERO:** Si surgiere algún tipo de controversia entre los Condóminos y no fuere posible su solución, las partes recurrirán al procedimiento de arbitraje conforme a lo dispuesto en la Ley Sobre Resolución Alterna de Conflictos y Promoción de la Paz Social. El Condómino vencido asumirá los gastos que ocasione el procedimiento de Arbitraje aludido. **ARTICULO DECIMO CUARTO:** Podrán reunirse dos o más fincas filiales conformando una nueva de mayor cabida, cuyo porcentaje será el resultante de la suma del correspondiente a cada finca filial que se reúne, especialmente para efectos de su proporcionalidad en el condominio,



determinación de la cuota de mantenimiento y conformación del quórum en las Asambleas de Condóminos. Igualmente, podrá dividirse una finca filial en el terreno, convirtiéndose a su vez en finca matriz y con fincas filiales individualizadas en el terreno, no pudiendo ser la cabida de éstas fincas filiales resultantes menor de doscientos cincuenta metros cuadrados, con un área de construcción de acuerdo a las restricciones y coberturas de cada una, lo que así se indicará en la respectiva escritura pública de compra venta, conforme a las indicaciones del plano maestro del proyecto, así aprobado por las autoridades respectivas, siendo siempre un proyecto armónico, formando un complejo uniforme con su relación de conjunto, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento. Al igual que el Condominio general, las fincas resultantes tendrán acceso a calle pública por medio de la servidumbre de paso existente para tal efecto. En todo caso, tanto para la reunión como división de fincas filiales deberán cumplirse obligatoriamente las normas de urbanismo respectivas y disposiciones relativas emitidas por las instituciones y leyes especiales aplicables, sobre todo en cuanto a medida, frente a calle y servicios fundamentales exigidos. **ARTICULO DECIMO QUINTO:** En todo lo no especificado en el presente Reglamento, se aplicará lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

(Reglamento inscrito en el Registro Público, agosto del 2001)