

**"REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO
HORIZONTAL RESIDENCIAL MONTEMAR EN F.F.P.I. SESENTA Y SIETE DEL
CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL ALTOS DE LEONAMAR"**

DISPOSICIONES GENERALES: Nombre, Campo de Aplicación y Definiciones:

Artículo Primero: Nombre: El Condominio se denomina "Condominio Horizontal Residencial Montemar en F.F.P.I. Sesenta y Siete del Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar". **Artículo Segundo:** Campo de Aplicación: El presente Reglamento regula las relaciones entre los condóminos, así como las relaciones de éstos con los órganos del Condominio, con terceros y con el Condominio Primario. Será de aplicación obligatoria para todo condómino, co-condómino, titular de derechos reales, residente, arrendatario, huésped, visitante o invitado, y en general, para cualquier ocupante de fincas filiales. **Artículo Tercero:** Definiciones: Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: "**Administrador**": El Administrador del Condominio. "**Año Calendario**": El año que corre desde el primero de enero a treinta y uno de diciembre. "**Áreas Comunes**": Aquellos bienes, pertenencias o locales o instalaciones de servicios de dominio inalienable e indivisible de todos los condóminos, necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo, aseo y ornato del Condominio, excluyendo aquellos correspondientes a las fincas filiales. El equipo del sistema de alcantarillado sanitario, sistema de agua potable, red de distribución eléctrica e iluminación, cañerías para la recolección de aguas jabonosas y servidas. El acceso a estos equipos ubicados en el área común y en las fincas filiales está garantizado por medio de accesos a los mismos para su instalación, revisión,

inspección, alteración, sustitución, reparación, mantenimiento. **“Coeficiente de Copropiedad”**: Proporción de las áreas comunes del Condominio sobre las que cada una de las fincas filiales tiene derecho. **“Condominio ó Condominio Secundario”**: Es el “Condominio Horizontal Residencial “Montemar” en F.F.P.I. Sesenta y Siete del Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar”. **“Condominio Primario”**: Es el “Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar”. **“Comité de Construcción”**: Órgano colegiado compuesto por al menos tres miembros que revisará y aprobará o rechazará las solicitudes de construcción de cualquier obra civil dentro de las fincas filiales o las áreas comunes. **“Cuota de Mantenimiento”**: Es el monto que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar a la Administración para cubrir la parte proporcional a los Gastos Comunes. La cuota de mantenimiento podrá variar anualmente y deberá ser aprobada en la Asamblea de condóminos en que se haya definido y aprobado un presupuesto de gastos de administración y mantenimiento. La cuota de mantenimiento podrá variar anualmente. El Administrador también podrá cobrar en la cuota de mantenimiento cualquier rubro establecido en el Reglamento, sea a todos los Propietarios o a uno sólo según corresponda. La Cuota de Mantenimiento se debe pagar por adelantado, ya sea anualmente (por año calendario) o mensualmente. El monto de la cuota de mantenimiento será el mismo para todas las filiales, independiente de su medida ó valor. **“Cuota del Fondo de Reserva”**: Es el monto que anualmente, por adelantado, se debe pagar a la Administración para el Fondo de Reserva del Condominio. Ese monto será cobrado por el Administrador con la Cuota de Mantenimiento del mes de enero. **“Gastos Comunes”**: Aquellos que se requieran para la administración y mantenimiento del Condominio y a los cuales los condóminos están obligados a contribuir de acuerdo a lo establecido en este Reglamento. **“Ley”**: Ley

Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas. **“Propietario ó Condómino”**: Propietario de una finca filial en el Condominio. **“Reglamento”**: Reglamento de Condominio y Administración del Condominio. **“Registro de Condóminos”**: El libro de Registro de los Propietarios de las fincas filiales del Condominio. **“Reglamento de Construcción”**: Contendrá las directrices y parámetros que deberán cumplirse para cualquier obra civil en el Condominio y será dictado por la Administración junto con el Comité de Construcción. Cualquier condómino que desee realizar una obra civil en su filial, ya sea la construcción de una casa, reparaciones o mejoras a una existente, o cualquier actividad relacionada, deberá someter su proyecto a conocimiento del Comité de Construcción y contar con su aprobación previa antes de iniciar cualquier trabajo o trámite de permisos ante las autoridades estatales o municipales. Deberá además, una vez aprobado el proyecto, suscribir un documento mediante el cual se comprometa al cumplimiento de todas las disposiciones del Reglamento del Condominio, a su Reglamento de Construcción y las instrucciones y directrices de la administración, así como a las regulaciones correspondientes del Condominio Primario. Ninguna construcción de la naturaleza que sea podrá iniciarse sin haber sido previamente aprobada por el Comité de Construcción del Condominio y el del Condominio Primario, haber firmado el documento antes referido, y haber hecho el depósito de garantía que aquel establezca. El Reglamento de Construcción deberá ser congruente con el similar del Condominio Primario y en caso de diferencias entre las disposiciones de ambos, privará la que sea más restrictiva. **Artículo Cuarto: De los Reglamentos del Condominio.** Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en dos capítulos: (i) Reglamento de Condominio y (ii) Reglamento de Administración. Si alguna parte de este Reglamento resultare

inválida o ilegal, se tendrá por no acordada, pero la legalidad y validez del resto del Reglamento no se verán afectadas o limitadas por dicha omisión. **CAPITULO**

PRIMERO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO: Artículo Primero: Conformación del

Condominio: El Condominio está conformado por las áreas privativas y las áreas comunes identificadas en los planos del Condominio como tales. El área privativa se compone de cincuenta y ocho fincas filiales que conforman el Condominio, y cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y a los planos depositados ante el Catastro Nacional. **Artículo Segundo: Condóminos:** Son

Condóminos todos los adquirentes de fincas filiales del Condominio. Cada Condómino es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes afectos al uso común. Cada Condómino acreditará su condición con la respectiva escritura pública de adquisición. Los Condóminos podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva, y el Reglamento le impongan. En caso que una finca filial pertenezca a diversas personas en copropiedad o si sobre ella se hubiesen constituido derechos reales de usufructo, uso o simple posesión, tanto los propietarios como los titulares de dichos derechos reales y en nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea y, en cualquier caso, ambos deberán cumplir las obligaciones como Condóminos. En caso de venta, cesión o transferencia de otro tipo, de alguna finca filial, o parte de ella, el Condómino deberá comunicarlo al Administrador dentro de los quince días naturales siguientes con el fin de que se asiente el traspaso en el Registro de Condóminos. El Condómino deberá entregar al adquirente, y éste a su vez exigir del Condómino, una certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el

Condominio. Ante el Condominio, el nuevo condómino será responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Condómino no hubiere cancelado. En la escritura de traspaso, el nuevo Condómino deberá manifestar que conoce y acepta en su totalidad y sin excepción alguna el Reglamento y el Reglamento del Condominio Primario y en cualquier caso el nuevo Condómino no podrá alegar desuso o desconocimiento del presente Reglamento o del Condominio Primario. Es responsabilidad del nuevo Condómino acreditarse ante el Administrador como tal y ante la administración del Condominio Primario, de igual manera que para el arrendatario o sub-arrendatario. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Condómino de la finca filial al que tuviere registrado en el Libro de Registro de Condóminos. El arrendamiento, subarrendamiento o cesión de derechos de una vivienda, no exime al propietario del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le impone la Ley, la escritura constitutiva y este Reglamento. Ninguna parte de las viviendas podrán ser arrendadas por separado. Todos los arrendamientos deberán constar en contrato escrito y deben incluir las siguientes cláusulas y disposiciones: (a) El arrendante deberá consignar la obligación del arrendatario a cumplir todas las reglas o disposiciones de este documento, el Reglamento del Condominio, del Condominio Primario, la legislación y regulaciones aplicables. (b) La Asamblea de Propietarios y/o el Administrador tendrán el derecho de cobrar las rentas atrasadas y aplicar estas sumas a las deudas que el dueño de la vivienda tenga con la Asamblea de Propietarios y/o con el Condominio. Todos los propietarios, familiares, visitantes u ocupantes de viviendas debidamente autorizados, deberán acogerse y someterse a las regulaciones establecidas en el presente Reglamento y del Condominio Primario, sus modificaciones y las leyes y regulaciones aplicables. Si alguno así no lo hiciere la Asamblea de Propietarios y/o el

Administrador tendrá derecho a tomar las siguientes acciones: (i) Imponer las sanciones necesarias de tipo administrativo, para corregir la situación dada; (ii) Recurrir a la vía legal para corregir las violaciones existentes, y; (iii) Si fuese necesario recurrir a la vía judicial, el Condómino u ocupante debidamente autorizado deberá cubrir todos los gastos en los que incurra la Asamblea y/o el Administrador, incluyendo, pero no limitado a costas legales y procesales. **Artículo Tercero: De la Relación con el Condominio Primario: Condición de Sub-Condominio:** El Condominio está construido sobre una finca filial del Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar y no ha perdido su condición original de finca filial en ese Condominio Primario. Por lo tanto, el Condominio participará en el pago de las cuotas del Condominio Primario y gozará de sus áreas comunes y derecho de voto en la misma proporción que tenía la finca filial en la cual fue constituido el presente condominio. El Reglamento del Condominio Secundario podrá diferir del Reglamento del Condominio Primario pero sus normas no podrán estar por encima de las del Condominio Primario, en caso de cualquier diferendo o interpretación prevalecerán las normas del Condominio Primario sobre las del Condominio Secundario. **Votación en las Asambleas de Condóminos del Condominio Primario:** Los derechos de votación correspondientes al Condominio, como finca filial del Condominio Primario, serán ejercidos en la Asamblea de Condóminos del Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar por un sólo representante de los Condóminos del Condominio. El Administrador del Condominio tendrá tal condición. **De los Reglamentos:** Todos los Condóminos, residentes u ocupantes del Condominio deberán acatar el Reglamento del Condominio Primario, además de este Reglamento, el cual puede diferir del Reglamento del Condominio Primario. La Asamblea de Condóminos del Condominio debe hacer cumplir y acatar las obligaciones establecidas en el

Reglamento del Condominio Primario, su Reglamento de Construcciones y todas las directrices o regulaciones de éste emitidas por su Asamblea de Condóminos, el Administrador, Comité de Construcción, Comité de Vigilancia y cualquier otro comité del Condominio Primario. En toda construcción, además de las disposiciones de este Reglamento, deberán seguirse y cumplirse las disposiciones del Condominio Primario y del Reglamento de Construcciones de este Condominio. Ninguna construcción podrá iniciarse sin que antes haya sido aprobada por el Comité de Construcción de este Condominio. En el caso que exista conflicto entre el Reglamento del Condominio Primario y este Reglamento, o entre sus Reglamentos de Construcción, la norma más restrictiva prevalecerá. Vías de Acceso: Las vías de tránsito comunes que lleven a una calle pública y otra Área Común de acceso vehicular y peatonal del Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar servirán como acceso a las Fincas Filiales del Condominio, garantizando de esta forma al Condominio acceso directo a la calle pública. Debe dársele regularmente mantenimiento y reparación a las vías de tránsito internas del Condominio con el fin de mantenerlas en óptimas condiciones. Cosas Comunes: El Condominio deberá estar interconectado y sus Condóminos deberán tener acceso a las Áreas Comunes y servicios del Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar. Acuerdos: El Administrador, en nombre del Condominio podrá realizar, suscribir y ejecutar acuerdos con otros Condominios dentro del Condominio Primario en relación con sus contribuciones a la Cuota de Mantenimiento del Condominio Primario, incluyendo Gastos Comunes, con el fin de asegurar una justa distribución de los gastos, así como cualquier otro acuerdo en beneficio de sus residentes, incluyendo compartir las Cosas Comunes. Del Reglamento del Condominio Horizontal Residencial Altos de Leonamar: El contenido del Reglamento del Condominio Primario, en todo lo que sea

compatible y aplicable, será de aplicación obligatoria y deberá respetarse por parte de todas las personas de este condominio, propietarios, residentes, arrendatarios, invitados, el administrador, entre otros. Así se debe cumplir, sin limitarse, las reglas sobre seguridad y vigilancia, ingreso de personas visitantes y de trabajadores, mascotas, remodelación, construcción de cualquier tipo, manejo de basura y desechos.

Construcción: para todos los efectos serán aplicables y los Condóminos deberán cumplir a cabalidad con las regulaciones y procedimientos sobre construcción, diseño, remodelación y cualesquiera que resultaren aplicables del Reglamento del Condominio Primario, en caso de construcción viviendas y/o remodelación de las mismas dentro de las fincas filiales del Condominio. **Artículo Cuarto:** De los Coeficientes de Copropiedad

de las Fincas Filiales: Los porcentajes o coeficientes de copropiedad establecidos para cada finca filial primaria determinan el derecho de cada Condómino sobre las cosas comunes del Condominio. **Artículo Quinto:** De los Bienes Comunes: Las áreas

comunes son todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio. Se consideran como bienes comunes y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los Condóminos, las vías interiores de acceso y todas las otras instalaciones como las referentes a aguas, tapias, mallas, y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por imperio de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y legislación aplicable, incluyendo pero no limitándose a los siguientes: (i) Área de desagües pluviales. (ii) Área de vías y accesos vehiculares y peatonales. (iii) Área de zonas verdes. (iv) El equipo del sistema de alcantarillado sanitario, sistema de agua potable, red de distribución eléctrica e iluminación, cañerías para la recolección de aguas jabonosas y servidas. (v) Los locales y las instalaciones de

los servicios centrales, como electricidad, iluminación, agua, tanques y bombas de agua. **Artículo Sexto: Del Mantenimiento de las Áreas Comunes y del Pago de la Cuota de Mantenimiento.** Cada Condómino está obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio y la cuota de mantenimiento del Condominio Primario. La cuota de mantenimiento será cobrada por el Administrador. El monto de la cuota de mantenimiento será el mismo para cada finca filial, independientemente de su medida o valor. En caso que algún Propietario no pague la cuota de mantenimiento, dará derecho al Administrador para proceder conforme este Reglamento, la Ley y la legislación común. Los gastos comunes serán soportados por los Condóminos de la misma manera para cada finca filial. En la cuota de mantenimiento, que será pagada por los Condóminos se podrá incluir el pago del fondo de reserva que será pagado por los Condóminos de igual forma que la cuota de mantenimiento. La cuota de mantenimiento podrá variar anualmente. El Administrador, de acuerdo con criterios objetivos, también podrá cobrar junto con la cuota de mantenimiento cualquier rubro establecido en el Reglamento, sea a todos los Propietarios, o a uno sólo según corresponda. El Administrador también podrá cobrar conjuntamente con la cuota de mantenimiento los rubros por concepto de los servicios de las fincas filiales y/o multas a los condóminos según corresponda. La Cuota de Mantenimiento se debe pagar por adelantado, ya sea anualmente (por año calendario) o mensualmente. En caso que un Propietario no pague la cuota de mantenimiento del condominio, multas, servicios o el fondo de reserva antes indicado, dará derecho al Administrador para prevenir por nota oficial transmitida por medio electrónico su pago, bajo apercibimiento que si no paga en el término de cinco días hábiles, procederá el cobro adicional por concepto de recargo de un veinte por ciento del monto que le

corresponde pagar por concepto de cuota de mantenimiento, o de fondo de reserva en su caso, y podrá el Administrador al efecto acudir a la vía judicial de conformidad con los artículos veinte, veintitrés siguientes y concordantes de la Ley, además de aquellos medios que la legislación común provea. Ese recargo se cobrará en cada incumplimiento de pago de la cuota de mantenimiento o del fondo de reserva. En caso que un Propietario incumpla dentro de un mismo año calendario con más de un atraso en el pago de la cuota de mantenimiento, el Administrador podrá aplicar contra ese propietario el régimen de multas. **Artículo Séptimo: De los Gastos Comunes:** Los Gastos Comunes incluyen, pero no se limitan a: (a) La parte que le corresponde pagar al Condominio de la cuota de condominio o mantenimiento del Condominio Primario. (b) Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria. (c) El monto de primas de seguro de incendio, rayos, desastres naturales, riesgos profesionales y responsabilidad civil para las áreas comunes. (d) Los causados por la administración, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Condominio. (e) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio. (f) 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 Condóminos y el Comité de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. (g) Los gastos que hiciere el Administrador en el ejercicio de sus funciones. Los gastos comunes se pagarán mediante pagos mensuales, en las oficinas de la Administración, en colones y quedarán autorizados los Condóminos a realizar un pago anual de los gastos comunes, siempre y cuando se pague por adelantado. **Artículo Octavo: Del Fondo de Reserva.** Además del pago de la cuota de

mantenimiento mensual, cada Condómino deberá cubrir una suma anual adicional, que se pagará por adelantado por año calendario y correspondiéndole el mismo monto a cada finca filial, para efectos de constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. El Fondo de Reserva se debe cancelar en la mensualidad de la cuota de mantenimiento del mes de enero o cuando así sea acordado. Aquellos propietarios que compren una filial que se vende por primera vez, pagarán con la primera mensualidad inmediata siguiente de cuota de mantenimiento, el monto proporcional del año calendario del Fondo de Reserva. Esa suma será fijada en la Asamblea de Condóminos, 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. Los Condóminos contribuirán al Fondo de Reserva en la misma proporción en que contribuyen al pago de los gastos comunes. En caso de que el Propietario no pague la cuota del fondo de reserva, el Administrador podrá proceder de conformidad con las disposiciones sobre el no pago de la cuota de mantenimiento antes indicada. **Artículo Noveno: De los Seguros:** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio, rayos, terremoto, cualquier desastre natural y responsabilidad civil, por la suma que de manera unánime establezcan los presentes en la Asamblea de Condóminos, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento del mismo. 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, como el seguro de riesgos profesionales. **Artículo Décimo: Obligaciones de los Condóminos:** (a) Son obligaciones de los Condóminos: (i) Respetar y cumplir el

reglamento del Condominio Primario y este Reglamento, los Reglamentos de Construcción de ambos condominio y todas las regulaciones acordadas por éstos en materia de construcción, seguridad, manejo de mascotas, y cualquier otra emitida o que se emita en el futuro. Acatar las disposiciones del Administrador del Condominio; pagar la cuota de mantenimiento en que se podrán incluir todos y cada uno de los rubros establecidos en el Reglamento; el pago de los servicios. También debe pagar la cuota del fondo de reserva que se incluirá en la cuota de mantenimiento. El no pago de la cuota de mantenimiento y de todos los rubros incluidos en ella darán derecho al Administrador para que proceda judicialmente a exigir su pago de conformidad con el artículo veinte de la Ley y demás normas aplicables. (ii) Permitir el acceso del personal de las compañías de servicios cuando es solicitado por el Administrador del Condominio, sea para la instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación, y mantenimiento de los equipos y bienes destinados o relacionados con el suministro de los servicios. Además, en caso que sea necesario, deberá autorizar la realización de excavaciones en sus terrenos para esos fines. (iii) El Propietario debe cumplir con todas las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico, la Ley, el Reglamento y las disposiciones que dicte el Administrador. En caso de violación o incumplimiento de esas obligaciones, podrá el Administrador exigir su cumplimiento, además del pago de montos, depósitos y multas adeudadas, ya sea por la vía administrativa o judicial por los remedios que proveen el Reglamento, la Ley y la legislación común. (iv) Por estar el Condominio dentro del Complejo Turístico Punta Leona, para la adquisición y disfrute de cualquier finca filial, el comprador, sea persona física y/o jurídica, deberá ser socio accionista ó miembro activo de "Hotel y Club Punta Leona, S. A." y deberá mantener tal calidad mientras sea propietario y/o usufructuario

de derechos, con todos los atributos y obligaciones inherentes, conforme a la reglamentación existente y vigente al respecto, caso contrario el Administrador podrá exigírselo judicialmente. (v) Cada condómino tendrá la obligación de mantener correctiva y preventivamente, reponer y/o construir las aceras frontales a su filial de conformidad con las normas que dicte el Comité de Construcción. (vi) Será responsabilidad de cada condómino mantener su filial sin vegetación debidamente chapiada y limpia, caso contrario el Administrador podrá realizar dicha limpieza por cuenta y costo del condómino, lo cual le será sumado cobro mensual de la cuota de mantenimiento. **(b)** Le está prohibido a los Condóminos: (i) Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. El Condómino estará autorizado a arrendar su finca filial en su ausencia siempre y cuando se mantengan los estándares establecidos por este Reglamento. (ii) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, cualquier clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. (iii) Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en la finca filial y las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza, estética y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. (iv) Colocar en las áreas comunes o en la finca filial, 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. (v) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio. (vi) Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso,

acceso o permanencia a personas o vehículos. (vii) Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial. (viii) Colocar en las ventanas ropas, alfombras o similares y colocar tendidos para ropa en los jardines o patios de las fincas filiales y en las áreas comunes. Así como tampoco se podrá colocar en los techos de las casas y/o en las filiales ningún tipo de antenas, sistemas de aire acondicionado, decoración o equipos, que estén expuestos a vista de los demás condóminos. (ix) Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. (x) Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. (xi) No se podrá hacer fiestas en áreas comunes en los lugares, fechas y horas que el Administrador indique. (xii) Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador. (xiii) Irrespetar las disposiciones de la Ley de Tránsito por Vías Públicas y Terrestres la cual será de acatamiento obligatorio por analogía, en lo que corresponda, para los Propietarios, y cualquier ocupante del Condominio. (xiv) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito, salvo en la filial cincuenta y siete dentro de la cual se podrán estacionar vehículos de los condóminos y/o terceros. Además, estacionar vehículos comerciales (entiéndase todos los vehículos con más de cuatro ruedas, vehículos que contengan equipo comercial), equipo y equipo pesado, tanques de agua, tráileres, o cualquier tipo de vehículo recreacional en cualquier lugar del Condominio, sea área de uso común o en la propiedad privada del Condómino, con excepción que sea dentro de garajes que sean cerrados de manera que no se pueda ver el vehículo, a excepción de las filiales cincuenta y siete y cincuenta y ocho que no estará sujetas a esta limitación. (xv) Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. (xvi) Emitir cualquier tipo de ruido que afecte o moleste a los otros

Condóminos. (xvii) Mantener, depositar, sembrar, permitir plantas, semillas o semejantes que produzcan y/o causen infecciones o enfermedades en otras plantas, o que atraigan insectos nocivos. (xviii) Disparar armas, o utilizar instrumentos punzo cortantes en contra de la legislación aplicable. (xix) El Condómino no podrá utilizar ninguna ruta de acceso o salida a la finca filial distinta a las áreas comunes que comunican directamente a la filial con la calle pública. (xx) Desobedecer los señalamientos que establezca el Administrador. (xxi) Es prohibido pintar o decorar los bienes comunes o la parte exterior de las paredes, ventanas y puertas de entrada y salida de las fincas filiales, sin autorización previa del Administrador. (xxii) Los Condóminos no podrán segregar sus filiales ni convertirlas en fincas matrices excepto las filiales uno, dos, once, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta y seis y cincuenta y siete, las cuales podrán convertirse en fincas matrices de un nuevo condominio. (xxiii) No podrán dividirse para formar nuevas filiales excepto las filiales uno, dos, diez, once, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta y seis y cincuenta y siete; (xxiv) No podrán transformarse en condominios secundarios excepto las filiales uno, dos, diez, once, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta y seis y cincuenta y siete. (xxv) Las Filiales serán únicamente para la construcción de una sola vivienda unifamiliar, excepto las filiales uno, dos, diez, once, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta y seis y cincuenta y siete, las cuales podrán destinarse al uso residencial y turístico, según se indica en la naturaleza de cada una. (xxvi) Podrán reunirse dos o más fincas filiales en una sola. **Artículo Décimo Primero: De las Mascotas:** Los Condóminos o residentes no podrán tener en su casa ninguna clase de animales o mascotas, tales como perros y gatos. La violación a esta disposición autoriza a la Administración del Condominio a exigir al condómino o residente autorizado que retire

permanentemente la mascota del Condominio. **Artículo Décimo Segundo: Servicios de seguridad:** En caso que un Condómino en particular quiera contratar para sí los servicios de seguridad de otra compañía o persona física, además de la contratada por la Administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada por el Administrador y cumplir con los lineamientos de seguridad que se establecen en este Reglamento y en el del Condominio Primario. **Artículo Décimo Tercero: Jardines y Zonas Verdes:** (i) La Administración del Condominio contratará a una o varias compañías o personas físicas, de elección unánime de los condóminos presentes en la Asamblea, para que brinden los servicios de diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes. (ii) El diseño y/o modificación de los jardines deberá ser aprobado por el Administrador, el que deberá tomar en consideración la armonía entre el jardín y el entorno natural adyacente. Los jardines deberán procurar cubrir o disimular las siguientes obras y estructuras: cimientos, equipo de aire acondicionado y ventilación, áreas de servicio, espacio de parqueo para invitados. Se deberán seguir los lineamientos del Condominio Primario. (iii) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente de la compañía de mantenimiento del Condominio, por lo que por ningún motivo los Condóminos de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes. (iv) Se prohíbe el uso de animales de concreto o estatuas sin la aprobación de la Administración. (v) El Administrador indicará a quienes realicen las labores de jardinería los lineamientos que deben seguir para asegurar el orden, seguridad y confort de los condóminos. **Artículo Décimo Cuarto: Del Servicio de Suministro de Agua Potable:** En caso que algún Condómino incumpla la obligación de pago por el suministro de agua, el Administrador podrá multar y suspender del suministro de agua al Condómino moroso, para exigir el

cumplimiento de la obligación de pago. **Artículo Décimo Quinto:** Recolección de Basura: (i) La basura debe depositarse siempre en un recipiente o contenedor sanitariamente adecuado. (ii) La basura debe sacarse de la finca filial cumpliendo el procedimiento que oportunamente indique la Administración del Condominio por escrito. En caso de incumplimiento con dicho procedimiento, la Administración otorgará una advertencia escrita al Condómino incumpliente, y si dicho incumplimiento fuere continuado y o repetido, la Administración. En todo caso, se deberán respetar las disposiciones del Condominio Primario en cuanto a esta materia. **Artículo Décimo Sexto:** Resolución de Disputas: En caso de que surgiera una disputa entre dos Condóminos, ya sean Propietarios o inquilinos, deberán acudir a la Administración la cual después de recibir los hechos y alegatos de ambas partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor de diez días hábiles. Las medidas y disposiciones tomadas por la Administración serán obligatorias para todos los Propietarios o inquilinos. Lo acordado por la Asamblea de Condóminos obliga a todos los Propietarios, los inquilinos y la Administración. De conformidad con el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Administración o los propietarios e inquilinos que consideren lesionados sus derechos podrán plantear su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo ante la Autoridad Judicial por medio del proceso sumario establecido en el Código Procesal Civil. **CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN:** **Artículo Primero:** Los Órganos del Condominio: Los órganos de gobierno y administración del Condominio están constituidos por la (i) Asamblea de Condóminos, y el (ii) Administrador. **Artículo Segundo:** Asamblea de Condóminos: La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su

conocimiento. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias. **Artículo Tercero:** **Asambleas Ordinarias y Extraordinarias:** La Asamblea Ordinaria de Condóminos se celebrará en cualquier momento del año en al menos una ocasión. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo soliciten el Administrador o los Condóminos que representen por lo menos un tercio del porcentaje del valor del Condominio, quienes se dirigirán al Administrador para que éste realice la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud. Las asambleas se realizarán en el lugar que indique el Administrador dentro del Condominio; y/o en el Complejo Turístico Punta Leona. **Artículo Cuarto:** **Convocatoria:** El Administrador es el encargado de convocar a los Condóminos a las Asambleas. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará y el día, hora y lugar de la reunión. Se hará mediante publicación en un diario de circulación nacional con al menos quince días naturales de anticipación, no contándose ni el día de la publicación ni el de la reunión dentro del plazo. Asimismo, para efectos informativos el Administrador comunicará la celebración de la Asamblea a los condóminos mediante nota oficial que se enviará a la dirección electrónica que cada Condómino tenga registrada en la Administración del Condominio. **Artículo Quinto:** **Quórum:** El quórum para la Asamblea de Condóminos en primera convocatoria lo formarán los votos que representen no menos de dos tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria el quórum se alcanzará con cualquier número de Propietarios. Para efectos del quórum se tomarán en cuenta los Propietarios presentes y aquellos representados por un apoderado, incluyendo apoderados especiales con carta poder. Si a la hora señalada en la primera convocatoria no se reuniere el quórum fijado, se considerará la Asamblea convocada por segunda vez para una hora después del señalamiento de la primera convocatoria; y ésta sesionará válidamente con el número

de Condóminos que se encuentren presentes en esa segunda convocatoria. En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de esa segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Condóminos, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta respectiva. En caso de que no concurriera ninguno de los Condóminos 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. No se podrá impedir el derecho de voto al condómino moroso.

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) Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en los elementos comunes del Condominio. (d) Resolver los conflictos entre propietarios y/o inquilinos, y entre los propietarios o sus inquilinos con la Administración. (e) Los demás que le competen al tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **Artículo Séptimo.**- La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos: A) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá: (i) Modificar el destino general del condominio; (ii) Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del 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. B) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del condominio se podrá: (i) Variar el destino especial de una finca filial; (ii) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse; (iii) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes; (iv) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. C) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio. **Artículo Octavo: Formalidades de las Asambleas:** Las Asambleas serán presididas por un presidente *ad-hoc* y un secretario *ad-hoc*, designados por los Condóminos para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará un acta que se asentará en el Libro de Actas de Asamblea de Condóminos que al efecto lleve el Condominio y será firmada por el Presidente, el Secretario y los condóminos que lo deseen. Los Condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder debidamente autenticada. En caso de existir co-propiedad en alguna de las finca filiales, los co-propietarios deberán designar un sólo representante. **Artículo Noveno: De las Votaciones:** El voto de cada Condómino valdrá conforme al porcentaje de valor de su finca filial que se indica en la escritura constitutiva del Condominio. Las votaciones serán tomadas de acuerdo a las disposiciones que contenga la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los ausentes o disidentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados. En caso de empate en relación con votaciones a lo interno de este condominio, será necesario que las partes lleguen a un acuerdo. Para la realización de

cualquier mejora de puro adorno o suntuosa para el condominio se requerirá la votación unánime de los condóminos presentes en la Asamblea. **Artículo Decimo:** **Del Administrador:** El Administrador es nombrado por la Asamblea de Condóminos mediante el voto que represente mayoría simple del porcentaje total del valor del Condominio. La designación del Administrador es por el plazo de dos años. El Administrador tiene bajo su responsabilidad la administración del Condominio. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como en personas jurídicas. El Administrador nombrado del Condominio podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del plazo de su nombramiento, por votación de los condóminos que representen la mayoría simple de los presentes y por las causas que se discutieren y acordaren en la Asamblea convocada al efecto. El Administrador podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, con lo cual deberá convocar e informar a la Asamblea de Condóminos con al menos treinta días naturales de anticipación a la fecha en la que se hará efectiva su renuncia del cargo, con el propósito de que la Asamblea de Condóminos tome las medidas correspondientes a su sustitución y reciba y apruebe un informe final de la gestión de administración del Administrador durante ese plazo.

Artículo Décimo Primero: **Del Comité de Construcción.** Habrá un Comité de Construcción de nombramiento del Administrador, formado por al menos tres miembros, condóminos o no, nombrados por períodos de un año prorrogable automáticamente si el Administrador no han nombrado a sus sustitutos. Los miembros del Comité serán preferiblemente profesionales en el campo de la ingeniería y la arquitectura y recibirán la remuneración que fije el Administrador. Corresponde a este Comité conocer de todos los proyectos de construcción nueva, reparaciones o mejoras y en general cualquier obra civil en el Condominio. Deberá revisar todo proyecto que se le presente con ese

propósito, analizando cuidadosamente que cumpla con todas las regulaciones del Reglamento del Condominio y del Condominio Primario, sus Reglamentos de Construcción y toda directriz referente a la materia y a la seguridad. El Comité dentro del plazo máximo de quince días deberá rendir su informe al Administrador para que éste apruebe o rechace el respectivo proyecto. La decisión del Administrador podrá ser apelada por el interesado ante la Asamblea de Condóminos. El proyecto, cuando sea aprobado deberá someterse al Comité de Construcción del Condominio Primario para su revisión y aprobación final, sin la cual no podrá iniciarse la construcción de que se trate. **Artículo Décimo Segundo: Remuneración del Administrador:** El Administrador, como retribución por el desempeño de sus funciones en la administración del Condominio, recibirá una retribución anual, fijada y aprobada por los condóminos presentes en la Asamblea, que se pagará con la cuota de mantenimiento que será fijada de manera unánime por los condóminos presentes en la Asamblea de Condóminos y que al menos será revisado una vez al año en la Asamblea Ordinaria de Condóminos. **Artículo Décimo Tercero: Poderes Del Administrador:** El Administrador es el representante legal del Condominio y tendrá facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten en relación con el Condominio y gozará de las facultades de apoderado general de conformidad con el artículo veintinueve de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Podrá ejercer acciones administrativas y judiciales contra los propietarios u ocupantes del Condominio en caso de que violen el Ordenamiento Jurídico, la Ley, el Reglamento; y exigir el pago de la cuota de mantenimiento, el pago del fondo de reserva y de los rubros que indique el Reglamento. El no pago de la cuota de mantenimiento y de los rubros incluidos en ella por parte del Propietario, darán derecho

al Administrador para exigir judicialmente su pago de conformidad con el artículo veinte de la Ley. **Artículo Décimo Cuarto:** Obligaciones del Administrador: Son obligaciones del Administrador: (a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento del Condominio y del Condominio Primario, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. (b) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Condóminos. (c) Convocar a Asamblea de Condóminos. (d) Atender las quejas de los Condóminos y resolver las disputas entre los propietarios o sus inquilinos. (e) Resolver, cuando ello sea posible, toda discrepancia entre los Condóminos u ocupantes de las fincas filiales. (f) Recaudar de cada Condómino las Cuotas de Mantenimiento fijadas por la Asamblea de Condóminos para el pago de los Gastos Comunes, Fondo de Reserva y para el pago de los servicios que correspondan a cada Condómino. (g) Certificar las deudas de los Condóminos con el Condominio y certificar cuál es el monto de la Cuota de Mantenimiento. (h) Pagar con los fondos del Condominio los gastos comunes del Condominio, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y ornato las instalaciones del Condominio. (i) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios. (j) Inspeccionar el Condominio y las fincas filiales, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien al Condominio. (k) Mantener en adecuado estado de conservación, aseo e higiene el Condominio y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo del Condominio. Contratar y despedir, a su sola discreción, al personal que considere necesario para la atención del Condominio. (l) Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigir al personal del Condominio el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. (m) Llevar, conservar y custodiar los 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 Condóminos o de cualquier otro concepto. Un libro de Actas en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas de Condóminos. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros. (n) Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o judiciales, nacionales y/o extranjeras, en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Condóminos, o del Condominio. (o) Seleccionar y contratar, a su sola discreción, las compañías o personas que brindarán los servicios de seguridad, mantenimiento de zonas verdes y áreas comunes, recolección de basura, así como cualquier otra necesaria para la correcta operación del Condominio, y (p) Cualquier otro que le asigne la Asamblea de Condóminos. **Artículo Décimo Quinto:** Las faltas cometidas por los Propietarios o por quienes de ellos deriven sus derechos, serán sancionadas conforme a las indicaciones de la Ley, lo dispuesto en este Reglamento, o lo que indique la Asamblea de Propietarios para ese efecto. Por el incumplimiento de las obligaciones establecidas de manera general a lo largo de este Reglamento, salvo aquellos casos en que se fija una multa mayor, se fija una multa de CINCUENTA dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por cada día de incumplimiento, por el hecho del incumplimiento, por las faltas que cometan los condóminos, arrendatarios, poseedores o sus dependientes, empleados contra cualesquiera normas prohibitivas, reguladoras, impositivas de obligaciones, y la obligación del condómino de subsanar su incumplimiento en un plazo perentorio de diez días naturales contados a partir de la fecha de la notificación escrita por parte del Administrador del hecho, la imposición de la

multa y el plazo de subsanación. Notificado el condómino de la multa generada, no pagará más multas durante el plazo de subsanación, el cual es el máximo para pagar las multas impuestas y para corregir el incumplimiento. Pasado el plazo de subsanación, si el incumplimiento persiste, el condómino estará obligado al pago de intereses corrientes legales sobre el monto de la multa impuesta durante el plazo de subsanación, al pago de intereses moratorios legales a partir del vencimiento de dicho plazo, y al pago de MIL DOLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por cada mes en que dicho incumplimiento persista, con los correspondientes intereses corrientes y moratorios sobre cada mes que procedan. **Artículo Décimo**

Sexto: Disposiciones Finales Generales: En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones reglamentarias del Condominio Primario, de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.