

ACTA NÚMERO UNO: Acta de Asamblea Extraordinaria del **CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BENDINAT**, celebrada a las diez horas del dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, en Puntarenas, Esparza, San Rafael, en el propio condominio, con la presencia del señor: **Miguel Ángel Ferriol Bordoy**, mayor, español, empresario, vecino de San José, con cédula de residencia número uno siete dos cuatro cero cero uno seis siete cinco uno cuatro, en su condición de presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma de la empresa denominada **CASTELL DE FONTANAR SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número: tres- ciento uno – cuatrocientos mil novecientos ochenta y nueve, apoderada especial para este acto de conformidad con el artículo un mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil, de **BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula jurídica número tres- ciento uno- cero setenta y nueve mil seis, tal y como consta en poder especial que aporta en este acto; empresa propietaria/titular en calidad de fiduciaria de la totalidad de fincas filiales que conforman el condominio, y el ciento por ciento del valor del mismo. Fincas incluidas en el Fideicomiso de Garantía I- siete mil doscientos noventa/dos mil veinte. Se prescinde del trámite de convocatoria previa por estar representada la totalidad del valor del condominio, por lo que se proceden a tomar los siguientes acuerdos que se declaran firmes. **UNO:** Se acuerda reformar la totalidad del Reglamento Interno, y aprobar los reglamentos de remodelaciones y construcciones en las fincas filiales del condominio, para que en adelante se lean así: **CAPITULO PRIMERO:** DISPOSICIONES GENERALES Y CAMPO DE APLICACIÓN: **ARTICULO PRIMERO:** Del nombre: El Condominio se denomina “**CONDominio HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS BENDINAT.**” **ARTICULO SEGUNDO:** Conformación del Condominio: El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes, que se dividen en área común libre, tanto residencial como comercial, y área común construida residencial. El área privativa se compone de ciento treinta y siete 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 Registro Nacional. **ARTÍCULO TERCERO:** PROPIETARIOS O CONDÓMINOS: Son propietarios todos los adquirentes de fincas filiales del condominio. Cada Propietario es dueño exclusivo de su finca filial y común en los bienes afectos al uso común. Los Propietarios 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 de constituirse usufructo, el titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas de Propietarios, permaneciendo el nudo Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio, en ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Propietario. En caso de venta, cesión o transferencia de otro tipo, de alguna Finca filial, o parte de ella, el Propietario deberá comunicarlo al Administrador. El Propietario deberá entregar al adquirente, y éste a su vez exigir del Propietario, certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio. Ante el Condominio, el nuevo Propietario será responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Propietario no hubiere cancelado. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar que conoce y acepta el Reglamento. Es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el Administrador como tal. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Propietario de la finca filial al que este registrado como tal ante el Registro Nacional. **ARTÍCULO CUARTO:** DE LOS VALORES PORCENTUALES DE LAS FINCAS FILIALES: Los porcentajes establecidos para cada finca filial determinan: a) el valor proporcional de cada finca filial con relación al valor total del Condominio; b) el valor del porcentaje de votos que le corresponden en las Asambleas de Propietarios. **ARTÍCULO QUINTO:** DE LOS BIENES COMUNES: Las áreas comunes libres residenciales, comprenden: juegos infantiles, zona verde, área recreativa

zona verde, estacionamiento de visitas, acceso vehicular y aceras, y las áreas comunes comerciales comprenden: estacionamientos, acceso vehicular y aceras. Las áreas comunes construidas residenciales, comprenden: área recreativa: casa club y piscina, tanque de almacenamiento, taller de mantenimiento, caseta y depósito de basura. Asimismo, como áreas comunes tenemos a todas aquellas otras identificadas como áreas comunes en los planos constructivos y en la escritura de constitución del Condominio, instalaciones centrales y redes distribución de servicios públicos, a saber, agua potable, tubería pluvial, electricidad aérea y subterránea y todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio. ARTÍCULO SEXTO: DEL MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES: Cuota de Mantenimiento: Es el monto que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar con el fin de contribuir al pago de los Gastos Comunes, cuota la cual deberá ser fijada y aprobada por Asamblea de Propietarios según el presupuesto de gastos y mantenimiento del Condominio. Los Propietarios están obligados a contribuir y pagar la cuota de mantenimiento de forma puntual de conformidad con el método que fije este reglamento y la Asamblea para tal efecto. La cuota de mantenimiento se deberá de cancelar por adelantado y dentro de los primeros cinco días de cada mes, de conformidad con el porcentaje de valor de cada finca filial, con las excepciones que se indicaran. La Asamblea, también deberá de establecer la cuota de mantenimiento de las áreas comunes correspondientes a las fincas filiales destinadas al área comercial, puesto que los propietarios de estas fincas filiales destinadas a comercio, no tendrán derecho al uso ni disfrute de las áreas comunes libres construidas residenciales, y de las áreas comunes construidas residenciales, puesto que estas áreas comunes libres construidas residenciales, y de las áreas comunes construidas residenciales son de uso exclusivo de los condóminos residenciales. En caso de que uno de los condóminos se encuentre moroso en el pago de sus cuotas condominiales, podrá tener derecho a voz, pero no a voto dentro de las Asambleas que lleve a cabo el condominio. ARTÍCULO SÉPTIMO: DE LOS GASTOS COMUNES: Los Gastos Comunes incluyen, pero no se limitan a: a) Los impuestos y tasas 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, riegos profesionales y responsabilidad civil. c) Los causados por la administración, mantenimiento, vigilancia 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 el Comité de Arquitectura y Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades competentes. f) Los gastos que hiciera el Administrador en el ejercicio de sus funciones. g) El fondo de reserva. h) El costo de los servicios de seguridad externa e interna que asuma el Condominio para brindar mayor seguridad a las instalaciones de éste, así como la seguridad externa de las fincas filiales. Los gastos comunes se pagarán mediante pagos mensuales por medio de transferencia electrónica o depósito bancario a la cuenta destinada para este fin en colones, moneda legal de la República de Costa Rica. ARTÍCULO OCTAVO: DEL FONDO DE RESERVA: Además del pago de la cuota mensual, cada Propietario deberá cubrir una suma mensual adicional para efectos de constituir un 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 de este 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 Propietarios contribuirán al Fondo de Reserva en la misma proporción en que contribuyen al pago

de los gastos comunes, mediante el importe de la cuota de mantenimiento. ARTÍCULO NOVENO: 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 este. 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. ARTÍCULO DÉCIMO: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Los PROPIETARIOS tendrán el dominio exclusivo sobre su (s) FILIAL (es) estando facultados para enajenar, gravar y disponer mediante toda clase de actos y/o contratos respecto al suyo, con las limitaciones establecidas por LEY y el presente REGLAMENTO, y demás regulaciones condominales, de igual forma podrán arrendar o disponer de sus derechos de propiedad, debiendo siempre respetar la LEY, el REGLAMENTO y demás regulaciones condominales aplicables y vigentes. Los Condóminos usarán su finca filial de acuerdo con el destino fijado en la escritura constitutiva o los que posteriormente y debidamente se aprueben por la asamblea de condóminos y las instituciones respectivas, y de conformidad con el destino general del Condominio que se compone de unidades residenciales y comerciales. Los propietarios podrán establecer a su costa servicios para uso exclusivo siempre que no perjudiquen ni alteren la tranquilidad de los demás propietarios o terceras personas, ni que vaya en detrimento de los otros propietarios o que lesionen o afecten la estética o armonía del CONDOMINIO a juicio de la Asamblea de Condóminos o del Comité de Arquitectura y Construcción. Le está prohibido a los Propietarios: a) Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la Ley, las buenas costumbres, a los fines que se les destino en la escritura constitutiva y a lo establecido en el Reglamento, por lo cual, queda expresamente prohibido utilizar las fincas filiales para cualquier otro fin que no sea el de edificar una unidad habitacional unifamiliar o de una casa de habitación por finca filial, o bien un local comercial dependiendo del destinos de la finca filial en la escritura de constitución del condominio, sea respetando además los procedimientos y lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcción. En consecuencia, es expresamente prohibido la construcción, instalación y operación de cualquier edificio o complejo de apartamentos o negocios comerciales en el Condominio (salvo en las trece fincas filiales cuya naturaleza jurídica está destinada a uso comercial) incluyéndose oficinas de cualquier tipo tales como pero no limitado a: Oficinas de abogados, doctores, ingenieros, arquitectos, contadores y cualquier otro tipo de servicio profesional y oficinas administrativas o comerciales de cualquier naturaleza. b) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, todas clases de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puede significar peligro o que produzcan emanaciones molestas, o peligro para la salud y bienestar de las personas o animales. c) Depositar materiales, 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, salvo en las fincas filiales comerciales donde se registrarán sus rotulaciones de conformidad con el reglamento de rótulos del área comercial del presente reglamento y los permisos que otorgue la Municipalidad del cantón. e) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio. 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 y objetos fuera de la finca filial. h) Colocar en las ventanas o en cualquier lugar visible desde el exterior de la finca: 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, salvo lo permitido por las reglas internas del Condominio. 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. p) Se prohíbe arrojar objetos de cualquier clase en los patios o zonas verdes privativas o comunes, así como mantener en ellos objetos que atenten contra el ornato y el orden del Condominio, todo a juicio del Administrador del Condominio y del Comité de Arquitectura y Construcción. q) Se prohíbe quemar basura en el interior o exterior de las filiales, así como en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados. Cada condómino será responsable de disponer apropiadamente de su basura en bolsas plásticas especialmente diseñadas para colocar basura, las cuales deberán estar debidamente cerradas. Los propietarios únicamente podrán sacar la basura el día correspondiente a la recolección a fin de evitar malos olores y la misma deberá de ser depositada en el lugar designado para ese efecto por el Condominio. El método y la forma adicional, de ser necesario, en que se deseché la basura deberán ser establecidos por el Administrador del Condominio, debidamente asesorado por la Junta Asesora, y pasará a formar parte de las normas de acatamiento obligatorio para todos los condóminos. Será absolutamente prohibido poner o depositar basura en cualquier otro lugar como aceras o frente a las casas o áreas comunes que no estén debidamente autorizados por el Administrador y la Junta Asesora. r) Los trabajos internos dentro de las fincas filiales que generen ruido y tránsito de trabajadores y/o materiales podrán ser realizados conforme al horario que para este efecto fije la Administración del Condominio. Los propietarios serán responsables por cualesquiera daños que causen a las cosas comunes u otras fincas filiales sin importar la causa o el motivo. s) Queda prohibida la circulación dentro del Condominio de cualquier tipo de vehículos o medios de transporte que no sean aptos para el tránsito en carreteras, que no sean autorizadas por la ley para circular en calles públicas o que no cuenten con la correspondiente placa o permiso. Se exceptúa de esta norma a cudraciclos y carros de golf mientras respeten el límite de velocidad y circulen únicamente por las calles del condominio. Asimismo, queda expresamente prohibido causar ruido excesivo con vehículos o motocicletas. La Administración estará a cargo de velar por que los Condóminos cumplan con las normas de circulación de vehículos o medios de transporte que se confeccionen para el Condominio de manera conjunta con la Junta Asesora y los Condóminos estarán obligados a tomar todas las medidas necesarias para cumplir con dichas normas y que el ruido no moleste a los demás ocupantes del condominio. t) Las áreas comunes o zonas verdes no podrán, salvo autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, ser techadas, pavimentadas o usadas para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo. Asimismo, no podrán ser usadas para fines privativos, tales como pero no limitados a: Parrilladas, actividades sociales de cualquier tipo, tendido de ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, cancha para juegos deportivos. Las áreas de estacionamiento no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos. Las áreas de estacionamiento tampoco podrán ser usadas como bodegas para guardar objetos, para estos efectos cada unidad habitacional deberá de construir su propia bodega. El teléfono del guarda será usado exclusivamente para efectos de seguridad y emergencia del Condominio. El Condominio contará con un servicio de seguridad y vigilancia que será definido y contratado por autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, asimismo, será la Asamblea de Propietarios la que, de conformidad con las necesidades reales de seguridad del Condominio establezca los turnos, horas y demás características de dicho servicio. El contrato con la empresa de seguridad, podrá ser

revocado por el Administrador, cuando sea en beneficio del condominio, y previa consulta con la Junta Asesora. Es expresamente entendido que ni la renuncia al uso de las áreas comunes ni el abandono de la finca filial, relevan a los propietarios de las obligaciones establecidas en este Reglamento. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: 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 de ningún tipo o afecten a seguridad de los demás propietarios, ocupantes y visitantes del Condominio. Aquellos animales que se conviertan en una amenaza causen exceso de ruido o de olores o representen una perturbación de la paz y de la tranquilidad, deberán ser removidos del Condominio. Es absolutamente prohibido que los animales circulen sin correa por las áreas comunes sin la supervisión y la presencia de un adulto responsable que sea el encargado de este. Asimismo, es prohibida la circulación o presencia de animales en las áreas comunes del Condominio sin correa y sin pechera o collar y los desechos orgánicos de estos debe ser retirados de manera inmediata por parte de sus dueños o paseadores. 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 o naturaleza sea considerado como salvaje o como una amenaza para las personas como lo es el caso de perros de carácter violento y agresivo. En caso de duda sobre la determinación de si un animal en particular debe ser considerado doméstico o salvaje, la decisión final corresponderá al Administrador del Condominio y la Junta Asesora con base en el criterio de un médico veterinario debidamente incorporado al Colegio respectivo. c) Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la raza conocida como Pitbull Terrier, American Staffordshire, o de cualquier otra clase que demuestren excesiva agresividad hacia otras personas o animales, 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 condominal y para tal efecto deberá realizarse un cerramiento en al área condominal donde se alojen las mascotas de al menos un metro con cincuenta centímetros de altura. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permita a éste mantenerlos bajo control. En ninguna finca filial se podrá tener más de cinco mascotas domésticas. 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 estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente autorizado que retire la mascota del Condominio). Las reglas generales para la tenencia y cuidado de mascotas y animales serán reglamentadas por la Administración del Condominio y la Junta Asesora para su posterior ratificación de la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo de mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: COMPAÑÍA DE SEGURIDAD: En caso de que el propietario quiera contratar para su uso personal los servicios de seguridad de otra compañía, además de la contratada por la Administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que se establecen en este Reglamento para las compañías constructoras y de mantenimiento de jardines. Sin embargo, el uso de dichos servicios personales de seguridad no lo eximirá del pago del porcentaje correspondiente a seguridad incluido dentro de la cuota de mantenimiento. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. JARDINES, ZONAS VERDES, ÁREAS RECREATIVAS, JUEGOS INFANTILES, CASA CLUB Y ESTACIONAMIENTOS VISITANTES: a) La Administración del Condominio contratará los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes que será la encargada de tales trabajos. b) En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y/o modificación de estos deberá ser aprobado por el Comité de Arquitectura y Construcción, quien

deberá obtener el visto bueno de la compañía de mantenimiento del Condominio. c) 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 propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes enfrente de sus propiedades. 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, siempre y cuando su follaje no 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, según criterio de la Administración, se procederá a darle el mantenimiento necesario y se cobrará al propietario los gastos generados más un treinta por ciento, 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, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar cualquier otra compañía similar para tales fines. En caso de que se contrate los servicios de otra compañía de mantenimiento de jardines, ésta deberá ser aprobada por el Comité de Arquitectura y Construcción y cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: 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 deberá registrarse en la caseta de seguridad. 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 periódicamente, para evitar su acumulación y sacados del Condominio por el portón correspondiente. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. El manejo del equipo que se utilice para el mantenimiento debe ser 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 del 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. i) Los propietarios, condóminos o visitantes no podrán utilizar las áreas deportivas o de recreación en general en una forma diferente para la cual fueron creadas o se encuentran destinadas. Asimismo, no se podrá utilizar la casa club o piscina para fiestas o actividades sociales sin previa autorización por escrito de la Administración del Condominio. j) Para hacer uso de la casa club en reuniones privadas deberá hacerse la reservación previa con una semana de antelación ante la administración. El uso de la casa club para actividades privadas será posibles de lunes a viernes en un horario de las nueve horas hasta las veintiún horas y los sábados de las trece horas hasta las veintiún horas. No se otorgarán reservaciones los días domingos. La cantidad máxima será de cincuenta invitados. La finca filial responsable de la actividad deberá depositar en la cuenta bancaria del condominio el equivalente a una cuota de mantenimiento estándar, como garantía por posibles daños que se causen a las instalaciones comunes, además de cubrir el costo de limpieza de las mismas, el cual será fijado por la administración. Cualquier daño causado en las instalaciones, que supere el monto entregado en garantía, generará un cobro adicional en la cuenta contable –cuota de mantenimiento del mes- de la finca filial que realizó la reservación. El depósito de garantía se reintegrará a la cuenta contable de la finca filial en el plazo de cinco días hábiles después de la actividad, una vez comprobado el estado de las

instalaciones. El diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes serán reglamentados por la Administración del Condominio y Junta Asesora y posterior ratificación de la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo de mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración. K) Áreas de juegos infantiles: La administración regulara el uso de las áreas de juegos infantiles. L) Vehículos de visitas en fincas filiales: en la medida de lo posible los vehículos de visitas deberán estacionarse dentro de la finca filial, o bien en la calzada del lado frente a la filial a visitar en posición paralela al Cordón y caño.

M) Estacionamientos para visitas: El condominio cuenta con un área única de estacionamiento para visitas ubicado frente a la Casa Club, la administración indicara cómo será su uso de acuerdo a las necesidades. ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: BASUREROS: a) La basura deberá ubicarse siempre dentro del basurero del condominio de acuerdo a la clasificación del tipo de basura; papel y cartón, cristal, aluminio, plástico y desechos ordinarios. La misma deberá ser depositada un día antes de la fecha de la recolección por parte de la municipalidad o empresas de reciclaje, de esta forma se evitará que la basura quede expuesta en las zonas comunes o áreas privativas. b) La basura debe depositarse siempre en bolsas o recipientes especialmente diseñados para mantener basura. c) La basura deberá disponerse de la finca filial llevando el procedimiento que determine la Administración del Condominio y la Junta Asesora, lo cual deberá ser ratificado mediante la Asamblea de Condóminos por mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración. Si en algún momento, la Municipalidad de la localidad, deja de prestar el servicio regular de recolección de basura, le corresponderá a la Administración del Condominio y la Junta Asesora reglamentar la disposición adecuada de la misma.

CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN: ARTÍCULO DECIMO QUINTO: ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN: Los órganos de gobierno y administración del Condominio serán: la Asamblea de Propietarios, el Administrador, la Junta Asesora y el Comité de Arquitectura y Construcción. ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: La Asamblea estará constituida por todos los propietarios de fincas filiales del condominio. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje de unidades filiales de su propiedad. No tendrán derecho a voto dentro de la Asamblea aquellos condóminos que no se encuentren a día en el pago de sus obligaciones u cuotas condominales. ARTÍCULO DECIMO SEXTO: COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA. Serán competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del Administrador. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil. ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: REPRESENTACIÓN EN ASAMBLEA: Cuando una finca filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ellos se hubieren constituido derechos reales de uso, usufructo, habitación o posesión, tanto los copropietarios como los titulares de los derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea. ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: CARTA PODER: Mediante Carta Poder o poder especial conferido por el propietario de la finca filial, o por el representante legal de la misma, debidamente autenticada la firma por abogado; y/o suscrita con firma digital y enviado por correo electrónico al administrador con veinticuatro horas de antelación, al inicio de la segunda convocatoria, los propietarios podrán hacerse representar en la misma. ARTÍCULO DECIMO NOVENO: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA: Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: a) Conocer del informe del Administrador y de los estados de cuenta que éste rinda. b) Aprobar con mayoría simple del valor total del Condominio el presupuesto anual de gastos e indicar los medios para aportar los fondos necesarios. c) Señalar el monto

de las cuotas que cada propietario deberá cubrir en proporción con la propiedad en finca filial. Cuotas las cuales deberán estar destinadas a cubrir los gastos comunes de mantenimiento, pólizas de seguros, gastos de administración y fondo de reserva, entre otros. d) Nombrar y remover el Administrador mediante el voto que represente la mayoría simple del valor total del Condominio. e) Fijar la remuneración del administrador. f) Autorizar las mejoras y reparaciones que deban hacerse en las áreas y bienes comunes. g) Disponer la adquisición de bienes o servicios, variar el destino de los existentes o en cualquier forma disponer acerca de la toma de las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del Condominio y sus servicios. h) Cualquier otro asunto que de conformidad con la LEY o los intereses de los propietarios sean de la competencia de la Asamblea. ARTÍCULO VIGÉSIMO: REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente al menos una vez al año, durante la segunda quincena del mes de noviembre y extraordinariamente las veces y en el momento que lo estimen conveniente, en el sitio del Condominio o por medio de plataformas virtuales ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: CONVOCATORIA: La convocatoria a Asamblea de Propietarios la realizará el Administrador o los propietarios que representen por lo menos un tercio del valor del Condominio. La convocatoria se hará con quince días naturales de antelación mediante cualesquiera de estas opciones: carta con acuse de recibo que se deberá entregar en la finca filial de cada condómino o en el sitio que por escrito indique cada condómino, o bien mediante correo electrónico en las direcciones señaladas para dichos efectos por cada condómino ante el registro del Administrador. Si se entregara en la finca filial, la entrega de la carta se hará a cualquiera de los ocupantes del inmueble siempre que sea mayor de edad. Las diversas convocatorias serán el mismo día, debiendo mediar entre una y otra por lo menos treinta minutos de diferencia. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: El quórum para celebrar válidamente la Asamblea en primera convocatoria, será aquel donde se encuentren presentes los votos que representen la mayoría simple del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum quedará formado con cualquier número de votos presentes. ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: VALIDEZ DE LOS ACUERDOS. Conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Asamblea actuará con base en los siguientes lineamientos: I) Será estrictamente necesario el ACUERDO UNÁNIME de todos los propietarios para: A.- Modificar el destino general del condominio. B.- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes. C.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. D.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad. E.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. F.- Variar el destino de las fincas filiales. II) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos DOS TERCERAS PARTES del total del valor del Condominio se podrá: A.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. B- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. C- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea. III) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor total del Condominio. ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: APROBACIÓN DE MEJORAS. En las cosas comunes, las mejoras serán aprobadas en Asamblea de Condóminos, mediante la siguiente votación: a) Las mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio. b) Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio. ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: CONSIGNACIÓN DE ACUERDOS: Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un Libro de Actas debidamente

legalizado y se protocolizarán cuando deban inscribirse en el Registro Nacional. Cada Asamblea nombrará en su seno al presidente y secretario, quienes deberán dirigir el debate y tomar la minuta de la sesión, respectivamente. Una vez aprobadas, las actas deberán ser firmadas por el presidente, secretario y por los Propietarios que así lo deseen.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: DEL ADMINISTRADOR: La Asamblea de Propietarios nombrará un administrador, por períodos de **dos Años**, pudiendo ser reelecto. La Asamblea podrá remover al administrador en cualquier momento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: NOMBRAMIENTO: El nombramiento del Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como en jurídicas, aun cuando no sean condóminos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: PODERES DEL ADMINISTRADOR: El Administrador tendrá respecto del Condominio y bienes comunes facultades de **Apoderado Generalísimo** sin límite de suma, de conformidad con el artículo un mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: Corresponde al Administrador: a) La supervisión y ejecución general de los acuerdos de Asamblea de Propietarios. b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. c) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales. d) Todos los actos de administración y conservación del Condominio, incluyendo la apertura de cuentas corrientes y su manejo y firma contra ellas. e) Contratar los seguros para la totalidad del Condominio, de acuerdo con los montos que la Asamblea de Propietarios determine. e) Recaudar de cada propietario la cuota proporcional que le corresponda en los gastos comunes, con amplias facultades para recuperar judicial o extrajudicialmente su pago. f) Llevar al menos un libro de caja legalizado en que consigne el balance de egresos e ingresos. g) Hacer las convocatorias a Asamblea de Propietarios. h) Velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de la Propiedad en Condominio y en el presente Reglamento de Condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: INTERESES MORATORIOS. Las cuotas no cubiertas puntualmente generarán intereses moratorios equivalentes al dos por ciento mensual sobre el monto adeudado, por todo el tiempo que dure el atraso. Las cuotas que no se cubran puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal equivalente al diez por ciento mensual sobre el monto adeudado a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, además del pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución. Conforme a lo establecido en el artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, cada finca filial quedará afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio. Por lo tanto, el Administrador queda expresamente autorizado a proceder con el respectivo cobro judicial por la vía legal a la que tenga acceso, de las sumas adeudadas por cualquier finca filial. Asimismo, en el caso que una finca filial se encuentre en mora con respecto a sus obligaciones pecuniarias con el Condominio, además de cualesquiera otras penalidades o acciones a las que tenga derecho el Condominio de conformidad con la LEY, el Administrador podrá ordenar la suspensión de todos los servicios brindados por el Condominio a dicha finca filial hasta tanto la misma no cancele todos los montos adeudados, lo cual incluye pero no se limita a: Servicio de seguridad, mantenimiento de zonas verdes, recolección de basura, distribución de periódicos, apertura del portón por medio de guarda o electrónicamente, uso o reserva de las instalaciones recreativas comunes, y todas aquellas que la asamblea determine al efecto. En general, la finca filial morosa no podrá disfrutar de ninguno de los servicios proveídos por el Condominio y financiados con la cuota de mantenimiento.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: INFRACCIONES DE OCUPANTES. La administración del condominio, previa notificación por escrito al condómino respectivo podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante o de su propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: SANCIONES, MULTAS Y DISOLUCIÓN DE DISPUTAS:

Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de éstos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el presente Reglamento, sin perjuicio de las multas o sanciones que fije la administración del condominio. Si por alguna circunstancia, no se hubieren fijado multas específicas, se aplicará de forma genérica la multa contenida en el artículo quince de la LEY. Salvo lo establecido de los procedimientos especiales establecidos en el presente REGLAMENTO para situaciones particulares, toda queja por infracciones a la LEY, el presente reglamento o normas de convivencia debidamente aprobadas contra uno o varios condóminos, deberá formularse de forma verbal o escrita ante el Administrador del condominio, o en su defecto de oficio por éste en caso de haber presenciado la infracción. El ADMINISTRADOR registrará la fecha de la queja o infracción, el nombre del denunciante y el presunto infractor en un libro o registro llevado para tal efecto, debiendo proceder así: A) En primera instancia, dentro de las veinticuatro horas hábiles siguientes al recibo de la queja a comunicarla por escrito al supuesto infractor, apercibiéndolo en el mismo acto de solucionar la situación que genera la queja de forma inmediata cuando así corresponda y a juicio del Administrador, o en su defecto se le concederá un término de hasta dos horas contadas a partir del recibo de la comunicación antes indicada, con el fin de que solucione o subsane la situación que generó la queja. B) En caso de que el infractor corrija la situación dentro de los términos antes indicados, el Administrador anotará tal situación en el Registro de quejas procediendo a su archivo, todo lo cual informará en su momento a la Asamblea de Condóminos. C) Si por el contrario, el infractor no soluciona la situación dentro de los términos indicados en el aparte A) anterior, se emitirá nueva prevención en la que se le pedirá nuevamente que subsane la irregularidad de forma inmediata según corresponda y juicio del Administrador, o se le concederá un plazo final máximo de cuarenta y ocho horas a partir de su recibo para subsanar la falta, con la advertencia de que en caso de no subsanar la irregularidad dentro del último plazo concedido, se hará acreedor de la multa equivalente a un salario base, la cual se cobrará de pleno derecho si al vencimiento del plazo no ha subsanado la falta correspondiente, lo cual se hará constar mediante reporte del Administrador. D) Si después de aplicada la multa, indicada en el aparte inmediato anterior, persiste la violación o incumplimiento al reglamento, se realizará un tercer apercibimiento a efectos de que solucione la situación, mismo el cual llevará implícito la aplicación de una multa equivalente a dos salarios base, apercibimiento el cual indicará que de no solucionarse la situación de forma inmediata a partir de su recibo, el Administrador procederá conforme lo faculta el inciso c) del artículo veintitrés de la LEY, sin perjuicio de entablar otro tipo de acciones tendientes a obtener el pago de multas, intereses o cuotas de cualquier tipo que estuvieren pendientes de pago. Queda entendido que de conformidad con la Ley y el presente reglamento, la finca filial será quien responda por las multas y/o sanciones pecuniarias que imponga el condominio, las cuales se cobrarán con la cuota de mantenimiento del condominio. **INFRACCIONES POR PROCESOS CONSTRUCTIVOS.** En caso de que las infracciones se deban a procesos constructivos o de remodelación no permitidos por la LEY y el presente REGLAMENTO, se aplicará en primera instancia el procedimiento indicado en el presente artículo en cuanto a la primera prevención que haga el ADMINISTRADOR, la cual irá acompañada además de la orden de suspensión de las obras y la indicación de que por su actuación u omisión se hizo acreedor de una multa equivalente a dos salarios bases. En caso de que subsista la irregularidad y se incumpla con la orden de suspensión en abierta contravención al presente reglamento y la ley, será causal de desalojo, debiendo además el infractor restituir las cosas a su estado original, caso contrario, el ADMINISTRADOR podrá proceder con la demolición en su caso y restitución de las obras a su estado original, todo por cuenta del infractor y garantizado, según la LEY y el presente REGLAMENTO con la finca filial en cuestión. Cuando el propietario cometiere faltas o fuere infractor de las disposiciones del presente

Reglamento, la LEY o su reglamento, el Administrador estará facultado de conformidad con el presente Reglamento y los artículos veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, para tomar las medidas del caso a efectos de obtener el desalojo y poner la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo al infractor. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por LEY o el presente REGLAMENTO, sin perjuicio a la responsabilidad civil solidaria de propietario y su filial. De igual forma, el Administrador del condominio, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el REGLAMENTO, la LEY y su reglamento, o que de forma alguna altere la convivencia normal de los condóminos. Conforme a lo dispuesto en este REGLAMENTO, el ADMINISTRADOR del condominio estará facultado y tendrá la obligación de solicitar al infractor y a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la LEY o su desalojo según corresponda. Las sumas recaudadas por multas o intereses se destinarán a obras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

DISPUTAS: En caso de una disputa entre condóminos, propietarios o inquilinos, deberán acudir en primera instancia al Administrador, quién deberá resolver en plazo no mayor a cinco días, los alegatos presentados por los condóminos. En caso de subsistir la disputa, se convocará a una Asamblea de Propietarios, ente que resolverá definitivamente la controversia. Ésta misma convocatoria deberá realizarse cuando la disputa sea entre un condómino o inquilino y la Administración. Todo lo acordado por la asamblea obliga tanto a propietarios como inquilinos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, todas aquellas reparaciones urgentes cuya omisión pudiere perjudicar física o estéticamente a las unidades vecinas, al Condominio o a la seguridad común. En caso de omitirlo, responderá por los daños y perjuicios que con ello cause. Asimismo, todo propietario, en virtud de lo dispuesto por el Ministerio de Salud, y en referencia a la construcción ya sea de vivienda o de local comercial, está en la obligación de que en su construcción EL SISTEMA SANITARIO se realice a través de tanque séptico mejorado y drenaje debidamente aprobado por las leyes vigentes. Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estética común, la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales de la edificación en perjuicio del Reglamento de Construcción descrito adelante, salvo autorización expresa del Comité de Arquitectura y Construcción. Así mismo, deberán abstenerse de realizar, aún en el interior de su propiedad, cualquier acto que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO. REPARACIONES EN ÁREAS COMUNES Los trabajos de mantenimiento y reparación de áreas comunes deberán ser permitidas por los propietarios, aun cuando estos puedan causar alguna molestia temporal dentro de su finca filial.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO. En caso de venta de una finca filial, el nuevo propietario quedará sometido a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento. De igual manera, quedan sometidos los arrendatarios, subarrendatarios o cesionarios de los derechos del propietario, así como quienes ostenten cualquier derecho real sobre los inmuebles que componen el Condominio. El arrendamiento o cesión que de sus derechos haga el propietario, no lo exime a él o al cesionario o arrendatario del cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley, la escritura constitutiva y el presente Reglamento les imponen.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos nacionales y las tasas municipales de cada finca filial son responsabilidad de los propietarios y deben ser abonados por ellos a las entidades correspondientes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO. MEDIDAS EXTRAORDINARIAS En caso de que las cuotas proporcionales no cubran en su totalidad los gastos comunes,

la Asamblea de Propietarios tomará las medidas necesarias para solventar la situación. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO. REUNIÓN DE FINCAS:** Los propietarios de fincas filiales podrán reunir fincas, pero la filial resultante seguirá pagando las cuotas condominales de las fincas originales. Asimismo, se permitirá la creación de sub condominios siempre que no excedan el quince por ciento de las fincas establecidas; asimismo y dentro de tales sub condominios se pagaran tantas cuotas condominales como unidades residenciales sean construidas. NO se permite la división y/o segregación de fincas filiales. Ningún reglamento de algún sub-condominio, podrá ser contrario a alguna disposición del presente reglamento. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: DE LA JUNTA ASESORA:** La Asamblea de Propietarios nombrará una Junta Asesora, compuesta por tres miembros quienes podrán ser propietarios o no, por períodos de DOS años, pudiendo ser reelectos. La Asamblea podrá remover a la Junta Asesora en cualquier momento. La Junta Asesora tendrá respecto del Administrador facultades de asesor en todas las materias que por Ley y este Reglamento requieran de reglamentación adicional para el fiel cumplimiento del cuidado, vigilancia, atención y operación de instalaciones y servicios generales, actos de administración y conservación, recaudación y gastos comunes del Condominio. **ARTICULO CUADRAGÉSIMO. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN ÁREA RESIDENCIAL: GENERALIDADES:** El Condominio, se dedicará exclusivamente para propósitos residenciales. El condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales han de respetar las limitaciones de índole urbanística acorde a lo señalado. Se considera de cumplimiento obligatorio que todo proyecto de construcción de casas en el Condominio deberá ajustarse estrictamente a lo establecido en el diseño de sitio oficialmente aprobado por las instituciones públicas y las disposiciones del presente Reglamento y las disposiciones del reglamento de condominio. **A):** El presente Reglamento de Construcción contiene normas específicas relacionadas con las líneas de retiro, ubicación de obras de construcción, diseño de exteriores, cubiertas de techo, caminos y rampas de acceso, instalación de antenas convencionales y parabólicas, áreas de servicio, elementos divisores, portones, iluminación de exteriores, cableados eléctricos y telecomunicaciones, entre otros involucrados en el proceso de construcción de las diferentes unidades habitacionales y comerciales. Así mismo este reglamento brinda los lineamientos generales y guías a cumplir por los interesados para la correcta coordinación de actividades logísticas vinculadas a los procesos constructivos, de manera que las mismas no atenten contra el bienestar común de los propietarios del condominio. **B):** Para diseñar, construir, expandir, agregar o modificar unidades habitacionales, comerciales, y/o construcciones adyacentes, el propietario de cada finca filial de propiedad individual respectiva, deberá observar estrictamente todas las servidumbres, retiros y restricciones impuestas sobre la propiedad según lo indicado en el presente Reglamento de Construcción y contar con la aprobación previa del Comité de Arquitectura y Construcción (CAC) para iniciar sus obras. **C)** Se da por entendido que todos los planos y demás documentos requeridos al momento de ser presentados al Comité de Arquitectura y Construcción (CAC) para aprobación de solicitud de construcción, remodelación o ampliación y visto bueno de definición de fecha de inicio de obras ya habrán de haber sido aceptados y evaluados por todas las instituciones gubernamentales vinculadas y por tanto gozaran de todos los visados, sellos y permisos de construcción requeridos para la ejecución de las obras de construcción en apego formal y estricto al marco legal establecido y vigente. **ASPECTOS URBANÍSTICOS:** El Condominio como un todo ha sido diseñado en cumplimiento de las disposiciones urbanísticas contenidas en la normativa vigente y modificaciones aprobadas que involucran a instituciones como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU, el Ministerio de Salud, el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE, la Municipalidad de Esparza, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos CFIA y otros. De la misma manera todo propietario de cada finca filial de propiedad individual deberá considerar en el diseño y

construcción de su unidad habitacional o comercial todo aspecto vinculante para su aplicación. Se considera de cumplimiento obligatorio que todo proyecto de construcción de casas o locales comerciales, según corresponda en el Condominio deberá ajustarse estrictamente a lo establecido en el diseño de sitio oficialmente aprobado por las instituciones públicas y las disposiciones del presente Reglamento y las disposiciones del reglamento de condominio.

COMITÉ ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN (CAC): Conformado para velar por todos los asuntos relacionados al cumplimiento de aspectos urbanísticos, arquitectónicos y constructivos de las edificaciones a realizar en todas las fincas filiales de propiedad individual y áreas comunes que componen el condominio. 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. Este comité estará conformado por DOS miembros a elegir por el administrador del condominio con aval de la Junta Asesora Y UN INGENIERO O ARQUITECTO EXTERNO, y tendrán a su cargo la interpretación y aplicación del reglamento de construcción y de todos los asuntos relacionados. Una vez constituido el Condominio y hasta que se designe y consolide la Administración del Condominio en forma y con carácter permanente. Los propietarios y/o condóminos están obligados y son los únicos responsables de la contratación de un profesional responsable acreditado que asuma la responsabilidad sobre los términos de diseño, integridad estructural, seguridad, aplicación de códigos y estándares estructurales de las obras a ejecutar en sus propiedades y bienes a construir. **TRAMITE GENERAL PARA OBTENCIÓN DE VISTO BUENO DE CONSTRUCCIÓN:** Todos los propietarios de fincas filiales en el condominio que deseen llevar a cabo construcciones nuevas o modificaciones y agregados a construcciones existentes deberán cumplir con el procedimiento indicado en este reglamento y presentar los formularios de construcción debidamente complementados con la información solicitada. **REVISIÓN ANTEPROYECTO:** Todo propietario debe presentar al Comité de Arquitectura y Construcción la solicitud de visto bueno y el respectivo anteproyecto de su residencia, el cual debe incluir jardines y obras exteriores para su respectiva aprobación. Uno: Planta de conjunto el diseño paisajístico, así como la ubicación de la obra en el lote, cumpliendo con los lineamientos establecidos en el presente reglamento interno en lo referente a retiros, rampas vehiculares de acceso y obras exteriores. Cabe aclarar que en la propuesta que se plantee para el acceso vehicular no se podrá modificar la forma del cordón y caño existente, además el material a utilizar entre el Cordón y caño y la acera deberá ser concreto doscientos kilogramos por centímetro cuadrado, acabado rayado, igual a las aceras. Se debe realizar la identificación de todos los árboles existentes en el lote que tengan un tronco mayor o igual a quince centímetros de diámetro, medidos a una altura de un metro sobre nivel de suelo, también se deberá identificar con una equis los árboles que serán retirados. Se deben ubicar todas las estructuras propuestas para la obra y estas deben estar dibujadas a escala, indicando material de pavimentos en áreas de acceso, área de construcción, estructuras exteriores tales como terrazas, áreas de piscina, decks, cuartos de máquinas, cobertizos, cerramientos, pedestal de acometida eléctrica y telecomunicaciones, ubicación de unidades condensadores para aire acondicionado y otros. La ubicación de toda construcción debe implicar la menor interferencia posible a las condiciones naturales del ambiente. Dos- Incluir a escala las fachadas y las plantas de distribución arquitectónica mostrando la proyección de techos acotados con los linderos. El área de construcción de la vivienda, en el primer nivel no podrá ser inferior a cien metros cuadrados. Tres- solución del sistema de tratamiento de aguas negras: Planta de conjunto acotada con la ubicación del tanque séptico y drenajes. Cuatro- Es absolutamente prohibida la construcción de las viviendas residenciales mediante el sistema de baldosas prefabricadas o similares. Se aclara respecto a los techos de las viviendas,

que estos deben ser de láminas de imitación teja marca Plycem tipo Teja Sevillana color woodlands, o láminas de imitación teja (ZINC-TEJA), o similar, teja real de arcilla estilo imperial, plana o colonial, o bien un acabado en teja cerámica o americana "shingle asfáltico"; todos los anteriores color terracota, o de cualquier color, mientras no sean visibles en ninguna fachada o desde cualquier punto del condominio según el criterio del Comité de Construcciones. Las viviendas ni los locales comerciales pueden construir sus techos, EN NINGÚN CASO de Láminas de zinc galvanizadas, esmaltadas o pintadas, siempre y cuando no sean visibles en ninguna de sus fachadas, como única excepción. Los techos de cada construcción podrán tener caída libre o recolección a través de canoas. Para el encausamiento de estas aguas el profesional deberá presentar una solución integral que evite el daño a la infraestructura existente (aceras, cordón y caño y calles). Se recomienda soluciones tales como sistema de drenaje tipo francés construido en el perímetro de cada superficie cubierta. El Comité de Arquitectura y Construcción analizará la propuesta de evacuación pluvial para garantizar la integridad de la infraestructura existente, sin excepción la recolección de las aguas de lluvia deberá contemplar una solución de drenaje previa, ya que No se podrán dirigir directamente a la red de alcantarillado del Condominio. La acometida eléctrica y de telecomunicaciones deberá ser subterránea desde el pedestal hasta la residencia. El Comité deberá resolver la aprobación, el rechazo o las modificaciones dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de presentación de los documentos. Sus resoluciones serán apelables dentro de los cinco días hábiles siguientes a la resolución, por vía escrita ante el Comité de Arquitectura y Construcción. Una vez que el Comité de Arquitectura y Construcción dé el visto bueno del anteproyecto, el propietario podrá realizar el trámite para solicitud de permisos de construcción en las instituciones pertinentes. **REVISIÓN PLANOS CONSTRUCTIVOS:** El propietario deberá presentar ante el Comité de Arquitectura y Construcción los planos constructivos visados por el C.F.I.A y los permisos de construcción pertinentes otorgados por las instituciones gubernamentales respectivas (Ministerio de salud, bomberos, Municipalidad, etc.) así como el formulario de solicitud de visto bueno para iniciar la construcción. El Comité de Arquitectura y Construcción una vez revisados los planos y cotejados contra el anteproyecto aprobado previamente, extenderá en un plazo no mayor a diez días hábiles, el correspondiente visto bueno para el inicio de obras, este visto bueno tendrá una vigencia de dos años, si cumplido este plazo las obras no pudieron iniciarse, **el interesado Si deberá someter de nuevo su solicitud y no se cobrará de nuevo por la revisión de planos en este caso.** **REGLAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN, OBRA MENOR, MOVIMIENTO DE TIERRA Y TALA DE ARBOLES)** i)- El solicitante debe enviar un correo a la administración solicitando se revise su anteproyecto constructivo, movimiento de tierras u obras adicionales en su propiedad, incluyendo la tala de los árboles existentes en el lote. La administración pondrá en contacto al solicitante con el comité de construcción. ii) El Comité de Arquitectura y Construcción y la administración tienen un plazo de diez días hábiles para contestar cuales son los requerimientos. iii - El propietario debe sufragar los costos relativos a la revisión del Anteproyecto del proyecto de construcción, estos costos serán fijados por la administración, e incluye la revisión del Anteproyecto y la revisión final del proyecto por parte del arquitecto o ingeniero del comité. Revisiones adicionales en temas como movimiento de tierras u otras tendrán un costo extra. Una vez que el anteproyecto esté revisado y cumpla con todos los parámetros del reglamento deberán tramitar los permisos de construcción y requisitos ante todas las instituciones públicas relacionadas. iv - Toda comunicación respecto a permisos, solicitudes o aprobaciones deberá ser hecha por correo electrónico. v - Una vez finalizado el proceso de trámites y con la aprobación de los permisos de construcción se deberá presentar los planos visados y el permiso de construcción ante la CAC para cotejar que los planos visados coincidan con el anteproyecto aprobado, quien deberá de notificar por la misma vía al interesado, la fecha

en que podrá dar inicio de la obra, para lo cual el condómino deberá de presentar a la administración el listado con el nombre y cédula de los trabajadores, ingeniero o arquitecto responsable de la obra, maestro de obras o encargado en sitio y demás personas que participen en la construcción y vayan a ingresar al condominio. vi- Toda construcción u obra deberá contar con cabina sanitaria. vii - Se recomienda que el peso de las vagonetas o camiones cargados no exceda de las 22 toneladas, que es equivalente a una vagoneta tándem (3 ejes) cargada de arena. viii - No podrán depositarse materiales en la calle, lotes aledaños o áreas comunes. ix - Debe solicitarse el medidor de agua a la administración y cancelar un depósito de garantía de cincuenta mil colones o el monto que la administración indique. xii- Tanto la administración como los miembros del comité de construcción podrán inspeccionar la obra las veces que consideren conveniente siempre y cuando no se interfiera con las labores programadas. **B) Permisos para ejecución de obras menores.** En concordancia al artículo ochenta y tres, bis de la Ley de Construcciones, se consideran obras menores: Obras de sencilla técnica que se realicen a un bien inmueble, que por su tamaño no precisen elementos estructurales y no requieren de aumento en la demanda de servicios públicos (agua potable, disposición de aguas residuales, electricidad), ni afecten las condiciones de habitabilidad o seguridad. No se considerarán obras menores las obras de construcción que, según el criterio técnico del arquitecto del comité, incluyan modificaciones al sistema estructural, eléctrico o mecánico de un edificio. i-. El propietario enviará por correo electrónico a la administración el croquis relativo a la obra menor que solicite realizar con un detalle de los materiales que utilizará. ii. El propietario debe sufragar los costos relativos a la revisión del proyecto de construcción de obra menor. Estos costos serán fijados por la administración que incluye la revisión de la propuesta por parte del arquitecto del comité. En caso de que sean necesarias revisiones adicionales, el propietario deberá sufragar los costos relativos a la revisión del proyecto de construcción los cuales serán fijados por la administración y que incluye la revisión final del proyecto por parte del arquitecto del comité. En caso de que sean necesarias revisiones adicionales, el propietario deberá cancelar el costo de estas. iii. Para otros trabajos y reparaciones que se vayan a realizar en el terreno como cambio del nivel o pendiente, o a lo que ya esté construido tales como la fachada, techo, cerramiento de la filial (tapias), aceras, el propietario deberá enviar por correo electrónico a la administración una descripción de los trabajos a realizar, antes de iniciar y será el arquitecto del Comité de Arquitectura y Construcción quien valore si las modificaciones corresponden a obras menores, si es así, bastará el visto bueno de la administración. iv. Para la tala de árboles, tanto en las fincas filiales con construcción existente como en las fincas filiales que no tienen ninguna construcción, el propietario deberá enviar por correo electrónico a la administración fotografías o croquis donde se indique la ubicación del árbol/es y obtener el visto bueno correspondiente antes de proceder. De existir árboles dentro de las líneas de retiro de la propiedad debe evitarse su eliminación a menos que se compruebe como inevitable por razones topográficas o la forma de la finca filial. No se pueden talar, cortar o eliminar árboles sin consentimiento de la entidad gubernamental correspondiente y de la Administración del condominio, de otra manera la parte responsable asumirá todas consecuencias. v. Todas las autorizaciones para inicio de trabajos serán emitidas por escrito por parte de la administración. El propietario deberá pedir permiso de construcción a la Municipalidad o a cualquier otra Entidad en los casos que amerite. VI.- Se permitirán labores de construcción a partir de las seis de la mañana y hasta las cinco de la tarde entre los lunes a sábado, el domingo solo se permitirán actividades constructivas que no generen ningún ruido o molestia para los vecinos. vii. Se permitirá un guarda que duerma en la construcción siempre y cuando se construya una instalación adecuada para tal fin. viii La cobertura máxima permitida será del cincuenta por ciento del área total del lote. ix . Los retiros de construcción serán de cinco metros frontales y posteriores, así como de tres metros en laterales. En el caso de aquellas propiedades que posean dos frentes a calle, o en

el caso de las fincas filiales que se han unificado conformando una isla, se deberá indicar por parte del propietario al Comité de Arquitectura y Construcción CAC, que lindero de la propiedad se considera frente de la misma y en este frente se deberá mantener el retiro de construcción como mínimo en cinco metros, considerando además para retiro posterior un mínimo de cinco metros y los mismos tres metros para retiros laterales o colindantes. Dentro de este retiro se podrán edificar obras exteriores como terrazas y piscinas, pasos vehiculares, peatonales, fuentes, tanques de captación o sépticos subterráneos, así como acometidas eléctricas o de comunicaciones sin embargo las casetas de basura, bodegas, cuartos de máquinas de piscinas, unidades condensadoras de aire acondicionado deberán estar al menos a 2 metros del lindero. Para la construcción de ventanas laterales se deberá de cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Construcciones vigente. Xi - Las tapias laterales y traseras podrán ser construidas en concreto repellado, malla o malla de rejilla siempre que sea recubierta por seto o enredadera a una altura máxima de dos metros. Para tapias prefabricadas estas deben ser aprobadas por el comité de construcción. El cerramiento frontal no podrá exceder un metro y no podrá ser de concreto sino de reja o malla que permita visibilidad, pero cubierto con seto o enredadera. xii. Los pedestales eléctricos deberán ser construidos de acuerdo con el diseño proporcionado por Comité de Arquitectura y Construcción. xiii.- Toda filial deberá contar con un tanque de captación de agua de un mil litros cúbicos, la cual no puede ser elevada ni estar a la vista desde ningún ángulo de las demás propiedades. xiii.- Cualquier construcción adicional (bodegas, garajes adicionales etc.) deberán contar con los mismos acabados de la edificación principal. Xiv .- No se permite la instalación de antenas parabólicas en los techos y deben estar ocultas de las demás propiedades. Xv.- Existirá una paleta de colores para las fachadas de las casas y construcciones visibles desde las casas. El propietario podrá escoger dentro de esta gama o proponer un color similar para su aprobación por el comité de construcción. Xvii.- No se establece ninguna restricción sobre el estilo arquitectónico de las construcciones. Xviii. - Se establece para todas las viviendas sin excepción y como parámetro de estandarización, construcciones de dos niveles La altura máxima exterior no deberá exceder los nueve metros de altura. Para obras y/o estructuras complementarias y como terrazas, decks o barbacoas, garajes, cobertizos, bodegas y demás construcciones que pudieran ubicarse separadas a las viviendas, se establece una altura máxima de tres metros desde nivel de piso terminado al punto más alto de cumbre de techo. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: CONSIDERACIONES DE NATURALEZA ECOLÓGICAS:** Con el fin de encontrar el equilibrio entre la naturaleza y el hombre, el Condominio se ideó como un Condominio de bajo impacto ambiental por medio de la implementación de las mejores prácticas ambientales, para esto nos apoyamos en la aplicación del Manual del Ministerio de Salud "Buenas Prácticas Ambientales para las áreas urbana y rural" durante el diseño y planificación del proyecto de construcción de las viviendas como así también durante su uso. Para garantizar el cumplimiento de estas prácticas hemos considerado regular los aspectos constructivos más importantes mediante las siguientes normas. A) **NORMAS CONSTRUCTIVAS PARA RESPETAR LOS COMPROMISOS AMBIENTALES:** Sistemas Sanitarios. Cada Filial deberá tener su propio sistema de Tratamiento de aguas Negras y servidas. Los sistemas a utilizar podrán ser: Tanque Séptico con sistema mejorado, Fosas Biológicas o Plantas de tratamiento. Se recomienda en la medida de lo posible la reutilización de las aguas residuales en usos domésticos tales como riego u otros. La ubicación en el sitio de cada sistema de tratamiento, así como la ubicación de los drenajes deberá indicarse de manera esquemática desde la etapa de Anteproyecto y en cumplimiento de la normativa vigente. B) Manejo de aguas pluviales. Acorde al objetivo de causar el menor impacto en el medio ambiente, las residencias serán construcciones sostenibles en la mayor medida posible, se recomienda utilizar sistemas que permitan el mayor aprovechamiento de las aguas pluviales con el fin de evitar

inundaciones en el Proyecto y colindantes. C) Cada finca filial residencial deberá de respetar la cobertura máxima permitida en el presente reglamento, los techos podrán tener caída libre o recolección a través de canoas. la recolección de las aguas de lluvia deberá contemplar una solución de drenaje previo, ya que no se podrán dirigir directamente a la red de alcantarillado del Condominio para evitar daños a la infraestructura existente. Estas aguas también deberán ser aprovechadas mediante la implementación de un tanque de captación subterráneo para la utilización en jardines y usos domésticos. D) La circulación del agua llovida en jardines y áreas no techadas deberá transcurrir según la topografía natural del terreno para lograr que drene la mayor cantidad posible en las zonas verdes de cada finca filial, se deberá asegurar una escorrentía natural por las zonas verdes hacia las cunetas frente a cada filial, por lo que no se permitirá la construcción de cunetas de concreto o canalizaciones en la parte interna de cada filial. En el caso de Filiales colindantes donde la topografía es inclinada, la escorrentía de las aguas de las zonas verdes hacia la pendiente natural se deberá permitir mediante el paso del agua de una Filial a otra. E) Manejo de Residuos. La administración llevará a cabo un Plan Integral de Manejo de Residuos para todo tipo de actividad que se lleve a cabo dentro del Condominio, en coordinación con la Municipalidad de Esparza y Empresas de Reciclaje de la zona el cual deberá de cumplirse y respetarse por todos los condóminos, usuarios y personal del proceso de construcción de las viviendas y locales comerciales, de esta forma se busca corregir y prevenir la contaminación que pueden generar los residuos de estas actividades dentro del Condominio. Este plan debe contemplar las medidas necesarias de las etapas de separación, recolección, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos, aplicando lo anterior para todo tipo de residuos: domésticos, industriales y otros. F) Vegetación y jardinería. Se recomienda la utilización de especies nativas de la zona para lograr la armonía visual en el Condominio y a además proteger los suelos de posibles efectos dañinos. En cuanto a la siembra de árboles en cada Filial se deberá contar con la aprobación del Comité de construcción el cual consultará a un experto en la materia sobre cada propuesta a fin de evitar inconvenientes entre los colindantes. La Administración deberá establecer un horario para la labor de jardinería, regular el tipo de herramientas a utilizar para evitar contaminación sónica, y coordinará la recolección del material desechado. También será labor de la Administración velar por la utilización de productos que no sean perjudiciales para el subsuelo, ni para la salud de los Condóminos. G) Movimientos de Tierra. El objetivo primordial es conservar la topografía natural del terreno, para lograr la armonía en el entorno paisajístico del Condominio y además favorecer la escorrentía natural de las aguas llovidas. En caso de necesitar construir diferentes niveles en el terreno mediante terrazas, se recomienda la utilización de sistemas de contención con muros verdes con geo mallas o geotextiles, los cuales se deberán de cubrir con vegetación natural, que no interrumpen la circulación de las aguas y además constituyen una solución eco amigable. El Anteproyecto presentado para aprobación del diseño deberá incluir la planta de terrazas, ubicación de muros y niveles. H) Iluminación. Los sistemas de iluminación interior y exterior en cada Filial, deberán ser de ahorro energético., pudiéndose iluminar las fachadas de las edificaciones, la vegetación en jardines, las cubiertas de techos. Se recomienda la implementación de sistemas de producción de energía eléctrica y calentamiento de agua mediante paneles solares, los cuales no podrán ser visibles en las fachadas principales y su ubicación deberá de ser aprobada previamente por el Comité de Construcción. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: CONSIDERACIONES CONSTRUCTIVAS ESPECIALES:** A) Se conforma canal verde pluvial en parte posterior en las fincas filiales de la ciento veintidós a la ciento veintiocho, en acceso número tres, también en las fincas filiales de la noventa y ocho a la ciento dos en acceso cinco y en las fincas filiales número treinta y nueve y cuarenta en acceso uno. B) Se conforma desfogue pluvial entre lotes número treinta y dos y treinta y treinta y tres en Acceso número uno y entre las fincas filiales número cincuenta

y dos y número cincuenta y tres en acceso número seis. C) se autoriza a la finca filial número veintisiete con zona verde común al frente hacer uso exclusivo de esta área e incorporarlo como jardín de su propiedad permitiéndole cercar, cuidar, sembrar, etc. así también esta finca filial queda exenta de cumplir con el retiro frontal de cinco metros quedando en cero metros su retiro frontal. D) la finca filial número diecinueve podrá construir únicamente un acceso vehicular en el área común libre de Zona Verde frente a su finca filial para el ingreso a la misma. E) las fincas filiales esquineras, número cuarenta y uno y número setenta y ocho, tendrán retiros frontales de cinco metros en su lindero al frente del acceso número uno. F) Las fincas filiales número treinta y nueve, cuarenta, setenta y nueve, ochenta y ochenta y uno, deberán de construir su acometida eléctrica y de telecomunicaciones con pedestal subterráneo, según diseño proporcionado por la administración. G) La finca filial número siete, tendrá un retiro frontal de cuatro punto ochenta y siete metros, y no tendrá retiros posteriores ni laterales. H) Interconexión a condominio colindante Este: en el caso de querer comunicar este condominio con el condominio colindante en el lindero Este, se podrá convertir en calzada de adoquines el tramo de cordón y caño, zona verde y acera, de la rotonda en acceso uno colindante con ese lindero.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: RÓTULOS DE VENTA DE FINCAS FILIALES. Los rótulos de venta de filiales deberán ser construidos en lámina de PVC y no pintados a mano con un tamaño máximo de cero punto sesenta centímetros por cero punto cuarenta centímetros, y deberán estar a una altura máxima de metro punto veinte centímetros, y situados a dos metros dentro de la línea de propiedad. No se permitirán otros materiales. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: DEL SUMINISTRO DE AGUA.** El condominio cuenta con un pozo propio del cual se le suministrara agua a los condóminos. Se deberán realizar análisis regularmente en cumplimiento con la legislación vigente para certificar la calidad y potabilidad del agua por un laboratorio debidamente acreditado. El cobro del servicio del agua se realizará todos los meses y se acompañará del recibo de cuotas ordinarias correspondientes y formaran parte integral de la cuota de mantenimiento. Para efectos de cobro se tomará como referencia los montos establecidos por el AYA para los suministros de agua por bombeo. Asimismo, y dado la importancia de la conservación del recurso la junta asesora en conjunto con la administración podrá establecer multas por desperdicio o mal uso del agua del condominio. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: DE LOS LOCALES CON NATURALEZA JURÍDICA COMERCIAL.** Los locales comerciales, conformaran una plaza comercial, con sus trece fincas filiales comerciales, estas fincas se registrarán por las mismas regulaciones del reglamento de construcción del área residencial, en todo aquello que le sea aplicable. Estas trece fincas filiales comerciales tendrán en su zona de antejardín (con grava) paralelo al pasillo, las acometidas eléctricas, de telecomunicaciones, colector pluvial empedrado, sistema contra incendio, iluminación de rótulos, áreas abiertas y pasillos, y todas aquellas necesarias para el buen funcionamiento de la plaza comercial. Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial deberán comprometerse a respetar y no causar daños a dicha infraestructura, además de velar por el buen funcionamiento de esta. Con las limitaciones establecidas por Ley, y el presente Reglamento en las Guías de Diseño y Remodelación todo Propietario comercial, tiene derecho a construir, remodelar, modificar o alterar por su propia cuenta y libremente el interior de la Finca Filial comercial, de su propiedad conforme las siguientes normas: **Zonas de antejardín:** Estas zonas están destinadas para la circulación y áreas de estar para los usuarios de la Plaza Comercial, así también pueden ser aprovechadas para la exhibición y exposición temporal de productos, para lo cual se debe contar con documento de aprobación por parte de la administración. También será permitido con previa autorización de la administración, colocar estructuras removibles tales como toldos, pérgolas, decks y mobiliario e iluminación. Para la aprobación por parte de la administración se deberá presentar el diseño con la propuesta en la cual

incluya la planta de distribución, vistas tres d y lista de acabados de materiales a emplear. Ampliación en primer nivel: Uno- En el área de antejardín con grava o piedra cuarta no se podrá construir ninguna estructura fija salvo elementos removibles como decks, toldos, pérgolas, alfombra de zacate etc. Dos- Se podrán construir futuras ampliaciones en primer nivel, únicamente en la zona sobrante de patio posterior construyendo la pendiente del techo en forma inversa al existente generando una canoa interna y una pared posterior con tapichel de concreto. Para realizar la ampliación posterior, la administración facilitara el diseño, el cual debe ser respetado a cabalidad. Toda modificación deberá ser presentada y aprobada por la Comisión de Arquitectura y Construcción. Ampliación en segundo nivel: Uno- Se podrá construir un mezzanine con las dimensiones y especificaciones que la administración entregara en conjunto con el diseño estructural del mezzanine previsto, el cual no puede ser modificado en dimensión o altura debiendo respetar el diseño arquitectónico y estructural facilitado por la administración. Dos- Cada filial podrá construir en segundo nivel el equivalente al área del primer nivel sin tomar en cuenta el área del pasillo, no se podrá modificar la cumbrera existente, para soportar el segundo nivel se debe construir una nueva estructura independiente a la edificación existente. Toda modificación deberá ser presentada y aprobada por la Comisión de Arquitectura y Construcción. **d) Paredes medianeras entre locales:** serán de estructura de acero galvanizado con forro de láminas de lámina de yeso por ambos lados la cual deberá de mantenerse su integridad estructural sin ninguna perforación. En el caso de requerirse alguna canalización eléctrica o mecánica deberá de ser adosada a la pared existente e instalar otro forro del material que crea conveniente el condómino según su decoración interna. La administración entregará un detalle constructivo de la pared el cual se deberá de seguir y respetar. **e) Techos:** la administración se encargará de brindarle el mantenimiento que requiera y ningún condómino podrá modificar, pintar ni subirse a la cubierta de techo sin previa autorización de la administración. Así también es totalmente prohibida la instalación de cualquier tipo de equipos o artefactos tales como antenas, equipos de aire acondicionado o similar sobre la cubierta de techo. **f) Prohibiciones:** Se prohíbe expresamente a los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores bajo cualquier título de un Finca Filial, a: A) Destinar la Finca Filial a actividades ilegales, a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a cualquier uso diferente al que está destinado en esta escritura. B) Perturbar con ruidos, escándalos u olores de cualquier naturaleza la tranquilidad del Condominio y de sus ocupantes. Lo anterior no aplicará al ruido y molestias normales generadas por las actividades constructivas a ser desarrolladas en cada Finca Filial por su Propietario. C) Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades comerciales dentro del Condominio: juegos de azar, casinos, además cualquier tipo de actividades comerciales que a criterio de la administración, saturen los espacios de parqueos asignados al resto de los condóminos por su masiva convocatoria. D) Mantener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para la salud. F) Introducir modificaciones o reformas que afecten la fachada y conformación de las áreas comunes del Condominio salvo permiso expreso de la administración G) Pintar de colores diferentes la fachada o decorar los bienes comunes sin autorización previa de la administración. H) Asimismo, dicho propietario, inquilino u ocupante deberá cubrir el costo de una póliza de seguros con una cobertura suficiente para proteger todos los posibles daños que se pudiesen ocasionar el l aplaza comercial en caso de incendio, explosión o exposición masiva, terremoto, tornado o huracán como cualquier tipo de catástrofes naturales la cual se encuentra obligada la administración en adquirirla por todas las trece fincas filiales comerciales, y el costo de la misma formara parte integral de la cuota de mantenimiento. I). No se podrá cambiar la forma externa de las fachadas, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto, sin el previo consentimiento y aprobación del Comité de Construcción y en estricto apego a las Guías de Diseño y remodelación. J) Queda expresamente prohibido a los propietarios, arrendatarios,

ocupantes o poseedores bajo cualquier título de un Finca Filial comercial, sus oficiales, empleados, agentes y servidores, usar las fincas filiales comerciales, las áreas comunes como habitación u hospedaje. **CARGA Y DESCARGA DE BIENES Y MATERIALES:** El traslado de materiales, mobiliario, equipo, mercancías o materiales dentro de, ingresando a, o saliendo de las fincas filiales, estará restringido a la hora, método y la ruta que determine la Administración del Condominio en coordinación con el interesado, asumiendo este último toda responsabilidad y riesgo por ese traslado. El interesado no podrá trasladar mobiliario, maquinaria, equipo, mercancía o materiales dentro de, hacia dentro o hacia fuera de la Finca Filial sin haber realizado previamente la coordinación correspondiente con el Administrador. No obstante, lo anterior, los Propietarios o inquilinos que se encuentren construyendo edificaciones en sus Fincas Filiales podrán ingresar materiales y equipo dentro del Condominio libremente en horas hábiles tratando de causar las menores molestias posibles, cualquier traslado de materiales o equipo pesado que se quiera realizar deberá ser coordinado con la Administración. El Propietario de la finca filial será responsable por cualquier daño que sufran las áreas comunes por el ingreso y traslado de materiales y equipo a su finca filial. **HORARIOS DE APERTURA:** El horario de apertura mínimo será establecido por la administración tanto para días ordinarios como para días feriados como jueves y viernes santo, veinticinco de diciembre y primer de enero, etc., días en que los locales podrán permanecer cerrados sin que se sancionen con las multas correspondientes las cuales serán fijadas por la administración consecuentemente con la integridad de este reglamento. **SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS:** Cada finca filial deberá construir su solución de tratamiento de aguas residuales de acuerdo con lo aprobado en permisos de construcción. La Administración les entregará a los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial el diseño de drenaje y tanque séptico aprobado que deberá construir. Si se desea ampliar la longitud del drenaje deberá cumplir con los retiros y diseño aprobado. El uso que tendrá el local comercial será cualquier actividad lícita, que genere únicamente aguas residuales ordinarias, según legislación vigente, según el REGLAMENTO PARA LA DISPOSICIÓN AL SUBSUELO DE AGUAS RESIDUALES ORDINARIAS TRATADAS NUMERO CUARENTA Y DOS MIL SETENTA Y CINCO-S-MINAE del catorce de octubre del dos mil veinte. Si el local comercial sufre un cambio de uso, el propietario deberá tramitar el cambio de acuerdo con la legislación vigente. **EL CASO DE LA FINCA FILIAL NUMERO CINCO:** Esta filial se encuentra dividida en dos secciones, denominadas A y B. La división se llevó a cabo con la construcción de una tapia de concreto. La sección A tiene acceso por el área comercial del condominio y la sección B tiene acceso por el área residencial del condominio. La sección B podrá ser utilizada únicamente como jardín y la administración se encargará del mantenimiento. Esta sección B no podrá ser delimitada por ningún tipo de cerramiento provisional o permanente. La filial número cinco pagará la cuota de mantenimiento únicamente por la sección A, ya que la sección B será para el aprovechamiento general del condominio residencial, como una zona verde común no construida. **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PLAZA COMERCIAL:** Generalidades: a- El Condominio, será destinado exclusivamente para propósitos comerciales y de servicios. Los propietarios de sus fincas filiales han de respetar las regulaciones limitaciones de diseño, remodelación y adecuación de Locales Comerciales para lo cual se crea el presente Reglamento de Construcción. Se considera de cumplimiento obligatorio que todo proyecto de remodelación y diseño en el Condominio deberá ajustarse estrictamente a lo establecido en las disposiciones del presente Reglamento, y las Guías de Diseño y remodelación aprobadas por el Desarrollador del Condominio. El presente Reglamento de Construcción brinda los lineamientos generales y guías a cumplir por los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de un Finca Filial, su personal debidamente identificado y visitantes autorizados para la correcta coordinación de actividades logísticas vinculadas a los procesos de construcción diseño y remodelación, de manera que

las mismas no atenten contra el bienestar común de los propietarios del Condominio. **B:** El Condominio en su conjunto, las fincas filiales de éstos, y todas las Áreas Comunes del Condominio se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, los planos constructivos aprobados, las Guías de Diseño y Remodelación y el Reglamento de Construcción. El Reglamento de Construcción del Condominio, así como las Guías de Diseño y remodelación han sido elaborados y desarrollados por el Desarrollador y su implementación y ejecución son de acatamiento obligatorio para todos sus propietarios o inquilinos y el mismo constará en el libro de actas del Condominio y allí se anotarán las modificaciones que se realicen al mismo. Para la aprobación de cualquier construcción, remodelación, diseño, obra o proyecto, y para la supervisión del cumplimiento de la Ley, se aplicaran los mismos requisitos y trámites que se indican en el reglamento de construcción del área residencial del presente reglamento, como así también las Guías de Diseño y remodelación. El Comité de Arquitectura y Construcción velará porque todo el desarrollo constructivo, remodelaciones y diseño se realicen de conformidad con los lineamientos ahí establecidos. Si la construcción o remodelación inicia de manera irregular, o presenta diferencias relevantes a los planos, el Comité de Arquitectura y Construcción podrá rechazar el proyecto y ordenar la suspensión inmediata de la obra, hasta que se adecue al anteproyecto aprobado. En este caso, la Administración podrá ordenar a la seguridad del Condominio a que desaloje a los empleados de la construcción y les prohíba su ingreso nuevamente hasta que la situación irregular haya sido corregida y así lo haga constar el Comité de Arquitectura y Construcción por escrito.

GUÍAS DE DISEÑO Y REMODELACIÓN: DISEÑO DE ACABADOS: Las Guías de Diseño y remodelación tiene por objeto mantener un alto nivel de calidad en los acabados internos, así como la armonía de la arquitectura de interiores de los fincas filiales comerciales que se construyan en el Condominio con el resto del complejo. Con ello se pretende mantener la calidad del proyecto de acuerdo con su visión inicial, protegiendo la imagen y armonía del diseño del mismo. Estas Guías indican los requisitos mínimos que los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial deben seguir para terminar los acabados de las fincas filiales comerciales, por lo que respetar los mismos le facilitará el proceso de aprobación para iniciar con sus trabajos a la mayor brevedad.

CONSIDERACIONES GENERALES: Cada finca filial será entregada en estado de obra gris que incluye lo siguiente: paredes estructurales perimetrales, estructura de techo de perfiles de acero y cubierta imitación teja de fibrocemento, contrapiso de concreto liso, acera de concreto rallado en pasillo, columnas de acero que soportan la cubierta de techo del pasillo, cerramiento frontal de cristal, canalizaciones para previstas de acometidas de electricidad y telecomunicaciones, divisiones internas entre locales se entregarán con una estructura de hierro galvanizado con forro de láminas de yeso por ambas caras sin empastar para que el inquilino instale sobre esta una nueva estructura de furring channel y otra lamina de yeso y así poder instalar entre ambos forros las canalizaciones de sus instalaciones electromecánicas requeridas para su remodelación y así quedaran completadas las divisiones livianas entre los locales, prevista de desagüe para equipo de aire acondicionado, prevista para agua potable, para salida de inodoro, lavamanos y pila de lavar o fregadero. Será responsabilidad de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial: I) Cumplir en todo momento con las estipulaciones aplicables según el Reglamento de Construcciones, la Ley siete mil seiscientos de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, el Código Eléctrico (NEC), la normativa de la National Fire Protection Association (NFPA), Código Sísmico CSCR y cualquier otra legislación nacional e internacional aplicable; II) En el caso de espacios que hayan sido previamente ocupados por otro inquilino, y por tanto tengan algún nivel de acabados, remodelar los mismos de forma que cumplan con lo establecido en este Reglamento o las actualizaciones a este según corresponda; III) Asegurarse que todos los acabados

internos sean de primera calidad y que se ajusten en un todo al Estándar de Calidad del Proyecto y en las presentes Guías de Diseño y Remodelación según los estándares y aprobación de la Administración. **CRITERIOS ESPECÍFICOS DE DISEÑO:** Debido al impacto sobre la estética, este documento regula todos los aspectos que sean visibles desde las áreas exteriores y comunes. Adicionalmente se deben respetar los lineamientos que se indican en cuanto a la distribución interna en aras de mantener el funcionamiento de la plaza comercial en óptimas condiciones para todos los propietarios e inquilinos. **DISEÑO DE LA FACHADA** de cada finca filial a pasillos internos, calle interna o calle pública: A) Debe respetarse la línea de construcción. La línea de fachada del local NO debe sobrepasar en ningún caso el alineamiento frontal de cada filial. B) En ningún caso se aceptará que el material de acabado de piso y/o paredes internas de los locales invada el piso y paredes de áreas de los pasillos. C) La fachada de los locales deberá respetar el diseño básico especificado por la Administración, que dispone: I) Todas las puertas tendrán un mínimo de dos metros veinte centímetros de altura y al menos un metro veinte centímetros de ancho. II) Las fachadas y las puertas de la fachada son totalmente transparentes en vidrio. Las fachadas transparentes de vidrio en todos los locales utilizados pueden ser cubiertos a criterio del inquilino con “sandblasting” en toda su superficie o bien utilizando algún diseño previamente autorizado por La Administración. III) Todos los accesorios tales como llavines, cerraduras, haladeras que den a pasillos o área común deben ser también del mismo material ya utilizado en toda la plaza comercial previamente aprobado por La Administración. IV) De acuerdo al Manual de Normas de Seguridad Humana que aplica el Cuerpo de Bomberos, todas las puertas que dan a los pasillos deben abrir hacia afuera, de forma que funcionen como salida de emergencia, en el sentido de la salida de las personas. V) En el caso de las fachadas con vidrio, se deberá considerar un perfil inferior de aluminio color natural del mismo ya utilizado para todas las áreas comunes. VI) La rotulación se hará mediante un adhesivo simulando “sandblasting” sobre la puerta principal de vidrio o una ventana y en todo caso deberá ser aprobada por el Comité de Construcción. Sólo se permitirá un rótulo o logotipo por local comercial VII) Las fachadas no podrán cerrarse por la parte externa con portones, cortinas metálicas, mallas, ni rejas. VIII) Ningún mobiliario podrá ser colocado contra las ventanas exteriores. IX) No deberá colocarse ninguna lámpara o iluminación de ningún tipo fuera del área del local comercial. X) No se aceptarán filos expuestos de materiales de ningún tipo, o diseños que terminen en esta condición, que den hacia el pasillo de área común, que representen una posibilidad de peligro de tropiezo, golpe, o daño físico. **DISEÑO INTERIOR DE LOS LOCALES:** Con el fin de mantener el estándar de la Plaza Comercial, las remodelaciones internas de las fincas filiales deberán ser realizadas con materiales de alta calidad. De la misma manera se deben seguir las mejores prácticas constructivas en la ejecución de los trabajos. Como mínimo, las oficinas y fincas filiales deben cumplir con lo siguiente: - Todas las divisiones internas serán livianas, con estructura metálica y cerramientos en lámina de yeso, lámina de cemento, madera o materiales similares, todos de primera calidad. - Todas las paredes delimitantes y divisiones interiores deben estar acabadas, ya sea que estén expuestas al público o no. Las paredes colindantes entre fincas filiales y oficinas de ninguna manera podrán ser utilizadas como puntos de carga. En ningún caso se aceptará rebajar el nivel de piso entregado en obra gris. - Para el acabado de pisos se puede utilizar: alfombra, porcelanato, vinílicos, cerámica, mármol, madera o piso laminado, concreto pulido sellado, concreto lujado sellado, todos de primera calidad. La ubicación de cajas fuertes, bóvedas o equipos pesados o almacenamiento en el segundo nivel no deberá de sobrepasar la capacidad estructural del edificio que es de doscientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado. Una vez aprobados cualquiera de los elementos indicados no podrán ser cambiados sin previa autorización del Comité de Construcción, quien se reserva el derecho de otorgar o no la autorización de reubicar dicho equipo. – Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o

poseedores legítimos de cada finca filial deberán instalar los sensores de gas, de humo o temperatura como corresponda según su actividad y su distribución arquitectónica para el sistema contra incendios de la Plaza Comercial, dentro de la finca filial de conformidad con lo especificado por La Administración. Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial serán responsables del mantenimiento de este. Los desagües de los aires acondicionados deberán ir exclusivamente a la tubería de condensados, queda terminantemente prohibido su disposición en el sistema sanitario, y se permitirá excepcionalmente y a criterio y aprobación del Comité de Arquitectura y Construcción la conexión al sistema pluvial. La red de aguas negras es exclusiva para aguas negras. La red de aguas jabonosas y aguas grasosas es exclusiva para estas, y se debe instalar una trampa de grasa dependiendo de la actividad y a criterio de la administración. La pendiente mínima permitida del drenaje de la instalación sanitaria será del uno punto cinco por ciento.

- Todo diseño de instalación sanitaria nueva dentro de las fincas filiales y oficinas deberá considerar sistema de ventilación con salida al exterior en la fachada posterior del local comercial y el amortiguador de golpe de ariete en las tuberías de agua potable.
- La conexión de la red sanitaria interior de cada finca filial que no va a ser utilizada debe quedar perfectamente sellada para evitar filtraciones y humedad. En el caso de que aparecieran fugas o humedades, producto de los trabajos efectuados por los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial, este será responsable de estos problemas y por lo tanto deberá cubrir todos los daños y perjuicios que esta situación provoque.
- Las bodegas, áreas de almacenamiento o similares no deben ser visibles desde las áreas comunes o desde el exterior o interior del edificio con excepción. – Está prohibido cocinar dentro de Las fincas filiales que no están siendo utilizados para uso de restaurante, por ello únicamente se pueden instalar hornos de microondas, más no equipo para cocinar.
- Los aires acondicionados (condensadores) deben estar a nivel de piso o a un nivel inferior a la pared posterior de la edificación en el caso de que el local no haya sido ampliado en primer nivel hasta el lindero posterior, y en el tapichel de la pared posterior en el caso de que el local haya sido ampliado hasta el lindero posterior, según detalle que facilitará la administración. Se permitirá la instalación de sistemas de respaldo eléctrico únicamente en el jardín o patio posterior de cada local comercial, ubicación que será la indicada y aprobada previamente por el comité de construcción. No se permitirá ninguna tubería, ducto o elemento decorativo suelto por encima del cielo suspendido. – Toda perforación, canalización o abertura en las losas de piso, columnas, muros y paredes perimetrales está prohibida. Cualquier daño a la losa, costo de reparación y daños a otras fincas filiales o áreas comunes, será responsabilidad de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial.
- No se permitirá ninguna perforación en las cubiertas de techo. Cualquier tipo de soporte, ya sea hacia el metal o concreto deberá ser presentado como detalle complementario en los planos para su respectiva aprobación.
- Cualquier equipo de telecomunicaciones, antena o similar que quiera instalarse en la cubierta de techo, deberá ser aprobado por el comité de construcción, para lo cual deberá presentarse la documentación técnica completa del equipo, la ubicación exacta, el esquema de instalación, sistema de sujeción, arriostamiento y anclajes además de la ruta completa del cableado hasta la finca filial. Estos equipos bajo ninguna circunstancia podrán sobrepasar la altura de la cumbrera o tapicheles de los edificios. Los estudios de radiofrecuencia, espectro de señal, línea de vista u otros son responsabilidad de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial, quien deberá demostrar que la instalación y operación de sus equipos no afectará ni causará interferencia a otros equipos instalados.
- No se permite alterar ninguna de las estructuras, materiales, color, acabado o forma de las áreas comunes. Cualquier daño o modificación a las mismas deberá corregirse a costo de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial.
- No se permitirán escalones en el acceso a ninguna finca filial u oficina derivado de

un cambio del nivel de piso terminado de la finca filial u oficina. - Si la demanda de energía es mayor a la disponible, los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial tendrán que pagar la diferencia de carga y en su caso el cableado o cambio del transformador requerido. - En la instalación eléctrica se deberá utilizar materiales de primera calidad y de las mismas especificaciones que las instaladas en el Centro Comercial. La administración será la encargada de dar esos parámetros. Todas las unidades de iluminación deberán conectarse con tubería metálica flexible y conectores rectos de la caja de alimentación al gabinete de iluminación; además, el gabinete deberá de conectarse a tierra. - En caso de que la finca filial cuente en su interior con iluminación de neón, el transformador que requiere esta instalación se deberá colocar dentro de un gabinete metálico adecuado. - No está permitido perforar o alojar en paredes divisorias entre locales columnas o losas las tuberías eléctricas. Los tableros de control deberán ser de marcas reconocidas como Bticino, "Square D" o similar y deberán contener interruptores de uno, dos o tres polos, de protección termomagnética, con capacidad adecuada a los circuitos. - En los centros de carga principales se deberán respetar en todo momento para el cableado, el código de colores establecido en las especificaciones técnicas de la Plaza Comercial. Asimismo, es obligatorio identificar y rotular los tableros y canalizaciones eléctricas, de datos, alarma de incendio, y seguridad de forma clara y duradera. - Cada finca filial podrá implementar su propio cuarto de telecomunicaciones si lo requiere, el cual se conectará con el cuarto de telecomunicaciones común de la Plaza Comercial. - Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial deberán autorizar la ejecución de las reparaciones necesarias en áreas comunes de la Plaza Comercial, colaborando en todo momento con el personal técnico autorizado por la Administración de la Plaza Comercial para llevarlas a cabo. Igualmente deberán permitir las visitas de la Administración a sus locales, con objetivo de verificar que se esté cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento. -FICHA INFORMATIVA Adjuntar este documento al anteproyecto con todos los datos que se detallan a continuación: I) Nombre de la empresa; II) Número de local, III) Nombre, teléfonos y correo electrónico del representante legal, de su arquitecto, ingenieros y de todos los profesionales que estarán involucrados en el proceso de construcción o remodelación, además de las fechas estimadas de inicio y conclusión de las obras. A solicitud del cliente, La Administración entregará una fórmula donde simplemente se deberán llenar las casillas correspondientes. -ANTEPROYECTO: I) Planta Arquitectónica con dimensiones y acabados. II) Planta de cielos e iluminación. III) Fachadas externas que incluya la rotulación IV) fotomontaje para rótulos. V) Planta de distribución preliminar de los sistemas electromecánicos, diseño del tanque séptico y drenaje con sus respectivas memorias de cálculo para revisar la factibilidad de la ubicación de cada componente del sistema: tableros eléctricos, equipos de aires acondicionados, piletas, baños, etc. Para el proceso de construcción todo local debe contar con el plano eléctrico firmado por un profesional responsable. Es responsabilidad de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial, el asegurarse que el diseño arquitectónico y electromecánico propuesto por su equipo profesional se adapte a los sistemas y canalizaciones existentes en el edificio. Igualmente, los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial son responsables de asegurarse que los requerimientos de sus equipos sean compatibles con los sistemas e infraestructura brindada por La Administración. La Administración no será responsable por los ajustes o correcciones que deban de realizarse a los planos presentados. PLANOS CONSTRUCTIVOS: Este apartado se regirá por las mismas regulaciones del reglamento de construcción del área residencial, en todo lo que sea aplicable a este. No se podrán iniciar los trabajos de remodelación hasta tanto no se cuente con los permisos y planos constructivos visados por la municipalidad y el visto bueno del Comité de Arquitectura y Construcción. -INSPECCIÓN FINAL: Antes de finalizar la obra, los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores

legítimos de la finca filial deberán de solicitar a la Administración una inspección conjunta con el Comité de Arquitectura y Construcción, en la cual se evaluará el cumplimiento de todas las normas anteriores. Las conclusiones de esta inspección deberán ser acogidas y ejecutadas por los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la Finca Filial antes de iniciar su operación formal. GUÍAS DE REMODELACIÓN: A continuación, se detallan las regulaciones principales a las que los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial deben apegarse para llevar a cabo la remodelación de las fincas Filiales recibidas en obra gris. Para este documento en particular se entiende que al referirse a los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial, tanto el cliente en cuestión como sus contratistas, asesores, consultores deberán seguir lo aquí estipulado. ASPECTOS GENERALES: A) Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial no deben iniciar obra alguna de Construcción o Remodelación en la Plaza Comercial, si no ha firmado en la administración la nota haciendo constar que conoce y ha leído el presente Reglamento del Condominio y el presente Reglamento de Construcción que contiene las Guías de Diseño y Remodelación. Esta omisión puede causarle la suspensión de obras por parte de La Administración en cualquier momento, sin responsabilidad para La Administración B) Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial deberán obtener todos los permisos de construcción requeridos antes de iniciar la ejecución de las obras. C) Durante el proceso de remodelación, La Administración designará un representante oficial, a través de quién se canalizará toda la información necesaria. D) Una vez que la filial cuente con el permiso de construcción según lo indicado en el presente Reglamento y antes de iniciar los trabajos, los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial, y su contratista deberán reunirse con La Administración para coordinar su ingreso al proyecto. E) Durante el proceso de construcción el profesional arquitecto o ingeniero del Comité de Arquitectura y Construcción asignado por la administración, realizará inspecciones periódicas a la obra. Las indicaciones de La Administración serán de acatamiento obligatorio para los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial. F) Los trabajos deberán apegarse por completo al anteproyecto y planos constructivos aprobados por el Comité de Construcción, de lo contrario, La Administración podrá suspender los trabajos hasta que se hagan las correcciones necesarias, a costo de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial. G) Todo trabajo se deberá realizar sin perjudicar de ninguna forma a las fincas filiales vecinas. Por tanto, cualquier trabajo que genere ruidos u olores fuertes deberá hacerse en horarios que no afecten las labores de los mismos. De lo contrario, La Administración podrá suspender los trabajos hasta que se hagan las correcciones necesarias, a costo de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial. H) Para realizar cualquier remodelación se deberá pagar un depósito de garantía del monto que la administración asigne, para cubrir por parte de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial, cualquier daño que se cause a otras áreas privadas o a las áreas comunes que deberán ser corregidos de inmediato a su costo. En caso de que se requiere descontar algún costo del depósito de garantía, los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial deberán volver a completar el monto de garantía estipulado. I) La Administración está plenamente facultado para ordenar, la suspensión inmediata de las obras dentro o fuera de cualquier finca filial en cualquier momento, en caso de comprobar ya sea el incumplimiento de la normativa y/o de los procedimientos a seguir de conformidad con este Reglamento, que ocasionen daños a terceros pudiendo incluso solicitar a la Administración del Centro Comercial la prohibición de ingreso de contratistas y/o materiales de remodelación y/o construcción. INGRESO AL PROYECTO: A) Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial deberán presentar un listado semanal que

incluya el nombre y número de identificación de cada persona que esté previamente autorizada para ingresar al proyecto. Cualquier persona que no se encuentre registrada no podrá ingresar al condominio. B) Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial se comprometen a que toda persona que vaya a ingresar al proyecto cumplirá con todas las normativas vigentes de salud ocupacional para contratistas y cualquier particular que tenga que relación con la remodelación: EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS: A) En ningún caso se podrán utilizar las zonas comunes tales como área de trabajo, descanso, almuerzo, o almacenamiento. B) Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de las fincas filiales, deberán acondicionar un servicio sanitario o instalar una cabaña sanitaria portátil, cuya ubicación será la que indique La Administración. C) Se prohíbe el fumado, así como el uso de radiograbadoras o cualquier otro aparato similar que genere contaminación sónica. D) Cada contratista es responsable por la seguridad de su personal, materiales y equipos. En todos los casos, y sin excepción alguna, los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial deberán acatar las medidas de seguridad internas que establezca la Administración, utilizando la indumentaria y accesorios establecidos y obligatorios dentro del área de construcción. Además, deberá contar con una Póliza de Riesgos del Trabajo del INS, donde todo su personal deberá estar debidamente inscrito. E) Queda terminantemente prohibido que el personal de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial, circule por áreas fuera de las que se encuentren remodelando, excepto los pasillos de acceso hacia las mismas. La administración establecerá de antemano las áreas de acceso y circulación permitidos para cada empresa. F) El horario para los trabajos será coordinado con la administración. Los horarios y los trabajos no podrán afectar la operación normal de otros inquilinos ni de las áreas comunes. G) Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial estarán en la obligación de disponer de la basura y los escombros que produce, por lo que deberá, según indique la administración sacarlos del espacio de los locales en forma ordenada y empacados hacia el centro de acopio que en su momento será indicado por la administración o por vagonetas de recolección de escombros contratadas por los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial de acuerdo con el horario establecido por la administración. Queda a discreción de la administración, cual método utilizar según las circunstancias del caso, y es su prerrogativa cambiar el método de botado de basura, según lo considere necesario, para todos los efectos, los residuos de la actividad constructiva o de remodelaciones no se mezclarán en ningún momento con los residuos generados por la operación del Centro Comercial y corresponderá al Propietario o inquilino de la finca filial disponer de los mismos, en plazos no mayores a veinticuatro horas o según lo indique el Administrador. No se permitirá en ninguna circunstancia dejar basura en las áreas comunes. No se permitirá botar papeles, trapos, pintura, piedras o escombros en los inodoros o piletas de las fincas filiales a fin de evitar obstrucciones de tuberías. Por esta razón se les trasladará a los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial el costo de cualquier daño o trabajo de destaqueo o limpieza de éstas. H) La administración no le suministrará electricidad temporal al inquilino durante el período de construcción. El inquilino se debe de encargar de hacer los trámites correspondientes ante el Instituto Costarricense de Electricidad, y solicitar el respectivo medidor a su nombre previo al inicio de las obras. La instalación de la acometida eléctrica y telecomunicaciones correrá por cuenta los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial y estará en función de la aprobación de los planos eléctricos que debe de presentar los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial. El servicio de agua potable lo brinda la administración una vez que la filial cuente con el permiso de construcción. I) Cada empresa es responsable de cuidar sus propias herramientas, materiales y equipos en general, la administración no hará responsable de ningún robo, daño o

cualquier otro percance que sufrieran las pertenencias, material y/o equipos de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial. J) Todo el material, mobiliario y equipo deberá ser descargado en las zonas que para tal efecto designe la administración, de tal forma que una vez descargado, inmediatamente los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial deberán trasladar dichos materiales a su local. Además, se debe reportar toda entrada y salida de materiales con el encargado de seguridad del centro comercial, quien le indicará por donde podrá ingresar los materiales. . La administración según su criterio se arroga el derecho de negar o revocar el permiso para el trasiego de materiales u mano de obra en cualquier momento de la remodelación. Todo material que se encuentre ubicado en áreas comunes será recogido por el personal de mantenimiento de la Plaza Comercial, sin que exista responsabilidad alguna de su parte o de la administración por el destino que sufra dicho material y el costo de su recolección y desecho será asumido por los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial. K) Todos los trabajos que se tengan que realizar dentro de los cielos, aceras o techos de pasillos deberán ser coordinados con la administración. Será responsabilidad de los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial cualquier daño que se ocasione a los acabados del cielo, o a las tuberías comunes que viajan por esas áreas. L) Se prohíbe cualquier modificación, intervención o desvío de cualquier instalación de uso común. M) Los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de la finca filial deberán remover de forma inmediata cualquier trabajador que a criterio de la administración no se comporte en forma respetuosa o realice actos indebidos. N) Para el caso de incumplimiento de lo estipulado en las presentes Guías de Remodelación, se impondrá una multa siguiendo el procedimiento que establece el Reglamento de Condominio y Administración, en el Capítulo de Sanciones.

REGLAMENTACIÓN DE RÓTULOS DEL ÁREA COMERCIAL: Conforme a las guías de diseño y remodelación del Reglamento del también conocido como Plaza Comercial cada finca filial o local podrá ser identificado con un rótulo, debiendo limitar sus dimensiones al espacio destinado en el plano de rótulos del condominio y especificaciones técnicas que se indican a continuación. No se permitirá ningún tipo de material publicitario, banners o elementos similares en las fachadas de los locales, pasillos y estacionamientos. Todos los rótulos deben ser aprobados por el comité de construcción del Condominio, el cual resolverá las solicitudes dentro de los tres días hábiles siguientes a su presentación, se procederá con su aprobación inmediata si cumple con los requisitos, o se rechazará indicando los motivos, para que se proceda a rectificar. El arte se aprobará contra fotomontaje, de no ser así el Condominio a través de su Administrador tiene la potestad de clausurar los trabajos asociados al rótulo e incluso retirarlo. Las solicitudes se presentarán a la administración del condominio: El administrador será el encargado de encender y apagar todos los rótulos, la carga eléctrica máxima por rotulo será de doscientos watts.

TIPOS DE ROTULACIÓN PERMITIDOS: Rotulación Primaria: es OBLIGATORIA, Rotulación de fachada, Arrendatarios en línea: deben colocar un solo rótulo primario. Rotulación Secundaria: es OBLIGATORIA, Rotulo de hoja, Rotulación Opcional, Rótulo de piso incrustado en el suelo y rotulo de adhesivo en las ventanas .En cada rotulo únicamente se puede usar la marca comercial y logotipo gráfico. No se permiten descripciones de la tienda, anuncios, y otras líneas. Las especificaciones técnicas, ubicación y tamaño de los rótulos serán definidos por la administración y entregados a los propietarios, arrendatarios, ocupantes y/o poseedores legítimos de una finca filial.

TIPOS DE RÓTULOS: RÓTULOS DE FACHADA: Tipo de rotulación primaria, son los que se ubican en la fachada principal sobre la precinta plycem que se encuentra en el pasillo y serán con letras individuales, los cuales deben llevar la iluminación interna con elementos "Push Thru" La fabricación de las letras puede ser en acrílico extruido e iluminadas internamente. Cualquier elemento extruido no puede sobrepasar la placa trasera en más de dos centímetros. Elementos extruidos deben

tener difusor de luz, que evite la excesiva brillantez en la iluminación, al hacer canales en la placa trasera, las letras deben quedar exactas y bien calzadas, para que no se den fugas de luz. RÓTULOS DE HOJA: Tipo de rotulación secundaria, se denomina rótulo de doble hoja a un rótulo de doble cara, montado perpendicular a la fachada de edificio/ del local y suspendido en una percha decorativa, (la cual será definida por la administración) instalado sobre el nivel de cargador de la puerta de las entradas de las tiendas. Los rótulos de hoja únicamente se pueden fabricar en metal pintado RÓTULOS ADHERIDOS AL VIDRIO DE FACHADA: Tipo de rotulación opcional, estos rótulos pueden ser con diseños alusivos al negocio de cada local. No se permite colocar ningún rótulo fuera del área asignada. Si se coloca la administración lo removerá y el costo de los trabajos será responsabilidad del inquilino o propietario. ILUMINACIÓN EXTERNA DE RÓTULOS: Para la iluminación externa se debe usar lámparas separadas y de un diseño que sea complementario al concepto del diseño del rótulo y a la arquitectura del edificio. No se permiten cajas de iluminación prefabricadas, cuadradas, rectangulares o barras. Todos los diseños de iluminación se deben someter a la aprobación del comité de construcción, antes de cualquier compra o instalación. El Reglamento de Construcción del Condominio así como las Guías de Diseño y Desarrollo han sido elaborados y desarrollados por el Desarrollador y para su implementación y ejecución regirán desde el día de hoy. Cualquier modificación a las mismas requerirá de la aprobación de la Administración, la Junta Asesora, el Comité de Arquitectura y Construcción y de la ratificación de la Asamblea de Propietarios por mayoría simple del valor del condominio, pero regirán desde su aprobación por parte de la Administración. La interpretación legítima, así como cualquier omisión y aclaración será subsanada por el Comité de Arquitectura y Construcción. **DOS.** Reunidos en asamblea se toman adicionalmente los siguientes acuerdos: a) Se nombra como administrador del condominio a la empresa **ADMINISTRACIÓN RESIDENCIAL COMERCIAL ADM NAVARESCU, S.A.** cédula jurídica número: tres- ciento uno- seiscientos ochenta y tres mil ochocientos cuarenta, quien está representada por su presidente, la señora: **JUANA NAVARRO ARTERO**, de nacionalidad española, mayor, divorciada una vez, administradora, vecina de Heredia, San Antonio de Belén, exactamente en el Condominio La Antigua, cédula de residencia número UNO SIETE DOS CUATRO CERO CERO CERO SIETE CINCO CERO UNO CERO, presente y acepta el nombramiento por el plazo aquí estipulado desde el dieciséis de febrero del dos mil veintiuno, al dieciséis de febrero del dos mil veintitrés. b) Se aprueba que el Condominio construya una prevista de agua potable, y suministre el agua para el proceso de construcción de la segunda etapa del proyecto, conexión que se realizara con la propiedad vecina al este del Condominio, ese suministro será gratuito. c) Se acuerda que los condóminos del área comercial puedan realizar una reunión previa a las Asambleas del Condominio para ver los asuntos de su interés, y así incluirlos dentro de la agenda de cualquier futura convocatoria. Asimismo, cumpliendo las regulaciones legales respectivas, podrán tomar la decisión de nombrar y otorgar cada uno de los condóminos propietarios, un poder a un representante en común que ellos mismo designen, para que proteja sus intereses en cualquier Asamblea general por realizarse. d) Se fija la cuota de mantenimiento de manera provisional, en la suma de veinte mil colones por finca filial residencial, e) Se comisiona al Notario Público Luis Fernando Castro Gómez, y/o se comisiona al administrador, para que comparezca ante el notario público de su libre elección, a efecto de protocolizar en lo litera y/o conducente los anteriores acuerdos, que se han declarado firmes. Se levanta la sesión tres horas después de su inicio.