

“...adopta el siguiente

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION,

el cual regirá para la finca matriz y sus filiales a que ésta escritura y que gobernará la relación entre los dueños de lotes, fincas filiales y/o unidades en Condominios y todos aquellos hechos relevantes que se encuentren de conformidad con la Ley respectiva en conexión con el presente Condominio. Esta declaración regirá la adquisición de intereses y derechos en esta Propiedad a varias personas, sujeto de las restricciones básicas de protección, condiciones, convenios, reservaciones, arriendos, servidumbres y cambios hechos en este Reglamento. Los Condominios deberán ser adquiridos, gravados, amortizados, arrendados, usados, ocupados y sujetos a mejoras de acuerdo a este Reglamento, en concordancia con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres del día veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, publicada en La Gaceta del veinticinco de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, así como la Ley General de Planificación Urbana, así como con las declaraciones y regulaciones de las mismas, con el propósito de mejorar y aumentar el valor deseable y atractivo de esta Propiedad en Condominio y sus unidades. Todas las dichas limitaciones, convenios, condiciones, reservaciones, arriendos, cambios, facilitaciones y restricciones quedan debidamente establecidas e impuestas a la Propiedad y cada una de las unidades, para el beneficio del Condominio y cada una y todas las unidades individuales y Dueños de una o más Unidades y los Dueños de los intereses de cualquier tipo de carácter en la Propiedad o cualquier porción del mismo. Todas las limitaciones dichas, convenios, condiciones, reservaciones, gravámenes, cargos, servidumbres y restricciones deberán correr sobre los inmuebles y serán aplicadas a todas las Personas, físicas o jurídicas, que tienen o adquieren cualquier derecho, título o interés en la Propiedad o cualquier parte del Condominio, cuando como propietario, inquilino, tenedor, ocupante, o cualquier otro título le asistiera dentro de la propiedad destinada al Régimen de Condominio. Cada una y todas las limitaciones, convenios, condiciones, restricciones, reservaciones, cargas, servidumbres y cargos deberán ser considerados como una servidumbre equitativa, reclamable por cualquier Propietario contra cualquier otro Dueño o cualquier otra Persona que pretenda un interés en la Propiedad y deberán ser ejercitadas por la Asamblea General actuando a través de la Junta de Directores y/o el Administrador.

DEFINICIONES:

(a) Nombre: El Condominio se denomina “**CONDOMINIO NATIVA**”;

(b) Ley: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres del

día veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, publicada en La Gaceta del veinticinco de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve, Ley General de Planificación Urbana, Ley de Construcciones

(c) Declaración: Esta escritura destinada al Régimen de Condominio y sus Reglamentos,

(d) Unidades o Fincas Filiales: Esas áreas en el condominio que están claramente delimitadas en la descripción que de cada una de ellas se realiza en la presente escritura y que constituyen las áreas privadas. Las Unidades deberán significar y referirse a los elementos de los Condominios que no son poseídos en conjunto con los otros Dueños de las otras Unidades en el Condominio. Los límites de cada Unidad deberán ser los mostrados y descritos en esta escritura y los planos definitivos que se utilizan para su descripción;

(e) Área en Común: Significa las Áreas en Común o elementos de utilización común del condominio delimitados en el Plano del Condominio. Áreas en Común deberá significar y referirse al Condominio por entero, exceptuando las fincas filiales o unidades e incluye Áreas Comunes Restringidas. Las Áreas Comunes deberán ser poseídas en fracciones unitarias indivisibles por los Dueños de todas las Unidades como copropietarios en conjunto y deberán ser administradas por la Asociación de Condóminos, su Junta Directiva y Administrador General como se dirá adelante; El uso del suelo, zonificación, utilización o destino de un sector de áreas comunes podrá ser modificado con la aprobación del cien por ciento de los miembros propietarios. En caso de aprobarse modificaciones al Plan de Condominio, la Junta Directiva será responsable por la elaboración de los planos y documentos correspondientes y su tramitación para la aprobación de las mismas por parte de las instituciones competentes en la materia.

(f) Áreas Comunes Restrictivas: esas porciones de las Áreas Comunes que son delimitadas en el Plano del Condominio como Áreas Comunes Restrictivas. Las Áreas Comunes Restrictivas deberán ser tratadas para los propósitos de esta Declaración como Áreas Comunes, siempre que, de cualquier manera, el uso y disfrute de las Áreas Comunes Restrictivas accesorias a cada Unidad como se muestra en el Plano de Condominio deberá ser para el uso exclusivo y disfrute del Dueño de la Unidad respectiva;

(g) Parcelas de Propiedad de Condominio: Incluye, la Unidad y la fracción indivisa proporcional en el Área Común, accesoria a cada Unidad, como se muestra en el Plano del Condominio; **(h) Administrador:** El agente de administración, que puede ser persona individual o jurídica, y que será nombrado por la Asamblea General actuando a través de la Junta Directiva y que estará encargado del mantenimiento y mejoras del Condominio;

(i) Gastos Comunes: aquellos necesarios para el mantenimiento, mejoramiento, reparaciones, operación y manejo del Condominio según sea determinado por la Asamblea General de condóminos, incluyendo sin limitación, las cuotas de los Asociados de la Asociación de Condóminos;

(j) Cuotas de mantenimiento: significa la porción de los Gastos Comunes que cada Propietario debe pagar en base a su Unidad, independiente del tamaño de la Unidad o porción, debido a que se le ha asignado el mismo valor relativo a cada Unidad;

(k) Condominio: representa el régimen de propiedad establecido para la Propiedad, creado por este instrumento de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, incluyendo todas las mejoras, estructuras y derechos conexos.

(l) Propiedad: se refiere a la tierra descrita en esta escritura;

(m) Propietario: significa y se refiere al propietario y/o propietarios de los títulos registrados en el Registro Público para el Condominio, y que pueden ser personas individuales o personas jurídicas, exceptuando aquellos que tienen un crédito que es meramente de seguridad para el cumplimiento de una obligación. El Declarante será un Propietario mientras sea dueño de una o más Unidades;

(n) Parqueo: las zonas comunes que dentro del Plan Maestro de Zonificación del Condominio y/o en su defecto en el diseño de sitio del condominio hayan sido destinadas para el estacionamiento de los vehículos asignados para cada caso. El parqueo asignado a cada Unidad es designado como un Área Común Restrictiva en el Plan de Condominio.

(o) Asamblea General: La reunión de los Asociados representando a los Propietarios de Fincas Filiales;

(p) Junta Directiva: Significa la Junta de Directores de los Asociados, electa por la Asamblea General de condóminos;

(q) Comité de Arquitectura: Grupo de profesionales y/o propietarios asignados por la Junta Directiva del Condominio para velar por el cumplimiento de las Regulaciones Arquitectónicas del Condominio y aquellos aspectos relacionados con el aspecto externo de las Unidades o Edificaciones, sean estas en Áreas Privadas o Comunes, así como la revisión y aprobación de los Planos de Anteproyecto y/o Constructivos, los cuales deben ser presentados por los propietarios o sus representantes previo a la realización de una obra, Este comité y sus miembros deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Capítulo Seis;

(r) Acreedor Hipotecario: La parte acreedora en una hipoteca;

(s) Miembro: Todos los propietarios y miembros de la Asociación;

(t) Persona: Cualquier persona natural, pariente, corporación, estado, fideicomiso, asociación o cualquier otra entidad legal y jurídica con un interés en la Unidad, el Condominio o Propiedad;

(u) Asociación: Se refiere a la "Asociación de Propietarios de Condominio Nativa", creada por esta Declaración; y

(v) Plano del Condominio: Referente a los mapas y planos del Condominio adjuntos a esta declaración y necesarios para la inscripción del Condominio ante el Registro Público; **(aa) Días:** Significan días calendario salvo que se indique lo contrario; **(bb) Dólares:** Se refiere a moneda de los Estados Unidos

de América.

CAPÍTULO UNO: Ámbito de aplicaciones.

Artículo Uno: Esta declaración es de aplicación obligatoria e involucra a todos los dueños o cualquier otra persona que tenga o reclame tener una propiedad en relación con una Unidad, el Condominio o Propiedad, incluyendo, sin limitaciones, Propietarios, residentes, invitados, inquilinos, o sub arrendatarios de Unidades o con cualquier otro carácter en la Propiedad y será gobernado por la Ley de Reguladora de la Propiedad en Condominio y esta Declaración.

Artículo Dos: Las Propiedades y Condominio creados por esta escritura deberá ser poseído, mantenido, traspasado, amortizado, alquilado, usado, ocupado y mejorado sujeto a este Reglamento. Todas las limitaciones, convenios, condiciones, reservaciones, gravámenes, cargas y restricciones en este Reglamento quedan aquí establecidos e impuestos a cada Unidad y sobre la Propiedad para el beneficio del Condominio y todas y cada una de las Unidades y Propietarios. Esta Declaración deberá correr con la propiedad y deberá concernir a todas las Personas que tienen o adquieren cualquier derecho, título o interés en una Propiedad, Unidad o cualquier otra parte, cuando como Dueños únicos, en conjunto, poseedores, ocupante o en cualquier otro carácter. Estas disposiciones aplicarán para todo futuro adquirente de derechos reales sobre cualquiera de las unidades residenciales y por cualquier persona que a cualquier título uso o goce de ellas. Esta Declaración deberá ser considerada y deberá ser interpretada como una Servidumbre equitativa, ejecutable por la Asamblea General actuando a través de la Junta Directiva y/o Administrador.

CAPÍTULO DOS: Gobierno y Administración.

Artículo Tres: Todos y cada uno de los Propietarios, en conjunto con todas las Personas involucradas en esta Declaración, convienen y están de acuerdo que la administración del condominio deberá ser en concordancia con lo provisto en este Reglamento y la Ley de Reguladora de la Propiedad en Condominio, incluyendo cualquier ley adjunta y reformas, cambios y modificaciones que podrían ser adoptadas de tiempo en tiempo por la Asamblea General.

Artículo Cuatro: Cualquier conflicto o inconsistencia entre las provisiones de este reglamento y la Ley, deberá ser resuelto en concordancia con la alternativa de resolución de conflictos que se establece en este reglamento.

Artículo Cinco: El Gobierno y la Administración del Condominio estará compuesta por: (a) la Asamblea General; (b) la Junta Directiva, (c) el Administrador.

Artículo Seis: La Asamblea General estará compuesta por los Dueños de las Unidades y cada Dueño

será un Miembro de la Asamblea General.

Artículo Siete: En el evento que una Unidad sea propiedad de más de una Persona como Co-Propietarios, los Co-Propietarios deberán estar representados por una sola persona que será designada por ellos para actuar como la responsable en representación de los Co-Propietarios, el cual actuará, como Propietario representante ante la Asamblea General y/o la Junta Directiva, según corresponda,

Artículo Ocho: Solamente el Propietario registrado de una Unidad y su representante autorizado podrán ser Miembros de la Asamblea General y ejercer sus derechos y privilegios de la membresía en la Asociación incluyendo los derechos a voto. Las transferencias del título de una Unidad operarán automáticamente la transferencia de membresía en las Asambleas Generales al nuevo Propietario.

Artículo Nueve: Un Propietario puede ser representado en la Asamblea General por un no - Propietario fungiendo bajo un Poder Legal, debidamente presentado al Administrador,

Artículo Diez: La Asamblea General tendrá todos los derechos otorgados a la Asamblea General por la Ley y esta Declaración, incluyendo, sin limitaciones; el derecho a: (a) Aprobar y recaudar cuotas de mantenimiento de los propietarios y lograr su pago de conformidad con esta Declaración. (b) aprobar cuotas especiales; (c) elegir y remover a miembros de la Junta Directiva; (d) ratificar la elección por la Junta Directiva del Administrador; (e) aprobar los estados financieros anuales de la Asociación, preparados por la Junta Directiva; (f) adoptar los reglamentos y reglas que implementen esta Declaración; (g) Aprobar cualquier adición o modificación de esta Declaración. (h) aprobar cualquier extensión o modificación del Área Común; (i) terminar el Condominio y el Régimen de Propiedad Horizontal creado por esta Declaratoria; (j) vender o traspasar el Condominio o cualquier edificio dentro del Condominio que sea de área común; (k) ratificación del nombramiento del administrador del Condominio; (l) en general, decidir todos aquellos puntos que son del interés común para el Condominio y sus Dueños y Unidades, tomando en cuenta en todo momento el uso común y disfrute de la Propiedad y Condominio por los condominios.

Artículo Once: La Asamblea General se reunirá cuando menos una vez al año en el Condominio en una fecha y tiempo determinado por la Junta. La Junta enviará una convocatoria de la reunión mediante una carta dirigida al Dueño a la dirección de correo que aparece en el archivo que se encuentra en la Asociación y publicará una nota de la reunión en el periódico de más alta circulación en Costa Rica. Una reunión de la Asamblea General también será convocada por los propietarios representando cuando menos un veinte por ciento de las Unidades a través de una convocatoria dada en la manera antes indicada.

Artículo Doce: El quórum necesario para poder llevar acabo una reunión en la primera convocatoria de la Asamblea General es de al menos de las dos terceras partes de las unidades, sin importar el tamaño de la Unidad debida al mismo valor asignado a cada Unidad. En el evento de que el quórum no esté presente en la primera llamada, una segunda llamada será convocada en no menos de veinticuatro

horas luego de la primera llamada, notificando a los miembros que el quórum no estaba presente durante la primera llamada.

Artículo Trece: Todas las decisiones de la Asamblea General serán definidas por el voto afirmativo de una mayoría simple de esos votos representados por miembros presentes que constituyen un quórum, exceptuando aquellos casos en que la Ley o esta Declaración específicamente requieren una votación mayor. Todas las decisiones tomadas en un quórum a través de una reunión debidamente notificada deberán concernir a todos los miembros.

Artículo Catorce: Cada Unidad representada por un dueño deberá tener un único derecho de voto independientemente del tamaño de la unidad o proporción debida al mismo valor relativo de cada Unidad.

Artículo Quince: La reunión de la Asamblea General deberá ser dirigida por el presidente de la Junta o por el Vicepresidente de la Junta si el presidente no está presente. En caso de ausencia del Presidente y el Vice-presidente, existiendo quórum los presentes designaran por mayoría simple al director que presidirá la asamblea. Los puntos de cada reunión serán mantenidos por el secretario de la Asamblea quién distribuirá copias de los puntos a los presentes en la Asamblea.

Artículo Dieciséis: Las resoluciones de la Asociación actuando a través de la Asamblea General deberán ser colocadas en un libro de resoluciones como se indica por la Ley. Las resoluciones deberán ser notariadas y registradas en el registro público así como autorizadas por la Asamblea General.

Artículo Diecisiete: La Asamblea General tendrá el derecho de elaborar aquellos otros actos en los cuales quede expresamente autorizado por esta declaración o las ordenanzas que sean razonablemente necesarias para reforzar cualquiera de las previsiones de esta Declaración, y para llevar acabo y elaborar sus deberes y responsabilidades. En el ejercicio de sus derechos la Asamblea General podrá heredar autoridad a la junta y/o Administrados para actuar en su nombre en el actuar de sus deberes y responsabilidades siempre y cuando esa obligación no viole la Ley.

Artículo Dieciocho: La Junta deberá estar conformada por cinco directores que deberán ser nombrados como se indica a continuación. (a) El Desarrollador nombrará la primera junta que durará dos años. Los Directores nombrados a la primera Junta no necesariamente serán Propietarios; (b) Al expirar la primera Junta, una nueva Junta deberá ser nombrada. El Desarrollador tendrá siempre el derecho de nombrar un Director que podrá ser o no propietario; (c) en el momento en que se expire el término inicial, los miembros deberán tener el derecho de nombrar cuatro Directores, los cuales todos deberán ser propietarios. Todos los Directores elegidos por los miembros deberán ser nombrados en una reunión propiamente convocada de Asamblea General. Cada Director deberá servir por un periodo de dos años, a no ser que se remueva y sea reemplazado por los miembros en una reunión propiamente convocada, la cual será llamada por cualquier miembro para este propósito.

Artículo Diecinueve: La Junta será responsable por la administración y aplicación de esta Declaración,

cumplir las decisiones de la Asamblea General, la recolección de cuotas y adopción de reglas que implementen y resoluciones que tome la Junta de cuando lo estime conveniente.

Artículo Veinte: A excepción de que se diga expresamente lo contrario en esta declaración, todas las decisiones de la Junta deberán ser tomadas por el voto afirmativo de una mayoría simple de los votos presentes, ya sea en persona o por Poder, en una reunión propiamente convocada, en la cual el quórum requerido esté presente.

Artículo Veintiuno: Un quórum de la Junta será de al menos tres miembros votantes de la Junta. En el evento de que un quórum no se presente en una reunión propiamente convocada de la Junta, ningún acuerdo de la Junta podrá ser tomado en tal reunión. No obstante, los miembros de la Junta presente en dicha reunión tendrán el derecho de convocar a una segunda reunión de la junta para el propósito de discutir y votar en los asuntos, incluidos en la convocatoria a la primera reunión, pero dando no menos de dos días hábiles de anticipación para enviar una nota escrita a todos los miembros de la junta, dicha nota escrita deberá incluir una re - incorporación de los asuntos en la primera convocatoria. Todas las resoluciones de la Junta de la segunda convocatoria, se aprobarán por el voto afirmativo de la mayoría simple de los miembros votantes presentes.

Artículo Veintidós: Una reunión propiamente notificada de la Junta significa una reunión a la cual cada miembro se le ha dado al menos cinco días hábiles de anticipación una nota por escrito. Dicha nota por escrito deberá ser entregada personalmente, enviada por el correo o facsímil a la dirección dada para notificaciones, por tal Director a la Junta. Dicha nota por escrito deberá incluir una descripción de cada uno de los asuntos a tratar en la reunión dicha.

Artículo Veintitrés: Nada impide a la Junta de celebrar sesiones por medios electrónicos o reuniones a través de cualquier otro medio aprobado por la Junta. No será necesaria la convocatoria cuando se encuentre reunida la totalidad de los miembros de la Junta Directiva y en sus acuerdos así se haga saber.

Artículo Veinticuatro: La Junta deberá elegir entre sus miembros un Presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero y un vocal, además de aquellos otros oficiales y comités de la Asociación, de entre miembros asociados, como lo determine la Junta de tiempo en tiempo. Dichos oficiales y miembros de comités deberán ejercer ad honorem a la discreción de la Junta.

Artículo Veinticinco: La Junta deberá elegir un administrador que será responsable ante la Junta y Ante la Asamblea General para la administración diaria de la Asociación. El administrador no necesariamente deberá ser miembro o propietario de la Asociación. Los términos de empleo, responsabilidades y paga compensatoria para el Administrador deberán quedar establecidos por la Junta como un gasto común y referido a la Asamblea General para su aprobación en su próxima reunión regular programada. La Asamblea General podrá dar al administrador un poder legal que estime necesario para actuar en nombre de y en representación de los asociados en el desarrollo de sus

responsabilidades.

Artículo Veintiséis: La Junta podrá terminar la función del administrador y removerlo por causa en cualquier momento a discreción de la Junta.

Artículo Veintisiete: La responsabilidad y funciones del administrador quedarán establecidas por la Junta pudiendo ser algunas las siguientes: (a) La contratación y compra de bienes y servicios a nombre de la Asociación por un presupuesto establecido por la Junta y aprobado por la Asamblea General (b) Todo aquello en conformidad con la Declaración y reglamento; (c) Ejecutar este reglamento, ordenanzas y reglas y regulaciones dictadas por la Junta y la Asamblea General; (d) Todos aquellos actos razonables y necesarios para mantener y preservar el bienestar, del proyecto y de los propietarios, unidades y personas autorizadas a estar en la propiedad; (e) Todos los actos necesarios para preservar el uso y disfrute del Condominio por los Propietarios y personas autorizadas para estar en la propiedad. (f); al cobro de las cuotas generales y especiales e impuestos debidamente tasados por la Asociación sobre una Unidad o parcela de Condominio; (g) Elaboración y emisión de los recibos por el pago de cuotas y certificados de cuotas vencidas de valores los cuales constituirán un gravamen, que le dará a la asociación el derecho de exigir el cumplimiento judicial cuando exista un certificado de contador público y avalado por un abogado o cualquiera otro mecanismo legal para el cobro de las cuotas insolutas. (h) Contratar, despedir y supervisar empleados de la Asociación en el desarrollo de las responsabilidades de sus trabajos; abrir y mantener una o mas cuentas corrientes en nombre de la Asociación para el depósito y pago de los gastos comunes; (i) autorizar arreglos de emergencia y tomar acciones urgentes para prevenir y proteger la propiedad del condominio; (j) representar a la Asociación en reuniones de la comunidad en general que puedan afectar el condominio como un todo; (k) si se necesita, establecer cuentas individuales para cada propietario en relación al pago de impuestos municipales y territoriales.

CAPITULO TRES: Áreas Comunes.

Artículo Veintiocho: Las áreas comunes, incluyendo las áreas comunes restrictivas, deberán ser poseídas en fracciones indivisibles de unidad por propietario de todas las unidades como tenedores en conjunto y deberán ser gobernadas por este capítulo. Los derechos de cada propietario en las áreas comunes serán inherentes a la unidad y no podrán ser separados de una parcela de condominio, ni serán divididos, ni transmitidos independientemente de una unidad, alienados o gravados excepto que sea en conjunto con una parcela de condominio.

Artículo Veintinueve: Todo propietario tendrá el derecho de ingreso, egreso, uso y disfrute de las áreas comunes que no sean área común restrictiva, sujeta a lo siguiente: (a) El derecho de la Junta con autorización de la Asamblea General de suspender el derecho y de utilizar cualesquiera

facilidades recreativas en las áreas comunes para un propietario para cualquier periodo durante el cual las cuotas de mantenimiento de esa unidad estén sin pagar; y por un período que no exceda treinta días por cualquier infracción de las reglas publicadas de la Asociación. Ninguna suspensión deberá hacerse efectiva a menos que al propietario se le hayan dado quince días después de la notificación de la suspensión y de los motivos por los cuales se hace esto al propietario se le dará una oportunidad de ser escuchado por la Junta, oral o por escrito, con no menos de cinco días con anterioridad a que entre en efecto la fecha de suspensión. La notificación deberá ser dada al propietario a través de cualquier método determinado como razonable para proveer notificaciones;(b) El derecho de la Junta con aprobación de la Asamblea General, para destinar o transferir todo o cualquier parte del área común a cualquier entidad pública, autoridad u compañía pública de servicios u otros propósitos similares y sujeto a las condiciones que estén acordadas por la Junta y la Asamblea General; (c) El derecho de la Junta con la aprobación de la Asamblea General, para pedir dinero prestado para mejorar las áreas comunes; (d) Derecho a acceso, ingreso y egreso de los otros propietarios a las áreas comunes y el derecho de instalación y el uso de servicios públicos en la áreas comunes para el beneficio de las unidades, sujeto a reglas y declaraciones adoptadas por la Junta; (e) El derecho de la Junta con la aprobación de la Asamblea General para dar mantenimiento, crear servidumbres de acceso y servicios públicos sobre las áreas comunes a favor de otros. (f) el derecho de la Junta con la aprobación de la Asamblea General para aprobar reglas y declaraciones para gobernar las áreas comunes, (incluyendo reglas y declaraciones), que restrinjan el parqueo en áreas comunes y el gobierno de los condominios.

Artículo Treinta: Cada propietario tendrá el derecho exclusivo de usar las áreas comunes restrictivas relativas a su unidad para su uso autorizado.

Artículo Treinta y Uno: Sujeto a la obligación de restaurar y reparar cualquier daño, el Desarrollador y sus agentes de venta, empleados y contratistas independientes tendrán: (a) Un derecho de ingreso no excluyente, egreso y acceso dentro y en el área común para el propósito de hacer arreglos a esa área y para el propósito de construir, mercadear y mantener el condominio; y (b) El derecho del uso no excluyente del área común del condominio para el propósito de mantener oficinas de ventas con anuncios para mercadear las unidades al público hasta cuando las unidades del condominio hayan sido vendidas por el Declarante. El uso de las áreas comunes por el Declarante y sus agentes no deberá interferir irracionalmente con el uso de las áreas comunes de los otros miembros de la asociación.

Artículo Treinta y Dos: Los propietarios podrán delegar, de acuerdo con esta declaración y en conexión con el uso propuesto de unidad, su derecho con respecto al uso de las áreas comunes y facilidades a los miembros de su familia, sus huéspedes, sus inquilinos que residan en su unidad.

Artículo Treinta y Tres: La asociación deberán mantener las áreas comunes en concordancia con

los siguientes estándares: (a) toda la basura y desperdicios recolectados en las áreas comunes deberán ser removidos prontamente y esas áreas comunes deberán ser mantenidas limpias y fuera de desperdicios y basuras, excepto en las áreas comunes restrictivas, las que deberán mantenerse limpias y fuera de desperdicios y basura por el propietario de la unidad anexo a dicha área (b) Todas las áreas verdes y material vegetal deberá ser mantenido con la sana y prospera condición, libre de hierbas, basuras y desperdicios, (c) ningún edificio, estructuras u otras mejoras (que no sean líneas de servicios públicos) podrán ser construidas, edificadas, ubicadas o mantenidas en las áreas comunes, excepto que lo contrario sea determinado por la Junta como de mejor interés para la Asociación.

Artículo Treinta y Cuatro: La Asociación deberá mantener el buen estado de las áreas comunes y el mejoramiento de las mismas incluyendo calles, facilidades de drenaje, calles con alumbrado, espacios abiertos, corredores biológicos y cercas, en buena apariencia y en constante reparación. La Asociación deberá proveer el mantenimiento de las áreas verdes y la jardinería para remplazar árboles, plantas, zacate y otros materiales vegetativos ubicados en las áreas comunes por el Desarrollador, es absolutamente prohibido para los condóminos, el sembrar, colocar, instalar o de cualquier otra forma, plantas y adornos fuera de su área privativa, siendo que únicamente la administración y la asociación del condominio podrá disponer del material vegetativo en las áreas comunes, tales como plantas ornamentales, árboles, arbustos y cualquiera otro. El administrador quedará autorizado a remover a costo del condómino, cualquier planta de cualquier tipo o adorno, que cualquier condómino hubiere colocado en alguna de las áreas comunes, aun y tratándose del área adyacente a su área privativa.

Artículo Treinta y Cinco: La asociación deberá mantener todas las facilidades de drenaje ubicadas en las áreas comunes en buenas condiciones.

Artículo Treinta y Seis: La Asociación tendrá el derecho de entrar a cualquier unidad, (pero no dentro del recinto habitacional, excepto en una emergencia que amenaza con dañar otras unidades), así cuando sea necesario para construcción, mantenimiento y reparaciones de emergencia de las áreas comunes o, si fuese necesario, para el beneficio de los dueños en conjunto, incluyendo mantenimiento y reparación en la superficie, tuberías de drenaje y facilidades. Cualquier daño causado a una unidad por la entrada de la Asociación, deberá ser reparado por la misma a costo de ella.

Artículo Treinta y Siete: Es entendido y expresamente aceptado que a pesar de que las unidades pudieran tener hasta dos construcciones diferentes en su superficie y de acuerdo a los lineamientos del Comité de Arquitectura, el artículo anterior se refiere a todas y cada una de las construcciones que existan en el área restringida de una determinada unidad.

Artículo Treinta y Ocho: Los propietarios, incluyendo al Declarante, deberán mantener en buen estado y apariencia todos los elementos de sus unidades y áreas comunes restrictivas adyacentes a sus unidades incluyendo en el interior de las Unidades, y en las construcciones si las hubiere, balcones,

paredes, patios, pasadizos, áreas verdes internas y el drenaje que sea parte de la unidad y las áreas comunes restrictivas (con la excepción, si existen, cuando, el mantenimiento sea de responsabilidad de la Asociación), así que la Unidad deberá tener una apariencia impecable libre de hierbas, basura y desperdicios.

Artículo Treinta y Nueve: Ningún propietario podrá interferir o dañar las áreas comunes o ni modificar las áreas verdes o cualquier otra obra o alterar las áreas comunes o interferir o impedir al Declarante o la Asociación el mantenimiento de las áreas comunes, tal y como se ha establecido en el artículo treinta cuatro anterior.

Artículo Cuarenta: Los propietarios reconocen que el Declarante puede necesitar adquirir una a más servidumbres sobre la propiedad para el propósito de operar en uso entendido, entendiendo sin limitación, servidumbres para instalaciones, drenaje, líneas de alcantarillado y líneas de servicios superficiales. En concordancia con lo anterior el dueño aquí mismo conviene y esta de acuerdo que de tiempo en tiempo podría emitir al Desarrollador servidumbres y cargas sobre la propiedad como el Declarante así lo requiera; provisto, de cualquier manera, que todos estas servidumbres deberán estar en lugares aprobadas por cualquier dueño que se vea afectado, dicha aprobación no será negada irracionalmente y, si involucra áreas comunes restrictivas, las servidumbre deberá ser de tal naturaleza que no interfiera irracionalmente con el uso y disfrute de la propiedad para su uso propuesto. El Declarante esta de acuerdo en indemnizar a la asociación y propietarios de todas las perdidas frente a terceras partes contra el propietario o daños resultantes del uso de cualquier servidumbre otorgado conforme a este artículo. Además, el Declarante deberá indemnizar a la asociación y a los propietarios por cualquier condena en contra de la asociación y cualquier propietario según una Corte de Jurisdicción competente, en conexión con alguna acción o arbitraje sobre el uso de cualquier servidumbre otorgada según con este artículo que ocurra cuando la asociación esté controlada por el Declarante.

Artículo Cuarenta y Uno: Declarante deberá desarrollar el área común en concordancia con el plan del condominio. El Plan del Condominio será enmendado únicamente con el voto afirmativo del cien por ciento de los propietarios. El Plan de condominio deberá estar en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y esta declaración.

CAPITULO CUARTO: Cuotas.

Artículo Cuarenta y Dos: Como condición de adquirir el título de propiedad, cada propietario manifiesta estar de acuerdo en llenar cada uno y todos los acuerdos contenidos en esta declaración, incluyendo sin limitación, el acuerdo y obligación de pagar cuotas a la asociación de condóminos. Además, cada propietario de Unidad al suscribir la escritura de la Unidad, se exprese o no en ese acto,

está obligado al pago de las cuotas a la asociación. Para efectos de esta declaración, el término “cuota” significa: (a) Cuotas Ordinarias, las cuotas fijadas por la asamblea anual de condóminos, la cual se fijará de conformidad con lo que al efecto y mediante razonamiento presente la Junta Directiva a la Asamblea. (b) Cuotas especiales; aquellas necesarias para el cumplimiento de una obra determinada para el bienestar de los condóminos y que sin ser de emergencia requiera de la colaboración adicional de los condóminos; (c) Cuotas de emergencia; aquellas necesarias y que a criterio de la Junta Directiva o mediante excitativa del Administrador, sean necesarias para reparar daños causados por fuerza mayor o acto de Dios o bien que de no aplicarse la medida de emergencia pudiera suponer un daño mayor al Condominio; (d) Cuotas individuales, aquellas asignadas a cualquier de los condóminos por incumplimiento de lo establecido en el presente reglamento o que de acuerdo a la necesidad y razonablemente fundamentado requiera que un miembro individual o varios paguen este tipo de cuotas. En cualquiera y todos los casos en que la palabra cuota se utilice en el presente reglamento, se entenderá que su denominación será en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, siendo que puede la misma, independientemente del tipo de cuota del que se trate, puede ser pagada en colones al tipo de cambio de referencia del día de su pago. Cada cuota, en conjunto con sus intereses de mora, costos y tarifas razonables de abogados, será la obligación personal del propietario de la Unidad y garantizado por un gravamen en contra de la Unidad y a favor de la Asociación.

Artículo Cuarenta y Tres: Las cuotas determinadas por la asociación deberán ser usados exclusivamente para: (a) Promover la recreación, salud, seguridad y bienestar de los propietarios y usuarios del Condominio; (b) para el mejoramiento y mantenimiento de las áreas comunes; (c) pagar las cuotas de la Asociación frente a las autoridades públicas; (d) Pagar en las cuentas generales de utilidad del condominio, tales como agua, mantenimiento de las zonas verdes y todos los servicios de las áreas comunes; (e) establecer reservas para reparaciones y remplazamiento de estructuras y mejoramiento de la propiedad; (f) los costos y salario del administrador; (g) los costos de cobrar las cuotas; (h) el costo de seguros y garantías; (i) cualquier juzgamiento o condena en contra de la asociación y (j) costos incurridos por la asociación para hacer que los propietarios cumplan con esta declaración y las reglas adoptadas por la Junta.

Artículo Cuarenta y Cuatro: Las cuotas regulares incluyen gastos de mantenimiento de la Asociación, incluyendo el establecimiento de cuentas de reservas, y en el presupuesto anual aprobado por la Junta y la Asamblea General.

Artículo Cuarenta y Cinco: Una cuota especial es una cuota a recomendada a la Asamblea General por la Junta, cuando la Junta determina que los fondos disponibles de la asociación son o se convertirán en inadecuados para cumplir los gastos de la asociación por el año fiscal. Las cuotas especiales deberán ser cobradas en una base mensual y uniforme por unidad. Si la cuota especial es establecida durante un año calendario, esta deberá ser prorrateada durante los meses restantes en ese año, en el

cual fue evaluada, a menos que lo contrario sea determinado por la Asamblea General.

Artículo Cuarenta y Seis: Una cuota individual en contra de un dueño particular solo será impuesta por la asociación a un miembro individual para reembolsarle a la Asociación los costos incurridos en lograr el cumplimiento a un miembro o su unidad en concordancia con las provisiones de esta Asociación y el Reglamento. Una cuota individual solo será impuesta una vez por no menos de un cincuenta y uno por ciento de las unidades después de notificada y dar una oportunidad de una audiencia al propietario involucrado frente a la Asamblea General.

Artículo Cuarenta y Siete: La Junta llamará a una Asamblea General de conformidad con las disposiciones del Capítulo dos para aprobar cualquier incremento en las cuotas regulares o especiales con no menos de treinta, y no más de sesenta días antes de entrar en vigencia tal cuota regular o especial.

Artículo Cuarenta y Ocho: La Junta deberá acordar y recaudar las cuotas especiales y regulares suficientes para cumplir con las obligaciones de la Asociación según lo aprobado por la Asamblea General.

Artículo Cuarenta y Nueve: La Junta podrá recaudar cuotas de emergencia conforme este artículo: La cuota de emergencia sólo podrá hacerse efectiva en una situación de emergencia definida como una o mas de las siguientes: (a) un gasto extraordinario requerido por orden de una Corte, (b) gasto extraordinario para mantener o reparar el Condominio en donde la asociación es responsable, cuando ésta represente esto una amenaza a la seguridad de las personas o si se descubre que existe un daño dentro del condominio; (c) si existe un gasto extraordinario necesario para reparar o mantener el condominio donde la asociación es responsable y que no fuera razonablemente predecible por la Junta a la hora de preparar y distribuir el presupuesto operativo anual. Sin embargo, antes de la imposición o recolección de una cuota de emergencia la Junta deberá aprobar una resolución conteniendo explicaciones del gasto extraordinario y el porqué el gasto no pudo ser razonablemente predeterminado en el presupuesto, y la resolución deberá ser distribuida a los miembros con la nota de cuota de emergencia. La cuota de emergencia deberá ser establecida a una tasa uniforme y deberá ser recolectada en los treinta días posteriores a la notificación.

Artículo Cincuenta: Cada unidad deberá soportar aquel porcentaje de la cuota determinado al dividir el número uno entre el total de unidades independientemente del tamaño de la unidad, debido al valor relativo igual de cada unidad.

Artículo Cincuenta y Uno: Las cuotas regulares correrán para todas las utilidades a partir del primer día del mes calendario siguiente a la transmisión de la primera unidad a una tercera parte compradora. La Junta, con la aprobación de la Asamblea General deberá fijar el monto de la cuota regular a fijar a cada unidad al menos treinta días en adelanto a cada periodo de cuota regular. Notificación por escrito de la cuota regular deberá ser dada a cada propietario. Las fechas de pago para todas las cuotas

deberán quedar establecidas por la Junta. Las cuotas podrán ser cobradas mensualmente o como la Junta así lo determine.

Artículo Cincuenta y Dos: Cualquier cuota con respecto a una unidad hecha en concordancia con la declaración será una deuda del propietario de dicha unidad en el momento que la fecha de la cuota sea efectiva. Cualquier cuota que no sea pagada en los treinta días después de la fecha de vencimiento será morosa y comenzará a generar intereses treinta días después de la fecha de vencimiento, a la tasa de un quince por ciento anual, más un cargo por pago atrasado de diez dólares por día comenzando treinta días después de la fecha de vencimiento, o como se haya indicado en la Ley. El monto de la tarifa por pago tardío será ajustado según la Ley. En el evento de incumplimiento por cualquier propietario de pagar una cuota cuando se venza la misma, la Asociación tendrá los remedios del Capítulo Diez. La Asamblea General podrá establecer reglas y procedimientos para dos períodos de gracia, que la Asociación dará bajo este Capítulo, en el evento que un propietario falle en la obligación de pagar su cuota. Todas las cuotas y los cargos serán depositados en un Banco Comercial escogido por la Asamblea General actuando a través de la Junta, en una cuenta a nombre de la Asociación. El administrador y la Asamblea General tendrán control de dicha cuenta y serán responsables de mantener registros adecuados en todo momento.

Artículo Cincuenta y Tres: El gravamen a favor de la asociación para asegurar el pago de las cuotas deberá ser prioritaria al gravamen de una hipoteca la cual deberá pagar los pagos tardíos, intereses, costos de reconexión y tarifas razonables de abogados, de previo a la obtención del título y su inscripción.

Artículo Cincuenta y Cuatro: La Asociación deberá suministrar, a pedido de cualquier persona, un certificado firmado por un oficial de la asociación o el administrador indicando el estado de las cuotas de la unidad. Tal certificado será obligatorio para la asociación de acuerdo a su fecha. La asociación podrá imponer un cargo para cubrir las costas administrativas de emitir dicho certificado, por la Junta.

Artículo Cincuenta y Cinco: Ningún miembro quedará exento de responsabilidad personal sobre cuotas exigidas por la asociación por la renuncia del uso y disfrute de las áreas comunes o abandono de su unidad.

Artículo Cincuenta y Seis: Cada propietario será responsable por sus servicios públicos directamente cobrados a su unidad como electricidad, cable y teléfono. La asociación será responsable del pago de responsabilidades sobre los servicios de las áreas comunes y utilizados por el condominio.

Artículo Cincuenta y Siete: Cada dueño será responsable por los impuestos territoriales y de Bienes Inmuebles y cuotas cargadas a su unidad. En el evento de que el condominio en su totalidad reciba un solo impuesto de bienes inmuebles para todo el conjunto, la Junta deberá hacer una asignación clara entre las áreas privativas individuales, basados en el valor relativo de cada componente. Impuestos y cuotas asignados a las unidades por la Junta deberán ser pagados por cada unidad en una base

prorrataada independientemente del tamaño debido al mismo valor relativo de toda unidad. La determinación de la Junta será obligatoria a los propietarios. El administrador está autorizado por la Asamblea General para hacer los arreglos con las autoridades apropiadas para abrir cuentas individuales independientes en relación con el pago de los impuestos de bienes inmuebles e impuestos municipales.

CAPITULO QUINTO: Servicio de renta de condominios.

Artículo Cincuenta y Ocho: El Declarante y sus sucesores y cesionarios tendrán el derecho exclusivo de operar un servicio de renta de condominios, bajo las guías que la Asamblea General apruebe por simple mayoría de votos. . Para estos propósitos, el pool de renta del condominio es un arreglo al cual una o más unidades dentro del condominio se ponen a disposición para ser alquilados a través de un servicio central de reservaciones. Cada dueño está de acuerdo de que todas las reservaciones se administren por un servicio operado por el Declarante y el cual requerirá al menos siete noches de estadía por cada unidad, sin embargo, esa estadía mínima podrá ser disminuida por el Declarante; y ese mínimo no incluirá o aplicará a rentas gratuitas o promocionales o a rentas otorgadas por el declarante con el propósito de mercadear el condominio. Dichos servicios complementarios e alquileres relacionados no deberán exceder las veinte unidades en cualquier noche.

CAPITULO SEXTO: Control Arquitectónico.

Artículo Cincuenta y Nueve: Ninguna construcción, alteraciones, reparación, ampliación, remodelación, graduación, arreglo de zonas verdes, excavaciones, modificaciones, decoraciones, pinturas o reconstrucciones de los exteriores visibles o cualquier mejora, incluyendo en una residencia principal o accesoria, los patios o cercas en ninguna unidad o dentro de las áreas comunes de la asociación deberán ser emplazada o llevada a cabo hasta que las especificaciones enseñando la naturaleza, diseño, clase, estilo, tamaño, altura, ancho, color, materiales y ubicación hayan sido sometidos y aprobados por escrito por un comité de no menos de tres y no más de cinco personas (“Comité Arquitectónico”). Todos los miembros del Comité Arquitectónico deberán ser nombrados y remplazados por el Declarante hasta que el Declarante haya vendido todas las unidades del Condominio. A partir de ese momento, todos los otros miembros del Comité Arquitectónico deberán ser escogidos y remplazados por la Junta. La Junta se podrá nombrar ella misma como Comité Arquitectónico, si así lo decide. Los miembros elegidos de ese comité por el Declarante no necesariamente deberán ser propietarios del Condominio. Los miembros escogidos para integrar el Comité Arquitectónico por la Junta Directiva

deberán ser propietarios en el condominio. Las personas que presenten propuestas o planes y especificaciones al Comité Arquitectónico (persona es referida como “aplicante”) deberá obtener, un recibo fechado de dichos planos y especificaciones y dar al Comité Arquitectónico la dirección a la cual las comunicaciones de ese comité dirigidas al aplicante deberán ser comunicadas. Adicionalmente a la aprobación del Comité Arquitectónico, ciertas mejoras a las unidades o en las áreas comunes de la Asociación, previamente aprobadas por dicho Comité, deberán tener todos los permisos de construcción u otras aprobaciones de las agencias gubernamentales que apliquen a dicho condominio.

Artículo Sesenta: Ese comité deberá aprobar las propuestas o planes y especificaciones enviadas para su aprobación solamente si está de acuerdo en que la construcción, alteraciones, adiciones u otras actividades de construcción contempladas aquí mismos en los lugares indicados, no serán en detrimento de la apariencia del Condominio y sus alrededores en la propiedad entera. Las apariencias de cualquier mejora deberán armonizar con los alrededores; su estructura y las alteraciones y modificaciones deberán ser coincidentes con la arquitectura original y el diseño del condominio, que para todos los efectos se establece desde ahora, será en protección de las áreas verdes y de carácter eminentemente ecológico.

Artículo Sesenta y Uno: El Comité Arquitectónico podrá condicionar su aprobación a las propuestas o planes y especificaciones, a que se efectúen cambios que considere apropiados, y podrá requerir que le presenten planes adicionales u otra información necesaria para aprobar o desaprobar el material suministrado. Hasta que se reciba todos los planos, especificaciones u otros materiales necesarios y requeridos por el Comité Arquitectónico, este comité podrá posponer la revisión y aprobación del proyecto.

Artículo Sesenta y Dos: Las decisiones del Comité Arquitectónico y sus razones deberán ser transmitidas por el Comité Arquitectónico al aplicante por escrito a la dirección indicada en la aplicación dentro de los cuarenta y cinco días naturales después de recibido el material completo por el Comité Arquitectónico por el requerido. Ninguna aplicación, se tendrá por aprobada a menos que el aplicante reciba una nota por escrito de la aprobación por parte del Comité Arquitectónico.

Artículo Sesenta y Tres: La aprobación de ese comité o cualquier propuesta, planes y especificaciones o dibujos para cualquier trabajo hecho o propuesto o en conexión de cualquier otro asunto que requiera la aprobación y consentimiento del Comité Arquitectónico, no constituirá una renuncia del derecho para exigir la aprobación y en una propuesta similar.

Artículo Sesenta y Cuatro: Ni el Comité Arquitectónico, ni ninguno de sus miembros, ni sus representantes autorizados, serán responsables ante cualquier aplicante o dueño de unidad por cualquier pérdida, daño o lesión causada a raíz o en cualquier manera concerniente con los actos y responsabilidades del Comité, exceptuando que un miembro de ese comité haya sido responsable de

conducta culposa o dolosa o fraudulenta.

Artículo Sesenta y Cinco: Con la aprobación de la Junta, el Comité Arquitectónico tendrá el derecho de seguir cualquier recurso legal, necesario para evitar violación a este capítulo. En el caso de que el Comité Arquitectónico prevalezca ante la Corte, el Comité Arquitectónico tendrá la capacidad de cobrar sus costos y gastos legales.

Artículo Sesenta y Seis: Este capítulo no se aplicará, y el Comité Arquitectónico no tendrá la responsabilidad de rechazar o aprobar, cualquier mejora hecha por el Declarante en cualquier unidad o dentro de las áreas comunes del Condominio administradas por la asociación; provisto, en todo caso, que las adiciones, alteraciones y modificaciones hechas por el Declarante dentro del condominio deberán ser consistentes con el diseño ecológico planteado.

CAPITULO SÉPTIMO: ACUERDOS Y ACEPTACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo Sesenta y Siete: Como una condición para adquirir el título de propiedad de la Unidad, cada propietario acuerda y consiente en cada uno y todos los acuerdos y obligaciones incluidos en esta declaración, sin limitaciones, al pago de las cuotas en concordancia con las reglas y disposiciones establecidas en este capítulo.

Artículo Sesenta y Ocho: Cada propietario esta de acuerdo en que ellos no venderán su unidad a ninguna persona al menos que esa persona en el acto de la compra, transacción o intercambio, emita a favor de la Asociación un contrato, en la forma proveída por la asociación, declarando que dicha persona esté de conformidad y acuerde en cumplir cada uno y todos los acuerdos de este Reglamento.

Artículo Sesenta y Nueve: Cada propietario está de acuerdo en que ellos no gravarán su unidad con una hipoteca al menos el acreedor hipotecario y sus cesionarios emitan una disposición contractual indicando que está de acuerdo en: (a) que en el evento de que dicho acreedor hipotecario adquiera título de la unidad a través de una ejecución, dación en pago de fideicomiso, dicho acreedor hipotecario cumplirá todos y cada uno de los acuerdos y obligaciones dados en este Reglamento, y (b) dicho acreedor hipotecario deberá aceptar para transferir el título de la Unidad relacionada al menos de que dicha persona convenga y esté de acuerdo en cumplir cada uno de los acuerdos de este Reglamento.

Artículo Setenta: En adición a los otros acuerdos dados aquí mismo, cada propietario reconoce que el uso del condominio está en el objeto a lo siguiente: (a) La unidad una vez construida, sólo podrá ser usada como residencia familiar privada o en su defecto, para el uso que se establezca en el Plano de Zonificación de Sitio y sus regulaciones. Ninguna parte del Condominio se usará para negocio, comercio, manufactura, mercadeo, o cualquier otro tipo de propósito no residencial, excepto las áreas y lotes que presenten un Uso del Suelo para el propósito propuesto o en el caso de lotes con una designación de Uso del Suelo Condicional que permita dicha utilización, previa aprobación por el

Comité Arquitectónico. (b) Exceptuando las aprobaciones por la Asamblea General para el beneficio del condominio por entero, ninguna señal podrá ser mostrada a la vista pública sobre o alrededor del exterior de ninguna unidad incluyendo señales que anuncien la venta de la unidad o su alquiler, las cuales están expresamente prohibidas. Lo anterior no es aplicable al Declarante y/o a sus agentes relacionados con la construcción original y venta de las unidades; (c) Cada propietario tendrá el derecho exclusivo, bajo su costo, de pintar, repintar, pegar mosaicos, encerar o empapelar o cualquier otro acabado y decoración a las paredes internas, cielo rasos, ventanas, pisos y puertas dentro de su propia unidad y en la superficie de paredes adyacentes y subdivisiones entre su unidad, y además, a su propio costo y gastos, sustituir nuevos acabados interiores en las superficies existentes en las paredes, superficies, separaciones o cielo raso todo hacia lo interno; Bajo ninguna circunstancia se podrán pintar los exteriores de una unidad habitacional que no concuerden con la gama que para dichos efectos se definirá en las regulaciones arquitectónicas aprobadas por la Asamblea de Condóminos. La gama de pintura escogida para las fachadas externas de una vivienda unifamiliar deberá ser aprobada de previo por el Comité Arquitectónico del Condominio; (d) cada propietario deberá mantener su unidad en condiciones limpias, sanitarias y atractivas y ser responsable del mantenimiento, reparación a cambio de la superficie de las paredes internas, cercas, ventanas y puertas (ya sean de vidrio, cedazo o cualquier otro material), referentes a su unidad y de sus electrodomésticos, incluyendo pero no limitado a refrigeradoras, lavadoras de platos, elementos de iluminación, equipo de calefacción, calentadores de agua o plantillas localizados dentro o conectados dentro de su unidad; (e) cada propietario tendrá completa discrecionalidad de escoger su mobiliario interno y de amueblar la decoración interior de su unidad; (f) no se embodegarán artículos de ningún tipo o dentro de la unidad, con la excepción de áreas no visibles de calles adjuntas, las áreas comunes u otras unidades; (g) ningún implemento de ninguna clase podrá ser almacenado o colocado por el propietario en las áreas comunes. El almacenaje en las áreas comunes está sólo autorizado a la asociación para el equipo usado en el mantenimiento y operación de las áreas comunes; (h) todos los escombros, basura y suciedad deberán ser removidos de la unidad por el propio propietario, y no se permitirá acumulación en áreas comunes o áreas comunes restrictivas; (i) ningún propietario deberá hacer o causar alteraciones estructurales o modificaciones en su unidad sin la previa autorización por escrito del Comité Arquitectónico; (j) excepto dentro de patios internos, no se harán cercas o muros en las áreas comunes, excepto aquellas que sean instaladas en concordancia con el plan del condominio o sean aprobadas por el Comité Arquitectónico; para dividir lotes sólo se permitirá la siembra de un seto bajo de altura, entre uno a uno punto cuarenta metros sobre el nivel interno del jardín. (k) Ningún tendedero de ropa externo será colocado y no deberá haber secado al aire libre o lavado de prendas; (l) no se usará equipo de poder cuyos motores produzcan un ruido que supere los sesenta decibeles percibidos dentro de la construcción de una unidad con las

puertas y ventanas cerradas normalmente; ni habrán tiendas de entretenimiento o tiendas de carpintería en una unidad o área común; salvo aquellas que se hayan establecido de previo en el Plan Maestro del Condominio y/o se considere estrictamente necesarias por los desarrolladores y/o Condóminos, previa aprobación por parte de la Asamblea General. (m) no se podrá parquear el vehículo o automóvil o permitir a sus huéspedes, invitados, sirvientes o miembros de su familia el parquear sus vehículos o cualquier otro automóvil en otro lugar de parqueo que no sea el lugar destinado a ello o lugares asignados a dicho propietario o en la designada “área de parqueo de visitantes”, específicamente designadas en las Áreas Comunes; (n) Ningún trailer, cámper, casa móvil, botes, vehículos inoperantes o similar será permitido que permanezca durante la noche en el área. Ningún mantenimiento, reparación de vehículos (exceptuando servicios de emergencia) serán permitidos en ninguna área dentro de las Áreas Comunes del Condominio. No podrá cercarse un área de parqueo ubicado en zona común. Únicamente Aquellos ubicados dentro de Finca Filial podrán ser techados. El diseño del techo y estructura a utilizar así como los materiales deberán ser aprobados por el Comité Arquitectónico previo a la iniciación de las obras. Una vez aprobados deberán contar con los permisos de construcción correspondientes por parte de las instituciones gubernamentales. (o) Si el propietario deseara realizar una casa accesorio adicional a la principal en su terreno, entendido como casa de huéspedes, esta construcción y su manejo y reglamentación, será en concordancia estricta con el presente reglamento para esa construcción adicional y deberá contar con la autorización expresa y por escrito del Comité Arquitectónico; (p) en el caso de que el propietario de una unidad de condominio deseara construir una casa adicional en su terreno, es entendido y expresamente aceptado que únicamente se permitirá bajo el estilo de casa de huéspedes y una unidad solamente; (q) los animales o mascotas en las unidades y las áreas comunes incluyendo las áreas restrictivas, serán permitidos dentro de las áreas privativas y de ninguna manera en las áreas comunes; no obstante, aquellos animales o mascotas que distorsionen la paz y tranquilidad de los condominios o el uso y disfrute de una unidad por cualquier dueño, según la determinación de la Junta, serán absolutamente prohibidos; Para los efectos del presente inciso, deberá entenderse como mascotas únicamente los siguientes: gatos domésticos, aves permitidas por ley, tortugas, roedores domésticos y perros de una altura máxima de treinta centímetros del piso a su vientre, bajo ninguna circunstancia serán permitidos perros de las razas rottweiler, pitbull terrier, doberman, o cualquiera otro clasificado internacional o nacionalmente como de pelea o guardia. En cualquiera de los casos, como se dijo, la tenencia de mascotas se encontrará restringida a los animales indicados y sólo la asamblea general por mayoría simple de los votos podrá variar el criterio de aceptar o no animales fuera de los parámetros aquí establecidos. Se permitirá un máximo de dos mascotas por unidad de condominio, de la misma especie o diferente. En cualquiera de los casos, las mascotas permitidas, necesariamente deberán estar confinadas a las áreas privativas y bajo responsabilidad absoluta del condómino, aun y cuando no le

pertenezca y sea ésta propiedad de algún invitado o inquilino. La tenencia de mascotas y responsabilidad frente a terceros, se registrará además por las leyes que al efecto se encuentren vigentes en el país; (r) ningún explosivo, material inflamable, químico o material peligroso o nocivo podrá ser almacenado en ninguna unidad o área común que ponga en daño la salud, seguridad o el disfrute de los condominios o que produzca malos olores, humo o irritación a los otros, según lo determina la Junta; (s) Son prohibidos los ruidos altos de radio, televisión, o cualquier otra fuente dentro de una unidad o áreas comunes incluyendo áreas comunes restrictivas, y que molesten a los otros propietarios según determinación de la Junta y que superen los sesenta decibeles dentro de las áreas privativas construidas como se estableciera con las máquinas de poder; (t) no se permite quemar en el interior o exterior de cualquier unidad o área común incluyendo áreas restrictivas comunes; (u) se prohíbe llevar a cabo cualquier acto o involucrarse en cualquier conducta que tenga efectos adversos al uso y disfrute del condominio de los otros propietarios a juicio de la Junta o de la Asamblea General; es obligación de los condóminos, sus invitados e inquilinos, el guardar siempre el decoro y restringirse de toda o cualquier actividad contraria a la moral y las buenas costumbres especialmente en las áreas comunes del condominio. Las conductas indecorosas, lascivas y sexuales en las áreas comunes, aun entre parejas casadas, se encuentran absolutamente prohibidas, el administrador y un condómino, elevarán a la Junta Directiva del Condominio una queja por escrito denunciando la conducta observada y aportarán las pruebas del caso, si la Junta Directiva encontrare mérito para ello, se aplicará al condómino responsable una multa de mil dólares, la cual se incrementará en tantos iguales cada vez que le sea denunciada una conducta de esta naturaleza; el no pago de esta multa conllevará las consecuencias de no pagar las cuotas de mantenimiento aquí señaladas..

Artículo Setenta y Uno: Cada Propietario, incluyendo al Declarante, deberá a su costo mantener y conservar en buena reparación y apariencia todas las porciones de su unidad y áreas comunes restrictivas adyacentes incluyendo sus propias construcciones, balcones, paredes, ventanas, patios, pasadizos, jardines interiores y facilidades de drenaje que son parte de la unidad y de las áreas restrictivas comunes (con la excepción de aquellas que sea responsable del mantenimiento de la Asociación) así que todo el tiempo la unidad presente una apariencia nítida y atractiva, libre de hierbas, basura y desperdicios. Cada dueño deberá contratar los servicios de mantenimiento y mejoras en el interior de su unidad y a cargo de terceras partes, proveyendo que en todo momento que esas personas deberán estar bajo la supervisión del propietario, el cual responderá por daños o pérdidas sufridas causadas por esas personas. Ningún propietario deberá interferir o dañar las áreas comunes o instalar áreas verdes, mejoras o alterar las áreas comunes o interferirá con el Desarrollador o a la Asociación en conexión con el mantenimiento del área común. Sólo se podrán sembrar aquellas especies que sean previamente aprobadas por el Comité

Arquitectónico, con el fin de evitar la introducción de especies ajenas al hábitat a crearse en el condominio; preferiblemente se deberán sembrar especies endémicas de la zona. De igual forma no se permitirá la siembra de especies de frutas y/o vegetales que no sean previamente aprobadas, con el fin de evitar la atracción de especies de animales y/o insectos que representen una amenaza a los propietarios y visitantes del condominio en general o a la vegetación misma.

Artículo Setenta y Dos: La Asamblea General, a través de la Junta o administrador, tendrá el derecho exclusivo de mejorar, mantener, reparar y alterar o modificar las áreas comunes o aquellas que a su juicio desmejoren la calidad del condominio y todas las instalaciones o mejoramientos en la áreas comunes, y no será permitido a ningún propietario hacer o mandar a hacer, ninguno de dichos trabajos.

Artículo Setenta y Tres: Los derechos y deberes de los propietarios con respecto a las líneas de acueductos sanitarios, acueductos, electricidad, teléfono, cable de televisión y aire acondicionado, deberá estar regulados por la Ley y otras leyes conexas y regulaciones gobernando las líneas de servicios públicos. Será responsabilidad del propietario de un lote realizar las obras de acometida correspondiente, en cuyo caso deberá contemplar las recomendaciones técnicas que para dichos efectos establezca el Ingeniero Responsable del diseño de dicha obra.

Artículo Setenta y Cuatro: Cada propietario esta de acuerdo en que la piscina, el spa y las áreas recreativas así como el uso de áreas comunes estará limitado a las horas establecidas por la Junta, y serán utilizados por esas horas por los ocupantes o propietario del edificio y sus huéspedes ocasionales. Lo anterior en caso de que existan dichas facilidades dentro de las áreas comunes, sin detrimento de que en su propio terreno, cada condómino construyere sus propias facilidades indicadas. Todas aquellas personas autorizadas para utilizar la piscina, spa y áreas recreativas se les deberán instruir del uso de las mismas con las debidas formas de tranquilidad, confort y bienestar de los propietarios y ocupantes de las propiedades adyacentes particularmente durante la mañana y horas de la noche.

Artículo Setenta y Cinco: El arriendo, sub arriendo o asignación y cesión de derechos en una unidad no exime al propietario de cumplir todas y cada una de la obligaciones impuestas a los propietarios por esta declaración y la Ley.

CAPITULO OCHO: Remedios y Saneamiento.

Artículo Setenta y Seis: Las violaciones de esta Declaración por parte de un propietario o persona actuando en representación de este sujetará al propietario a las consecuencias y remedios de esta declaración y de la Ley. Los remedios serán acumulativos en el evento de presentarse más de una violación. En la eventualidad de que se repitan las violaciones, la Asamblea General podrá determinar

que los remedios propuestos en este capítulo son inadecuados para regular la situación específica, y la Asamblea General deberá imponer los remedios adicionales que la Asamblea General considere apropiados según las circunstancias.

Artículo Setenta y Siete: Cada propietario acepta y esta de acuerdo en: (a) Dicho propietario tendrá la oportunidad de leer esta declaración, y buscar la asesoría de un consejero legal, anterior a la adquisición del título a la unidad en el condominio; (b) dicho propietario ha aceptado voluntariamente el llenar todos y cada uno de los acuerdos y obligaciones estipulados en esta declaración, incluyendo sin limitaciones, las obligaciones a cumplir por este capítulo, a pagar cuotas y a cumplir con reglas promulgadas por la Junta y Asamblea General; (c) El precio que dicho propietario paga o pagará, en relación a la adquisición de su unidad está basado en parte en el acuerdo de dicho propietario en llenar todos y cada uno de los acuerdos de esta Declaración, incluyendo sin limitación, la obligación de cumplir con este capítulo, pagar cuotas y cumplir las reglas y regulaciones dadas por la Junta y por la Asamblea General. (d) Al adquirir un título de una unidad dentro del condominio, cada propietario está confiando en el acuerdo de cada uno de los otros propietarios de cumplir esas obligaciones de esta declaración; (e) Si dichos propietarios fallan en el cumplimiento de todos y cada uno de los acuerdos y obligaciones dados en esta declaración, causará daños materiales y perjuicios a la asociación y a cada uno de los propietarios incluyendo al Declarante.

Artículo Setenta y Ocho: Se podrá obligar a los propietarios a asegurar contra accidentes sobre las áreas comunes, a cargo de la Asociación de Condóminos. Las superficies de materiales y acabados sobre sectores en áreas comunes y/o antejardines deberá ser aprobado por la Asociación de Condóminos o Sub-Condóminos según corresponda.

Artículo Setenta y Nueve: Se establece desde ahora y como acatamiento obligatorio el respeto a la servidumbre de paso creada de previo a someter la finca al régimen de condominio en esta misma escritura.

Artículo Ochenta: desde ahora, se establece que de con arreglo a lo que disponga el Comité Arquitectónico, se establece una especie de servidumbre de vista, de forma tal que todos los condóminos acatarán las disposiciones de este comité en relación con el derecho de vista que un lote ubicado en un plano superior al suyo debe mantener a pesar de las construcciones que en el predio inferior se hagan. En Comité Arquitectónico no aprobará ningún diseño que atente contra el derecho de vista que posea cualquier condómino de un plano superior.

Artículo Ochenta y Uno: ACUERDO SOBRE RESOLUCION DE CONFLICTOS: Con el afán de resolver en forma expedita los diferendos, en forma voluntaria, todas las controversias o diferencias que pudieran derivarse del presente reglamento y que en un período de quince días naturales no pudieran resolverse mediante negociación, serán sometidas a: A.- en primera instancia a un procedimiento de mediación que en ningún caso podrá exceder los treinta días naturales; y B.- en la eventualidad de que

el conflicto persista, ya sea total o parcialmente, las partes acuerdan someterlo a un proceso arbitral de equidad que no podrá tardar más de sesenta días calendario. Dichos procesos se llevarán a cabo en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense de Bienes Raíces o en su defecto ante la American Chamber of Commerce de la República de Costa Rica y de conformidad con la Ley de resolución alterna de conflictos y promoción de la paz social, número siete mil setecientos veintisiete de la República de Costa Rica, así como con el reglamento y procedimiento vigente en dichos Centros al momento en que surja la disputa. El Centro de Conciliación y Arbitraje será quien designe el mediador así como la composición de los tres miembros del Tribunal Arbitral. En caso de mediación, las costas del proceso serán cubiertas por ambas partes en porcentajes iguales, independientemente de llegar o no a un acuerdo. En el caso del arbitraje, cada parte cubrirá sus costas durante el proceso y será la parte perdedora quien restituya las mismas a la parte vencedora en el plazo que el árbitro determinará.

Artículo Ochenta y Dos: PERMANENCIA: Si por cualquier motivo, alguna de las cláusulas del presente reglamento, resultare nula, relativa o absolutamente, o bien fuere declarada inconstitucional, salvo que se tratare del objeto mismo o alguno de los elementos esenciales del condominio, dicha cláusula será eliminada del presente reglamento, pero la eficacia y validez del todo continuará en vigor eliminando únicamente dicha cláusula a la que se hizo referencia.

Artículo Ochenta y Tres: La velocidad máxima para la circulación de vehículos de cualquier tipo que transite por el condominio, será de veinticinco kilómetros por hora; los condóminos aceptan y reconocen y reconocerán que en materia de circulación vehicular estarán sometidos a la Ley Nacional de Tránsito y leyes conexas así como sus respectivos reglamentos de ley.

Artículo Ochenta y Cuatro: El nombramiento del administrador será por períodos de un año, prorrogables por períodos iguales por parte de la Junta Directiva. Corresponderá a la Junta Directiva el nombramiento del administrador y será ratificado por la Asamblea General Ordinaria de Condóminos. La remuneración del Administrador será fijada por la Junta Directiva e incluida en el presupuesto anual ordinario. ”