

CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER

Cédula de Condominio No. 3-109-725692

Finca Matriz No. 1-4238-M-000

Libro de Actas de Asamblea de Propietarios No. 1

ACTA NUMERO TRES. Asamblea Extraordinaria de Propietarios del CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER, Finca Matriz del partido de San José matrícula número 4238-M- 000, con cédula de persona jurídica número 3-109-725692, al ser las seis de la tarde del día martes dieciséis de octubre del dos mil dieciocho, presentes en el salón de eventos del piso tres del condominio, se encuentra presente en primera convocatoria el 4.83% del total de los propietarios, siendo que no se alcanzan las dos terceras partes del total de los votos como lo indica la ley, se procede de acuerdo a la convocatoria iniciar la asamblea en segunda convocatoria al ser las seis horas treinta minutos de la tarde del mismo día y en el mismo lugar con un total de 49.10% propietarios.

Lectura del orden del día

- 1- Verificación de Quorum.
- 2- Elección de Presidente y Secretario Asamblea Ordinaria.
- 3- Informe de Labores 2017-2018.
- 4- Aprobación de Presupuesto por un nuevo periodo.
- 5- Aprobación de Reglamento de Azotea, Salón de Eventos y Gimnasio.
- 6- Elección de un nuevo miembro para el Comité de Vecinos y Comité de Construcción, por el periodo restante.
- 7- Tema fachadas

1.- Verificación de Quórum

Al ser las **6:00 p.m.** se verifica en primera convocatoria la cantidad de votos presentes, sin embargo por no ser suficientes se dan 30 minutos de tiempo para la segunda convocatoria de asamblea de propietarios.

Al ser las **6:30 p.m.** se da inicio en segunda convocatoria con un quórum que consta del **49.10%** de los votos que conforman la totalidad del condominio, lo anterior de conformidad con la lista de asistencia que para tales efectos han firmado los propietarios y/o apoderados con derecho a voto. Del conteo se extrae que **S&R Trustee Company Ltda**, cédula jurídica número 3-102-574288, representada por su apoderado **Migdonio Luna Salazar**, cédula de

identidad número 8-0115-0451, ostenta el **36.77%** de los votos presentes, y votos individuales del resto de los propietarios que suman un total del **12.33%**.

2.- Elección de Presidente y Secretario Asamblea Ordinaria

Se elige por unanimidad de los presentes como presidente ad-hoc de la asamblea de propietarios al señor **Saul Bibas Merinfeld**, cédula de residencia número 172400040210, y como Secretario ad-hoc y **Luis Ignacio Giraldo Alvarez**, cédula de identidad número 1-0708-0994, quienes estando presentes aceptan el cargo para dirigir la presente asamblea. Por unanimidad de los votos presentes se aprueban los nombramientos.

3- Informe de Labores 2017-2018.

Expone **Kevin Vásquez Rodríguez** cédula de identidad número 1-1433-0100 a nombre de Urbano Inmobiliaria Ltda, cédula jurídica número 3 – 102 – 623245.

Donde se indican las siguientes labores: Limpieza General del Edificio, Cambio de Sensor del Portón, Reparación Puerta Principal y Lobby, Mantenimiento Planta Eléctrica, Mantenimiento Planta de Incendio, Mantenimiento Bombas de Agua, Recarga de Extintores, Reparación Piso Spas, Limpieza con Nanotecnología Piso 23 y Techo Entrada, Cambio de Bombillos en diferentes áreas, reparación sillas, Mantenimiento Pintura diferentes áreas, Limpieza Vidrios Externos, Cambio Bombillo Señalización, Reparación Motor de Portón, Combustible Planta de Emergencia, Reparación Fuga Tubería, Reparación Tubería Aguas Negras, Fumigación Áreas Comunes, Reparación Filtraciones, Sacar Basura, Cambio Plantas Jacuzzi, Limpieza de Tanques de grasa, mantenimiento equipos A/C, Limpieza Techo Piso 23, Compra de Hidrolavadora, Compra de Manguera, Compra de Camas Piscinas, Compra de Refrigeradora Piso 3, Compra de Nueva Silla Recepción, Compra de Carros Supermercado, Compra Botiquín, Compra Silla y Trampolín, Compra de Nuevas Plantas de Recepción, Compra de Coffee Maker, personal de Condominio, Compra de Microondas Salón de Eventos, Compra TV piso 3 y 23, sandblasteado puertas de vidrio, trabajos ductos de basura, Construcción de Carro de Basura, Cerámica y Hule Pared Basurero, Portón Cuarto de Bombas, Alfombras para Área Común, Rotulación Condominio, Espejo Área Piso 3, Instalación de Cámaras Áreas Comunes, Puerta Baño Piso 23, Espejo Área Piso 3, Contrato de TV e Internet, Labores Administrativas, seguimientos de cuentas por cobrar, trámites con entes públicos, trámites ante la aseguradora, circulares para informar diferentes eventos del condominio, reuniones con los proveedores, reuniones con el

desarrollador, reuniones con el comité de vecinos, reuniones con empresa de seguridad y mantenimiento.

Comentarios de vecinos

Tapa quebrada de la Trampa de Grasa

Inventario de activos, la empresa Urbano Inmobiliaria mantiene cuadro Excel con el mismo. Retomar las adquisición e instalación de un detector biométrico con lectura de huella digital, llavero y tarjeta electrónica, para accesos de áreas privativas.

De momento el mercado solo cuenta con dos proveedores para el mantenimiento del jacuzzi. Actualmente hacen una visita de mantenimiento por semana. Se establece el compromiso de capacitar al personal de limpieza contratado, con el objetivo de que aprendan a ejecutar en una adecuada limpieza de los jacuzzis.

La salida de emergencia del piso dos, se encuentra sucia y llena de desechos, se solicita que Grupo Leumi se haga cargo de su mantenimiento

La existencia de una grieta de considerable tamaño en área de parqueo, permite el ingreso de gran caudal de agua cada vez que llueve. Se debe notificar a Grupo Leumi acerca de su reparación.

Mayor control del personal de limpieza contratado, implementación de mejores prácticas de limpieza y uso de productos para dicho fin.

Se retiraron los protectores de las paredes de ascensores

Mufla de generador de emergencia debe ser más larga para evitar que lobby se llene de humo, informar a Grupo Leumi, de dicho inconveniente que atenta contra la salud de las personas que circulan o permanecen en el lobby, durante su funcionamiento.

Implementar un plan de evacuación.

4- Presentación y Aprobación del Presupuesto 2018 – 2019

Se exponen las hojas de cálculo con el presupuesto para el período que corre de noviembre 2018 a octubre 2019, (NOTA: las hojas excel del presupuesto son firmadas por el presidente y secretario ad-hoc de la presente asamblea y se consideran parte integral de la presente acta de asamblea)

Se somete a votación el presupuesto para el nuevo período y se aprueba por el cien por ciento de los votos presentes.

Se somete a votación dolarizar la cuota de mantenimiento, la cual es rechazada por el cien por ciento de los votos presentes.

5- Aprobación de Reglamento de Azotea, Salón de Eventos y Gimnasio.

REGLAMENTO PARA EL USO DE LA AZOTEA “PISO 23”

CONSIDERACIONES GENERALES

El presente Reglamento y sus disposiciones están diseñados para que los usuarios del Condominio Torre Rohrmoser puedan disfrutar de una forma segura, placentera y confortable, las instalaciones de la Azotea.

El ingreso al Salón de Fiestas presupone el conocimiento y aceptación de este Reglamento en cada uno de sus artículos.

La convivencia en condominio conlleva para cada uno de los propietarios e inquilinos una serie de obligaciones para con los demás, pero también, derechos individuales que también deben ser respetados. La elaboración de este Reglamento busca entonces establecer los parámetros básicos de uso de la “Azotea”; sin embargo, el Reglamento podrá ser revisado y ser modificado con los lineamientos que se consideren necesarios en su momento.

REGLAMENTO

ARTÍCULO PRIMERO: Supervisión.- La Azotea se manejará bajo la dirección y supervisión de la Administración. Además, en el acatamiento del mismo deberán respetarse las disposiciones establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, el Reglamento Interno del Condominio y cualquier normativa especial que se incorpore. La Junta Directiva coordinará con la Administración del Condominio todos los aspectos ejecutivos y organizativos de la Azotea.

ARTÍCULO SEGUNDO: Horario.- El horario establecido para el uso de la Azotea será el siguiente:

- De domingo a jueves: de 7:00am a 11:30pm.
- Viernes, sábados, vísperas de un día feriado: de 7:00am a 1:00am

ARTICULO TERCERO: Personas Autorizadas para Utilizar la Azotea. - Se permite el uso de la azotea a los propietarios e inquilinos del Condominio, los cuales podrán llegar sin necesidad de reservación, hasta un máximo de cinco (5) invitados por Apartamento. Los invitados deberán estar acompañados en todo momento por el propietario o inquilino (desde su ingreso hasta que se termine el uso de la Azotea).

Salvo que la Azotea haya sido debidamente reservada según se indica en el artículo sétimo del presente Reglamento, el mismo puede ser utilizado al mismo tiempo por varios condóminos, inquilinos y sus huéspedes, siempre y cuando la suma de todos los asistentes no supere la capacidad máxima permitida de 50 personas.

ARTICULO CUARTO: Edad Mínima Permitida.- Los menores de 18 años podrán ingresar y permanecer en el Azotea únicamente en compañía de un mayor de 18 años.

ARTÍCULO QUINTO: Consideraciones con Respecto al Personal de Servicio.- El personal de Servicio Doméstico, niñeras, choferes y guardaespaldas, entre otros, solamente podrán permanecer en la Azotea bajo responsabilidad de los propietarios.

ARTÍCULO SEXTO: De las Reservaciones.- Las reservaciones privadas de la Azotea podrán realizarse de lunes a domingo para ser utilizado en los horarios establecidos en el artículo segundo. Las Reservaciones deberán tramitarse vía correo electrónico al encargado que la administración designara, y el respectivo calendario se encontrara en la recepción del edificio. La disponibilidad del Azotea será calendarizada por orden de solicitud.

ARTICULO SETIMO: Límite de Personas por Reservación o uso compartido. - El límite de capacidad por evento privado o la suma de los asistentes de varios condóminos será de un máximo de 50 personas.

ARTICULO OCTAVO: Lista de Invitados.- Quien reserve la Azotea deberá entregar a la Recepción una lista con los nombres de los invitados, con por lo menos 24 horas de anticipación al evento. El ingreso de los invitados según la lista será monitoreado por parte de los oficiales de seguridad. En caso de ingresar con vehículo deberá dejar el número de placa en recepción.

Todos aquellos visitantes que no estén en la lista serán anunciados al propietario o inquilino quien deberá autorizar su entrada y deberán presentar un documento de identidad.

En caso de sobrepasar la lista de 50 invitados en la recepción, no se permitirá el ingreso al edificio de más personas de las permitidas para está área.

ARTICULO NOVENO: Plazo para Efectuar las Reservaciones.- Para actividades a realizarse los viernes y los sábados, las reservaciones deberán ser hechas con por lo menos cinco (5) días de anticipación. Para aquellas actividades a realizarse de lunes a jueves, las reservaciones deberán realizarse con por lo menos dos (2) días de anticipación.

La Administración no podrá realizar ninguna reservación sin respetar el procedimiento establecido en esta cláusula.

ARTÍCULO DECIMO: Presencia en la Azotea Aquel condómino o inquilino que reserve el Azotea, deberá estar presente en todo momento durante la actividad que se realice.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: Depósito de Garantía. - Una vez realizada la reservación y por lo menos 48 horas antes de llevarse a cabo la misma, el propietario o inquilino que organiza la actividad deberá dejar un depósito de garantía de cien mil colones (**c100.000,00**), los cuales servirán de garantía por posibles daños que se le ocasionen al inmueble o al mobiliario durante la actividad. Solamente se aceptarán depósitos realizados a la cuenta del condominio, debiéndose aportar el comprobante de depósito correspondiente.

El Depósito de Garantía será devuelto luego de transcurridos tres días hábiles después de la actividad, con lo cual la Administración tendrá tiempo suficiente para inspeccionar la AZOTEA, su mobiliario y accesorios y determinar que el mismo se encuentra en buen estado y que el uso que se le dio fue el normal.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: Áreas del Condominio Excluidas de la Reservación de la Azotea. - El permiso que se otorga para la realización del evento privado en el Azotea, no incluye el uso de las áreas adyacentes (Sector Oeste), sino únicamente el SECTOR ESTE en sí. Es entendido que la permanencia de los invitados se limita a éste y no a las demás áreas comunes del Condominio, situación que será supervisada por la Seguridad. Durante las reservaciones no se podrá hacer uso del sector oeste, el mismo debe permanecer en el sitio para uso de los demás condóminos.

Asimismo, condóminos que no sean parte de la actividad no podrán acceder al área reservada.

ARTICULO DECIMO TERCERO: Reservaciones Permitidas por Mes. - Se permite un máximo de dos (2) reservaciones de la AZOTEA por propietario o inquilino por mes.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Responsabilidad Solidaria. - Quien reserve el AZOTEA, ya sea propietario o inquilino, será solidariamente responsable por los actos de sus invitados y estará sujeto a las multas en caso de ser aplicadas.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Usos no Permitidos de la AZOTEA. - LA AZOTEA no podrá ser utilizado bajo ningún motivo para realizar reuniones con fines políticos, religiosos ni con ánimos de lucro.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Animales.- En ningún momento se permite la permanencia de animales domésticos en el área de Jacuzzi. En el área de la azotea, las mascotas podrán permanecer siempre que se encuentren custodiadas por el respectivo dueño.

ARTICULO DECIMO SETIMO: Comportamiento en la AZOTEA.- En todas aquellas actividades que se realicen en la Azotea se deberá guardar el buen comportamiento en todo momento. No se podrán consumir drogas, ni cigarrillos de ningún tipo, ni llegar a un estado de intoxicación alcohólica, ni estar bajo los efectos de cualquier sustancia o enervante, ni realizar actividad sexual.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: Alimentos y Bebidas.- En todos aquellos eventos que se realicen en el Salón las bebidas y los alimentos que se consuman correrán por cuenta del propietario o inquilino. Queda prohibida la venta de comidas y bebidas. No se permite ingresar al área de Jacuzzis, con bebidas enlatadas, ni en recipientes de vidrio, así como cualquier tipo de comida.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: Volumen de la Música y Sistema de Audio.- El volumen máximo permitido de la música o el sistema de audio será de sesenta y cinco (65) decibeles en horario diurno y (45) decibeles en horario nocturno. Los oficiales de seguridad tendrán autoridad para restringir el volumen del sonido en cualquier momento si el mismo sobrepasa la medición autorizada. No se permite el uso de discomóviles o grupos musicales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Quejas y Sanciones.- En caso de quejas por parte de propietarios o inquilinos con relación a la actividad que se está realizando, la Administración o los oficiales de seguridad procederán de conformidad con el protocolo interno.

La administración procederá a investigar la falta cometida por la filial responsable del evento, para proceder como lo indica el reglamento interno del condominio.

Aquel propietario o inquilino que sea sancionado por incumplimiento del presente Reglamento en dos ocasiones en un período no mayor de seis meses, no podrá reservar la **AZOTEA** durante un período de seis meses.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Decoración para Eventos.- La **AZOTEA** podrá ser decorado por el propietario o inquilino que lo reserve; sin embargo, dicha decoración deberá ser superficial y en ningún caso se podrá clavar o atornillar objetos en las paredes, puertas o techos o dañar o desfigurar cualquier parte de las instalaciones, ventanales y los accesorios y decoración propia de la **AZOTEA**.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Aplicación de Sanciones. - La Junta Directiva con la asistencia de la Administración cuenta con las facultades para hacer cumplir el presente Reglamento y aplicar sanciones que van desde como las faltas leves, medidas o graves definidas ya en el reglamento del Condominio. Las mismas se aplicarán de acuerdo a los daños causados o faltas realizadas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Atraso en el Pago de Cuotas de Mantenimiento.- Los propietarios y por consiguiente sus inquilinos que estén atrasados por más de 1 mes más 1 día en el pago de sus cuotas de mantenimiento no podrán reservar la **AZOTEA.**

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Otros:

BASURA: Cada condómino que reserve la azotea, deberá recoger una vez terminada la actividad, y llevarla al área de basurero, en piso B1. Donde procederá a separar las categorías, de su basura, orgánico y reciclaje.

Se les recuerda el uso adecuado de los basureros, los maceteros no se deben utilizar para esta actividad.

PARQUEOS: El edificio cuenta con 3 parqueos de visita disponibles (2 simples o 1 adicional utilizando tándem), no se permite sobrepasar estos espacios, la recepción informara al condómino si están disponibles los parqueos al momento de llegar los invitados de lo contrario deberán buscar parqueo fuera del edificio. En caso de utilizar parqueos sin el permiso correspondiente se pondrá una multa de \$50, que será cobrada a la finca filial que tiene reservado el salón de eventos.

USO DE SALÓN DE EVENTOS PISO 3

1. El salón es propiedad del condominio Torre Rohrmoser
2. Debe recordar que su derecho se limita a la proporción de 1 entre todas las filiales del condominio.
3. Se deberá dejar un depósito de cincuenta mil colones, como garantía, en caso de que se presente algún daño.
4. Se permite su uso para actividades o reuniones pequeñas con un horario de:
 - a. Domingo a jueves de 7:00 am a 11:00 pm
 - b. Viernes, Sábado y vísperas de feriado de 7:00 am a 1:00 am.
5. El cupo máximo permitido es para 30 personas.
6. No es un salón de baile, discoteca, ni esta acondicionado como tal.

Los niveles de ruido no deben causar molestia al resto del condominio. El volumen permitido de la música o el sistema de audio será de sesenta y cinco (65) decibeles en horario diurno y (45) decibeles en horario nocturno.

7. El edificio cuenta con 3 parqueos de visita disponibles (2 simples o 1 adicional utilizando tandem), no se permite sobrepasar estos espacios, la recepción informara al condomino si están disponibles los parqueos al momento de llegar los invitados de lo contrario deberán buscar parqueo fuera del edificio. En caso de que los invitados utilicen parqueos sin el permiso correspondiente se pondrá una multa leve de acuerdo al reglamento condominal, que será cobrada a la finca filial que tiene reservado el salón de eventos.
8. Recordar que ésta área no es su propiedad privada, por lo que el respeto al derecho de los demás es indispensable para la armonía y convivencia del condominio.
9. Cualquier violación a este manual será sancionada con una multa de US\$50 y el no préstamo del salón durante los próximos 6 meses.
10. Cada condómino que reserve el salón de eventos debe recoger la basura generada de su actividad y llevarla al basurero ubicado en el piso b1, separando por categorías, orgánico y reciclaje.
11. Los propietarios y por consiguiente sus inquilinos que estén atrasados por más de 1 mes más 1 día en el pago de sus cuotas de mantenimiento no podrán reservar el área del salón de eventos.

REGLAMENTO PARA EL USO DEL GIMNASIO CONDominio TORRE ROHRMOSER

1.- Se limita el uso del gimnasio solamente a condóminos propietarios e inquilinos. Se permitirá el máximo de 1 invitado por filial, el cual deberá siempre estar acompañado del propietario de dicha finca filial.

2.- Los menores de 18 años pueden permanecer en el gimnasio bajo responsabilidad de un adulto.

3.- Al hacer uso de las instalaciones, tendrá que contar con la vestimenta y el equipo adecuado (ropa deportiva adecuada, tenis, toalla, etc.)

4.- En ningún momento se aceptará la presencia de animales en el gimnasio.

5.- Está prohibido jugar con el equipo, comportarse de manera escandalosa y hacer ruidos innecesarios en el gimnasio. El nivel de ruido podrá mantenerse a nivel de conversaciones sin gritos y la música deberá estar directamente con audífonos. A menos que todos los usuarios en el momento estén de acuerdo con la música general.

6.- Está prohibido fumar en las instalaciones e ingresar bebidas alcohólicas.

7.- El uso del gimnasio será bajo el propio riesgo del condómino y/o invitado, por lo tanto es responsabilidad exclusiva de los usuarios las lesiones que pudieran sufrir por el uso de los aparatos del gimnasio.

8.- Las personas que resulten responsables de destrucción causada por mal uso del equipo, mobiliario o instalaciones se les cobrará el costo de las reparaciones o reposiciones respectivas.

9.- Queda estrictamente prohibido lucrar con el uso del gimnasio. (Clases de fisiculturismo, pesas, etc.)

10.- El gimnasio podrá ser utilizado de lunes a domingo de 5:00 a.m a 10:00 p.m.

11.- Cualquier oficial o responsable del área tiene la autoridad para hacer valer este reglamento, así como solicitar a cualquier persona que abandone el gimnasio por no acatar éstas disposiciones.

13.- Se establece como tiempo máximo de uso de cada máquina 30 minutos cuando esté presente en el gimnasio más de un usuario.

14.- En caso de contratar "un entrenador personal "se deberá reportar con el personal de seguridad el nombre y número de cédula, día de visita y validar que el mismo deberá estar siempre acompañado por el propietario y o inquilino que lo contrato. El entrenador personal no podrá deambular por el edificio, ni utilizar el parqueo interno del edificio.

15.- No se permite el ingreso de mascotas, únicamente animales auxiliares que permita la ley vigente en el país.

Se acuerda prohibir la reserva y uso de áreas comunes a los morosos que adeuden más de 30 días de cuota de mantenimiento

Se pide hacer consulta al futuro proveedor de controles de acceso para ver si se puede mediante software limitar el acceso por ejemplo a la azotea o al gimnasio a los morosos de más de 30 días de cuota de mantenimiento

Se acuerda que el comité de vecinos puede realizar los cambios necesarios en estos reglamentos en caso de ser necesario.

Se aprueban los reglamentos por unanimidad de los presentes.

6- Elección de un nuevo miembro para el Comité de Vecinos y Comité de Construcción, por el periodo restante.

Se propone como nuevo miembro al señor **Luis Ignacio Giraldo Alvarez**, cédula de identidad número 1-0708-0994, quien acepta el nombramiento.

Se somete a votación el nombramiento y se aprueba por el cien por ciento de los votos presentes.

7- Tema fachadas

Urbano Inmobiliaria expone el tema de las quejas por el uso de papel polarizado con acabos de espejo en ciertos apartamentos, se somete a discusión y por una mayoría del 41.5% de los votos presentes se acuerda prohibir el uso de cualquier papel polarizado o adhesivo que se coloque temporal o permanentemente a los vidrios de fachadas ya sea por dentro o por fuera de los mismos, solo se permiten los papeles de color totalmente transparente como los de tipo de seguridad para evitar accidentes por rupturas o aquellos que filtren la luz ultravioleta siempre y cuando sean totalmente transparentes y no cambien el color actual de toda la ventanería. Se da un plazo 90 días naturales contados a partir de hoy para que lo los propietarios que lo instalaron lo retiren y no se hagan acreedores a una multa, luego de este plazo la administración aplicará el reglamento para dichas infracciones.

Se aprueba buscar un medio apropiado para que los condóminos interesados en vender o alquilar, puedan ser contactos por los interesados, se ratifica la prohibición de pegar cualquier tipo de rótulos, avisos, papeles y otros a los vidrios de las fachadas ya sea por dentro o por fuera.

Autorización para cierre de Asamblea.

Sin más acuerdos que tratar, se declaran firmes los acuerdos tomados y se da por terminada la asamblea a las 09:38 p.m. del mismo día. Se comisiona al notario Oscar Mario Lizano Quesada, carné 7319 para protocolice ésta acta en lo conducente en caso de ser necesario.