

TORRE ROHRMOSER

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN CONDOMINIO y ADMINISTRACIÓN CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER

El presente es el texto del Reglamento de Condominio y Administración o Reglamento Interno, del " RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER " situado en San José, cédula de persona jurídica N° 3-109-725692, finca matriz del Partido de San José matrícula 4238-M-000, tomo 2016, asiento 661514, del Diario del Registro Público, debidamente inscrito en el Registro Público y cuyo tenor es el siguiente:

DEFINICIONES

Por las palabras siguientes se entenderá para todos los efectos de este Reglamento sus respectivas definiciones, a saber:

ADMINISTRADOR o ADMINISTRADORA: La persona jurídica nombrada para ejercer la administración del Condominio, conforme el procedimiento descrito en este Reglamento y con las facultades que le confiere este Reglamento.

ADMINISTRACIÓN: Es el personal nombrada por la administradora para realizar las funciones de administrar el condominio, sean empleados del condominio o de La Administradora.

ÁREAS O ELEMENTOS COMUNES: Como áreas comunes deberán entenderse todas aquellas zonas destinadas para el uso y disfrute común que se señalen como tales en la Ley, dentro de las cuales pueden mencionarse las siguientes, sin pretender ser una lista taxativa: escaleras, áreas verdes, espacio destinado para la circulación peatonal, aceras, calles, accesos, además de aquellas que se señalen como tales en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y en todos los casos que estén indicadas como áreas comunes en los planos constructivos aprobados y la escritura de constitución del Condominio.

ARRENDATARIOS, COMODATARIOS y USUFRUCTUARIOS. Son aquellas personas que los condóminos autorizan para el uso de su finca filial y de las áreas comunes, bajo su responsabilidad y amparados en un contrato o autorización expresa presentada por el condómino al Administrador para que los usuarios puedan hacer uso de su finca filial y áreas comunes en las condiciones dichas, por lo que mientras el propietario no presente a la Administración el contrato de arrendamiento o autorización de uso, no se permitirá el ingreso de dichas personas al condominio, ocupar la residencia ni utilizar las áreas comunes.

COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN: El órgano nombrado por la Asamblea General de Condóminos para la aprobación, inspección y regulación de aquellas obras que de alguna forma modifiquen las áreas comunes y privativas entregadas por el Desarrollador y que velará por el cumplimiento de las normas arquitectónicas, urbanísticas, constructivas, estructurales, estéticas y de paisajismo del Condominio. Este comité estará formado por tres miembros que serán Presidente, Secretario y Tesorero, en donde preferiblemente deberá estar conformado por condóminos que sean Ingenieros Civiles y/o Arquitectos incorporados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, caso contrario previo a emitir cualquier resolución el Comité deberá asesorarse de un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente incorporado ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Durarán en sus cargos tres años a partir de su nombramiento.

COMITÉ DE VECINOS: El órgano nombrado por la Asamblea General de Condóminos como órgano asesor de la Administración. El Comité es un órgano representativo de los Propietarios que se encarga de coordinar las peticiones, requerimientos especiales y temas sugeridos por los Condóminos con el Administrador, para que éste último tome las acciones necesarias correspondientes según se lo indique el Comité. Podrá sancionar, según su mejor criterio, a aquellos infractores por incumplimiento a este Reglamento y lo que en él se estipula sobre temas de construcción en el Condominio. Este comité estará formado por tres miembros que serán Presidente, Secretario y Tesorero y durarán en sus cargos tres años a partir de su nombramiento.

ÁREA COMÚN DE USO RESTRINGIDO: Serán aquellas áreas comunes que éste reglamento determine o que la Asamblea de Condóminos determine por votación unánime del valor total del Condominio, que deben ser utilizadas únicamente por la administración o por uno o varios condóminos específicos, debido a sus necesidades dentro del Condominio, por la ubicación del área común o por cualquier circunstancia que a juicio de la Asamblea de Condóminos justifique que se restrinja el uso y disfrute de un área común a

uno o varios condóminos específicos, ya sea por su solicitud expresa a la Asamblea o porque la Asamblea así lo determine. En caso de los estacionamientos para discapacitados, la Junta Administradora tendrá facultades de asignar el usuario temporal de los mismos, cuando por razones de discapacidad de un condómino o usuario así se requiera.

CONDOMINIO: El CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER.

CONDÓMINIO: Son las personas físicas o jurídicas, establecidas o no en el Condominio, que tienen título de propiedad de las fincas filiales del Condominio.

CUOTA DE MANTENIMIENTO ORDINARIA O EXTRAORDINARIA: La parte proporcional de los gastos comunes que los condóminos están obligados a cancelar y que serán fijadas de conformidad con el porcentaje de valor de cada finca filial, con relación al Condominio.

EDIFICIO: Es todo el condominio.

FINCA FILIAL: Cada una de las fincas filiales residenciales, parqueos y bodegas que conforman el Condominio debidamente identificadas en planos, todas las cuales constituyen las áreas privativas del Condominio.

GASTOS COMUNES: Se entenderán por gastos comunes aquellos que se refieren a la operación, administración, seguridad, mantenimiento, impuestos y las primas de los seguros del Condominio que le correspondan, a los que los condóminos están obligados a contribuir en forma proporcional al porcentaje de valor con respecto al valor total del Condominio, sea al porcentaje de valor. Se considerarán gastos comunes también aquellos que señale la Asamblea de Condóminos por recomendación de la Administradora del condominio en cumplimiento de sus obligaciones y aquellos necesarios para el buen funcionamiento y operación del condominio.

LEY: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley Número siete mil novecientos treinta y tres, del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, y sus reformas.

PERSONAL ADMINISTRATIVO DE SERVICIO: Personas físicas en general que prestan sus servicios directa o indirectamente al Condominio.

PROPIEDAD DEL CONDOMINIO: Se entiende toda el área descrita en la Escritura de Constitución del Condominio, mediante la cual se afecta dicha área al Régimen de Propiedad en Condominio, con las mejoras y derechos que le corresponden y demás bienes muebles y/o inmuebles que adquiera el condominio.

PROVEEDOR DE SERVICIOS: La persona física o jurídica que el Administrador del Condominio estará facultado a contratar para que provea de los servicios de uso y/o disfrute común que los condóminos pagan a través de su cuota de mantenimiento.

REGLAMENTO: El Reglamento de Condominio y Administración del "CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER" vigente.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y/O REMODELACIÓN: El Reglamento que elaborará la Administradora y el Comité de Construcción y que aprobará la Asamblea de Condóminos en su primer asamblea, para la aprobación, inspección establecimiento de horarios de construcción y regulación de las construcciones y/o remodelaciones dentro del Condominio, así como dentro de sus fincas filiales. Una vez terminada la construcción de la edificación, cualquier cambio o modificación al lenguaje arquitectónico, urbanístico, paisajista o constructivo que se quiera realizar deberá ser autorizado el Comité de Construcción.

REGLAMENTO DE USO DE ÁREAS SOCIAL COMUNES,

CONVIVENCIA MUDANZAS, DISPOSICIÓN DE BASURA Y SEGURIDAD: Los reglamentos que elaborará la Administradora y que aprobará la Asamblea de Condóminos en su primer asamblea, que establecerá los horarios, procedimientos, ingresos al condominio, invitados, actividades y demás necesarias para el uso de las áreas comunes, convivencia, seguridad, disposición de basura, mudanzas y otras actividades sociales en áreas comunes y/o privadas.

RESIDENCIAS: Son las casas o residencias construidas en cada finca filial residencial.

TRABAJADORES: Personas físicas en general que habitualmente prestan sus servicios personales a los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores dentro del Condominio.

VISITANTES: Son las personas que, sin residir permanentemente en el condominio, visitan el Condominio por cualquier concepto, ya sean invitadas por la Administración o por los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, o aquellas personas que realizan para ellos labores de reparación, mantenimiento, construcción, limpieza, proveeduría o simplemente visita, con excepción del personal administrativo.

PROVEEDOR: Toda persona física o jurídica que ingrese o no al Condominio para brindar un servicio o suplir materiales, equipos u otro de cualquier tipo, sea a una finca filial particular o a las áreas comunes del Condominio.

SEGURO: Es el seguro de terremoto, rayos e incendios y demás que exija la LEY y que deberán cubrir todo el condominio.

CAPITULO PRIMERO ALCANCES Y VIGENCIA

ARTÍCULO PRIMERO: Obligatoriedad general: Las disposiciones del presente Reglamento de Condominio y Administración del “CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER”, se formula en cumplimiento de lo preceptuado en LA LEY y regulará las materias siguientes: a) Las cosas privativas y comunes del Condominio, su uso y conservación. b) Los derechos y obligaciones de los condóminos, contribución a los gastos comunes y de administración. c) La Asamblea de Condóminos. d) La Administración del Condominio. e) Las reglas que permiten reunir o dividir y segregar las fincas filiales. f) El Procedimiento para multas y sanciones. g) Las Normas de Seguridad. h) Disposiciones generales y transitorias. Este Reglamento de Condominio y Administración es de acatamiento obligatorio para todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título derivado de la propiedad en condominio, así como para los visitantes, proveedores y trabajadores en lo que les resultare aplicable. De igual manera será de acatamiento obligatorio para los sucesores de esos derechos o derechohabientes a cualquier título, arrendatarios o subarrendatarios, así como para toda persona, sea física o jurídica, que por contrato privado o resolución judicial, adquiera la propiedad, la posesión, el uso y goce sobre cualquiera de las fincas filiales resultantes del Condominio, el cual se rige por las disposiciones legales, así como por los términos y condiciones de la Escritura de Constitución del Condominio.

ARTÍCULO SEGUNDO: Inderogabilidad: De existir contratos privados de reserva que de alguna forma modifique, altere, o derogue el régimen jurídico establecido por la Ley y este Reglamento, se reputará nulo para todos los efectos y carecerá de validez frente a los condóminos del Condominio y frente a terceros.

ARTÍCULO TERCERO: Modificaciones al Reglamento de Condominio y Administración: El presente Reglamento quedará debidamente aprobado y en vigencia al momento de la inscripción del Condominio en el Registro Inmobiliario. De conformidad con el artículo veintisiete, inciso a), punto cinco, de la Ley, cualquier reforma de este Reglamento, así como la emisión de un nuevo texto corresponderá únicamente, y en forma exclusiva, a la Asamblea de Condóminos, mediante decisión unánime del cien por ciento del valor del condominio. Según lo anterior, cualquier reforma o la redacción de un nuevo Reglamento de condominio y administración, deberá transcribirse en el libro de asambleas y constar en escritura pública, e inscribirse en el Registro Inmobiliario si fuere posible ejecutar dicho trámite.

CAPITULO SEGUNDO BIENES PRIVATIVOS Y BIENES COMUNES

ARTÍCULO CUARTO: a) Bienes Privativos: Este Condominio consta de CIENTO OCHO fincas filiales residenciales, CIENTO VEINTISÉIS finca filiales parqueos y VEINTICINCO fincas filiales bodegas que se describen como unidades residenciales y habitacionales, bodegas o de parqueos según se describen en la escritura de constitución del condominio y que conforman el área privativa del Condominio. Cada una de las filiales se ha identificado en planos constructivos por medio de un número o alfanuméricamente, así como en la escritura constitutiva. Los condóminos adquieren junto con la finca filial o bien privativo, el derecho de utilizar los elementos comunes del condominio, según se han definido en la Ley reguladora de la propiedad en condominio y en este Reglamento, salvo las excepciones que establezca el presente reglamento, además de aquellos derechos y obligaciones que reconoce e impone el presente Reglamento. De tal manera que cada uno de los condóminos ostentan y derivan del derecho que tienen sobre la finca filial entendida como el área privativa, el derecho de disfrute de todo lo que sea definido de uso común del Condominio y necesario para su existencia y conservación, salvo las excepciones que establezca el presente reglamento b) Destino de las Fincas Filiales: Las fincas filiales serán destinadas exclusivamente para uso residencial, parqueos y bodegas según se describe en la escritura de constitución de este condominio.

ARTÍCULO QUINTO: Bienes Comunes. Se entenderán como bienes comunes las obras tales como: aceras; área verde; terraza (área recreativa); acceso vehicular; rampa; elevadores; ductos; escaleras, servicios sanitarios; cuarto de bombas; tanque de incendio; tanque de agua potable tanque de aguas freáticas; cuarto de basura; basurero; cuarto eléctrico; bodegas; taller de mantenimiento; cuarto de telecomunicaciones; generador eléctrico; transformador eléctrico; juegos infantiles; área recreativa; losa; SPA (área recreativa) y sauna indicados en planos y demás obras establecidas en el artículo diez de la Ley. Asimismo y de conformidad con el artículo diez de la Ley, serán bienes comunes aquellos que como tales califique la Asamblea de Condóminos, aunque no lo sean por su naturaleza, pero que correspondan a principios de necesidad, seguridad, salubridad, acceso, conveniencia, ornato y/o conservación para el Condominio. Expresamente el Condominio otorga derecho de paso por las áreas comunes a favor de todas las entidades gubernamentales y locales, rectoras y reguladoras de los servicios públicos básicos para dar servicio a los condóminos tales como la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (A y A), Radiográfica Costarricense S. A. (RACSA), y cualquier otra empresa de info-comunicaciones o servicios generales del Condominio sea pública o privada, que hayan sido previamente o en el futuro sean aprobadas y contratadas por la Administradora o por la Asamblea de Condóminos, para que realicen los trabajos y/o brinden los servicios que sean necesarios para el funcionamiento y operación del Condominio, la explotación y mantenimiento de las áreas comunes o para dotar a las fincas filiales de los servicios contratados. De conformidad con el artículo cuarenta y uno del Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio no se requerirá acuerdo de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para la constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos o del condominio, por lo que en este mismo acto se le otorga poder especial tan amplio y suficiente como en derecho se requiera al administrador para que acuda ante Notario Público y firme las escrituras públicas de constitución a favor de las instituciones del Estado o de empresas de

TORRE ROHRMOSER

servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes del condominio que se requieran para la obtención y operación de los servicios públicos básicos a favor del condominio y de los condóminos. Sin que de ello tome nota el Registro: Para poder brindar algunos de los servicios indicados podría ser necesario hacer la entrega formal, donación, cesión, o traspaso de las redes respectivas a las instituciones pertinentes, y/o generar las servidumbres respectivas y el poder arriba indicado no es suficiente para dichos actos, se otorga PODER ESPECIALÍSIMO al Administrador de conformidad con el artículo mil cuatrocientos ocho del Código Civil para hacer dichas autorizaciones, realizar dichas entregas, donaciones, sesiones, traspasos, y/o otorgar dichas servidumbres en caso de que sean necesarias y el desarrollador no las haya hecho previamente, a favor de la institución respectiva, firmado para tal efecto los contratos o escrituras que se requieran para dicho acto. Siga tomando Nota el Registro.

ARTÍCULO SEXTO: Relación entre bienes privativos y bienes comunes: Ningún condómino podrá ser limitado al uso y goce racionales de las cosas comunes, pero estará limitado a lo que establece la Ley, este reglamento o demás reglamentos aprobados por la asamblea de condóminos a que hace referencia el presente reglamento, ni podrá alegar que tiene derecho mayor al disfrute de esas cosas, en virtud de que su coeficiente de copropiedad en el área común, supere el de otros condóminos, de conformidad con lo que establece la Ley. Los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse separadamente del dominio, por ser inherentes a la propiedad de la finca filial y, en consecuencia, inseparables de la misma. La responsabilidad pecuniaria del condómino sobre los bienes comunes se determinará con respecto al coeficiente de copropiedad en el área privativa que represente su finca filial con relación a la medida total el Condominio, salvo para las cuotas de mantenimiento que la responsabilidad será determinada según el porcentaje de valor de cada finca filial, y la renuncia al uso y goce de las cosas comunes, ya sea expresa o tácita, no releva al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación y reconstrucción de dichos bienes, o bien, al pago de las cuotas de mantenimiento, así como de ninguna obligación derivada del Régimen de Propiedad en Condominio, sea que las responsabilidades de los condóminos en cuanto a los bienes comunes son irrenunciables. Los bienes comunes de uso y disfrute, podrán ser objeto de arrendamiento, previo acuerdo de la Asamblea de Condóminos en votación que represente al menos dos terceras partes del valor total del Condominio.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Uso de los bienes comunes: Los condóminos están obligados a velar por el uso debido de las cosas comunes del Condominio, así como de notificar a la Administradora del Condominio de cualquier situación, hecho o acto que ponga en peligro la seguridad y conservación de estos bienes o residentes o usuarios de las áreas comunes. Todo condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, o aquella persona física o jurídica que utilice una finca filial, independientemente de su título, será responsable de los daños causados a las cosas comunes por su culpa o negligencia, o bien, por la de sus inquilinos, empleados, dependientes, proveedores o visitantes y será responsable de sufragar los costos incurridos en su reparación, a falta de lo cual se le aplicarán las sanciones de conformidad con el reglamento de condominio y administración vigente, no obstante, el Condómino será el responsable, ante el condominio, de cancelar los daños y perjuicios causados. Asimismo, deberán todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título, de abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento de las áreas comunes o de las mismas áreas privadas de otros condóminos.

ARTÍCULO OCTAVO: Mejoras de los bienes comunes y obras de mantenimiento: De conformidad con el artículo treinta de la Ley, corresponde al Administrador que nombre la Asamblea de Condóminos del Condominio, el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y la operación de las instalaciones y los servicios generales, así como todos los actos de conservación del Condominio. Asimismo, la Asamblea de Condóminos podrá girar al Administrador las directrices correspondientes para el desempeño de su cargo y en particular sobre el cuidado de los bienes comunes. Las mejoras en los bienes comunes serán aprobadas en Asamblea de

Condóminos de conformidad con el Artículo catorce de la Ley, de la siguiente manera: a) Las mejoras necesarias serán aprobadas por los votos de los condóminos que representen la mayoría simple del valor del Condominio y b) Las mejoras útiles por los votos de los condóminos que representen las dos terceras partes del valor del Condominio. Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, están obligados a permitir y soportar las molestias ocasionadas por trabajos de mantenimiento de las áreas comunes y privadas. En consecuencia, el acceso y el paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras, será permitido en todas las áreas del Condominio que se encuentren involucradas a las obras de mantenimiento. La Administradora por su parte, tomará las medidas pertinentes, a efecto de que la ejecución de los trabajos de mantenimiento cause la menor molestia o daño, de tal forma que cuando dichas obras sean trabajos que causen molestias, procurarán que no sean realizadas los días sábados, domingos, ni feriados, ni en días hábiles de las dieciocho horas a las siete horas, salvo en aquellos casos que a criterio de la Administradora deban o puedan ser realizados en horario diferente. Las obras de mantenimientos en áreas comunes y edificio, tales como el re saneamiento de paredes u otros elementos, sustitución de vidrios, mantenimiento de losas, pintura, sustitución de elementos o equipos dañados que no introduzcan nuevos elementos o su modernización, se entenderán como meras obras de mantenimiento y no como mejoras.

CAPITULO TERCERO.

ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO NOVENO: De la Asamblea de Condóminos, reuniones, convocatorias y quórum: La Asamblea de Condóminos es el Órgano Supremo del Condominio y por consiguiente su órgano de gobierno y sus decisiones son vinculantes para todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, por cualquier título, de fincas filiales u otras áreas del Condominio. La Asamblea está constituida por todos los condóminos, sea las personas físicas o jurídicas que ostentan título de propiedad sobre las fincas filiales del Condominio. Las reuniones de la Asamblea de Condóminos deberán celebrarse ordinariamente de conformidad con la Ley y este Reglamento al menos una vez al año y extraordinariamente cuando así lo convoque el Administrador o el número de condóminos que represente un tercio del valor total del condominio, de conformidad con el artículo veinticinco de la Ley, o bien, cuando se haya establecido de esta manera en una Asamblea anterior. En caso de que se encuentre vencido el nombramiento éste mantendrá sus facultades para convocar a Asamblea para que se nombre el nuevo administrador. El quórum para considerar la Asamblea como reunida en primera convocatoria, estará formado por los condóminos que representen un mínimo de dos terceras partes del valor total del condominio, y por cualquier número de condóminos asistentes para la segunda convocatoria. Las convocatorias se efectuarán con al menos ocho días hábiles de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea, sin tomar en consideración el día de la convocatoria o publicación, ni el día señalado para dicha reunión en el cómputo de dicho plazo. Todas las convocatorias deberán hacerse mediante convocatoria directa en cada una de las fincas filiales, con acuse de recibido de cualquier persona mayor de quince años, o mediante publicación en un diario de circulación nacional o en el Diario oficial La Gaceta o mediante correo electrónico cuando el condómino haya inscrito su correo electrónico ante La Administración. Las convocatorias deberán señalar la agenda del día con puntos específicos a resolver, sin que se permita el señalamiento de asuntos varios, el lugar, la fecha y la hora señaladas para la primera y segunda convocatorias. Se podrá prescindir del trámite de convocatoria previa, cuando esté presente el cien por ciento del valor del condominio. La inobservancia de cualquiera de los requisitos antes indicados acarreará la nulidad de la Asamblea que se celebre. Las asambleas del condominio serán dirigidas por el

Administrador, quien será el Presidente de la Asamblea, salvo que la asamblea debidamente constituida acuerde otra cosa por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio y cualquiera de los presentes será nombrado como Secretario, para transcribir y firmar el Acta de la Asamblea conjuntamente con el Presidente de la Asamblea. La asistencia a la asamblea deberá constar en un control de asistencia que en cada asamblea se debe tener y todo el que asiste a la misma, deberá firmar dicho control de asistencia.

ARTÍCULO DÉCIMO: Competencia y votaciones calificadas de la Asamblea de Condóminos: Es competencia de la asamblea de condóminos la resolución sobre asuntos de interés común, no comprendidos dentro de las facultades y obligaciones que más adelante se señalan para el Administrador o a los Comités de Construcción o de Vecinos. La asamblea ordinaria deberá conocer el informe del Administrador, sus cuentas y ejecución presupuestaria, aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la manera de aportar los fondos para cubrir dicho presupuesto. No obstante lo anterior, si por alguna razón no es posible celebrar la asamblea ordinaria para la aprobación de presupuesto, o no se lograra la aprobación de presupuesto en dicha Asamblea, el presupuesto vigente quedará prorrogado automáticamente por un nuevo periodo e incrementado automáticamente en un cinco por ciento, pudiendo el Administrador variar a su mejor criterio la composición de gastos dentro del presupuesto, hasta que una nueva Asamblea logre la aprobación de un nuevo presupuesto. Son de conocimiento exclusivo de la Asamblea de Condóminos, y requieren aprobación unánime de todos los propietarios, además de lo que establece este reglamento, los siguientes acuerdos: a) Modificar el destino general del condominio. b) Variar el área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes, c) Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes, d) Gravar o enajenar el condominio en su totalidad, e) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. Cualquier acuerdo o determinación que conforme a la Ley, a la escritura constitutiva o al Reglamento de Condominio, deba ser autorizado por unanimidad. Se requiere el acuerdo de un mínimo de votos que representen al menos dos terceras partes del total del valor del condominio para tomar las siguientes resoluciones: a) Variar el destino especial de una finca filial. b) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos. c) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o en cualquier forma disponer acerca del modo y tanto en que puedan ser aprovechados. d) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. e) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. f) Determinar el monto de los seguros que deberán tomarse para la protección del Condominio, además de aquellos seguros exigidos por la Ley, el cual no podrá ser menor al valor real de reposición. De conformidad con el artículo veintisiete, inciso b), párrafo final, de la Ley, en todos los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá además el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea para tomar los acuerdos dichos. Los demás acuerdos, salvo que este reglamento textualmente establezca algo diferente, se tomarán por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio. La Asamblea podrá delegar atribuciones siempre y cuando dicho acto no vaya contra la Ley o el presente Reglamento. Todo cómputo de votos en las Asambleas de Condóminos se hará por el porcentaje de valor de cada finca filial, o sea que el voto de cada finca filial valdrá y se sumará de conformidad con su porcentaje de valor de la finca filial con relación al valor total del Condominio, que se ha especificado en la descripción de las fincas filiales inscritas del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Representación en las Asambleas: Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas mediante un apoderado generalísimo, debidamente acreditado mediante certificación de personería vigente, o bien mediante carta poder otorgada a cualquier persona, condómino o no, que deberá presentar el apoderado en original y debidamente autenticada por un Notario Público. Asimismo, en el caso de que la misma finca filial pertenezca a más de un propietario, o si en ella se hubiesen constituido derechos reales de usufructo o simple posesión, tanto los

copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en las Asambleas para producir una única votación por la finca filial, de conformidad con las disposiciones de Ley de a quién corresponda el voto, o por decisión de las partes correspondientes cuando procediere, en cuyo caso se aportará la respectiva carta poder autenticada por Notario Público. Adicionalmente, a discreción de cada condóminos y en cualquier momento, cuando el propietario de una finca filial es una entidad jurídica, podrá inscribir su representación mediante carta formal, notificada a la Administradora, indicando quien o quienes son los representantes legales con facultades suficientes para representar la entidad en las asambleas, presentando personería jurídica que así lo demuestre, con el fin de tener dicho representante para las asambleas, solicitud que deberá ser conocida por la Administradora y una vez aceptado, notificar al condómino de dicha aceptación y que en caso de que dicha representación cambie el condómino deberá notificar por escrito dicha circunstancia a la Administradora.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Libros del Condominio: Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un Libro de Actas de Asamblea que llevará para tal efecto el Condominio, debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, de conformidad con el artículo veintiocho de la Ley. Las Actas serán firmadas por el Presidente y Secretario ad-hoc de cada Asamblea. Asimismo el Administrador llevará los restantes libros que al efecto lleve el condominio que sean necesarios para el orden, control y reporte de la administradora del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Del Administrador. Nombramiento, honorarios, remoción, renuncia y sustitución: La administración del Condominio estará a cargo de un Administrador, quien deberá ser una persona jurídica con basto conocimiento y al menos tres años de experiencia en la administración de condominios. Durará en su cargo tres años a partir de su nombramiento. La Administradora tendrá respecto al Condominio y los bienes comunes de representante judicial o extrajudicial con las facultades de apoderado general sin límite de suma, conforme a lo dispuesto por el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil; teniendo la facultad de delegar su poder en todo o en parte, nombrar apoderados especiales judiciales, revocar poder y hacer otros nombramientos, estando facultados a firmar y finiquitar contratos de alquiler o leasing de equipos y demás bienes muebles del condominio, contratar el personal o personas jurídicas que requiera para la administración y operación del condominio. La Administradora deberá designar a la o las personas físicas que ejercerá en su nombre y representación las funciones correspondientes. El Administrador devengará un honorario mensual que le fijará la Asamblea de Condóminos, el cual será revisado una vez al año, dentro del mismo presupuesto anual a aprobar. El Administrador nombrado podrá ser removido de su cargo antes del vencimiento del plazo de su nombramiento por simple mayoría del valor total del Condominio mediante acuerdo de asamblea. Previo a la inscripción del nombramiento de la Administradora ante el Registro Público se deberá firmar el contrato de administración en el cual se establecerá las obligaciones y derechos de la administradora, el alcances del contrato, el Administrador deberá aceptar conocer el presente reglamentos y aceptar los términos y obligaciones aquí señaladas y se establecerá la cláusula de terminación anticipada sin responsabilidad de ambas partes, siempre y cuando se de aviso a la Administradora con dos meses de anticipación a partir del acuerdo de la asamblea de dar por terminado el contrato, contrato que será firmado por el Presidente del Comité de Vecinos a nombre del condominio. El Administrador podrá, en cualquier momento y por cualquier razón, renunciar a su cargo sin responsabilidad por ello. El Administrador previamente a ser efectiva su renuncia, deberá convocar a una Asamblea de condóminos a la brevedad para que se nombre su sustituto, de tal forma que su renuncia quedará firme un mes después

TORRE ROHRMOSER

de la celebración de la Asamblea, aunque en dicha Asamblea no se logre nombrar al sustituto, fecha hasta la cual el Administrador se desempeñara normalmente en el cargo. Si en dicha Asamblea se nombra al sustituto del Administrador, el plazo que corra entre el nombramiento del Administrador sustituto y la fecha en que se hace efectiva la renuncia del Administrador, será aprovechado por ambos para que el Administrador sustituto se informe de todos los asuntos del Condominio y las labores actuales del Administrador, así como de las obligaciones y derechos que le confiere su cargo. La sustitución del Administrador, así como el nombramiento de uno nuevo, en virtud de vencimiento del plazo para el ejercicio del cargo, se inscribirá en el Registro Público en forma inmediata a la fecha en que empieza a regir el nuevo nombramiento.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: Atribuciones del Administrador: De conformidad con el artículo treinta de la Ley corresponde al Administrador del Condominio: a) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, dotando al Condominio de un cuerpo de vigilancia que garantice un alto grado de seguridad de bienes y personas dentro de este, de acuerdo a la disponibilidad de presupuesto del condominio, y que vele porque se cumplan las disposiciones sobre ingreso, permanencia y salida de personas, vehículos y bienes de conformidad con lo que establece este Reglamento y hasta donde el presupuesto lo permita. b) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales. c) Todos los actos de administración y conservación de la edificación comunes. d) La recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes, seguros, fondo de reserva e impuestos que corresponda a cada propietario. e) Velar porque no se perturbe en forma alguna la tranquilidad y el orden que debe existir en el condominio. f) Adoptar las medidas pertinentes contra las perturbaciones del orden y conforme a las disposiciones de la Ley y este Reglamento. g) Expedir recibos de las cuotas canceladas y certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponde satisfacer, que serán títulos ejecutivos cuando estén refrendadas por un Contador Público Autorizado y autenticadas por un Abogado. h) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona. i) Vigilar y dirigir los trabajos que se lleven a cabo en las partes comunes y efectuar las reparaciones que la conservación del inmueble requiera. j) **Abrir y mantener al menos una cuenta corriente en la que deberá depositar las sumas que reciba conforme a lo que se ha dicho, dentro de las setenta y dos horas siguientes a su recepción, y girar contra estas cuentas haciendo todo pago para atender las erogaciones que demanda la administración y mantenimiento del condominio; las cuentas corrientes y de cualesquiera clase que se abran en los Bancos del Sistema Bancario Nacional, serán operadas y los cheques girados el representante de la Administradora, de igual manera se manejarán todos los demás servicios bancarios de cualquier clase que se contraten, pudiendo la Administradora autorizar a terceras personas para que firmen en ellas.** k) Realizar las reparaciones necesarias de los servicios cuando éstos se interrumpen, hacer las mediciones de consumo de agua y electricidad de cada una de las fincas filiales. l) Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su gestión. m) Nombra y remover al personal de la administración y servicio que estará a sus órdenes directas. n) Procurar la limpieza de las áreas comunes y sus servicios. ñ) Cumplir y ejecutar todas las disposiciones que, en materia sanitaria, correspondan a las edificaciones. o) Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en este Reglamento. p) La Administradora podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante a cualquier título diferente del de propiedad, que en forma reiterada infrinja la Ley, el Reglamento vigente del condominio, las restantes normas internas del Condominio establecidas por la Asamblea de Condóminos o La administradora según sus facultades que le confiere el presente reglamento, a las que deben sujetarse los condóminos, o que disturbe o altere la convivencia normal de los condóminos. q) Ingresar a las fincas filiales o áreas comunes de uso restringido para dar mantenimiento o a realizar trabajos urgentes por estar causando daños o molestias a los vecinos o áreas comunes. r) Confeccionar los reglamentos de construcción, remodelación, uso de áreas sociales y comunes, estacionamientos de visitas, disposición de basura, seguridad, mudanzas y todos aquellos para la convivencia dentro del condominio, los cuales deberán ser conocido y aprobado por la primer

Asamblea de Condóminos. s) Exigir el cumplimiento a los condóminos de sus obligaciones conforme este Reglamento, la Ley, los acuerdos de Asamblea y las disposiciones de la Administradora según sus facultades que le confiere el presente reglamento, velar por la protección de sus derechos, imponer las multas, sanciones y acciones judiciales y/o extrajudiciales respectivas con motivo de su incumplimiento y en nombre del Condominio, hacer las notificaciones y gestiones respectivas a los condóminos para el respeto de todas las normas que regulan el Condominio, y efectuar la prevención y desalojo de los condóminos cuando esto aplicare y por los mecanismos y procedimientos aplicables; t) Hacer las contrataciones de las personas o personas jurídicas que se requiera para la seguridad y el personal necesario para la operación y mantenimiento de condominios. u) Mediar a resolver los conflictos entre condóminos, tendiente a buscar la sana convivencia. v) En general velar por la observación de lo que la Ley, la escritura constitutiva, este Reglamento, los Reglamentos Operativos y los acuerdos de la Asamblea de Propietarios dispongan.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Obligaciones del Administrador: Es obligación del Administrador: a) Rendir un informe anual sobre las operaciones de la administración, sus resultados y ejecución del presupuesto, en la Asamblea Anual Ordinaria del Condominio a celebrarse cada año, y en cada asamblea que expresamente se haya convocado para el efecto. b) Presentar a la Asamblea de Condóminos el proyecto de Presupuesto Anual de la administración y operación del condominio y los resultados económicos correspondientes a los resultados de su gestión, con respaldo de sus libros contables. La asamblea podrá acordar contratar a una firma de auditoría de prestigio para auditar los estados financieros, a cuenta del condominio por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio. c) Dirimir los conflictos que se susciten entre los condóminos y/o residentes con relación al uso y goce de los bienes comunes del Condominio; o por incumplimientos al reglamento de condominio y administración del condominio vigente y cualquier otro reglamento emitido y aprobado por la asamblea de condóminos. d) La recaudación de las cuotas de mantenimiento y establecimiento y manutención del fondo de capital de trabajo y fondo de reserva aprobada por la asamblea, así como la recaudación de multas, imposición de plazos de subsanación de incumplimientos de este Reglamento, gestión de las acciones judiciales pertinentes, y prevención y ejecución de desalojo a los condóminos. e) A partir de la fecha en la que el Administrador tenga conocimiento del inicio de una modificación, sin que medie orden de Autorización de Inicio, el Administrador tendrá un plazo de tres días hábiles para notificar al Condómino la orden de suspensión de la obra, así como apercibirle sobre su facultad de presentar su caso ante la Asamblea de condóminos, solicitud que deberá hacerse dentro del plazo perentorio de cinco días hábiles. f) Velar porque no se perturbe en forma alguna la tranquilidad y el orden que debe imperar en el Condominio, así como adoptar las medidas correctivas que sean necesarias ante situaciones de perturbación. g) Presentar y facilitar la información disponible del Condominio a los condóminos, cuando éstos así lo soliciten. h) Certificar las sumas que los propietarios adeuden por concepto de cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias, sus intereses y multas, a solicitud de cualquier condómino o de la Asamblea de Condóminos. i) Desempeñar toda gestión que le encomiende la Asamblea de Condóminos, el Comité de Construcción, o que le imponga la Ley y este Reglamento con relación a sus funciones, siempre y cuando sea de su competencia y exista presupuesto aprobado para su ejecución y j) El Administrador deberá emplear en el desempeño de su gestión el cuidado de un buen padre de familia y será responsable únicamente por falta, culpa o negligencia demostrada en la atención y manejo de la administración. En cualquier caso, el Administrador no será responsable de las pérdidas, daños o perjuicios por acciones tomadas u omitidas, de conformidad con disposiciones expresas de la Asamblea de Condóminos, la Ley o este

Reglamento, o por instrucciones giradas por los condóminos en forma individual cuando esto fuere posible.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO: De las construcciones y del Comité de Construcción: I.- Construcciones: A) Los propietarios no podrán cambiar o modificar las fachadas frontales, posteriores y laterales de las construcciones ni accesos, ni decorar o pintar los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales, ni la puertas principales, ni sus ventanas sin previa autorización de la Comisión de Construcción. B) Todo propietario estará obligado a reparar o cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjuicios e incomodar a otros Propietarios del Condominio y tendrán un plazo de treinta días naturales, a partir del momento en que se les comunique por escrito para realizar la reparación. En caso de que no se cumpla con esta obligación en el plazo establecido, el Condominio realizará dichos trabajos y le cobrará al Propietario los costos totales más un treinta por ciento de recargo. C) Ningún propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio. II.-Del Comité de Construcción: Nombramiento, plazo, sustitución de miembros: **El Comité de Construcción será nombrado por la Asamblea de Condóminos por un período inicial de tres años. Deberá estar integrado por un cuerpo colegiado compuesto por tres miembros, personas físicas, que serán Presidente, Secretario y Tesorero, en donde preferiblemente deberá estar conformado por condóminos que sean Ingenieros Civiles y/o Arquitectos incorporados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, caso contrario previo a emitir cualquier resolución el Comité deberá asesorarse de un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente incorporado ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.** En caso de que alguno o algunos de los miembros presente la renuncia antes del vencimiento del plazo el o los otros miembros restantes nombrarán el sustituto por el resto del plazo del nombramiento. Los acuerdos se tomarán por mayoría. Vencido el plazo o bien por renuncia presentada por la totalidad de los miembros, la Asamblea de Condóminos deberá nombrar los sustitutos por el plazo faltante. El quórum del comité se establecerá con por lo menos dos miembros.

ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO: Atribuciones del Comité de Construcción: A partir de que el Comité de Construcción acuerde de que una construcción está terminada por el desarrollador, ejercerá sus facultades para todas las obras en las áreas comunes del Condominio, así como también para las áreas privativas en lo relativo la modificación de las residencias, de las fachadas, por menores que sean, modificación en techos y a modificaciones que se puedan ver desde otras áreas privativas construidas o no, desde áreas comunes construidas o no, o desde el exterior del condominio, por lo que para realizar dichos trabajos se deberá contar con la autorización del comité de Construcción. El Comité de Construcción tendrá las siguientes atribuciones: a) Proponer conjuntamente con La Administradora a la Asamblea de Condóminos la aprobación del Reglamento de Construcciones y las modificaciones futuras al Reglamento de Construcciones, lo cual deberá ser aprobado en asamblea por acuerdo de mayoría del valor del condominio, b) Interpretar y aplicar el Reglamento de Construcciones previamente aprobado por la asamblea de condóminos, conforme a los lineamientos estructurales, arquitectónicos, constructivos, estéticos, urbanísticos, de jardinería, paisajismo y otros que se han establecido en la Escritura Pública de Constitución del Condominio, en los planos constructivos y láminas aprobados del Condominio por las autoridades correspondientes y en el Reglamento del Condominio y otros planos complementarios, de forma tal que todas sus estipulaciones sean una aplicación, extensión o consecuencia lógica de dichas estipulaciones, c) Desarrollar todas las funciones y tareas que la Asamblea de Condóminos le asigne, que le correspondan con relación a sus funciones, d) Aprobar o no las solicitudes de construcciones, planos preliminares y planos de construcción que se eleven a su conocimiento, y emitir la Autorización de Inicio de todas las construcciones que se lleven a cabo dentro del Condominio, cuando así le corresponda según lo establecido en el presente reglamento. Asimismo, el Comité podrá inspeccionar, directamente o mediante la contratación de profesionales respectivos, todas las construcciones que se lleven a cabo dentro del Condominio mediante el procedimiento establecido en este Reglamento y el Reglamento de Construcciones, e) Ordenar la suspensión, parcial o total

según corresponda, de aquellas obras en proceso de construcción que no hayan sido aprobadas por el Comité de Construcción, o a juicio del mismo Comité puedan poner en peligro la estructura o el funcionamiento de los sistemas electromecánicos del condominio, o no cumplan con el presente reglamento, los planos preliminares o planos constructivos aprobados y las disposiciones constructivas y arquitectónicas que regulan el Condominio, así como facultar el reinicio de las obras una vez subsanados los incumplimientos, no obstante, en caso de que el condómino realice trabajos no autorizados y el Comité de Construcción y/o el Administrador no determina el incumplimiento, la responsabilidad de la realización de esos trabajos será única del condómino, f) Conocer y resolver los recursos de apelación a la imposición de la multa impuesta por concepto de inicio de las obras sin Autorización de Inicio, que sean sometidos a su conocimiento. g) Velar porque todas las construcciones posteriores a la entrega hecha por el desarrollador, que se pretendan desarrollar en las áreas comunes del Condominio estén aprobadas por todas las instituciones públicas requeridas, cumplan con la Escritura Constitutiva del Condominio, su Reglamento, Reglamento de Construcciones, y ley en general, h) Solicitar al Administrador la imposición y cobro de las multas y sanciones establecidas por el Reglamento, y derivadas del Reglamento de Construcciones, al o a los condóminos infractores, i) Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Condóminos para el establecimiento o modificación de dichas multas y sanciones, o de otras normas necesarias al Reglamento de Construcciones del Condominio, j) Efectuar recomendaciones a la Asamblea de Condóminos para entablar acciones legales contra los Condóminos infractores de las disposiciones que tienen relación con el tema constructivo, arquitectónico y urbanístico en el Condominio, k) Proponer modificaciones o mejoras a las áreas comunes del Condominio, l) Nombrar a su elección asesores profesionales para la atención de cada asunto que se plantee a su consideración, o para cumplir con sus deberes o ejercer sus atribuciones y fijarles honorarios razonables por la asesoría que se les solicite para la resolución de temas de competencia del Comité. Los honorarios de dichos asesores serán pagados por el Condómino solicitante, según lo desarrolle y establezca su Reglamento de Construcciones. Los asesores del Comité serán seleccionados bajo criterios de absoluta razonabilidad, y serán contratados por el Comité para emitir un criterio técnico o profesional adecuado para la resolución de cada asunto o realizar las consultorías necesarias, por ejemplo inspeccionar obras; m) Solicitar al Administrador del Condominio dictámenes, investigaciones, recomendaciones, y opiniones sobre los temas de competencia del Comité y en los que el Administrador pueda contribuir dada la naturaleza de sus funciones, así como citarlo a reuniones y audiencias del Comité de Construcción con voz pero sin voto; n) Proponer a la Asamblea de Condóminos del Condominio, la modificación del lenguaje arquitectónico del Condominio y los estándares de calidad de las construcciones del Condominio establecidas por el Reglamento de Construcciones y el propio Comité de Construcción, ñ) Los acuerdos del Comité se tomarán por simple mayoría, salvo en los casos en que explícitamente se indique otra mayoría y en caso de empate, quien presida la reunión tendrá doble voto.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Procedimiento de Aprobación de Construcciones o modificación de fachadas y sus sanciones: Cualquier obra o modificación externa a edificaciones entregadas por el desarrollador, cambios de pintura externa, elementos paisajistas y demás, sea en áreas comunes o privativas que sean visibles desde las áreas comunes construidas o no del Condominio, desde otras fincas filiales, o desde el exterior del condominio que el administrador, la asamblea de propietarios, los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título deseen realizar, deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción. Para ello deberán presentar al Comité los requisitos que indique el Reglamento de construcción y lo siguiente: a) Carta del condómino interesado solicitando la

TORRE ROHRMOSER

autorización de los planos preliminares de construcción, en la que se detalle ubicación del proyecto dentro del Condominio y lugar para recibir notificaciones. b) Planos preliminares o Planos constructivos debidamente firmados por el profesional responsable, y declaración de que el proyecto cumplirá con los requisitos establecidos por los organismos públicos reguladores para el otorgamiento de los permisos respectivos de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables. c) Los planos preliminares consistente en un juego de planta arquitectónica general detallada por pisos, cortes verticales y horizontales de la filial, fachadas y plantas y cualquier otro plano, según requiera el comité de construcción, d) Plano de la finca filial en donde se construirá el proyecto, o lamina de diseño de sitio del condominio para obras en áreas comunes, con indicación de la planta u obra a construir y aquéllas existentes. e) Conexión con los servicios comunes del Condominio si son necesarios y, f) Cubrir los costos y honorarios de las asesorías debidamente aprobados por la Asamblea. En caso de que la solicitud sea únicamente de pintar o realizar cambios menores, el solicitante deberá presentar al comité una descripción de los cambios propuestos con muestras de los materiales y colores a utilizar, de tal forma que si son cambios menos el Comité tendrá plena facultad de eximir al condómino de cumplir con todos o algunos de los anteriores requisitos. En cualquiera de los requisitos indicados en los puntos a, b, c, y d el Comité de Construcción podrá solicitar mayor información si lo considera pertinente, así como admitir menor información cuando a su criterio las obras no la ameriten. El comité de Construcción deberá informar al interesado del monto a cancelar en un plazo de diez días hábiles. Los honorarios deberán ser acordes con las tarifas prevalecientes en el mercado o similares a las establecidas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. No se le dará curso a ningún trámite de aprobación de construcciones y/o remodelaciones ni empezarán a correr los plazos respectivos establecidos en el reglamento del condominio hasta tanto el interesado cancele los honorarios correspondientes de los asesores del Comité de Construcción, cuando sean requeridos. Una vez recibidos los documentos e información indicada, así como los montos por honorarios respectivos, cuando corresponda, corresponderá al Comité de Construcción, en un plazo máximo de veinte días hábiles, la revisión y admisión o no de la solicitud para iniciar el proceso de estudio y aprobación o rechazo del mismo. En caso de admitirse la misma, el Secretario del Comité tendrá la obligación de notificar en la misma fecha al condómino sobre dicha admisión, así como notificar la convocatoria al Comité de Construcción de conformidad con el procedimiento previamente establecido en este Reglamento. Asimismo, el Secretario podrá apercibir al condómino solicitante sobre la inadmisión de su solicitud por ausencia de información, o falta de algunos de los requisitos previos para la admisión, apercibimiento que deberá hacer dentro del plazo establecido de veinte días hábiles, en cuyo caso se considerará para todos los efectos que la solicitud no ha sido presentada. Una vez admitida la solicitud correspondiente, el Comité de Construcción dispondrá de veinte días hábiles para resolver la solicitud de aprobación de los planos preliminares o planos constructivos respectivos, a partir de la fecha de notificación de la reunión al Comité. En la reunión celebrada, el Comité deberá aprobar o desaprobado razonadamente cada solicitud en particular, o bien en caso de empate en su votación se procederá de conformidad con el inciso ñ) del Artículo Décimo Séptimo de este Reglamento, pero en ningún caso podrá dejar de resolver en un sentido u otro la solicitud del condómino. Transcurridos veinte días hábiles desde la fecha de presentación de la solicitud al Comité de Construcción, y habiéndose convocado debidamente y para este propósito el Comité de Construcción, sin que el condómino o interesado reciba por parte del Comité de Construcción notificación que indique que su solicitud ha sido aprobada o no o bien se le notifique la necesidad de efectuar una nueva convocatoria dentro de los cinco días hábiles siguientes del Comité dada la falta de quórum para resolver; facultará al Condómino para iniciar la construcción de las obras, sin que por ello pueda estar sujeto a la multa establecida por el Reglamento para obras que no cuenten con la autorización de inicio por parte del Comité de Construcción. Lo anterior, siempre y cuando las obras iniciadas coincidan en un todo con los planos presentados, cumplan con la legislación aplicable, el Reglamento de Construcciones del Condominio y el Reglamento de condominio y administración del Condominio y cuente con la aprobación de los organismos públicos reguladores. La aprobación de los planos por parte del

Comité de Construcción, deberá obtenerse previamente a la tramitación de los permisos de construcción por parte del condómino ante los organismos públicos reguladores. En caso de que los planos sean aprobados por el Comité de Construcción, éste deberá emitir la Autorización de Inicio correspondiente, cuya eficacia en todo caso, sin excepción alguna, estará únicamente condicionada a la presentación al Secretario de los planos constructivos aprobados por la Municipalidad respectiva. El Comité de Construcción procurará velar porque los planos aprobados por la Municipalidad se ajusten en un todo a los planos preliminares presentado al Comité para aprobación, y en caso de que no lo fueren podrán ordenar inmediatamente la suspensión total o parcial de las obras e imponer las multas correspondientes. En todo caso, la responsabilidad o no de construir acorde con lo aprobado le corresponde únicamente al propietario de la Finca Filial y no al Comité de Construcción. Rechazo de la solicitud. El Comité de Construcción estará facultado para rechazar razonadamente las solicitudes de aprobación de proyectos que se le presenten, cuando estos no cumplan con las disposiciones que regulan el Condominio o a criterio del Comité las obras podrían afectar negativamente o comprometer la estética, seguridad, o imagen del condominio, en cuyo caso el condómino solicitante deberá realizar las correcciones y modificaciones que procedan, y seguir el procedimiento inicial para su aprobación, o bien presentar recurso de apelación según se indica. Recurso de Revocatoria y Apelación. Toda resolución del Comité de Construcción tendrá recurso de revocatoria con apelación en subsidio ante la Asamblea de Condóminos, el cual deberá ser interpuesto ante el Administrador en un plazo perentorio de cinco días hábiles después de notificado el acuerdo del Comité al interesado. Cuando esto suceda el Administrador deberá proceder en los siguientes tres días hábiles a convocar a al Comité quien deberá resolver dentro del un plazo no mayor de diez días naturales. Si el recurso de revocatoria es declarado sin lugar o bien el condómino se abstiene de presentar el recurso de revocatoria y presenta directamente el recurso de apelación, el Administrador deberá convocar a asamblea de condóminos dentro del plazo de diez días naturales con el fin de celebrar la asamblea diez días naturales después de su convocatoria, al igual que cualquier convocatoria, la cual conocerá y resolverá sobre la apelación. El acuerdo de Asamblea que revoque un acuerdo del Comité de Construcción deberá ser tomado por votación que represente la mayoría del valor del edificio, salvo aquellos asuntos que de conformidad con este Reglamento, requieran una mayoría superior. La asamblea deberá resolver de conformidad con el presente Reglamento, según el procedimiento establecido más adelante. Vencido el plazo de cinco días hábiles indicados sin que el condómino presente recurso de apelación, o si el recurso de apelación que presente el condómino no prospera ante la Asamblea, el Administrador deberá cobrar la multa correspondiente en forma inmediata, sin previa resolución de ningún órgano del Condominio. Sanciones: Los condóminos que irrespeten las estipulaciones y condiciones del presente Reglamento en cuanto a las construcciones, el Reglamento de Construcciones y los lineamientos establecidos por el Comité de Construcción serán sancionados acorde con lo que al efecto estipula este reglamento, para lo cual el Comité de Construcciones le comunicará al Administrador la existencia de la falta, para que éste realice el procedimiento que establece este reglamento y, en su caso, imponga la multa y tome las medidas preventivas y disciplinarias que establece este reglamento y la Ley y en su caso, pagar, en beneficio del Condominio, la multa correspondiente.

CAPITULO CUARTO.

DISPOSICIONES FINANCIERAS DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Cuenta Bancaria del Condominio. Todos los fondos que reciba y maneje el Administrador por concepto de cuotas de mantenimiento de conformidad con el presupuesto anual, así como cualquier otro fondo o sumas de dinero que reciba el

Administrador en beneficio de los gastos del Condominio, deberán ser depositados en cuentas bancarias a nombre del Condominio, en donde se autorizará la firma del Administrador para firmar abra las cuentas y las maneje, firme los cheques, retirar y depositar fondos, y realizar cualquier otra operación normal de una cuenta bancaria. Para firmar en la cuenta bancaria, también estarán autorizadas las personas que la Asamblea de Condóminos acredite expresamente.

ARTICULO VIGÉSIMO: Fondo de Reserva Legal y Cuota de Capitalización. Los presupuestos anuales de gastos del Condominio podrán contemplar la constitución y mantenimiento de un Fondo de Reserva, mediante la retención de hasta un cinco por ciento sobre el importe efectivo hasta completar un máximo del treinta por ciento del presupuesto anual. El fondo de reserva legal se encontrará destinado a resolver las necesidades extraordinarias de conservación, mantenimiento, y reestructuración del Condominio, o para suplir cualquier atraso en las recaudaciones de la cuota de mantenimiento de los titulares, lo cual deberá estar justificado por el Administrador con la comprobación de necesidades imperativas del Condominio. Cuando el fondo baje del porcentaje aquí indicado, se podrá imponer un recargo en la cuantía y forma en que lo acuerde la Asamblea de Condóminos, hasta completar la suma acordada, de forma tal que el Fondo de Reserva Legal se mantenga anualmente en un treinta por ciento del presupuesto anual del Condominio. Adicionalmente, conjuntamente con el primer traspaso que se dé de cada finca filial, el condómino adquirente deberá pagar un monto equivalente a una cuota mensual de mantenimiento vigente a la fecha del traspaso, en concepto de cuota de capitalización, suma que se asimilará a la cuota de mantenimiento y facturará conjuntamente con la cuota de mantenimiento del mes de adquisición de la finca filial.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. Cuotas de Mantenimiento. Los condóminos deberán pagar la cuota de mantenimiento de conformidad con su porcentaje de valor. a) Cuotas de mantenimiento ordinarias: Los condóminos de las distintas fincas filiales residenciales y parqueos y bodegas del Condominio están obligados a contribuir con una cuota de mantenimiento ordinaria, fijada, como se indicó, de conformidad con el porcentaje de valor de cada finca filial con relación al valor total del Condominio, para cubrir: a.i) Los gastos de mantenimiento, modificación y reparación de los bienes comunes del Condominio, a.ii) El pago de primas de los seguros que cubran las obras civiles de infraestructura de las áreas comunes del Condominio y demás bienes comunes. a.iii) El pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que graven todo el Condominio, las áreas y cosas comunes del mismo, a.iv) Los gastos de administración y vigilancia. a.v) Los honorarios fijados para el Administrador, a.vi) Los gastos por concepto de servicios profesionales y asesorías que se contraten para el Condominio, sean éstos legales, de contabilidad, auditoría, ingeniería, arquitectura, topografía, y cualquier otro servicio profesional que sea necesario contratar para cubrir las necesidades del Condominio. a.vii) El pago de servicio de recolección de basura y alquiler de equipo relacionado si fuera necesario. a.viii) El consumo de agua y electricidad de áreas comunes. Si las instituciones públicas que dan el servicio público de agua y electricidad no factura independientemente el consumo de cada finca filial, utilizando el sistema de macro medidores o medición primaria, según corresponda o cualquier otro sistema que no individualice los consumos por fincas filiales, el consumo de agua y electricidad de cada finca filial será determinada por medidores individuales y por lo tanto el consumo de agua y electricidad se facturarán individualmente y será parte de la cuota de mantenimiento como un rubro individual y facturado en el mismo acto, donde se individualizará, únicamente para control de consumo, la suma consumida por la filial en el mes de cobro respectivo. La cuota de mantenimiento ordinaria, así como cualquier otra cuota o suma que apruebe la Asamblea de Condóminos, deberá ser pagada por adelantado dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, de lo contrario la administradora cargará una multa de un diez por ciento de la Cuota o Cobro en cuestión, asimismo, todo saldo que mantenga un propietario por pagar al Condominio, posterior a los treinta días naturales de atraso respecto al mes en que se generó, sufrirá un recargo de interés del tres por ciento mensual, cargado mes por adelantado. La cuota de mantenimiento ordinaria será fijada

por la Asamblea de Condóminos por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio, como parte de la aprobación del Presupuesto Anual que presentará el Administrador, y será cobrada y administrada por la Administradora del Condominio. b) Cuotas de mantenimiento extraordinarias: Se fijarán por la Asamblea, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio, las cuotas de mantenimiento extraordinarias para cubrir cualquier gasto o necesidad extraordinaria del Condominio no prevista en el Presupuesto Anual aprobado, y que por su naturaleza deba pagarse con la contribución de todos los condóminos en el mismo porcentaje establecidas para las cuotas de mantenimientos ordinarias en el punto a) anterior, todo lo cual justificará el Administrador a la Asamblea, o podrá proponerse por parte de cualquier condómino. Estas Cuotas de Mantenimiento Extraordinarias recibirán el mismo trato de las Cuotas de Mantenimiento Ordinarias en cuanto a las condiciones de pago, es decir dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes y demás condiciones de multas e intereses ya detallados. Por otra parte, para el caso de daños, cuando un condómino, inquilino, o poseedor por cualquier título, visita, proveedor o trabajador causa un daño a una área o bien común, el condómino estará en la obligación de cubrir en su lugar el costo de la reparación o sustitución, por lo cual la Administración, en la siguiente facturación, lo cobrará al condómino en concepto de cuota extraordinaria individual el monto respectivo y bajo las condiciones de pago ya explicadas. c) Pago de las cuotas de mantenimiento: Las cuotas de mantenimiento, ya sean ordinarias o extraordinarias, deberán cancelarse de acuerdo a lo ya establecido en los puntos anteriores en la oficina de la Administradora del Condominio, o mediante depósito o transferencia bancaria a la cuenta corriente del condominio. Cuando un condómino atrase el pago de sus Cuotas o multas en más de treinta días, la Administradora estará en plena libertad de iniciar el proceso de cobro judicial respectivo, de acuerdo a lo que señala el Artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de tal forma que la certificación emitida por el contador público será un título ejecutivo con renuncia de trámites de juicio ejecutivo y se procederá a la vía del ejecutivo hipotecario, al cobro de los montos debidos y sus intereses, renunciando desde ya todo condómino al trámite de juicio ejecutivo, y se procederá a la vía del ejecutivo hipotecario, al cobro de los montos debidos y sus intereses. En caso de venta o de traspaso a cualquier título de una finca filial del Condominio, el condómino vendedor está obligado a presentar al Notario Público autorizante de la venta, una certificación expedida por el Administrador del Condominio, en que se muestre que dicha finca filial se encuentra al día en el pago de sus cuotas por concepto de gastos comunes y multas. En caso de que la finca filial se encuentre en mora y se celebre la venta, el adquirente de la finca filial se considerará deudor solidario por el monto que adeude el condómino vendedor, sin perjuicio de poder cobrar al vendedor lo que por este motivo deba pagar, de tal forma que si el nuevo condómino no cancela la cuota de mantenimiento incluido el consumo de agua, luz y/o sus multas o intereses la Administradora deberá seguir con el procedimiento establecido en el artículo veinte de La ley.

CAPITULO QUINTO DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Derechos y obligaciones de los Condóminos. I.- Uso y destino de las fincas filiales: Los Condóminos usarán su finca filial de acuerdo con el destino fijado en esta escritura constitutiva o los que posteriormente y debidamente se aprueben por la asamblea de condóminos y las instituciones respectivas, y de conformidad con el destino general del Condominio que se compone de unidades residenciales, bodegas y estacionamientos. Asimismo las fincas filiales no podrán destinarse a usos contrarios a lo establecido en el presente Reglamento, la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacer servir a otro objeto que el convenido expresamente. Además, los condóminos deberán de

TORRE ROHRMOSER

cumplir las siguientes obligaciones: a) Cumplir las disposiciones que establezca la Administradora en materia de la disposición y manejo de basura. b) Cumplir con las disposiciones que establezca la Administradora o las autoridades gubernamentales o municipales en materia de lo permisible y lo prohibido de verterse por los sistemas de aguas negras y pluviales, c) Cada condómino debe mantener los espacios que den al área común, en orden y limpios. II.- Uso de Aires Acondicionados, Calentadores Solares y equipos de producción de energía: Cada condómino podrá instalar en sus filiales sistemas de aire acondicionado siempre y cuando cumpla con lo siguiente: a) Cada apartamento tendrá un espacio interno para instalar un único condensador. No se podrán instalar unidades condensadores u otros equipos de aire acondicionado en otra área privada o común, visible o no, construida o no del condominio. b) Las instalaciones de los aires acondicionados deberán ser coordinadas por la Administración para supervisar su instalación. c) No se podrán instalar unidades de aire acondicionado de ventana. d) Los daños que ocasionen en el proceso de instalaciones y mantenimiento de los aires acondicionados en áreas comunes o instalaciones y vistas que pasan por áreas comunes de otros condóminos deberán ser informadas a la Administradora de inmediato y las reparaciones cubiertas por el condómino para el cual se realizan los trabajos respectivos. e) Como excepción, para las áreas comunes, la Administración podrá disponer de otros espacios comunes para dotar a dichas áreas de aire acondicionado, en caso de que se requieran. f) No se podrán instalar unidades de calefacción o producción de energía cuando estos afecten la arquitectura o paisajismo del condominio y para ello el Comité de Construcción deberá conocer la propuesta y éste bajo el criterio que este estime conveniente. III) Reglas para reunir y dividir y segregar las fincas filiales: Los Condóminos están expresamente autorizados para reunir fincas filiales colindantes para conformar una sola unidad bajo un solo título de propiedad. Queda prohibido convertir las fincas filiales en fincas matrices de un nuevo condominio. Queda prohibido dividir o segregar las fincas filiales salvo en aquellos casos en que, una vez reunidas las fincas se quiera dividir o segregar la finca reunida y volver a su estado original conforme la presente escritura. Únicamente si la modificación afectare el coeficiente de copropiedad de otras fincas filiales, deberá requerir la aprobación unánime de los condóminos reunidos en Asamblea de conformidad con el Artículo Veintisiete, inciso a), puntos dos y cinco de la Ley. Una vez realizada una reunión o bien la división o segregación de fincas previamente reunidas para volverlas a su estado original, el condómino estará en la obligación de presentar a la Administración copia de la respetiva escritura pública, al igual que se debe hacer cada vez que se realiza una venta de una finca filial. Todo trabajo de remodelación necesario para ejecutar la reunión, división o segregación de fincas, deberá llevar el mismo procedimiento que al efecto establece este reglamento, el Reglamento de Construcción y la Administradora para hacer los trabajos. IV.- Estándares de Calidad constructiva: Los condóminos deberán cumplir con los estándares de calidad constructiva del Condominio establecidos por su Escritura Constitutiva, el Reglamento del Condominio, los Reglamentos de Construcciones, sus planos así como con los lineamientos del Comité de Construcción del Condominio cuando así proceda según lo establecido en este reglamento, los cuales estarán incluidos y especificados en los planos constructivos de las construcciones aprobadas; V) Servicios privados: Los condóminos podrán establecer, a su costa, servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás condóminos o a las áreas comunes del Condominio; VI) Los condóminos son responsables de mantener, limpiar y ornamentar las áreas privadas internas correspondientes a las fincas filiales; VII.- Aseo y Mantenimiento: Los condóminos son responsables de mantener, limpiar y ornamentar las áreas privadas internas y externas correspondientes a las fincas filiales, así como sus áreas comunes de uso restringido. El mantenimiento de los parqueos, sean comunes o privados, estructuras, calles y accesos internos y en general toda la infraestructura urbanística y cualquier otra área común dentro de, o bien propiedad del condominio, será responsabilidad del condominio, debiendo tener el condómino su espacio de parqueo debidamente ordenado.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Régimen de Multas y Sanciones: Procedimiento Para el Régimen de Multas y Sanciones. La Asamblea de Condóminos, la Administradora, el Comité de Construcción y el Comité de

vecinos, según sus facultades que le confiere el presente reglamento, podrán imponer a los condóminos multas por incumplimiento al presente Reglamento, a la Ley, a lo que se establezca por mayoría simple en Asambleas de Condóminos y a las disposiciones de la Administradora, por acciones u omisiones realizadas por él mismo o por sus arrendatarios, visitante, ocupantes o poseedores por cualquier título. El encargado de notificar y realizar el trámite de sanción será exclusivo de La Administradora cuando el que impone la multa es la asamblea o alguno de los comités respectivos. Dicha multa será facturada conjuntamente con la cuota de mantenimiento. Todo pago de dicha factura deberá acreditarse primero a la multa y luego a la cuota de mantenimiento. Mientras la Asamblea de condómino no ponga a consideración y apruebe otras multas por violación al presente reglamento, a la Ley, a los acuerdos de Asamblea y otros Reglamentos, se establece inicialmente las multas que adelante se dirán conforme a su gravedad, por incumplimiento, y/o cada día en que persista el incumplimiento, a criterio de la Administradora, por lo que la Asamblea de Condóminos podrá aprobar los cambios o adecuaciones de dichas multas, cuando así lo considere necesario. Con base en lo recién estipulado, cuando un propietario, visitante o a quien él derive sus derechos, infringe las limitaciones contenidas en el presente Reglamento, la Ley, los acuerdos de Asambleas de Condóminos o las disposiciones de la Administradora, la Administradora podrá imponer las siguientes sanciones, debiendo seguir con el siguiente procedimiento: i- Prevención por escrito; ii- Sanción que establezca la Asamblea de Condóminos y/o la multa adelante especificada; y iii- Tramitar el desalojo por parte del condómino o sus ocupantes. La reclamación para el cobro de la multa o el desalojo, en caso de no subsanarse la infracción, se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil, con renuncia de trámite de juicio ejecutivo para el cobro de cuotas de mantenimientos y multas. Se fijan tres tipos de sanciones atendiendo a la gravedad de la falta; faltas leves, faltas medias y faltas graves. A criterio del Comité de Vecinos o bien del Comité de Construcción en caso de incumplimiento del reglamento de construcción, cualquier falta regulada en este reglamento podrá ser sancionada en atención a la cuantía del daño sufrido y la buena disposición y colaboración del Propietario en proceder a su inmediata reparación. Las multas que se apliquen en virtud de una situación que implique una acción correctiva de parte del Propietario, por ejemplo, eliminar unas obras, restaurar o limpiar áreas comunes, obtener un permiso previo, se aplicarán de forma mensual acumulativa hasta el momento en que dicha situación haya sido totalmente restablecida o corregida, a menos que se establezca un mecanismo distinto al momento de regular el presente reglamento la infracción de que se trate. Cualquier falta será sancionada, en atención a la gravedad de la misma, con alguna de las sanciones ahora establecidas. A) Son faltas leves: Se considerarán como faltas leves la violación de disposiciones que, por su poca gravedad, no conllevan aparejada inicialmente una sanción pecuniaria. Las faltas leves se sancionarán mediante prevención por escrito. Las prevenciones por escrito podrán ser de tres tipos: (uno) Aquellas mediante las cuales se llama la atención sobre una actuación del Propietario, a efecto de que la misma no se repita en el futuro, (dos) Aquellas mediante las cuales se conmina al Propietario a la realización de determinada actuación, (tres) Aquellas que además fijan un plazo al Propietario para poner en regla o corregir una situación. Las faltas leves que no sean corregidas por el infractor en el plazo indicado por la Administradora serán sancionadas con un sexto de un salario base de Ley. Si el condómino vuelve a cometer una falta leve, aunque no sea la misma, dentro de un plano de seis meses después de haber cometido una falta leve, ésta falta se considerará una falta media. B) Son faltas medias: Se considerarán como faltas medias la violación de disposiciones que, por su mediana gravedad, conllevan aparejada una sanción pecuniaria. Las faltas medias se sancionarán inicialmente mediante prevención por escrito cuando es la primera vez y mediante el sistema de multas a cargo del Propietario, por un monto equivalente

a un tercio de un salario base de Ley por cada infracción al reglamento. Si el condómino vuelve a cometer una falta media, aunque no sea la misma, dentro de un plano de seis meses después de haber cometido una falta leve, ésta falta se considerará una falta grave. C) Son faltas graves: Se considerarán como faltas graves la violación de disposiciones que, por su alta gravedad, conllevan aparejada una sanción pecuniaria. Las faltas graves se sancionarán mediante el sistema de multas a cargo del Propietario, por un monto equivalente a medio salario base de Ley por cada infracción al reglamento. Si el condómino vuelve a cometer una falta grave, aunque no sea la misma, dentro de un plano de seis meses después de haber cometido una falta grave, la multa se duplicará. Además de las establecidas en la Ley y las indicadas en este reglamento, se considerarán faltas graves la violación o falta de acatamiento de las siguientes disposiciones del Reglamento: c.i) Destinar o aceptar que se destine la finca filial a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. c.ii) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. c.iii) Construir en las Áreas Comunes. Las multas serán impuestas a los condóminos por la Administradora, y éstos tendrán acción de regreso contra sus arrendatarios, ocupantes o poseedores, no obstante, si el condómino no cumple con sus obligaciones de buena fe, los arrendatarios, ocupantes o poseedores de las fincas filiales serán responsables subsidiariamente y la Administradora podrá imponerles las multas y responsabilidades exigibles conforme con éste Reglamento, teniendo éstos por consiguiente la acción de regreso contra el condómino infractor.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Lenguaje arquitectónico del Condominio y cambio en las fachadas: Los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, serán responsables de mantener sus fincas filiales en apropiadas condiciones, de manera que no perjudiquen la imagen general del Condominio, para lo cual deberán respetar las disposiciones del reglamento de construcción, de acuerdo a este reglamento y los lineamientos del Comité de Construcción: a) Rótulos: Salvo los rótulos que el desarrollador libremente y sin sujeción al presente reglamento instalará para la promoción y venta de las fincas filiales y sus residencias, en general cualquier otro rótulo o anuncio que los condóminos quieran colocar, deberá ser coordinado y aprobado por la administradora, estando expresamente prohibido la colocación de rótulos con fines privados inclusive aquellos para la venta y/o alquiler, en áreas comunes construidas o no, áreas privativas construidas o no, ventanas, precintas, etc., o en cualquier lugar visible desde áreas comunes construidas o no, otras fincas filiales construidas o no, y desde el exterior del Condominio, por lo que su violación será una falta leve, b) Pintura: Las áreas comunes y las fachadas y techos de las fincas filiales deberán mantenerse en buenas condiciones de pintura, de manera que no perjudiquen la imagen del Condominio y deberá de realizar una pintura externa e interna en concepto de mantenimiento, cuando la Asamblea de condóminos así lo acuerde por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio. No se podrá pintar, cambiar de textura o modificar la fachada de las residencias las parte externa de las puertas, llavines, timbres y otros elementos comunes en el condominio, de un color o diseño diferente al que originalmente se utilizó o fue aprobado por el Comité de Construcción respectivo, a menos que cuente con la autorización expresa y escrita del Comité de Construcción del condominio, de tal forma que si proceden a pintar con colores no autorizados, la Administradora del condominio se encuentran facultadas a detener la obra y ordenar el cumplimiento del presente reglamento, catalogándose dicha falta como una falta grave, donde incluso podrán ordenar el no ingreso de los trabajadores a la obra. c) Construcciones: Con el objeto de mantener la imagen y minimizar los inconvenientes dentro del condominio, toda obra de construcción que se realice deberá ser aprobada previamente por el Comité de Construcción y contar con los controles de entrada y salida de trabajadores, equipo y materiales así como cumplir a cabalidad con lo que establezca el reglamento de construcción. Igualmente, los condóminos dueños de las obras de construcción, deberán cumplir con las normas de seguridad ocupacional que garanticen un trabajo con el menor número de accidentes posible, y deberán igualmente cumplir con la normativa ambiental que rige el Condominio de acuerdo con lo que se detalla más adelante en este Reglamento.

El condómino dueño de las obras de construcción será responsable de que el contratista que realice las obras de construcción no cometa daños en las instalaciones o estructuras del Condominio, bienes privativos y bienes comunes, así como a otras áreas o bienes privativos de terceros y porque conserve el ornato y aseo del Condominio en todo momento. Se cargarán al condómino dueño de las obras de construcción todos los gastos y responsabilidades inherentes a la reposición, reparaciones, daños y mantenimiento extraordinario necesario, que podría incluir evacuación de basura, escombros y cualquier tipo de materiales, que sean consecuencia directa o indirecta de sus obras de construcción, independientemente que hayan sido ocasionados por un contratista no condómino. La falta de pago de dichos gastos a la Administración del Condominio según ésta los haya detallado al condómino, dentro de los cinco días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación que en ese sentido le haga el Administrador al condómino, ocasionará intereses moratorios a la misma tasa que haya sido fijada para la Cuota de Mantenimiento Ordinaria por la Asamblea de Condóminos, d) Jardinería y paisajismo: a) La Administradora del Condominio podrá contratar los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes comunes. b) En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y su modificación deberá ser presentado al Comisión de Construcción, la que dará la aprobación que corresponda y o recomendaciones. c) El mantenimiento y o modificación en los jardines de las zonas comunes será responsabilidad únicamente del Comité de Construcción. Por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales podrán modificar los jardines de las zonas comunes, sin la previa autorización de la Administradora, siendo una falta leve el realizar dicha modificación. d) Los condóminos podrán plantar árboles de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando que su follaje invada propiedades vecinas. e) Es obligación de los condóminos mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. f) Si el condómino no mantiene las zonas verdes y garaje al frente de su vivienda en condiciones apropiadas de manera que afecte la belleza y ornato del condominio, la Administradora le prevendrá por una sola vez y por escrito que proceda a realizar la labor que corresponda y si en un plazo de una semana el propietario no corrige la situación, se considerará una falta leve y la Administración procederá a darle el mantenimiento necesario y se le cobrarán los gastos generales más un treinta por ciento de recargo, para lo cual el condómino con la aceptación del presente Reglamento, otorga a favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. g) Los Condóminos podrán darle su propio mantenimiento a las zonas verdes de sus fincas filiales, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar cualquier otra compañía de mantenimiento similar para tales fines. h) En caso de que se contrate una Compañía de Mantenimiento de Jardines diferente a la del Condominio, previo a su ingreso al Condominio, esta deberá ser aprobada por el Administrador y cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: (i) Deberá registrarse en la Caseta de Seguridad el nombre de la compañía, los nombres y números de cédulas de los empleados de dicha compañía, así como el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes. (ii) Todo trabajador que intervenga en estos trabajos, deberá portar la identificación correspondiente en todo momento. (iii) Cualquier cambio de personal deberá ser comunicado a la Administración del Condominio. (iv) El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la Caseta de Seguridad, ya que el horario establecido será el que al efecto establezca la administradora. (v) Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberá ser retirado y sacados del Condominio diariamente al finalizar el día de trabajo para evitar su acumulación. (vi) No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. (vii) El equipo que se utilice para el mantenimiento de

TORRE ROHRMOSER

jardines deberá ser manejado con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los Propietarios vecinos. En caso de que no se trabaje con los estándares de limpieza y calidad adecuadas o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, la Administradora podrá suspender el uso de la Compañía de Mantenimiento que se ha contratado y cobrará al Propietario los costos por cualquier daño causado, así como la recolección de la basura procedente de los trabajos de jardinería en el caso que corresponda, considerándose una falta leve. El Reglamento de Construcciones del condominio desarrollará y especificará los alcances y procedimientos que se le aplicará a cada finca filial para las modificaciones, a partir de que el desarrollador haga entrega de cada una de ellas, así como al área común, debiendo aprobar cualquier cambio a este en el Comité de Construcción del Condominio.

ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO: Prohibiciones: En general los condóminos no podrán efectuar actos ni incurrir en omisión que evidentemente perjudique a, o perturben el bienestar y la tranquilidad de los demás condóminos ni su área privativa, o que comprometa la seguridad, salubridad o comodidad del Condominio, o que dañe o afecte actual o potencialmente la infraestructura del Condominio y sus áreas comunes, ni utilizar las áreas no construidas como jardines ni estacionamientos para almacenar objetos, así como tampoco botar basura en las áreas comunes no dispuestos para dicho fin. Específicamente es prohibido a los propietarios o arrendatarios, visitantes y a cualquier otra persona que ocupe o posea la finca filial lo siguiente: i.- Intervenir directamente con los empleados del Condominio, debiendo presentar directamente a la Administradora cualquier queja o sugerencia, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. ii.- Sobrepassar la intensidad acústica, niveles permitidos, horarios, limitaciones, prohibiciones, excepciones y todo lo referente al control del sonido, de acuerdo con lo que establece el Reglamento para el Control de Contaminación por Ruido, vigente, de tal forma que la medición acústica se realiza desde el interior de las instalaciones, residencias o habitaciones, donde reside el Condómino afectado. Esta se hará cuando así lo solicite un condómino a la Administración y en caso de ser necesario, la Administración podrá seguir realizando mediciones en intervalos de treinta minutos y cada incumplimiento se tendrá como una falta media. iii.- Los Residentes podrán mantener en su propiedad únicamente mascotas domésticas, que no serán criadas ni cuidadas para fines comerciales y no deberán causar molestias ni afectar la seguridad de los demás Propietarios del Condominio, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta media. iv.- En ningún sitio del Condominio, se autoriza la tenencia de iguanas, ranas venenosas, serpientes, ni perros de las siguientes razas: Pitt-Bull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler, o cualquier otra que por recomendación de las autoridades de Salud y/o Seguridad del Gobierno de la República de Costa Rica se consideren feroces, una amenaza para las personas o sean identificadas como razas de pelea, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta grave y deberá retirarse el animal del condominio en un plazo no mayor a tres días naturales, de tal forma que si el animal no es retirado dentro de dicho plazo la multa se duplicará por cada semana de incumplimiento. El condómino o usuario de la filial podrá certificar que la raza del animal no es ninguna de las anteriores, mediante pericia emitida por la clínica veterinaria que al efecto nombre la Administradora. v.- El Residente deberá mantener sus mascotas dentro de su Finca Filial. Los animales no podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño o residente, para mantenerlos bajo su control, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta media. vi.- Cada Residente autorizado será responsable de limpiar o recoger las deposiciones de sus mascotas en las diferentes zonas del Condominio, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta media. vii.- Si una o más mascotas de algún Residente ocasionan exceso de ruido, los demás Residentes pueden comunicar por escrito al Administrador su inconformidad, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. viii.- Las alarmas residenciales son permitidas, no obstante, el Propietario deberá consultar con el Administrador el o los modelos recomendados para su residencia y el protocolo que sigue la empresa de seguridad del Condominio cuando estos dispositivos se activan. Una vez que los Residentes instalen su alarma residencial, se ven en la

obligación de proveer el nombre y el número de teléfono de alguna persona a la cual se pueda llamar para que desconecte la alarma en caso de activación cuando el Propietario se encuentre fuera del Condominio, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. ix.- Se prohíbe Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes no destinadas para ello o sin autorización de la Administradora, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. x.- Se prohíbe realizar cualquier obra que pueda comprometer la capacidad estructural y/o el funcionamiento de los sistemas electromecánicos de cualquier edificación, así como desarrollar actividades que comprometan la seguridad del Condominio y obras que puedan perjudicar o comprometer la seguridad del Condominio, tales como pero no limitadas a excavaciones, picar, perforar, o romper muros, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta grave, salvo aprobación expresa del comité de construcción en las siguientes excepciones: a) Que sea necesario por razones estructurales, b) En el caso específico de muros privativos si los hubiera, o muros privativos compartidos por dos fincas filiales de un mismo dueño, c) En el caso de entresijos que sean compartidos por dos filiales de un mismo dueño, o bien para reunir dos fincas filiales que las separe el entresijo, d) Por acuerdo de asamblea del cien por ciento del valor del condominio. Para todas estas últimas cuatro excepciones indicadas, el interesado deberá de contar con la aprobación por escrito de los consultores estructurales que defina la Administradora, el Comité de Construcción, así como contratar a los consultores que el Comité de Construcción designe, y permitir sin restricciones su acceso a las obras, para la inspección de las obras durante su ejecución, debiendo cubrir todos los costos relacionados el interesado en realizar los cambios respectivos. Lo mismo deberá hacerse en los casos en que pretendan hacerse cambios en los sistemas electro-mecánicos privados, en este caso debiéndose de obtener la aprobación del Comité de Construcción y la Administración y contratar la inspección de los consultores electromecánicos que defina el comité de construcción, debiendo cubrir todos los costos relacionados el interesado en realizar los cambios respectivos. En ambos casos el interesado deberá de presentar los cambios propuestos al comité de construcción según establece el reglamento. xi.- Se prohíbe la tenencia de materiales explosivos, inflamables o insalubres, que produzcan malos olores, humo o cualquier molestia, o que puedan representar peligro para la salud o que no tengan las medidas de seguridad requeridas para su uso adecuado. De tal manera, será prohibida la utilización de armas dentro del Condominio con la excepción de los Agentes de Seguridad, en cuyo caso sus nombres y armas deberán estar debidamente registrados ante la Administración, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta grave. xii.- Se prohíbe botar en las tuberías, elementos que pudieren obstruir o dañar los sistemas mecánicos del Condominio o que perjudiquen el buen funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que le da servicio al Condominio, igualmente para que la planta de tratamiento de aguas residuales que da servicio al Condominio no se vea afectada y funcione adecuadamente, la administradora establecerá y actualizará periódicamente una lista de productos de limpieza u otros, así como de tipos de desechos que será prohibido verterlos en el sistema de aguas residuales del Condominio, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta grave. xiii.- Se prohíbe eliminar el material de aislamiento sónico de los pisos entre la parte superior del entresijo de concreto y el recubrimiento respectivo, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta grave. xiv.- Las fincas filiales que tengan terrazas privativas, no obstante ser área privada, o bien terrazas de área común de uso restringidas, tendrán las siguientes prohibiciones: a) Sembrar árboles o arbustos o aquella vegetación que pueda dañar fundaciones, estructuras o instalaciones electromecánicas, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta grave, b) Hacer obras de construcción en dicho espacio, especialmente pero no limitado a un techo, cerramiento o cualquier

tipo de estructura, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta grave, c) Tender ropa o cualquier otro objeto, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve, d) Dejar basura o objetos tirados, por lo que deben mantenerse limpios y ordenados y no se podrá poner ningún objeto que sobrepase la altura del muro que los delimita menos veinte centímetros, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve, e) Hacer parrilladas, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve, f) Instalar luminarias en las áreas externas diferentes a las incluidas en la construcción original, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. De instalarse otras luminarias adicionales en el área externa, estas deberán ser luminarias que permitan y sean dirigidas de manera que no iluminen la fachada del edificio y/o por encima de la altura de la tapia de los jardines privados. g) Hacer actos que perturben a otros condóminos, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xv.- Colocar muebles o cualquier objeto contra las ventanas, que perjudiquen la estética exterior de las residencias, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve, salvo que lo autorice el Comité de Construcción. xvi.- Tender ropa en lugares visibles desde área común construida o no, otras fincas filiales o el exterior del Condominio, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xvii.- Ningún propietario o arrendatario del Condominio podrá colocar muebles, mercadería, bultos, paquetes o cualquier otro objeto en las áreas de circulación o áreas comunes o estacionamientos. Tampoco podrán utilizar éstas áreas para ningún objeto que no sea el de transitar por ellas. Por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xviii.- No podrán colocarse cables para la instalación de teléfonos, televisores, antenas, o cualquier otro equipo por la parte exterior de las filiales o de manera visible en las áreas comunes del Condominio, que puedan representar incomodidad, que estéticamente no se vean bien, o que representen peligro para los demás condóminos o bien que perjudique la arquitectura del Condominio, salvo autorización expresa de del Comité de Construcción. Para la utilización de conductos electromecánicos comunes para estos fines se deberá solicitar autorización al Comité de Construcción de aprobarla los trabajos deberán ser coordinados por la Administradora. Los daños que ocasionen en el proceso en áreas comunes o instalaciones y previstas que pasan por áreas comunes de otros condóminos deberán ser informadas a la Administradora de inmediato y las reparaciones cubiertas por el condómino para el cual se realizan los trabajos respectivos. Por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xviii.- Las cortinas de las ventanas deben ser blancas, o de colores claros que no tengan un impacto visual negativo en la fachada de los edificios, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xix.- Salvo autorización expresa de la Junta Administradora estará prohibido instalar algún tipo de verja o rejas no previstas en planos constructivos, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xx.- Introducir modificaciones o reformas que afecten la conformación general del Condominio, o sus fachadas, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve, salvo acuerdo de la Asamblea de Condóminos y previa aprobación de la Junta Administradora o cuando existe reunión de fincas o bien su posterior segregación o división en donde la fachada interna hacia el pasillo podrá variar el boquete de la puerta. xxi.- Pintar o decorar los bienes comunes o la parte exterior de las paredes, ventanas y las puertas de entrada de las residencias, sin autorización previa del Comité de Construcción, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xxii.- Fumar en las áreas comunes construidas del condominio y de hacerlo dentro de las fincas filiales residenciales deberán mantener la puerta de ingreso a las mismas cerradas o tomar las medidas necesarias para evitar que el humo salga a áreas comunes y cause molestias a otros condóminos, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xxiii.- Hacer Parrilladas en áreas comunes o terrazas privadas, salvo donde el Reglamento de Uso de Áreas comunes lo permita y regule, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta leve. xxiv.- En los espacios de parqueos comunes, áreas de circulación peatonal o vehicular no se podrá hacer reparaciones de ningún tipo, causen un impacto visual negativo o puedan ocasionar derrames de combustibles, lubricantes, a ningún tipo de vehículo, motocicleta,

embarcación, motores, o máquinas de cualquier tipo salvo cambios de llantas u otras reparaciones menores que no causen inconvenientes a los condóminos, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. xxv.- Los vehículos de las visitas, condóminos o usuarios solo podrán estacionarse y en forma temporal, en las áreas comunes destinadas para tal efecto, sin obstaculizar entrada a otras fincas o obstruir el paso, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. xxvi.- No se permite lavar carros en las fincas filiales de estacionamiento o en áreas comunes del condominio, salvo que exista un lugar previamente establecido para ello por la Junta Administradora por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. xxvii.- Sobre los espacios de estacionamiento sean estos privativos, comunes o comunes de uso restringido no se podrá construir o remodelar de ninguna forma, hacer agregados, instalar portones o introducir cualquier variación a los espacios, salvo aprobación del cien por ciento del valor de la Asamblea de Propietarios presentes en la Asamblea, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta grave. El mantenimiento de los mismos estará a cargo de la administración, para lo cual la misma tendrá libre acceso. xxviii.- Circulación de motocicletas dedicadas a la práctica del Moto Cross dentro del Condominio, su violación será una falta leve. xxix.- Alarmas vehiculares: Todo Propietario debe desactivar la alarma de sus vehículos mientras éstos permanezcan dentro de las instalaciones del Condominio, si la alarma se activa se considerará una falta media. xxx.- La administración se encuentra autorizado a sacar del condominio cualquier vehículo estacionado en espacio no autorizado o que cuya alarma se active y cause molestias a los condóminos, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta media. xxxi.- No se permite vender cualquier tipo de artículos o servicios en áreas comunes y/o fincas filiales, por lo que el incumplimiento a esta prohibición se considerará una falta leve. xxxii.- Se prohíbe botar basura en lugares distintos a los establecidos por la Junta Administradora o reglamento, por lo que el incumplimiento a estas prohibición se considerará una falta media. xxxiii.- Los ascensores son únicamente para el transporte de personas y sus objetos y carga personal, por lo que para transportar cualquier objeto no tradicional, pesado o bien de gran tamaño deberán ser coordinado con la Administradora con el fin de que se tomen las medidas pertinentes para la protección de los ascensores, de tal forma que cualquier daño causado a los ascensores, deberá ser pagado por el condómino infractor y el incumplimiento de esta prohibición y no coordinarlo con la administradora se considerará una falta medio.

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO Obligaciones de los Condóminos para la conservación del Medio Ambiente: Todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, están obligados a contribuir a la promoción y mantenimiento de las condiciones del medio ambiente, natural y de los ambientes artificiales que permitan llenar las necesidades vitales y de salud de la población vecina, así como de las buenas costumbres y hábitos de aseo de sus trabajadores. Todos los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores a cualquier título de las fincas filiales del Condominio, están obligados al respeto de los compromisos ambientales que rigen el Condominio, y que se encuentran establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto “CONDominio RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER”, según consta en el expediente número D UNO-CATORCE MIL CINCUENTA Y CINCO-DOS MIL CATORCE-SETENA y la resolución cero quinientos ochenta y seis mil quince-SETENA, que se encuentran en la Secretaría Técnica Nacional Ambiental SETENA, compromisos ambientales que forman parte integral de este Reglamento y cuya copia pondrá a disposición el administrador de todos los condóminos, para su debida información y estricto acatamiento. Entre los compromisos adquiridos se encuentran, entre otros, la obligación de cada condómino de disponer adecuadamente y en un sitio autorizado, todo el material -tierra y

TORRE ROHRMOSER

escombros- que se genere durante la construcción o remodelación, la obligación de cada condómino de tomar las medidas de prevención para evitar arrastre de sedimentos y generación de polvo y todo aquello que pueda perjudicar el buen funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales que da servicio al Condominio. El administrador se encuentra en la obligación de acatar todos los lineamientos pertinentes establecidos en el Plan de Gestión Ambiental, en especial lo establecido en la Ley General de Salud vigente, así como lo establecido en el Reglamento de Vertido y Re Uso de Aguas Residuales y sus reformas y el artículo ciento treinta y dos de la Ley de Conservación de la Vida Silvestre, en especial de velar por a) Verificar que los edificios del condominio se encuentren provistos de o interconectados a los sistemas de tratamiento necesarios para que sus aguas residuales cumplan con las disposiciones del reglamento de Vertido y Re uso de Aguas Residuales y b) confeccionar o velar por que la empresa contratada al efecto, presente los reportes e información periódica a que hace referencia los artículos cuatro, quinto, séptimo, octavo, noveno, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto, vigésimo primero del Reglamento de Vertido y Re uso de Aguas residuales.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Recolectores de Basura o desechos sólidos: El Condominio cuenta con un ducto de recolección de basura dirigido al cuarto de basura, por lo que la Administradora emitirá las directrices necesarias para el desecho, recolección y horario e igualmente acorde con el reglamento respectivo. Si se quisiera instalar o construir depósitos adicionales, su ubicación deberá guardar los retiros necesarios y deberán estar ubicados de manera que minimicen los olores, ruidos e impacto visual para terceros, áreas comunes o las fincas filiales vecinas. La Administradora coordinará los servicios de recolección general de desechos sólidos a través del sistema que estime más conveniente, a través de recolectores privados o Municipales, autorizados para este fin por las entidades del Estado correspondientes. Cada condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título, tienen la obligación de utilizar el sistema de recolección de basura provisto por la Administradora, por lo que queda prohibido a toda persona natural o jurídica arrojar o acumular desechos sólidos en lugares no expresamente autorizados para tal efecto, utilizar medios inadecuados de transporte o acumulación y proceder a la utilización, tratamiento o disposición final mediante sistemas no aprobados por la administración de acuerdo a las normas establecidas por el Ministerio de Salud, la Municipalidad respectiva o por la empresa recolectora y este reglamento. La basura generada por La Administradora será la responsable de mantener en óptimo estado el cuarto de basura y basurero, sin embargo, los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título, colaborarán promoviendo entre sus visitantes, el uso adecuado y cuidado de los mismos. La basura generada por cada condómino, arrendatario, ocupante o poseedor, a cualquier título, deberá ser depositada en recipientes cerrados de fácil manejo y colocados en áreas específicas que defina la Administradora y seguir todos los lineamientos que para efectos de disposición de desechos sólidos defina e informe el administrador, inclusive pero no limitado a la segregación de desechos para efectos de reciclaje y conservación del medio ambiente. En el caso de desechos tóxicos, metálicos u de otro tipo no admisible por los rellenos sanitarios a los que el Condominio envía sus desechos, el condómino respectivo deberá buscar un proveedor autorizado por el Ministerio de Salud y será bajo su responsabilidad, riesgo y costo que se hará el retiro de dichos desechos.

CAPITULO SEXTO ACCESO AL CONDOMINIO

ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO: Control y Registro de personas y vehículos: En virtud de que el Condominio es un desarrollo Residencial el control estricto sobre entrada y salida de vehículos y personas es parte esencial del sistema de seguridad del Condominio. Para realizar tal ingreso, los vehículos y personas de los condóminos, arrendatario, visitante, ocupante o poseedor, a cualquier título, administrativos y trabajadores, deberán registrarse ante las casetillas de seguridad que se localizan en la entrada del Condominio y cumplir con los requisitos establecidos por la administración en cuanto al registro y seguridad necesarios que permita el control y facilite el acceso

permanente de dichas personas y vehículos, sin perjuicio de la posibilidad de implementar un sistemas de control inteligente de acceso por donde los condóminos, arrendatarios, ocupantes o poseedores, a cualquier título podrán ingresar automáticamente sin la necesidad del registro ante la Seguridad. Todo visitante deberá estar previamente autorizado y registrar su ingreso ante la seguridad quien le informará el lugar por donde puede ingresar, egresar y de estacionamiento de su vehículo. Será obligación del condómino reportar a la Administradora el nombre de los arrendatarios o usuarios de las fincas filiales, que habite temporal o definitivamente en la finca filial residencial, para permitirle su ingreso y disfrute de las áreas comunes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO. Interpretación del Reglamento. La Asamblea de Condóminos será la única responsable de la interpretación de este Reglamento, y tal interpretación será vinculante para los condóminos, arrendatarios, personal administrativo y visitantes del CONDOMINIO. La interpretación de la Asamblea de Condóminos tendrá como referencia la opinión del o los asesores legales del Condominio y la de cualquier otro profesional que la Asamblea de Condóminos solicite. La falta de validez o eficacia de alguna, o algunas, de las estipulaciones de este Reglamento, no acarreará la falta de validez o eficacia de las restantes estipulaciones del mismo, de tal forma que en caso de que alguno de los condóminos no estuviera de acuerdo con la interpretación podrá acudir a la vía arbitral prevista en este reglamento.

ARTICULO TRIGÉSIMO: Extinción del Régimen de Propiedad en Condominio: La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime del cien por ciento del valor del condominio, siempre y cuando dicha extinción no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. La extinción del régimen surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso, los asientos de la finca matriz y de las fincas filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección de Propiedad general. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. Arbitraje. De conformidad con la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social número Siete mil setecientos veintisiete, aprobada el cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y siete y publicada el catorce de enero de mil novecientos noventa y ocho en el Diario Oficial La Gaceta, y particularmente con relación al artículo veintidós de dicha ley, el presente Reglamento será interpretado y ejecutado de conformidad con y regulados por las leyes de Costa Rica. Todo conflicto, controversia, diferencia o disputa entre los condóminos y cualquiera de los siguientes: la Administradora, la Asamblea de Condóminos y el Comité de Construcción, y cualquier otro órgano del condominio que se constituya en el futuro, que surja en relación con la ejecución o interpretación de este Reglamento o del Reglamento de Construcciones, y sus enmiendas, incluyendo en particular pero no limitadas a: su formación, validez, obligatoriedad, interpretación y aplicación, ejecución, o incumplimiento, será sometida a arbitraje de derecho para su resolución definitiva en la Ciudad de San José, Costa Rica, ante el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio mediante el nombramiento de tres árbitros seleccionados de conformidad con las normas de arbitraje comercial del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio. Todas las normas establecidas por el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio aplicarán al arbitraje y al procedimiento de arbitraje, y para los propósitos del artículo diecinueve de la Ley

sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social número Siete mil setecientos veintisiete, es convenido, de conformidad con dicha ley, que el arbitraje deberá ser considerado un arbitraje de derecho. El laudo arbitral deberá ser razonado, se emitirá por escrito y será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo los recursos de revisión o nulidad que pudieren aplicar de conformidad con las normas del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje (CICA) de la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio. Una vez que el laudo se haya dictado y se encuentre firme, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Los árbitros decidirán cuál parte deberá pagar las costas procesales y personales, así como otros gastos derivados del arbitraje, además de las indemnizaciones que procedieren. El procedimiento de arbitraje será conducido en idioma español. El procedimiento para impugnar una asamblea o el cobro de cuotas, intereses, multas o sanciones no pagadas se hará acorde con la LEY y este reglamento, no obstante, no cabrá para ello este proceso arbitral.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. La nulidad o ilegalidad declaradas por autoridad competente, de alguna o algunas de las estipulaciones de este reglamento, no afectará la validez, legalidad y exigibilidad de las restantes estipulaciones.

HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO AL CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL TORRE ROHRMOSER

Administrador para el primer período de 3 años, sea hasta el 25 de agosto del 2019 la sociedad URBANO INMOBILIARIA LIMITADA,

Comité de Construcción para el primer período de 3 años sea hasta el día 25 de agosto del 2019 como Presidente a MIGDONIO LUNA SALAZAR, cédula de identidad número ocho-ciento quince-cuatrocientos cincuenta y uno Secretario LUIS SZLAK MANDELBAUN, cédula de identidad número ocho-cero noventa y tres-novecientos sesenta y nueve y Tesorero el ARIEL SAFFATI PISZK, cédula de identidad número uno – mil cincuenta y ocho-setecientos cuarenta y nueve.

Comité de Vecinos para el primer período de 3 años sea hasta el día 25 de agosto del 2019 como Presidente a MIGDONIO LUNA SALAZAR, cédula de identidad número ocho-ciento quince-cuatrocientos cincuenta y uno Secretario LUIS SZLAK MANDELBAUN, cédula de identidad número ocho-cero noventa y tres-novecientos sesenta y nueve y Tesorero el ARIEL SAFFATI PISZK, cédula de identidad número uno – mil cincuenta y ocho-setecientos cuarenta y nueve.