

**VERSION INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO
18-10-2007**

**REGLAMENTO INTERNO QUE REGIRÁ LA FINCA MATRIZ Y FILIALES DE
LA TOTALIDAD DEL CONDOMINIO DENOMINADO
“CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL
AVALON COUNTRY CLUB”**

**CAPÍTULO PRIMERO
Campo de aplicación**

ARTÍCULO PRIMERO: Este reglamento interno será de aplicación obligatoria para todo condómino titular de derechos reales, arrendatarios o subarrendatarios, de los condominios que conforman el “CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL AVALON COUNTRY CLUB”, el cual se regirá por los términos de la Ley SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, denominada LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, la Escritura Constitutiva de dicho condominio y el presente Reglamento.

**CAPÍTULO SEGUNDO
Órganos de Gobierno y Administración**

ARTÍCULO SEGUNDO: Los órganos de Gobierno y Administración que regirán el Condominio serán: a) La Asamblea de Condóminos y b) El Administrador. Así mismo los condóminos reunidos en Asamblea de Condóminos podrán nombrar un Consejo de Administración, órgano que estará compuesto por cuatro propietarios de condominios que deseen trabajar Ad-Honorem y que tendrá facultades de cuerpo de apoyo y seguimiento a la gestión del Administrador única y exclusivamente, no tendrá facultades de decisión, ni injerencia en la misma. En las Asambleas de Condóminos, se le solicitará al Consejo Administrativo la colaboración de entregar un informe completo de observaciones respecto a la gestión del Administrador u otros temas de interés general.

CAPÍTULO TERCERO

ARTÍCULO TRES: La Asamblea de Condóminos estará constituida por todos los propietarios de inmuebles del condominio. Las sesiones serán presididas por un Presidente y un Secretario, el primero dirigirá el debate y el segundo levantará el acta correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO: Cuando una filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ella se hubiere preconstituido derechos de usufructo, uso 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 la Asamblea de Condóminos.

ARTÍCULO QUINTO: Será posible ejercer la representación de uno o más propietarios mediante otorgamiento de poder que deberá acreditarse al momento de la celebración de la Asamblea. Este poder debe estar debidamente autenticado por un Notario Público.

ARTÍCULO SEIS: Corresponderá a la Asamblea de Condóminos:

- a) Aprobar el presupuesto total anual de gastos comunes del Condominio, conforme a la presentación que hará el Administrador, presupuesto que deberá determinar en detalle todos los egresos y los fondos necesarios para cubrirlos, calcular el monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir para los gastos comunes de administración y otros autorizados.
- b) Nombrar y remover al Administrador.
- c) Conocer del informe de administración de los estados de cuenta que el administrador debe rendir y el informe que el Consejo de Administración debe rendir.
- d) Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en la edificación en las áreas comunes.
- e) Acordar la ampliación del condominio, tanto en las áreas comunes, como privativas y la adquisición de otros bienes.
- f) Resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio pone bajo su competencia, y en general, conocer, y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios.

ARTÍCULO SIETE: La Asamblea de Condóminos se reunirá en el lugar que la convocatoria determine dentro del Área Metropolitana.

ARTÍCULO OCHO: La Asamblea de Condóminos se reunirá por lo menos una vez al año.

CAPÍTULO CUARTO

De las convocatorias, quórum y acuerdos

ARTÍCULO NUEVE: La convocatoria Asamblea General de Condóminos será hecha por el Administrador en cualquier tiempo o cuando el conjunto de propietarios que represente como mínimo un tercio del valor del condominio se lo pida y con una antelación de tres días naturales cuando menos, debiendo cursarse comunicación escrita a todos los condominios ó por medio de un Edicto publicado por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional, a elección del Administrador.

ARTÍCULO DIEZ: El quórum de la Asamblea de Condóminos será el que represente como mínimo las dos terceras partes del valor dado al condominio en la escritura constitutiva. Si este porcentaje no se logra, el quórum estará constituido por la asistencia de cualquier número de asistentes en segunda convocatoria hecha al efecto. Las convocatorias para estas dos sesiones podrán hacerse para el mismo día siempre que estén separadas una de la otra por un lapso de treinta minutos.

ARTÍCULO ONCE: Los acuerdos o determinaciones serán aprobados por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio presentes en la Asamblea de Condóminos, salvo las siguientes excepciones en que se requiere de mayoría calificada:
PRIMERO: REQUIEREN DE ACUERDO UNÁNIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS:

- a) La modificación del destino general de condominio.

- b) La variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.
- c) La renuncia 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) La variación de las cláusulas de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio y administración.

SEGUNDO: REQUIEREN EL ACUERDO DE UN NUMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL EDIFICIO:

- 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 disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.
- d) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.
- e) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

ARTÍCULO DOCE: El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial según lo expresado en la escritura constitutiva del Condominio. A la Asamblea de Condóminos podrán asistir y tener derecho a voto aquellos condóminos que se encuentren al día en el pago de todas las evaluaciones y pagos de mantenimiento del condominio. Para lo cual, previo a la asamblea deberá solicitar al Administrador le extienda certificación de que se encuentra al día con todos los pagos mencionados. Cualquier deuda que se tenga con el condominio privará al propietario o representante de participar en la Asamblea y no tendrá derecho a voto.

ARTÍCULO TRECE: De cada reunión se levantará un acta en el libro respectivo, el cual deberá estar debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, en el que se consignarán los acuerdos tomados y esta acta será firmada por el Presidente y Secretario que dirigen la sesión y por los asistentes que lo quisieran hacer.

CAPÍTULO QUINTO

De la Administración

ARTÍCULO CATORCE: La administración del Condominio, así como de los bienes comunes, con todas sus atribuciones corresponde al Administrador, quien tendrá además, las facultades de representante judicial y extrajudicial en su condición de APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA. Podrá sustituir en todo o en parte su poder a nombre del Condominio, y deberá desempeñar su cargo con el cuidado con que lo haría un buen padre de familia. Tanto su reelección, como su remoción corresponden a la Asamblea General de Condóminos, quien en definitiva determinará los períodos de nombramiento. En el caso de incumplimiento de sus funciones, el nombramiento del Administrador podrá ser revocado libremente por la Asamblea de Condóminos. El nombramiento de Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas y será nombrado por un período de un año. La remuneración que deba pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos encargada de su nombramiento junto a la aprobación del presupuesto anual.

ARTÍCULO QUINCE: Corresponderá al Administrador:

- a.- La atención y vigilancia de los bienes y servicios comunes.
- b.- La atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales.
- c.- La realización de todos los actos referentes a la administración y rendición de cuentas, estas deberán ser enviadas mensualmente por el Administrador por escrito a cada uno de los condóminos.
- d.- Conservación de edificios, el mantenimiento higiénico y de las áreas de acceso, pasillo, zonas recreacionales y demás áreas comunes.
- e.- Ejecutar los gastos comunes, llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos; la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes impuestos, que corresponden a cada propietario.
- f.- Mantener el orden, velando porque no se irrespeten el reglamento de condominio, las normas de la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres, todas las sanciones, llámese prevenciones escritas, sanciones o multas, a los condóminos, podrá inclusive, disponer el desalojo por parte del condómino, conforme al proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil, en caso de reiteración de la infracción, además, queda facultado para imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la Ley contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios.
- g.- Expedir las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponden satisfacer, dicha certificación debidamente refrendada por un contador público autorizado constituirá título ejecutivo hipotecario. Establecer al inicio de su mandato una cuota de condominio provisional de pago obligatorio por todos los condóminos con el objetivo de cumplir con las obligaciones derivadas de su función. Esta cuota será mantenida hasta la primera Asamblea de Condóminos, cuando será ajustada para cumplir con el presupuesto establecido para ese año. Con la intención única y exclusiva de que los condóminos se mantengan al día en el pago de las cuotas de condominio, el administrador podrá establecer descuentos por pago cumplido y/o anticipado de las mismas cuyo porcentaje será establecido después de la primera Asamblea, por el contrario en el caso de los condóminos que se encuentren en mora, el administrador deberá notificarles de este hecho y estará en la obligación de cobrar una multa del cinco por ciento mensual sobre la cuota de condominio.
- i.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos.
- j.- Vigilar el trabajo de los empleados que atiendan los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estarán a su cargo.
- k.- Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos interrumpen o funcionen anormalmente.
- l.- Realizar la promoción publicitaria del condominio.
- m.- Abrir y manejar las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad.
- n.- Determinar el o los lugares en que deban colocarse rótulos, antenas radorreceptores de televisión, o de aparatos de frecuencia modulada y otros similares.
- o.- Tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en los lugares de aparcamiento del condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente.
- p.- Corresponde al Administrador todas y cada una de aquellas funciones de administración general, conciliación entre propietarios, vigilancia, toma de decisiones de seguridad y todas

aquellas otras funciones que sean directamente producto de su función y que no se encuentren específicamente establecidas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO DIECISÉIS: Si el Administrador designado, llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien le haya precedido en el ejercicio del cargo, y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de siete días naturales a partir del conocimiento del hecho, será solidariamente responsable con los anteriores administradores por el resultado de tales irregularidades. El administrador y/o el estudio contable encargado de la contabilidad del condominio, deben facilitar en todo momento el libre acceso a la información y su respaldo documentado a los miembros del Consejo de Administración. Asimismo el estudio contable deberá presentar al Administrador, mensualmente, y a la Asamblea de Condóminos las veces que esta se reúna en forma ordinaria o extraordinaria los informes contables correspondientes.

ARTÍCULO DIECISIETE: Deberá abrirse una cuenta bancaria a nombre del condominio, en la que deberán depositarse todos los ingresos que se reciban sin excepciones de ninguna especie, dentro de las veinticuatro siguientes a más tardar y todo pago se hará girando contra dicha cuenta las sumas respectivas, mediante cheque, para atender las operaciones que demanda la administración del condominio, y el Administrador autorizará a la persona o las personas, que puedan girar contra dicha cuenta bancaria y en las condiciones, que él determine.

CAPÍTULO SEXTO

Derechos y obligaciones de los propietarios y otros aspectos varios

ARTÍCULO DIECIOCHO: Los Propietarios podrán enajenar, gravar, o arrendar sus derechos de propiedad por la proporción de tiempo que estos estimen conveniente. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales, así como el Reglamento de Condominio. En el caso de venta o traspaso por cualquier título de una filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación emitida por el Administración del Condominio de que se encuentra al día con el pago de sus cuotas para gastos comunes.

ARTÍCULO DIECINUEVE: Todo propietario estará obligado a contribuir con los gastos comunes, impuestos cuando proceda y otros presupuestos excepcionales, proporcionalmente conforme a la participación en el coeficiente de copropiedad. Las cuotas que no se cubran puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal equivalente al cinco por ciento mensual sobre el monto adeudado a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, en este mismo orden las cuotas no cubiertas puntualmente devengarán un interés moratorio del cinco por ciento mensual a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, además del pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución. La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles, Un Contador Público Autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos: esta

certificación constituirá título ejecutivo hipotecario. Las cuotas se pagarán en mensualidades adelantadas.

ARTÍCULO VEINTE: Los propietarios podrán establecer a su costa servicios de limpieza, servicio doméstico y en general todo tipo de servicio para uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás propietarios o público, ni que vaya en detrimento de los otros propietarios o que lesionen o afecten el aspecto estético del condominio a juicio de la Asamblea de Condóminos o del Administrador. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma: residencial, estacionamiento, comercio o bodega. Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la dispuesta por el régimen de propiedad en condominio constituido por el presente documento. Los locales comerciales y de oficinas serán destinados a estos propósitos única y exclusivamente.

ARTÍCULO VEINTIUNO: No obstante lo dicho en el ARTÍCULO VEINTE, todas las fincas filiales residenciales, de estacionamiento y bodegas de los Edificios LAGO serán utilizados para el arrendamiento temporal de dichas fincas filiales en forma fraccionada, sea por día, por semana, ó por mes, el cual será tenido y regulado como una unidad, debiendo, respetar los arrendatarios temporales el presente Reglamento en cada una de las estipulaciones pertinentes.

ARTÍCULO VEINTIDÓS: Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera aquellas reparaciones urgentes, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los vecinos o a las estructuras de la edificación, su solidez o seguridad, en caso de no hacerlo así responderá de los daños y perjuicios consiguientes.

ARTÍCULO VEINTITRÉS: Para efectuar modificaciones interiores en una finca filial, el propietario o su ocupante deberá notificar por escrito al Administrador y obtener la aprobación del arquitecto o ingeniero designado por este, quienes velarán porque en la ejecución de las obras no se afecten estructuras, fachadas, instalaciones, accesos y otra parte de la edificación; además asumen la obligación de adquirir de las instituciones respectivas, todos y cada y uno de los permisos requeridos para la modificación.

ARTÍCULO VEINTICUATRO: No podrán los propietarios cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, ni cambiar el color de la pintura exterior, puertas, ventanas exteriores, colgar adornos, si no es con el acuerdo unánime de todos los condóminos.

ARTÍCULO VEINTICINCO: Los propietarios o quienes de él deriven su derecho deberán abstenerse en todo caso, de ejecutar actos que impidan o disminuyan la utilización de los servicios en las instalaciones comunes, aún en el interior de su propiedad.

ARTÍCULO VEINTISÉIS: En cuanto a los estacionamientos y parqueos internos que por su naturaleza se encuentren en las áreas comunes, estos no pertenecen en exclusiva a ninguno de los propietarios, razón por la que ningún condómino u ocupante del inmueble, podrá marcar o reservar en ellos áreas de uso preferencial para su filial; salvo por disposición unánime de la totalidad de condóminos. Los estacionamientos y parqueos internos ubicados en las áreas comunes serán para uso de visitantes al condominio, por lo tanto los condóminos no podrán usar dichos parqueos para uso personal. Al condómino que no cumpliera con dicha norma, se le podrá remover el vehículo por medio de grúa contratada

por el Administrador y cobrada en el próximo recibo de cuota condominal sin responsabilidad para el Condominio por cualquier daño causado. Existirá restricción en cuanto al tiempo de uso de parqueos. Cada propietario podrá contratar con el administrador el uso de parqueos techados adicionales si fuera de su interés. Para los eventos en que visitantes deban estacionar en estos parqueos para eventos organizados en la casa club, el uso del parqueo estará condicionado a los espacios disponibles, No se aplicará la presente disposición para las filiales de estacionamiento, las cuales son de uso exclusivo de los condóminos ni para los parqueos ubicados en la zona exterior del Condominio en frente de las filiales comerciales, dichos parqueos podrán ser usados solo para las filiales comerciales, los dueños de las filiales comerciales podrán poner los rótulos correspondientes que indiquen “Estacionamiento exclusivo para Clientes”, por lo tanto, no se permitirá el parqueo de vehículos en estas áreas comunes que efectivamente no sean clientes de las filiales comerciales.

ARTÍCULO VEINTISIETE: Ningún propietario, arrendatario, sub-arrendatario o titular de derechos reales u obligaciones, no podrá plantar en las zonas verdes comunes o de su propiedad, árboles, palmeras, o cualquiera otra planta ornamental o de cualquier otra especie diferente al diseño original del parque. El cerco de los jardines privados y su zacate será cortado por el personal contratado por el condominio. No se permite ningún tipo de construcción en zonas verdes o propias que no sea el diseño original del condominio o aquellas aprobadas por la asamblea de condóminos. En las jardineras de los balcones las plantas no podrán superar los dos metros. Además no podrán mantener dentro de la edificación animales salvajes o domésticos, aves de corral o conejos, a excepción de pequeñas aves de adorno, peces, gatos o perros de pequeña estatura, debidamente vacunados y que no sean de ninguna raza que pueda poner en peligro la vida y seguridad de las demás personas, como por ejemplo, pero sin limitación a: rottweiler, doberman o pitbull. Estos animales en ningún caso podrán deambular por el condominio y su salida de este solo se permitirá con su dueño. El propietario del animal es responsable por los daños que este pueda ocasionar y debe limpiar sus desechos o excrementos en forma inmediata. A quien no acatare estas instrucciones después de la tercera advertencia escrita por parte del Administrador, se le sacarán los animales de las instalaciones y no podrá mantener dichos animales en la edificación. Sin perjuicio de las multas a determinar por la administración del condominio.

ARTÍCULO VEINTIOCHO: Queda prohibido arrojar objetos, basura en los pasillos y áreas comunes generales; de igual forma está prohibido acumular basura en las fincas filiales o quemarla en el interior de los mismos, así como interrumpir con esa basura los pasillos o lugares de acceso de los módulos. El administrador estará en la obligación de notificar al propietario, arrendatario, sub-arrendatario que incumpla con esta disposición, que de no cesar o reparar este acto, el mismo estará sujeto al pago de una multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de condominio.

ARTÍCULO VEINTINUEVE: Está prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infectocontagiosas, así como materiales que entrañen peligro para la seguridad de los edificios o perjudiciales para las personas o de aquellos otros materiales que produzcan malos olores humo o cualquier clase de molestias, o que puedan atentar contra la salud en cualquier forma, en el caso de que existan estos materiales dentro de cualquier apartamento o local comercial, el propietario

de dichos materiales deberá desecharlos inmediatamente sin previo aviso del administrador del condominio. Asimismo queda prohibido el uso de cocinas y calentadores de agua por medio de gas. El propietario, arrendatario, sub-arrendatario que incumpla con esta disposición, estará sujeto al pago de una multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio.

ARTÍCULO TREINTA: Todo propietario tendrá la obligación de constituir con el Instituto Nacional de Seguros una póliza contra Incendio Comercial y/o Industrial y Terremoto o cualquier otro tipo de desastre natural. Será opcional la toma de una póliza que incluya lo aquí indicado para el menaje de la finca filial. En caso de incumplimiento de la obligación de constituir el seguro mencionado, se le notificará sobre la obligación de obtención del mismo, por lo que el no cumplimiento luego de la segunda notificación acarreará una multa mensual y consecutiva, mes a mes, de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, hasta la debida constitución del seguro por parte del propietario. Asimismo, los propietarios luego del pago de la referida prima deberán remitir copia, fotocopia, u original a la administración por cualquier medio idóneo para que esta tome conocimiento del pago de la póliza según lo establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo diecinueve, inciso B. En el caso que el propietario haya constituido seguro y no pague la prestación pactada con la empresa aseguradora se incluirá el pago en el cobro de la cuota de mantenimiento del mes siguiente más una multa de cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO: Todo propietario está obligado a permitir la ejecución de trabajos de elementos comunes, techos, pisos, paredes o jardines de la edificación, los que le serán notificados por escrito de parte del Administrador del Condominio, con la finalidad de no causarle inconvenientes al propietario del apartamento. Asimismo la empresa constructora y/o desarrolladora por el período de un año luego de finalizada la construcción podrá realizar nuevas construcciones, modificaciones en los Edificios y fachadas que estime conveniente para el buen funcionamiento del condominio.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS: En caso de que un propietario decida vender o dar en arrendamiento su propiedad, estará obligado a comunicarlo al Administrador, a fin de poner en conocimiento de dicha situación a los demás propietarios del condominio, pero sin que ello impida la libre negociación. El nuevo propietario o arrendatario debe aceptar expresamente en el respectivo contrato y las regulaciones que derivan de la aplicación de este Reglamento.

ARTÍCULO TREINTA Y TRES: Los propietarios de las filiales residenciales deberán evitar molestias para los otros, derivados del uso indebido de radios, tocadiscos, aparatos de sonido en general o televisores, teléfonos y aparatos de juego o recreación de índole electrónica o mecánica, así como de ruidos, luces, sonidos o vibraciones. En las filiales comerciales, estos mismos aparatos deberán también ser usados de manera en que no perjudiquen la tranquilidad de aquellos que tengan su filial residencial cerca de estos. En el caso de que las filiales comerciales estén ocupadas por locales cuya principal actividad deba desarrollarse de noche, estos deberán contar con todos los permisos de funcionamiento para locales de esta naturaleza otorgados por el Ministerio de Salud y la Municipalidad de Santa Ana, y aún así observar el bienestar común de todos los demás propietarios de filiales residenciales, instituciones que a su vez, regularán los horarios, ruido y pautas generales de

funcionamiento de dichas filiales comerciales. Quedará sujeta la permanencia de estos negocios a las condiciones antes mencionadas. Las condiciones de operación de los locales comerciales indicados anteriormente, podrán ser verificadas por el Administrador del Condominio de ser necesario. La falta a estas medidas podrán ser reportadas a la Municipalidad de Santa Ana y el Ministerio de Salud, y el administrador colaborará con los esfuerzos por hacer valer este Reglamento y lo estipulado por Ley para estos efectos. Los dueños de vehículos automotores, que usen las filiales de estacionamiento, deberán evitar molestias producidas por alarmas que queden prendidas por un periodo de más de diez minutos. Pasado dicho término, el dueño del vehículo será acreedor de una multa de hasta cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio. Lo aquí estipulado para los vehículos, se aplicará también a los dueños de vehículos parqueados en zonas comunes como visitas, haciendo excepción de los parqueos ubicados enfrente de las filiales comerciales enfrente de la calle pública.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO: Quedan prohibidos los módulos habitacionales; ni permanentes, ni de forma transitoria. Para las filiales residenciales, se establece que el promedio máximo de habitantes por cuarto es de dos personas.

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO: Cuando una reparación tenga como causa originaria la culpa, negligencia, imprudencia o impericia de un propietario, o de quien a su nombre ocupe un apartamento o realice actos de posesión, aún por simple tolerancia, el gasto de la reparación, deberá ser abonado íntegramente por el propietario quien a su vez, podrá después dirigirse en acción resarcitoria contra quién proceda si no ha sido él, el causante del daño. Estas reparaciones serán llevadas a cabo por las personas que el Administrador contrate para estos fines, quienes se encargarán de mantener la fachada, la decoración de las paredes, de las puertas y de las ventanas exteriores en forma, color y estilos del conjunto de la edificación.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS: El arrendamiento o cesión de derechos que haga el propietario no lo eximen del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura del Condominio y este Reglamento.

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE: Cuando un propietario o arrendatario requiera hacer uso de algunas de las instalaciones comunes susceptibles para un acto determinado que le interese, en especial, deberá solicitar con la debida antelación, la autorización del caso al Administrador, el cual decidirá y procurará un uso equitativo entre todos los propietarios de las mencionadas instalaciones, siempre que estas actividades no sean lesivas a los intereses de los demás propietarios, quedarán prohibidas las manifestaciones de carácter político, religioso, o deportiva: que no concurran con los intereses de la colectividad de propietarios. Reglamento especial para áreas comunes específicas:

Casa Club: El Administrador del condominio será el encargado de llevar el control de solicitudes de uso de la Casa Club en coordinación con la empresa adjudicataria del servicio de restaurante que abajo se indicará. La solicitud para uso de esta área se hará por medio escrito, con cinco días de anticipación, cada propietario será el encargado del acondicionamiento del local para cada acto específico y será su responsabilidad entregar el local una vez finalizado el evento para el cual solicitó el uso de la Casa Club, y limpiar y entregarlo en las mismas condiciones en las que lo recibió. El uso de la Casa Club es

gratuito, pero una vez efectuada la reserva, se debe de contratar el servicio de alimentos y bebidas al concesionario del servicio de restaurante. Está previamente estipulado al momento de la venta de cada filial que las que estén ubicadas cerca de la Casa Club deberán contar con la posibilidad de molestias propias de las actividades llevadas a cabo dentro del mencionado local. Como servicio adicional para el aprovechamiento de los condóminos dentro de la Casa Club operará un restaurante, el cual desde ese momento es otorgado para administración a la compañía Servicio de Restaurante Avalon INC S. A., esta misma sociedad tendrá el derecho de explotación y desarrollo del restaurante por un período de tiempo de noventa y nueve años y la revocatoria de esta concesión podrá hacerse únicamente mediante la aprobación del cien por ciento de los condóminos en Asamblea ordinaria o extraordinaria. Esta concesión de explotación podrá ser cedida o traspasada a terceros ya sea en su calidad personal o a una entidad jurídica. El horario de atención, precios, servicio, del mismo estará a la libre discreción del concesionario.

Instalaciones Deportivas:

Gimnasio: El uso del gimnasio no tendrá restricción más que las de su capacidad misma y de horario. Todos los propietarios tendrán libre acceso a utilizar las máquinas e instalaciones del mismo en forma correcta, con la vestimenta y calzado adecuado, no obstante lo anterior, los menores de quince años deberán ser supervisados por un adulto.

Sauna: Para el uso del sauna ubicado en el gimnasio se deberá observar las normas de buena conducta que prevalecerán para todas las áreas comunes del condominio. El uso del mismo será exclusivo para mayores de dieciocho años, no tendrá ninguna limitación más que aquella de su capacidad y horario el cual será de seis a. m. a diez p. m.

Canchas de Tenis: El uso será de una hora por condómino en horario de siete a.m. a diez p.m. de acuerdo a disponibilidad, las reservas se hacen con veinticuatro horas de anticipación con el encargado del gimnasio.

Práctica de Golf: El uso de las instalaciones será en horario de seis a.m. a diez p.m. de acuerdo a disponibilidad, las reservas se hacen con veinticuatro horas de anticipación con el encargado del gimnasio.

Piscinas: La piscina social es para uso recreacional, la piscina semi - olímpica es para uso deportivo con un máximo de dos nadadores por carril en forma simultánea y una hora de uso diario pro condominio. Los menores de diez años solo pueden hacer uso de la piscina para niños. Es obligatorio el uso de la ducha antes de ingresar a la piscina. No está permitida la práctica de deportes, que no sea la natación, en la piscina social. El horario de uso para ambas piscinas es de seis a.m. a diez p.m. con la vestimenta adecuada. Queda terminantemente prohibido el ingreso al área de piscinas con recipientes o envases de vidrio. No es permitida la ingesta de bebidas o alimentos dentro de las piscinas.

Los condóminos pueden invitar a un máximo de dos personas por día por condómino, con excepción de las fiestas o eventos especiales las cuales podrán contar con una asistencia máxima de cuarenta invitados al Club House, con previa reserva con la empresa concesionaria del Servicio de Restaurante, previamente incluidos en una lista, que deberá ser entregada al administrador quien a su vez la hará llegar a los encargados de seguridad del condominio, para el cumplimiento de estas condiciones debe estar presente el propietario o inquilino acompañando a los invitados durante el periodo de uso de las instalaciones deportivas. Para el uso de los ranchos de barbacoa, la cantidad máxima de invitados es de ocho personas, con previa reserva en la administración del condominio de tres días hábiles previos. El condómino que desee utilizar los ranchos deberá tener en cuenta que la disponibilidad de los mismos es sujeta a espacio, y a la vez deberá cancelar un monto

de diez mil colones por día, para cubrir los gastos de limpieza y mantenimiento de los mismos.

El horario para eventos sociales es de diez a.m. a once p.m. en días de semana y de diez a.m. a doce horas con treinta minutos p.m., en fines de semana, sujeto a disponibilidad. El condómino que reservó el área social debe estar presente junto a sus invitados durante la duración de la actividad.

El uso de las instalaciones deportivas es realizado por cuenta y riesgo de cada habitante del condominio y debe ser realizado con moderación y vestimenta adecuada para cada caso. El daño a las instalaciones deberá ser indemnizado por el condómino responsable, ya sea que el daño lo produzca el propietario, sus familiares o invitados. El máximo de invitaciones mensual es de diez invitados por mes por condómino.

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO: Queda prohibido tener ropas en lugares visibles desde el exterior y colgar macetas o recipientes con flores, sin tomar las previsiones necesarias para evitar molestias o daños. Por otro lado, queda prohibido, salvo acuerdo unánime de la Asamblea de Propietarios, la enarbolación de banderas, carteles, “posters” y cualquier otro dispositivo de propaganda política, religiosa, deportiva. Los locales comerciales tendrán un lugar específico destinado a la colocación de rótulos y signos distintivos de cada negocio. Estos elementos publicitarios podrán ser luminosos pero deberán ser del tamaño preestablecido y deberán de contar con la aprobación de la Administración del condominio previo a su colocación. El propietario, arrendatario o sub-arrendatario que incumpla con esta disposición, estará sujeto al pago de una multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota del condominio.

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE: Aplicable solo a los filiales comerciales: Los locales comerciales instalados en las filiales destinadas para este efecto dentro del condominio durante todo el periodo de funcionamiento del local, estarán en la obligación de prestar servicios de entrega a domicilio a los residentes del condominio, siendo el espíritu del condominio facilitar a los dueños filiales el acceso a distintos servicios sin necesidad de salir de su residencia. El procedimiento a ser establecido para cada caso queda a completa discreción de la Administración y/o dueño de la filial comercial.

ARTÍCULO CUARENTA: Seguridad: El condominio contará con servicio de seguridad y vigilancia las veinticuatro horas del día controlado por el Administrador. Con el objetivo de colaborar con el buen funcionamiento de los procedimientos de seguridad los habitantes y propietarios, de las unidades filiales deberán sujetarse a las regulaciones acordadas para esto. La entrada al condominio será regulada para los visitantes por los guardas, quienes estarán autorizados a solicitar los datos e información personal del visitante así mismo deberán contar con la autorización de los dueños de las filiales para poder ingresar y deberán colocar en un lugar visible el distintivo de “visitante” que le será entregado por el guarda en la entrada del condominio. Por razones de seguridad interna y a fin de controlar la permanencia de personas ajenas a los intereses del condominio, estarán autorizados los propietarios de varias filiales contiguas, cuyo único acceso sea por medio de los pasillos que comuniquen entre sí a una o más de estas filiales de un mismo propietario, a utilizar los pasillos que puedan existir entre ellas, de manera que su uso sea exclusivo para las mismas, por tanto será responsabilidad de estos propietarios el resguardo de las áreas indicadas. Podrán para este fin los condóminos mencionados restringir el acceso y cerrar el paso a las mismas de manera permanente, siempre que no afecten el libre tránsito de ningún otro

condómino dentro de estas áreas de vital importancia para la seguridad del condominio, están también incluidas otras como cajas de comunicación, área de seguridad, cuarto de máquinas, áreas de mantenimiento, casetas de guardas, área de cajas telefónicas y cualquier otra cuya finalidad sea la indicada.

El acceso y manejo de las instalaciones y equipos electromecánicos, de seguridad y mantenimiento está restringido al personal autorizado del condominio.

La velocidad de circulación de los vehículos dentro del condominio no debe de ser superior a los quince kilómetros por hora, dentro del condominio rigen las normas de tránsito nacionales, en forma adicional los conductores deben tener especial cuidado y prudencia por los menores que habitan el condominio y por el resto de los condóminos. Está prohibido el uso de la bocina y luces largas del vehículo, excepto en caso de emergencia para prevenir un accidente. La violación por parte de los condóminos o sus invitados de este artículo será penalizado con multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio.

CAPÍTULO SÉTIMO

Disposiciones Financieras

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO: El administrador gestionará ante las autoridades correspondientes, el pago de los impuestos nacionales y Municipales, siempre que ello sea posible, y por tanto cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos que le corresponda, cumplidamente.

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS: Al elaborarse el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponda pagarse al Administrador y a los empleados del Condominio.

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES: El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución conforme al porcentaje de propiedad señalado para cubrir los gastos. En el evento de que las sumas fijadas no fueren suficientes, para cubrir los gastos y hubiere déficit, se comunicará a la Asamblea de Condóminos a fin de tomar medidas necesarias para resolver el problema.

CAPÍTULO OCTAVO

Multas y Sanciones

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO: Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de éstos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, salvo las multas específicas contenidas en el presente Reglamento y ejecutadas por el administrador del Condominio. Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las normativas establecidas en este Reglamento por parte de los propietarios o por quienes de estos deriven sus derechos, que no tenga una medida correctiva específica se le aplicará al infractor después de la segunda observación una multa consistente en cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, aplicada y habiendo reincidencia, se le cobrará otra multa de cien dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO: Cuando el propietario cometiere faltas graves o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de propiedad del condominio, regido por éste Reglamento, el Administrador podrá conforme al artículo veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, tomar las medidas del caso, que inclusive podrá llegar a la exclusión del goce directo de la finca filial por parte del propietario, obligándolo al desalojo y poniendo la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por ley, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario. El Administrador del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS: Si quien cometiere las infracciones hubiere derivado su derecho del propietario, como acto previo se informará a éste para que trate de superar los problemas y de no lograrse la solución, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE: Conforme a lo dispuesto en el artículo quince de este Reglamento el Administrador del condominio podrá pedir a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO: Las faltas cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a las indicaciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo veintitrés y lo que dispone este Reglamento.

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE: CLÁUSULA ARBITRAL: Todas las controversias o diferencias que pudieran relacionarse con o derivarse de este contrato, de su ejecución, liquidación, o interpretación se resolverán de conformidad con el siguiente procedimiento: Las partes acuerdan acudir en primera instancia al proceso de conciliación establecido en el Reglamento de Conciliación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Si transcurrido el plazo de quince días hábiles contados a partir de la solicitud de conciliación, las partes no han llegado a un acuerdo conciliatorio, la controversia o diferencia será resuelta por, la vía arbitral, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del referido Centro, a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. El Tribunal Arbitral estará compuesto por un miembro y decidirá en derecho. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, es la institución encargada de administrar el proceso arbitral. El lugar del arbitraje será en San José, Costa Rica.

CAPÍTULO NOVENO

Extinción del Condominio, destrucción y reconstrucción de edificaciones

ARTÍCULO CINCUENTA: De conformidad con el artículo segundo inciso E de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en caso de que una persona adquiera otra finca filial colindante las podrá reunir en una sola o dividir según sea el caso, siempre y cuando cumpla con lo establecido con la ley y éste reglamento y cuente para dicho propósito con la autorización de las autoridades pertinentes.

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO: La extinción del régimen de propiedad horizontal, así como lo relativo a la destrucción y la reconstrucción, de las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones del CAPÍTULO SÉPTIMO de la Ley Reguladora de la propiedad en Condominio.

CAPÍTULO DÉCIMO

Aprobación y modificación del Reglamento Interno del Condominio.

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS: para su plena validez, éste Reglamento deberá ser aprobado por unanimidad de propietarios conforme a la escritura constitutiva. Su modificación sólo podrá realizarse por mayoría calificada conforme al artículo veintisiete, inciso a, sub-inciso, de la Ley siete mil novecientos treinta y tres.