

Índice

REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION DEL “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ORO SOL”:	4
Capítulo I Disposiciones Generales. Nombre, Campo de Aplicación y Definiciones	4
Artículo Primero.- Del nombre	4
Artículo Segundo.- Campo de aplicación.	4
Artículo Tercero.- Definiciones.	4
Artículo Cuarto.- De los Reglamentos del Condominio.	4
Capítulo II. Reglamento de Condominio	5
Artículo Primero.- Conformación del Condominio.	5
Artículo Segundo.- Propietarios.	5
Artículo Tercero.- De los valores porcentuales de las fincas filiales.	5
Artículo Quinto.- Del uso de los bienes comunes.	6
Artículo Sexto.- Del mantenimiento de las áreas comunes.	6
Artículo Séptimo.- De los gastos comunes.	7
Artículo Octavo.- Pago de la cuota mensual.	7
Artículo Noveno.- Del fondo de reserva.	8
Artículo Décimo.- De los seguros.	8
Artículo Undécimo.- Obligaciones de los Propietarios.	8
Artículo Duodécimo.- De las mascotas.	9
Artículo Decimotercero.- Compañía de seguridad.	10
Artículo Decimocuarto.- Jardines y zonas verdes.	10
Artículo Decimoquinto.- Basureros.	11
Artículo Decimosexto.- Régimen de sanciones.	11
Artículo Decimosétimo.- Mecanismos para resolución de disputas.	12
Artículo Decimooctavo.- Reunión y división de áreas privativas.	13
Artículo Decimonoveno: Constitución de condominios en las fincas filiales.	14
Capítulo III Reglamento de Administración	15
Artículo Primero.- Los Órganos del Condominio.	15
Artículo Segundo.- Asamblea de Propietarios.	15
Artículo Tercero.- Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.	15
Artículo Cuarto.- Convocatoria.	15
Artículo Quinto.- Quórum.	15
Artículo Sexto.- Atribuciones de la Asamblea Ordinaria.	16
Artículo Séptimo.- Formalidades de las Asambleas.	16
Artículo Octavo.- De las votaciones.	16
Artículo Noveno.- Del Administrador.	17
Artículo Décimo.- Remuneración del Administrador.	18
Artículo Undécimo.- Poderes del Administrador.	18
Artículo Duodécimo.- Obligaciones del Administrador.	18
Artículo Decimotercero.- De la Comisión de Construcción.	19
Artículo Decimocuarto.- Integración de la Comisión.	19
Artículo Decimoquinto.- Funciones.	20
Capítulo IV Reglamento de Construcción	21
Artículo Primero.- Regulaciones urbanísticas.	21
Artículo Segundo.- Tipo de Condominio y densidad.	21
Artículo Tercero.- Área mínima, áreas de construcción, máxima cobertura y altura.	21
Artículo Cuarto.- De los retiros.	21
Artículo Quinto.- Árboles.	22

Artículo Sexto: Permisos.	22
Artículo Séptimo.- De las construcciones, modificaciones y reparaciones.	23
Artículo Octavo.- Proceso constructivo.	23
Artículo Noveno.- Materiales y acabados en techos.	24
Artículo Décimo.- Fachadas y ventanas	25
Artículo Undécimo- Divisiones perimetrales.	25
Artículo Duodécimo.- Iluminación, líneas eléctricas, telefónicas y otras.	26
Artículo Decimotercero.- Las cocheras o garajes.	27
Artículo Decimocuarto.- Mantenimiento de lotes baldíos.	27
Artículo Decimoquinto.- Aguas Negras.	27
Capítulo V. Disposiciones Finales Generales	28
Capítulo VI. Acuerdos	29

REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION DEL “CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS ORO SOL”:

Capítulo I Disposiciones Generales. Nombre, Campo de Aplicación y Definiciones

Artículo Primero.- Del nombre

El Condominio se denomina Condominio Horizontal Residencial Oro Sol.

Artículo Segundo.- Campo de aplicación.

El presente Reglamento regula la conformación y administración del Condominio, las relaciones entre condóminos, así como las relaciones de éstos con los órganos del condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente o huésped, y en general para cualquier ocupante de fincas filiales en el condominio.

Artículo Tercero.- Definiciones.

Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: Administrador.- El Administrador del Condominio Horizontal Residencial Oro Sol. Comisión.- La Comisión de Construcción del Condominio Horizontal Residencial Oro Sol. Condominio.- Condominio Horizontal Residencial Oro Sol. Propietario.- el propietario de una finca filial o derecho real en el Condominio Horizontal Residencial Oro Sol. Ley.- Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, Ley número siete mil novecientos treinta y tres, del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Reglamento.- Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio Horizontal Residencial Oro Sol. Asamblea de Propietarios.- Órgano supremo del Condominio Oro Sol. Lote.- las fincas filiales individualizadas.

Artículo Cuarto.- De los Reglamentos del Condominio.

Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en tres grandes apartes o capítulos, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción.

Capítulo II. Reglamento de Condominio

Artículo Primero.- Conformación del Condominio.

El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes, cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y en los planos depositados ante la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

Artículo Segundo.- Propietarios.

Son Propietarios todos los adquirentes de fincas filiales del Condominio. Cada Propietario es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes afectos al uso común. Cada Propietario acreditará su condición con la respectiva escritura pública de adquisición. Los Propietarios podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal en Condominio, la escritura constitutiva y el Reglamento le impongan. En caso de constituirse usufructo, el titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas de Propietarios, permaneciendo el nudo Propietario en ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Propietario, en cuanto a las relaciones con el Condominio. En caso de venta, cesión o transferencia de otra naturaleza, de alguna finca filial, o parte de ella, el transmitente deberá comunicarlo por escrito al Administrador y aportar copia del documento mediante la cual se acredite dicho traspaso, pues para todos los efectos prácticos, legales y reglamentarios, se tendrá como Propietario de la finca filial al quien estuviere registrado en el Libro de Registro de Propietarios. Asimismo, el transmitente deberá presentar al Notario Público otorgante de la escritura de traspaso, una certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio, y de existir morosidad, el adquirente se considerará deudor solidario por el monto adeudado, sin perjuicio de poder cobrar al transmitente lo que por este motivo deba cancelar. Aunado a lo anterior, en la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar expresamente que conoce y acepta el Reglamento en todos sus extremos.

Artículo Tercero.- De los valores porcentuales de las fincas filiales.

Los porcentajes establecidos para cada finca filial determinan: a) El valor proporcional de cada finca filial con relación al valor total del Condominio. b) El derecho de cada Propietario sobre las cosas comunes. c) El valor del voto que le corresponde en las Asambleas de Propietarios. d) La proporción en la que debe contribuir cada finca filial a los gastos comunes y fondo de reserva, con la salvedad indicada en el Artículo Sexto siguiente del presente Reglamento.

Artículo Cuarto.- De los bienes comunes. Se consideran como bienes comunes y en consecuencia no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y en

consecuencia, inseparables de dicha propiedad, los siguientes: (i) caseta de guarda y portón de entrada, (ii) área de vías y accesos vehiculares, (iii) área de bodega, (iv) tapias perimetrales, (v) instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos, a saber, agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono y televisión por cable; (vi) áreas pavimentadas, (vii) aceras, (viii) zonas verdes y accesos, (ix) zonas verdes recreativas, y (x) área de servidumbres pluviales y de alcantarillado sanitario. (xi) Rancho, canchas o áreas comunes destinadas para actividades deportivas (xii) Planta de Tratamiento de Aguas Negras, (xiii) área de basureros. Además de las áreas comunes indicadas, lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio y cualquiera que se identifique en los planos como área común por imperio de la Ley y legislación aplicable.

Artículo Quinto.- Del uso de los bienes comunes.

Se tendrán como áreas comunes para uso y goce de los Propietarios y residentes del Condominio, las señaladas en los planos como zonas recreativas, zonas verdes, zonas de protección, accesos, parques y juegos infantiles, así como los indicados en la Escritura Constitutiva y el Artículo Cuarto que antecede. Cada Propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones haciendo uso racional de los mismos para que todos los Propietarios puedan disfrutar en forma equitativa, debiendo cumplir las siguientes normas: El área de juegos infantiles, la cancha multiuso y el rancho se utilizará en el horario establecido en el Reglamento de Uso de las áreas comunes y de recreación del Condominio, a establecer por la Asamblea de Propietarios. Los daños a la propiedad común serán pagados inmediatamente por su autor con base en el presupuesto que el Administrador determine. Las áreas comunes podrán ser utilizadas, por los Propietarios, sin fines de lucro para celebraciones infantiles, reuniones u otros. El interesado deberá reservar con el Administrador la fecha en que espera llevar a cabo su evento. En caso de renuencia al pago de los daños que se refiere el punto anterior, el Administrador tomará las medidas o procedimientos establecidos en el Artículo Decimosétimo del presente Reglamento. Cada Propietario será responsable por los daños que causen su grupo familiar, invitados, dependientes o empleados. La Comisión de Construcción definirá qué porciones del área identificada como “servidumbre pluvial” se destinen para el disfrute de los propietarios y cuáles tendrán un fin más restringido e indicará las condiciones para su uso.

Artículo Sexto.- Del mantenimiento de las áreas comunes.

Cada Propietario estará obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes serán sufragados por todos los Propietarios en la proporción que corresponde a cada finca filial con relación al valor total

del Condominio. La renuncia tácita o expresa al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.

Artículo Séptimo.- De los gastos comunes.

Los Gastos Comunes incluyen, pero no se limitan a: a) Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria. b) El monto de primas de seguro de incendio, rayos, riesgos profesionales y responsabilidad civil. c) Los causados por la administración, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Condominio. d) Los gastos por concepto de seguridad y control de accesos vehiculares del Condominio. e) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, consumo de agua y electricidad para servicios comunes. f) El costo de las innovaciones, reparaciones y / o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. g) Los gastos que hiciera el Administrador en el ejercicio de sus funciones. Los gastos comunes se pagarán mediante pagos mensuales en las oficinas de la Administración, en dólares, moneda legal de los Estados Unidos de América, o en colones al tipo de cambio de la fecha de pago.

Artículo Octavo.- Pago de la cuota mensual.

En el momento en que el Propietario inicie la construcción de su casa de habitación, se cumpla el vencimiento de la Opción de Compra o se haya firmado la escritura de traspaso, lo que suceda primero, el Propietario deberá iniciar con el pago de la totalidad de la cuota mensual dentro de los diez días hábiles del mes siguiente. Las cuotas se pagarán por mensualidades adelantadas dentro de los diez días hábiles de cada mes. A partir de ese momento, empezará a correr los intereses moratorios equivalentes a la tasa prime rate más diez puntos porcentuales, aumentándose en un punto porcentual por cada mes de atraso hasta llegar a un máximo del dieciocho por ciento anual adicional. La Administración está autorizada para publicar en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio y/o distribuir entre los demás condóminos, la lista de los propietarios que presenten dos o más meses de atraso en el pago de la cuota o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada. La Asamblea de Propietarios podrá establecer descuentos o incentivos especiales para los condóminos que hagan pronto pago o pagos anticipados de las cuotas. La finca filial queda afectada como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Propietario llegue a tener con el Condominio. Las cuotas

correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los Propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial, sólo precedida por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. La empresa desarrolladora únicamente pagará el veinticinco por ciento del monto fijado para la cuota sobre los lotes que no hayan sido vendidos. Por una única vez se cobrará a las personas que directamente a la empresa desarrolladora, una primera cuota que será equivalente el doble del monto de la cuota ordinaria, lo anterior para efectos de capital de trabajo y la correcta atención de las necesidades del Condominio.

Artículo Noveno.- Del fondo de reserva.

La cuota de mantenimiento mensual incluye el rubro de fondo de reserva, destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. Esa suma será fijada en la Asamblea de Propietarios, en la cual deberá establecerse el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere utilidades. Asimismo dicha Asamblea decidirá si el fondo de reserva tendrá un monto máximo y en caso de tenerlo, fijará el monto respectivo.

Artículo Décimo.- De los seguros.

Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto por la suma que establezca la Asamblea de Propietarios, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento de las mismas. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio.

Artículo Undécimo.- Obligaciones de los Propietarios.

Le está prohibido a los Propietarios: a) Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. b) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias explosivas, inflamables, contaminantes y/o asfixiantes, que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. c) Depositar materiales de construcción, mezcla de concreto, mercadería, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio que puedan comprometer el ornato, limpieza o decoración del Condominio y significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. d) Colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, placas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos. e) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el Condominio y/o

que generen una intensidad acústica superior a los niveles máximos permitidos que llegue a fijar la Asamblea de Propietarios. f) Obstruir las calles de accesos, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. g) Arrojar líquidos u objetos fuera de la finca filial. H) Colocar en las ventanas y/o balcones ropa, alfombras o similares. I) Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. K) Ingerir bebidas alcohólicas y hacer asados o fiestas en áreas comunes no destinadas para ese tipo de uso. L) Requerir a los empleados del Condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador. M) Circular en las calles del Condominio a una velocidad superior a los veinticinco kilómetros por hora. Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro o hacer un uso innecesario de la misma. Autorizar a menores de edad el uso de cualquier tipo de vehículos de motor, tales como motos, cuadraciclos, scooters, aún cuando cuenten con licencia de conducir. P) Efectuar cualquier acto o incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás Propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio. Las obligaciones a cargo del Propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el Propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo hagan responderán por las infracciones sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del Propietario.

Artículo Duodécimo.- De las mascotas.

a) Los Propietarios o residentes autorizados podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que no serán criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias o afecten la seguridad de los demás Propietarios del Condominio. b) No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los reptiles o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento se considere como salvaje o como una amenaza para las personas. c) Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la raza conocida como Pitt-Bull Terrier y los reptiles venenosos, los cuales no podrán permanecer por ningún período de tiempo dentro del Condominio. d) Los Propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada propiedad condómina. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y con correa, de tal forma que permita mantenerlos bajo control. e) Cada Propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al Propietario o residente autorizado que saque la mascota del Condominio.

Artículo Decimotercero.- Compañía de seguridad.

En caso de que el Propietario quiera contratar servicios adicionales de seguridad, además de los contratados por la Administración, éstos deberán ser aprobados por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que exige la Ley y este Reglamento para las compañías constructoras y de mantenimiento de jardines.

Artículo Decimocuarto.- Jardines y zonas verdes.

a) La Administración del Condominio contratará los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes. b) En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas comunes, el diseño y/o modificación deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción, quien deberá obtener el visto bueno del Administrador. c) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes serán responsabilidad únicamente de la compañía de mantenimiento del Condominio. Por ningún motivo los Propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes ubicadas en frente de sus propiedades, sin la previa autorización de la Administración. d) Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. e) Los condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando hasta donde sea posible que su follaje invada propiedades vecinas. f) Es obligación de los Propietarios mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. g) Si el Propietario no mantiene su lote en condiciones apropiadas y en concordancia con el artículo de mantenimiento de lotes baldíos del Reglamento de Construcción, se procederá a darle el mantenimiento necesario y se le cobrarán los gastos generados más un treinta por ciento de recargo, para lo cual el Propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. h) Los condóminos podrán darle su propio mantenimiento a las zonas verdes de sus fincas filiales, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar cualquier otra compañía similar para tales fines. i) En caso de que se contrate los servicios de una compañía de mantenimiento de jardines diferente a la del Condominio, ésta deberá ser aprobada por el Administrador y cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: Deberá registrarse en la caseta de seguridad el nombre de la compañía, los nombres y números de cédula de los empleados de dicha compañía, así como el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes. Todo trabajador que intervenga en estos trabajos, deberá estar uniformado y/o portar la identificación correspondiente en todo momento. Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la Administración del Condominio. El horario de

trabajo deberá ser reportado con anticipación en la caseta de seguridad. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados y sacados del Condominio diariamente al finalizar el día de trabajo para evitar su acumulación. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. El equipo que se utilice para el mantenimiento de 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 adecuados o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, la Administración podrá suspender el uso de la compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará al Propietario los costos por cualquier daño causado.

Artículo Decimoquinto.- Basureros.

a) Los basureros deberán ubicarse siempre dentro de la propiedad o finca filial y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas.
b) La basura deberá depositarse siempre en un recipiente o contenedor sanitariamente adecuado. c) La basura deberá sacarse de la finca filial llevando el siguiente procedimiento: Depositarla en las bolsas, correspondientes, para que pueda ser reciclada según instrucciones de la Administración del Condominio. Una vez clasificada en las diferentes bolsas, debe depositarse en recipientes para basura debidamente autorizados por la Administración del Condominio. Los recipientes deberán sacarse al camino principal, frente a la propiedad, la noche antes de que el recolector de basura pase a recogerla. El horario será indicado por la Administración del Condominio en su debido momento. Una vez que el recolector de basura haya pasado, cada Propietario será responsable de recoger los recipientes de depósito, inmediatamente.

Artículo Decimosexto.- Régimen de sanciones.

Cuando un Propietario o quien que de él derive su derecho destine su finca filial o áreas comunes a usos contrarios a la Ley, la moral o las buenas costumbres, la hagan servir a otro objeto que el convenido expresamente en este Reglamento, efectúe acto o incurra en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás Propietarios, comprometa la solidez, seguridad, salubridad, finanzas, comodidad del Condominio y sus habitantes, incumpla las obligaciones establecidas por la Ley, este Reglamento o la Asamblea de Propietarios, el Administrador prevendrá por escrito de inmediato al infractor, con el fin de que éste se ponga a derecho y subsane los daños y perjuicios causados, dentro de un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente o bien para que esgrima los argumentos de su defensa. En caso de que el Propietario o quien de él derive su derecho no acate la prevención escrita del Administrador o bien niegue responsabilidad en la infracción o falta que

se le imputa, el Administrador procederá a convocar a una Asamblea Extraordinaria de Propietarios, con el fin de conocer el caso, los argumentos de defensa del presunto infractor y si fuera procedente, imponer al infractor una sanción o multa, sin perjuicio de lo que éste adeude por concepto de reparación de los daños e indemnización de los perjuicios que su acción u omisión hubieren ocasionado. Atendiendo a su gravedad las multas podrán oscilar entre uno a diez salarios base, conforme se define en la Ley siete mil trescientos treinta y siete de cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres. Aunado a lo anterior, si la falta cometida por el Propietario o de quien él derive su derecho es considerada como "Falta Grave" por acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por un número de votos que represente al menos dos terceras partes del valor del Condominio, procederá al desahucio o la obligación de desalojo que disponen los artículos veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Para estos efectos, sin necesidad de acuerdo previo de Asamblea de Propietarios, la mora en el pago de tres cuotas de mantenimiento consecutivas, o seis cuotas de mantenimiento en un mismo año, será considerada "Falta Grave". Para cualquier controversia que surgiera por la aplicación de las sanciones indicadas, la determinación de lo que constituye "Falta Grave", así como para el cobro de las cuotas de mantenimiento y demás sumas de dinero ordenadas por la Asamblea de Propietarios que se encontraren morosas, las partes acudirán al proceso estipulado en el Artículo Decimosétimo siguiente. Queda entendido que todas las comunicaciones y/o notificaciones que se deban realizar a un condómino, se considerarán efectuadas a partir del momento en que el Administrador entregue dicha comunicación o notificación a cualquier persona que se encuentre en la Unidad Residencial correspondiente.

Artículo Decimosétimo.- Mecanismos para resolución de disputas.

Los Condóminos, la Asamblea de Propietarios y el Administrador, en adelante identificados en este Artículo como las partes, en apego a lo dispuesto en los Artículos Cuarenta y Uno y Cuarenta y Tres de la Constitución Política, renuncian expresamente a la jurisdicción ordinaria y acuerdan resolver cualquier conflicto conforme al siguiente procedimiento: a) Compromiso de Mediación: Las partes acuerdan acudir en primera instancia al proceso de mediación establecido en la reglamentación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, designándose como mediador unipersonal a quien por turno corresponda, de la lista con que al efecto cuenta la dirección de dicho Centro. b) Compromiso Arbitral: En caso de que el asunto no sea resuelto en un máximo de dos audiencias de mediación de no más de dos horas cada una de ellas, o en caso de que no se verifiquen las sesiones por ausencia de alguna de las partes, el asunto o controversia será resuelto mediante laudo definitivo e inapelable de conformidad con los Reglamentos de Conciliación y Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas

normas las partes se someten en forma incondicional. Queda entendido que tanto la mediación como el arbitraje podrán ser solicitados por cualquiera de las partes. En caso de que en el momento en que deba resolverse el conflicto, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica no esté prestando los servicios anteriormente referidos, el conflicto se resolverá mediante un proceso arbitral de equidad que se tramitará de conformidad con la Ley sobre Resolución Alternativa de Conflictos y Promoción de la Paz Social, número siete mil setecientos veintisiete. Las costas de los procesos que resulten necesarios para la resolución del conflicto, serán sufragadas en su totalidad por la parte perdedora. El acuerdo de conciliación y el laudo arbitral serán firmes, vinculantes, y tendrán carácter de cosa juzgada material para las partes.

Artículo Decimotercero.- Reunión y división de áreas privativas.

Las fincas filiales podrán ser objeto de reunión o división, siempre y cuando las partes reunidas o segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio para las fincas filiales, así como el destino, las áreas mínimas y los lineamientos de acceso que disponen la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Condominio, los planos del Condominio y la normativa vigente. Para estos efectos, deberá indicarse en el instrumento público correspondiente el coeficiente de copropiedad de la finca o fincas filiales resultantes, el nuevo porcentaje en relación al valor total de Condominio y el valor que le o les correspondiere. Para los efectos que establece el inciso e) del artículo dos de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio, dichas reuniones o subdivisiones operarán de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) El área mínima de los lotes resultantes no podrá ser menor a los seiscientos metros cuadrados.
- b) El frente de los lotes resultantes a la calle pública no podrá ser menor a los quince metros lineales.
- c) En caso de reunión, los porcentajes y el valor indicado se calcularán sumando los porcentajes y valores asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a las fincas filiales objeto de la reunión.
- d) En caso de segregación o división material de fincas, los nuevos porcentajes y valores serán calculados proporcionalmente en relación a los porcentajes y valor asignados en la Escritura Constitutiva del Condominio a la finca filial que diere origen a la segregación o división, según el área que comprenda cada una de las nuevas filiales resultantes.

En estos casos, para que el Propietario pueda proceder con la reunión, segregación y/o división de su o sus lotes y, en consecuencia a la asignación de los nuevos porcentajes en los términos indicados, no requerirá de ningún acuerdo de los Propietarios reunidos en Asamblea de Condóminos que establece el inciso a) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en el tanto con ello no se alteran los porcentajes existentes para las áreas comunes ni para las restantes fincas filiales. Se requerirá el visto bueno de la Comisión de Construcción para proceder con este tipo de modificaciones a las fincas filiales.

Artículo Decimonoveno: Constitución de condominios en las fincas filiales.

De acuerdo a lo establecido en el inciso f) del artículo uno de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, las fincas filiales se podrán convertir en finca matrices de un nuevo condominio, sin perder estas, por tal razón, su condición de filial del Condominio Horizontal Residencial Oro Sol. A fin de acceder a este régimen, el Propietario, además de cumplir con los requisitos legales y reglamentarios propios de todo condominio y de obtener los permisos respectivos, deberá presentar los planos constructivos y reglamento del nuevo condominio a la Comisión de Construcción del Condominio, para su aprobación. El nuevo condominio se regirá por las siguientes disposiciones: a) Como finca filial que es del Condominio Horizontal Residencial Oro Sol, se encuentra sometido a las restricciones y limitaciones de la presente escritura constitutiva y del presente reglamento, razón por la cual, su propio reglamento no podrá contradecir, modificar o desvirtuar el Reglamento. b) Si el nuevo condominio se constituye a su vez bajo la modalidad de condominio horizontal, los lotes o fincas filiales resultantes tendrán las mismas restricciones contenidas en el presente condominio en cuanto a cobertura máxima, área mínima, altura de pisos y demás existentes. c) El nuevo condominio será considerado como la unidad que es actualmente, conservando el su valor porcentual en el Condominio y en base a ello, su derecho de voto en las asambleas y obligación de sufragar los gastos comunes. d) En las asambleas de propietarios, el nuevo condominio será representado por su administrador o un apoderado especial que designen para tal efecto.

Capítulo III Reglamento de Administración

Artículo Primero.- Los Órganos del Condominio.

Los Órganos de Gobierno y Administración del Condominio están constituidos por: a) La Asamblea de Propietarios. b) La Administración. c) La Comisión de Construcción.

Artículo Segundo.- Asamblea de Propietarios.

La Asamblea de Propietarios es el Órgano Supremo del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Artículo Tercero.- Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

La Asamblea Ordinaria de Propietarios se celebrará una vez al año dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo considere necesario el Administrador, la Comisión de Construcción o cuando así lo dispongan los Propietarios que representen por lo menos un tercio del porcentaje del valor del Condominio. En el segundo supuesto los miembros de la Comisión deberán dirigirse al Administrador para que éste realice la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud.

Artículo Cuarto.- Convocatoria.

El Administrador es el encargado de convocar a la Asamblea de Condóminos y también podrán convocar los Propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del Condominio. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará, el día, hora y lugar de la reunión, así como la posibilidad de una segunda convocatoria en los términos indicados en el Artículo Quinto siguiente. Se hará mediante carta circular que se enviará a la dirección postal, electrónica o fax que para tal efecto indicará cada Propietario a la Administración del Condominio, con quince días naturales de anticipación tanto para las Asambleas Ordinarias como para las Asambleas Extraordinarias. Será responsabilidad de cada Propietario reportar a la Administración cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como la dirección válida la última dirección reportada en los registros de la Administración.

Artículo Quinto.- Quórum.

Asamblea de Propietarios en primera convocatoria lo formarán los votos que representen no menos de dos tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria quedará formado con cualquier número de asistentes. Si a la hora señalada en la convocatoria no se reúne el quórum fijado, se considerará la Asamblea convocada por segunda vez para media hora

después y sesionará válidamente con el número de Propietarios que se encuentren presentes. En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de esta segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Propietarios, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente de que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta respectiva. En caso de que no concurriera ninguno de los Propietarios a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes. Sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio.

Artículo Sexto.- Atribuciones de la Asamblea Ordinaria.

Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria: a) Conocer del informe anual del Administrador relativo al año vencido, aprobándolo o denegándolo. b) Aprobar o improbar, en su caso, el presupuesto de gastos comunes que presente el Administrador para el año venidero y las cuotas que sobre dichos gastos corresponden a cada finca filial. c) Cuando proceda, reelegir, nombrar o revocar los cargos del Administrador o de la Comisión de Construcción. d) Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en los elementos comunes del Condominio. e) Las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. f) Los demás actos que le competen al tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

Artículo Séptimo.- Formalidades de las Asambleas.

Las Asambleas serán presididas por un presidente y un secretario ad-hoc, designados por los Propietarios para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará un acta que se asentará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio, la cual será firmada por el Presidente, el Secretario y los Propietarios que hayan ejercido su voto. Los Propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder autenticada por un abogado o bien, una certificación de personería jurídica en el caso de sociedades o apoderados generales o generalísimos. En caso de existir co-propiedad en alguna de las fincas filiales, los copropietarios deberán designar un solo representante.

Artículo Octavo.- De las votaciones.

El voto de cada Propietario valdrá conforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial en relación al valor dado al Condominio en su escritura constitutiva y sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio. Votación Requerida: a) Se requiere el voto unánime de todos los Propietarios para: i) Modificar el destino

general del Condominio. ii) Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total de Condominio o el área de los bienes comunes. iii) Renunciar al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. iv) Gravar o enajenar el Condominio en su totalidad. v) Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración. vi) Cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad de los Propietarios, conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento. vii) Realizar construcciones en las áreas comunes no contempladas en los planos del Condominio. b) Se requiere mayoría de las dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio para: i) Aprobar y realizar mejoras útiles. ii) Designar y remover al Administrador y/o al miembro designado por los Propietarios en la Comisión de Construcción. iii) Variar el destino especial de una finca filial. iv) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los Propietarios para que efectúe estos trabajos. v) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. vi) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. vii) Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio. viii) Aprobar las mejoras útiles en las cosas comunes. En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento de los votos restantes reunidos en Asamblea. c) Se requiere simple mayoría de votos presentes para: i) Aprobar la realización de mejoras necesarias. ii) Resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los ausentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados.

Artículo Noveno.- Del Administrador.

El Administrador será nombrado por la Asamblea de Propietarios mediante el voto que represente al menos las dos terceras partes del porcentaje total del valor del Condominio. La designación del Administrador se hará por el plazo de tres años y podrá ser reelegido por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, tomado por no menos de las dos terceras partes del valor total del Condominio. El Administrador tendrá bajo su responsabilidad la administración del Condominio. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como personas jurídicas, propietarias o no del Condominio. El incumplimiento de las funciones asignadas al Administrador, así como la comisión u omisión de actos que causen daños y pérdidas o pongan en peligro la existencia, seguridad, salubridad y conservación del Condominio, previa llamada de atención por escrito de la Asamblea, será motivo suficiente para que éste sea removido de su cargo. En caso de que la falta sea de tal gravedad que haga innecesaria la llamada de atención, la Asamblea podrá proceder de inmediato a su despido y correspondiente sustitución.

De no existir Administrador o si éste no actúa o se encontrare incapacitado, cualquiera de los Propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración, sin perjuicio del cobro que posteriormente pueda realizar, tanto del tiempo como de los gastos que cuenten con el refrendo de un Contador Público autorizado.

Artículo Décimo.- Remuneración del Administrador.

El Administrador, como retribución por el desempeño de sus funciones en la Administración del Condominio, recibirá una retribución mensual que será fijada en la Asamblea de Propietarios.

Artículo Undécimo.- Poderes del Administrador.

El Administrador es el representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten con relación al Condominio. El Administrador tendrá facultades de apoderado general sin limitación de suma con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil. Sin embargo, requerirá autorización de la Asamblea de Propietarios para vender, donar, enajenar, traspasar o disponer de cualquier otra forma de bienes inmuebles o de activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo del Condominio. No podrá otorgar poderes ni delegar ni sustituir su poder.

Artículo Duodécimo.- Obligaciones del Administrador.

Son obligaciones del Administrador: a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. b) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y de la Comisión de Construcción. c) Convocar a Asamblea de Propietarios. d) Enviar a cada Propietario, con por lo menos cinco días de anticipación a la fecha señalada para la Asamblea anual de Propietarios, el informe anual del año vencido y el Presupuesto de Gastos Comunes para el año venidero, así como el cálculo de las Cuotas Condominales que a su finca filial corresponde pagar. e) Atender las quejas de los Propietarios. f) Resolver, en la medida de lo posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las fincas filiales o remitir la disputa al procedimiento indicado en el Artículo Decimosétimo del Reglamento de Condominio. g) Recaudar de cada Propietario las Cuotas Condominales fijadas por la Asamblea de Propietarios para el pago de los Gastos Comunes y Fondo de Reserva. h) Certificar las deudas de los Propietarios con el Condominio o bien de encontrarse al día en el pago de sus obligaciones. i) Pagar con los fondos del Condominio los gastos comunes, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y decoro las instalaciones del Condominio. j) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios, previo visto bueno de la Comisión de Construcción. k) Inspeccionar

regularmente el Condominio y las fincas filiales para revisar que no se cometan infracciones a lo dispuesto en los Reglamentos del Condominio. l) Mantener el Condominio en perfecto estado de conservación, aseo e higiene y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo. m) Colocar las señales correspondientes en las vías internas del Condominio, así como en las áreas de parqueo, de acuerdo a las indicaciones de la Comisión de Construcción. n) Contratar y despedir, a su sola discreción, el personal que considere necesario para la atención del Condominio. o) Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigirle el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. p) Llevar, conservar y custodiar tres libros legalizados del Condominio, a saber: un Libro de Caja en el cual consignará diariamente los egresos que tuviere por concepto de gastos comunes y los ingresos provenientes de los aportes de los Propietarios o de cualquier otro concepto. Un Libro de Actas en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas de Propietarios. Un Libro de Registro de Propietarios en el cual se consignará el nombre, apellidos y domicilio de todos los Propietarios del Condominio, así como todo cambio que se produzca. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros. q) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el Condominio en su conjunto. r) Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales, judiciales, nacionales y/o extranjeras en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios o del Condominio. s) Cualquier otro que le asigne la Asamblea de Propietarios o la Comisión de Construcción.

Artículo Decimotercero.- De la Comisión de Construcción.

Corresponderá a la Comisión de Construcción el conocimiento y resolución en primera instancia de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del presente Reglamento de Construcción y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio. De existir el conflicto, éste será remitido al procedimiento dispuesto en el Artículo Decimoséptimo del Reglamento de Condominio.

Artículo Decimocuarto.- Integración de la Comisión.

La Comisión estará integrada por tres miembros, Propietarios o no, quienes durarán en sus cargos tres años y podrán ser reelegidos en la forma que adelante se indica. Para la elección de los miembros de la Comisión se procederá de la siguiente manera: la Asamblea de Propietarios designará a uno de los miembros con el voto que represente más de las dos terceras partes del valor total del Condominio. Corresponderá a la empresa encargada de vender los lotes del proyecto, a saber Urbanizadora La Laguna S.A., nombrar a otro de los miembros, hasta tanto se hayan vendido todos los lotes del proyecto. Acaecida esa condición,

la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. Por último, corresponderá a la empresa de arquitectura, a saber Zurcher Arquitectos Sociedad Anónima, la designación del tercer miembro, hasta tanto no se complete la construcción de las unidades residenciales en todas las fincas filiales que conforman el Condominio. Acaecida esa condición, la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. En el caso de ausencias temporales o permanentes de alguno de sus miembros, los miembros restantes nombrarán un sustituto hasta tanto la entidad correspondiente no designe a la persona que llenará la vacante por lo que resta del período del nombramiento. La Comisión deberá estar integrada por al menos un Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente incorporado en el Colegio respectivo. Corresponderá a la Asamblea de Propietarios la fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros de la Comisión. Deberá reunirse ordinariamente cada mes y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante carta circular con al menos cinco días hábiles de anticipación. Llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar, fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado, las razones del mismo y deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros.

Artículo Decimoquinto.- Funciones.

Además de las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, la Comisión deberá: a) Velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten en un todo a las regulaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Plan Regulador del Cantón de Santa Ana, a los planos y diseño del Condominio y al Reglamento. b) Denunciar cualquier infracción o irregularidad y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales que corresponda contra los Propietarios que transgredan dichas disposiciones. c) Previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos mediante Formulario de Aprobación de Anteproyecto. d) Proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que beneficien a todos los Propietarios. e) Cualquier otra que la Asamblea de Propietarios le asigne.

Capítulo IV Reglamento de Construcción

Artículo Primero.- Regulaciones urbanísticas.

El Condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística, contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Plan Regulador del Cantón de Santa Ana, los planos aprobados del Condominio y el presente Reglamento de Construcción.

Artículo Segundo.- Tipo de Condominio y densidad.

La Comisión de Construcción velará porque el Condominio se destine a fines residenciales exclusivamente, siendo que las únicas construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente casas de habitación, no pudiéndose llevar a cabo ningún tipo de actividad comercial tales como oficinas profesionales, consultorios, ventas de ropa, etcétera. Se permitirá una unidad habitacional por finca filial, con excepción de las fincas filiales número cuarenta y cuatro que tendrá quince unidades habitacionales, la número cuarenta y cinco que tendrá cinco unidades habitacionales y la número cincuenta que tendrá ocho unidades habitacionales, las cuales se someterán a su vez al régimen de propiedad en condominio y se convertirán en fincas matrices.

Artículo Tercero.- Área mínima, áreas de construcción, máxima cobertura y altura.

a) El área mínima de las fincas filiales es de seiscientos metros cuadrados. b) El área máxima de cobertura de una edificación en una finca filial deberá ser del sesenta por ciento y del setenta y cinco por ciento en las futuras fincas matrices. c) Se permite máximo dos plantas arquitectónicas que no superen los doce metros de altura. d) La excepción a las regulaciones de los puntos b) y c) anteriores se podrán aplicar sólo en los lotes especiales por razones de topografía, localización de árboles, vista y otras conveniencias que sirvan de sustento a la Comisión de Construcción para aceptar las solicitudes de edificaciones de más de dos pisos.

Artículo Cuarto.- De los retiros.

a) Los retiros frontales y posteriores serán de cinco metros como mínimo a partir de la línea de construcción, siempre que el alero no supere los cien centímetros. Los retiros laterales serán de dos metros a ambos lados o de cuatro metros a un lado y cero metros al otro lado si el propietario así lo desea. b) En los lotes especiales no se regulan retiros entre las residencias tipo "Town House", pero toda la unidad de residencias debe respetar los retiros del punto anterior. c) Existen lotes y lotes especiales que por su localización y forma pueden tener dos o más linderos frontales, laterales o posteriores. En el plano de linderos se especifican los tipos de linderos de cada lote para que se apliquen los retiros correspondientes a cada uno de ellos.

d) Si en el área de estos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial. Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos y la previa autorización de la Comisión de Construcción podrán cortarse árboles. Quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso, asumirán todas las consecuencias legales e) La futura finca matriz número cuarenta y cuatro no tendrá retiros de ninguna clase por ser un lote especial.

Artículo Quinto.- Árboles.

Los árboles que se encuentren en el proyecto fueron intencionalmente conservados para contribuir con el embellecimiento del desarrollo, por lo tanto no se pueden cortar ni eliminar árboles en ninguna parte del Condominio, salvo situaciones muy especiales y que por consideración de la Comisión de Construcción se de la excepción, en cuyo caso se deberá contar con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos. Quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso asumirán todas las consecuencias legales. Las edificaciones deberán diseñarse y construirse tomando en cuenta la ubicación de los árboles.

Artículo Sexto: Permisos.

a) Para toda construcción o reparación que se realice en las fincas filiales del Condominio, los Propietarios deberán presentar previamente los planos constructivos a la Comisión de Construcción o por lo menos las hojas de: i) Fachada o elevación principal con todos sus detalles y especificación de materiales. ii) Hoja de distribución arquitectónica ubicada en el lote, a escala, con cotas y cuadro de áreas. La Comisión de Construcción tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos, si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento de Construcción. b) Antes de presentar los permisos de construcción a los organismos gubernamentales correspondientes, los planos deberán tener el visto bueno de la Comisión de Construcción. c) Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Estos deberán presentarse a la Comisión por medio del Administrador para que se le otorgue el Visto Bueno para que pueda iniciar la construcción. Una vez aprobados los planos y antes de inicio de la construcción, el Propietario deberá suscribir un documento mediante el cual se comprometa a cumplir con lo establecido en este Reglamento y autorizando a la Comisión de Construcción a suspender las obras en caso de que la construcción incumpla con alguno de los artículos del reglamento de construcción o no se ajuste a la documentación presentada con base en la cual se otorgó la autorización y reconoce y acepta que se aplique el régimen de sanciones que establece la cláusula dieciséis del

Reglamento de Condominio de acuerdo a las multas que se detallen en dicho documento de acuerdo a la falta de que se trate. Después de la aprobación de los planos por todas las partes respectivas, al iniciarse la construcción y una vez marcadas las paredes externas a construir, se deberá solicitar el visto bueno por escrito del representante de la Comisión de Construcción, para que apruebe la ubicación de las mismas. Esta aprobación es condición indispensable para empezar la construcción de los cimientos y de las paredes.

Artículo Séptimo.- De las construcciones, modificaciones y reparaciones.

a) Los Propietarios no podrán cambiar o modificar las fachadas de las construcciones, accesos y áreas de circulación que han sido aprobadas, ni decorar los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales sin la previa autorización de la Comisión de Construcción. b) Ningún Propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin la previa autorización de la Comisión. c) Todo Propietario estará obligado a reparar o cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e incomodar a otros Propietarios del Condominio. Tendrán un plazo de treinta días, a partir del momento en que se les comuniquen 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.

Artículo Octavo.- Proceso constructivo.

I. Aspectos que se deben cumplir antes de iniciar la construcción: a) El Propietario deberá hacer saber a la compañía constructora que contrate, su responsabilidad de mantener las áreas públicas limpias de materiales de construcción y mezcla de concreto y que deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dichas áreas durante la construcción. b) Previo al inicio de la construcción o reparación se debe presentar a la Comisión de Construcción lo siguiente: Copia del permiso de construcción. El contrato firmado con la compañía constructora, especificando plazo, seguros obligatorios y demás requisitos que deben cumplir dichas compañías. Carta de la compañía constructora donde acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, según se detalla en el punto b). Declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. II. Obligaciones de las compañías constructoras: a) Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. b) Reportar el horario de trabajo en la caseta de seguridad, que en todo caso deberá ser de lunes a sábado de 6 de la mañana a cinco de la tarde, salvo que expresamente se autorice a trabajar mas tarde o con otro horario. El Administrador será quien conozca estos casos. c) El personal deberá

identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al Condominio. Las listas del personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. d) El ingreso y retiro, tanto de materiales como de maquinaria de construcción, deberá reportarse en la caseta de seguridad. También deberá reportarse el número de casa o finca filial a la que va a entregar o retirar, así como el nombre de la compañía que construye. e) Los materiales de construcción, mezcla de concreto y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva. No será permitida la invasión a propiedades vecinas, accesos vehiculares o zonas comunes. f) Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados a más tardar cada tres días naturales. No se permitirá por ningún motivo su acumulación en ninguna propiedad durante el proceso constructivo. g) Las bodegas de almacenamiento de estos materiales deberán construirse según las especificaciones aprobadas por la Comisión de Construcción. h) En toda construcción se debe colocar una división temporal en el perímetro de la propiedad, el material de dicha división debe ser únicamente de sarán negro, a una altura de dos metros como mínimo, en todo el perímetro i) Deberá tenerse especial cuidado con el manejo de los desechos como bolsas de basura, empaques alimenticios, bolsas de cemento, etcétera, para que el viento no los deposite en las fincas filiales vecinas. j) Durante el proceso constructivo, en especial para el ingreso de vehículos pesados a la finca filial, las empresas constructoras deberán colocar lastre sobre el cordón y caño, no se permitirá el uso de tierra. k) Las entradas de acceso de vehículos y peatonales deberán respetar el tipo de material, textura y color de la acera y caño; sin embargo, estos podrán ser a gusto del propietario ya dentro de los límites de su propiedad. l) Si la construcción requiere de un muro de contención, este no podrá tener una altura superior al nivel de cordón y caño, salvo que la Comisión de Construcción autorice por escrito lo contrario. m) Es prohibido para el personal de construcción: i) ingresar a la zona recreativa; ii) permanecer dentro de las áreas verdes; iii) contaminar con basura los lotes vecinos a la construcción con bolsas de cemento y plásticas, botellas, etcétera. Estos desechos deberá ser empacados apropiadamente; iv) ingresar o ingerir cualquier tipo de bebida alcohólica en el Residencial; v) recibir visitas de personas que no estén vinculadas con las labores propias de la construcción. Durante la construcción de la vivienda, cualquier violación a un artículo del Reglamento deberá corregirse en un máximo de siete días naturales, de lo contrario ya sea el Administrador o la Comisión de Construcción tienen la autoridad de interrumpir la obra de construcción.

Artículo Noveno.- Materiales y acabados en techos.

a) Los techos de cada una de las edificaciones que se construyan en una finca filial deberán ser de teja, shingles o lozas de cemento. b) Las tejas podrán ser de arcilla o barro únicamente y de colores tierra. Estas podrán ser antiguas o imitación. c) Ningún techo podrá dejarse con lámina de zinc expuesta, aunque la lámina sea de algún color. Tampoco podrá ser

lámina de metal o aluminio imitación teja. d) El porcentaje de pendiente de los techos deberá ser aprobado por la comisión de Construcción. Se recomienda el que va de un treinta a un cuarenta y cinco por ciento. e) Si el Propietario desea colocar otro tipo de techo, material o color, así como variar la pendiente de los techos, deberá solicitar la autorización a la Comisión de Construcción del Condominio, quien se reservará el derecho de no aceptar los cambios o acabados, por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio.

Artículo Décimo.- Fachadas y ventanas

) El diseño de la fachada especificando todos sus detalles y los materiales usados deberá presentarse a la Comisión de Construcción, la cual se reservará el derecho de no aceptarla por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio. b) La pintura exterior de las edificaciones deberá ser blanca o de tonos beige. Si el Propietario desea pintar de otro color, deberá solicitar la autorización a la Comisión de Construcción, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio. c) En los lotes especiales de residencias "Town House", las fachadas o cualquier otro tipo de infraestructura que dé a zonas comunes estarán sometidas a las mismas regulaciones de las casas de habitación. d) Las ventanas laterales del segundo o tercer piso (town houses) no podrán tener una altura menor al metro sesenta centímetros (distancia del piso al borde inferior de la ventana. E) No se permitirán rejas de ningún tipo en puertas o ventanas de la fachada principal, ni de ninguna otra que quede expuesta a las zonas comunes del Condominio.

Artículo Undécimo- Divisiones perimetrales.

Con el propósito de establecer la unidad visual, continuidad y armonía arquitectónica de todo el proyecto, se recomienda el uso de vallas naturales de seto vivo en las divisiones o linderos perimetrales. El tipo y cantidad de linderos de cada lote se encuentran establecidos en el Plano de Linderos del desarrollo, el cual es la base para las siguientes regulaciones. Linderos frontales: a) No se permiten vallas o divisiones de ningún tipo en los linderos frontales. b) Las vallas naturales de seto vivo deberán sembrarse en línea con la fachada de la residencia. No será permitido sembrarlo enfrente de la casa, en el retiro frontal o la línea de propiedad de la finca filial. c) Los setos permitidos para este tipo de vallas son Bambú pequeño, enredaderas de flor, Ficus, júpiter, Narciso, Mano de Tigre, Podocarpus o Hiedra. En el lindero frontal de la residencia, el seto o verja no podrá exceder el metro ochenta centímetros de altura. Cualquier otro tipo de seto o división deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción del Condominio. II. Linderos laterales y posteriores. Las divisiones perimetrales ya sean laterales o posteriores, podrán ser tapias o seto vivo, excepto si el Propietario tiene algún tipo de mascota que pueda traspasar a otras propiedades vecinas. En estos casos, el Propietario deberá utilizar al menos malla o verja con un seto vivo que la cubra para que no sea visible desde las zonas

comunes. La máxima altura permitida de tapia, verja o seto es de un metro ochenta centímetros, con excepción de las verjas perimetrales las cuales podrán tener una altura adicional de dos metros. La Comisión de Construcción podrá autorizar a los propietarios colindantes con dicha tapia perimetral a fin de que lleven a cabo los trabajos de elevación de la misma de acuerdo al diseño estándar que se establecerá para tal efecto. La tapia frente a la Calle Pública no podrá sufrir variaciones en cuanto a su altura actual. Los setos permitidos para este tipo de vallas son Bambú pequeño, enredaderas de flor, Picus, Júpiter, Narciso, Podocarpus o Hiedra. Cualquier otro tipo de seto deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción del Condominio. No se permitirán tapias hechas de la siguiente forma: a) Con block de concreto expuesto, b) Únicamente con repello, c) Sin ningún tipo de acabado, d) De malla ciclón sin seto vivo que la cubra, e) Con alambre de ningún tipo, f) Con alambre espadín en la parte superior, g) Con protección eléctrica u otro tipo similar, h) Con material prefabricado de concreto o madera, i) Con una altura superior a un metro ochenta centímetros. En los lotes que colindan con el boulevard sólo se permite seto "Picus Verde" a una misma altura de los otros lotes, j) Además de los colores aceptados para las casas de habitación, las tapias podrán pintarse de los colores verde Mount Grass SW dos mil trescientos setenta y siete o verde Ocantillo SW dos mil trescientos setenta y ocho marca Sherwin Williams. III. Tapias del perímetro exterior de la finca madre. Estas tapias han sido construidas por la compañía desarrolladora como parte del proyecto. Cualquier cambio, modificación o mejora deberá ser presentada a la Comisión de Construcción para ser estudiada. Los Propietarios no podrán cambiar el material ni la forma de construcción sin autorización expresa de la Comisión. IV. Tapias en zonas especiales: a) Las zonas de tendedero de ropa, de aire acondicionado, los tanques de agua y gas, las bodegas, talleres personales y viveros, así como donde se mantienen las mascotas o la basura, no podrán estar expuestas desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas y deben construirse tomando en cuenta los retiros de construcción establecidos. b) La Comisión de Construcción se reserva el derecho de modificar el diseño y/o materiales escogidos por el Propietario, para hacer las divisiones en estas zonas. c) Las divisiones perimetrales en el área de juegos infantiles será de seto vivo únicamente.

Artículo Duodécimo.- Iluminación, líneas eléctricas, telefónicas y otras.

a) La iluminación interna de las fincas filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes. b) Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la Comisión de Construcción. c) Las líneas eléctricas, telefónicas y otras deberán ser conducidas desde la red general del Condominio hasta el tablero principal de la edificación en forma subterránea. d) Todo cableado a cualquier otra zona de la propiedad deberá ser instalado en

forma subterránea. e) No será permitido en ninguna forma, líneas de cableado aéreo en la propiedad.

Artículo Decimotercero.- Las cocheras o garajes.

Cuando las cocheras o garajes den a zonas comunes, deberán estar debidamente cerrados, evitando que se puedan ver las cosas que se guardan dentro de éstos.

Artículo Decimocuarto.- Mantenimiento de lotes baldíos.

En el transcurso del primer año desde la constitución del Condominio, el mantenimiento mínimo requerido de un lote baldío será que la hierba no supere los veinte centímetros de altura. Si después de un año de constituido el Condominio, el lote se encuentra baldío, el Propietario deberá sembrarlo de zacate y darle un mantenimiento similar al que la compañía de mantenimiento contratada por el Administrador le da a las áreas comunes. En caso de no darle el mantenimiento apropiado, el Administrador podrá realizar dichos trabajos y se le cobrarán los gastos generados más un treinta por ciento de recargo, para lo cual el Propietario, con la aceptación del presente Reglamento, otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para esos efectos. La anterior obligación no aplicará para la empresa desarrolladora en cuanto a los lotes que no se hayan vendido.

Artículo Decimoquinto.- Aguas Negras.

Todas las casas sin excepción, deben tener trampas de grasa, esto con el fin de no dañar ni disminuir la vida útil de la planta de tratamiento del condominio.

Capítulo V. Disposiciones Finales Generales

Los acuerdos tomados por la Comisión de Construcción son vinculantes para todos los demás Propietarios de fincas filiales y se reserva el derecho de tomar bajo la vía de excepción, los acuerdos que afecten sólo a una o más fincas filiales. .Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los Propietarios ausentes. Las infracciones a los Reglamentos serán conocidas por el Administrador quien determinará, según su mejor criterio, la gravedad de la infracción y la imposición de una sanción pecuniaria y su monto de acuerdo a lo establecido en el artículo dieciséis del Reglamento de Condominio. Podrá también recurrir a la vía legal según corresponda. En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley de la Propiedad Horizontal.

Capítulo VI. Acuerdos

Administradora Fiduciaria ZMZ, Sociedad Anónima, dueña en propiedad fiduciaria de la totalidad del Condominio, se constituye en Asamblea de Propietarios y por unanimidad acuerda: a) tener por constituido el Condominio a que se refiere esta escritura y por aprobado el Reglamento del Condominio, Administración y Construcción. b) Nombrar como Administrador del Condominio a la empresa Naret, Sociedad Anónima, cédula jurídica número tres-ciento uno-ochenta y nueve mil novecientos veintiséis, por un plazo de tres años a partir de esta fecha y hasta la Asamblea de Propietarios que corresponda celebrarse en el año dos mil cuatro. c) Otorgar los poderes necesarios al Gerente General de Naret, Sociedad Anónima, para que pueda ejercer y cumplir las funciones y obligaciones propias del Administrador que están contempladas en el Reglamento de Administración del Condominio Oro Sol. d) Nombrar en la Comisión de Construcción un representante de las siguientes sociedades anónimas: Urbanizadora La Laguna S.A. y Zurcher Arquitectos, por un término igual por el cual se nombra al Administrador y por esta única vez, pues en los sucesivos nombramientos, los mismos se harán de conformidad con lo establecido en el Artículo Decimocuarto del Reglamento de Administración. Los nombrados aceptan los nombramientos mediante cartas que se agregan a los archivos del Condominio y entran en ejercicio de su cargo a partir del día de hoy. e) Se autoriza al Administrador a hacer las contrataciones de mantenimiento de zonas verdes y de seguridad y todas las demás que considere necesarias de acuerdo a las atribuciones y potestades que el Reglamento le da, a la fase constructiva del proyecto y a las necesidades que se presenten. f) Otorgar poder especial a favor de la sociedad de esta plaza, **NARET, SOCIEDAD ANONIMA**, cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-ochenta y nueve mil novecientos veintiséis, por un plazo de tres años a partir del día de hoy, para que una vez constituida la etapa constructiva de las obras de infraestructura, para efectos de que constituya en contra de las fincas filiales del presente Condominio, y a favor de las instituciones públicas y privadas que resulten necesarias, servidumbres de líneas subterráneas de electricidad primaria y secundaria, cable de televisión, líneas telefónicas, líneas de intercomunicación y de iluminación, a fin de permitir a dichas instituciones instalar, modificar, ampliar, reparar y mantener dichos servicios e instalaciones, realizar las excavaciones y zanjas necesarias para efectuar el mantenimiento de las líneas, así como cualquier otro trabajo similar que fuera necesario realizar para mantener el correcto funcionamiento de las instalaciones subterráneas. El poder comprende jurídicamente la realización de los actos jurídicamente válidos que sean necesarios para el efectivo cumplimiento de este mandato, incluyendo la celebración de asambleas generales para autorizar los otorgamientos o bien, comparecer ante Notario Público a efectuar el respectivo otorgamiento. g) Para los efectos de lo establecido en el inciso e) del artículo once del

Reglamento de Condominio ahora reformado, se fija la intensidad acústica en un máximo de sesenta decibeles medibles en cualquier punto colindante de la finca filial, durante las horas comprendidas entre las ocho horas y las veinte horas. Después de este horario la intensidad acústica máxima permitida es de cuarenta decibeles. h) Autorizar el otorgamiento, a título gratuito, a favor del Sistema de Acueductos y Alcantarillados de la Provincia de San José, que administra el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, de una servidumbre permanente de acueducto y de paso por cualquier medio de locomoción en los términos de los artículos ciento trece y ciento dieciséis de la Ley de Aguas número doscientos setenta y seis del veintisiete de agosto de mil novecientos cuarenta y dos, que se ejercerán en el mismo sentido que la tubería enterrada. Las servidumbres se ejercerán en los accesos del condominio el cual consta en total de cuatro accesos y área de paso de tuberías. i) Que de las áreas comunes se destina un lote de sesenta y cinco metros con veintitrés decímetros cuadrados para la planta de tratamiento de aguas residuales, la cual será operada por la administración del condominio cumpliendo lo que al efecto establecen las normas técnicas de AyA, así como la ley General de Salud y el Reglamento de Vertidos, en el caso de que el condominio necesite algún tipo de servicio por parte de AyA, dicho servicio deberá ser sufragado al AyA. d) Solicitar la cédula jurídica del Condominio que mediante este acto se constituye j) Declarar firmes los anteriores acuerdos. La suscrita Notario da fe de que, a) de la vigencia de la sociedad **ADMINISTRADORA FIDUCIARIA ZMZ, SOCIEDAD ANONIMA**, con vista a la Sección Mercantil del Registro Público, al tomo setecientos noventa y cuatro, folio ciento doce, asiento ciento sesenta y tres; b) de la personería del señor Harry Zurcher Blen, con vista a la Sección Mercantil del Registro Público, al tomo novecientos setenta y cuatro, folio ciento doce, asiento ciento sesenta y tres, la cual se encuentra vigente y autorizada; c) Que los inmuebles mencionados, se encuentran catastrados según planos catastrados número SJ-cero ocho uno cinco siete ocho ocho-dos mil dos, SJ-cero cero cero cuatro cinco siete nueve-mil novecientos setenta y seis, y SJ-siete siete nueve nueve siete siete-dos mil dos, los cuales han sido levantados por los siguientes Ingenieros Topógrafo: Ramón Ramírez Cañas, Código mil treinta, de fecha trece de setiembre del dos mil dos; Alfredo Betancourt Suárez, de fecha nueve de marzo de mil novecientos setenta y seis; y Ramón Ramírez Cañas, Código mil treinta, de fecha ocho de abril del dos mil dos; respectivamente; todo de lo cual da fe la suscrita Notario por haberlos tenido a la vista, de los cuales se reserva fotocopia en su archivo de referencias. Los otorgantes autorizan a la suscrita notario para que por razón marginal, adicione o aclare esta escritura para su debida inscripción en el Registro. **UNDÉCIMO:** Presente en este acto el señor **OLMAN CHACON GARITA**, mayor, casado una vez, vecino de San José, Ingeniero Civil, cédula de identidad número uno-trescientos setenta-quinientos veinticinco, en su carácter de SUB-GERENTE con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del

INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, de esta plaza, Calle Cinco, Avenida Central y Primera, Edificio La Llacuna, con cédula jurídica número cuatro cero cero cero—cero cuarenta y dos mil ciento treinta y ocho, personería de cuya vigencia la suscrita notario da fe con vista de la Sección de Personas del Registro público al tomo ciento setenta y dos, folio doscientos sesenta y cinco, asiento seiscientos cuarenta y seis, quien conjuntamente con la sociedad representada por el compareciente Zurcher Blen, quien además para este efecto tiene un poder especialísimo de su representada, ADMINISTRADORA FIDUCIARIA ZMZ, SOCIEDAD ANÓNIMA, según se dirá, manifiestan: Que a favor del sistema de acueducto metropolitano de la Provincia de San José, que administra el Instituto, se impone servidumbre permanente de acueducto y de paso por cualquier medio de locomoción en los términos de los artículos ciento trece y ciento dieciséis de la Ley de Aguas número doscientos sesenta y seis del veintisiete de agosto de mil novecientos cuarenta y dos, que se ejercerán en el mismo sentido que la tubería enterrada. La servidumbre se ejercerá en los accesos del condominio el cual consta en total de cuatro accesos que se describen a continuación: en el acceso número uno, la servidumbre se ejercerá en dirección noreste, en una franja de aproximadamente diecisiete metros con cincuenta centímetros de ancho en los primeros ciento veinte metros y varía a catorce metros de ancho en el resto del acceso, por quinientos quince metros de longitud aproximadamente, para un área total de siete mil ciento cincuenta y uno metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados; en el acceso número dos, la servidumbre se ejercerá en dirección noroeste, en una franja de catorce metros de ancho por ciento veinte metros de longitud, para un área total de mil setecientos cuarenta y cinco metros cuadrados con setenta decímetros cuadrados; en el acceso número tres, la servidumbre se ejercerá en dirección noroeste, en una franja de catorce metros de ancho por ciento veinte metros de longitud, para un área total de mil setecientos cincuenta y dos metros cuadrados con cuarenta y nueve decímetros cuadrados; en el acceso número cuatro, la servidumbre se ejercerá en dirección noroeste, en una franja de catorce metros de ancho por setenta y uno metros de longitud, para un área total de novecientos treinta y cuatro metros con cuarenta y nueve decímetros cuadrados; la servidumbre de tuberías se ejercerá en una franja de seis metros de ancho por doscientos diecinueve metros de longitud, para un área total de mil cuatrocientos veintiséis metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Las servidumbres implican que: A)funcionarios de AyA debidamente acreditados e identificados, o sus contratistas, podrán ingresar libremente, sin necesidad de solicitud previa, con cualquier medio de locomoción o maquinaria, para instalar , ampliar, mantener la tubería, hacer inspecciones, leer medidores, o ejecutar cualquier actividad atinente a la prestación de los servicios públicos del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. B) Que en las franjas donde se ubica la servidumbre constituida, no se podrán construir edificaciones

permanentes ni sembrar árboles grandes que puedan dañar la tubería o impidan el ingreso de los funcionarios mencionados. Manifiesta ahora el representante de Acueductos y Alcantarillados que en nombre de su representada acepta de conformidad las servidumbres descritas y la destina al fin público. Para efectos fiscales se estiman las presentes servidumbres en la suma de mil colones cada una. **DECIMOSEGUNDO:** La suscrita notario da fe: (a) que mediante asamblea extraordinaria de condóminos celebrada el día de hoy según consta en la presente escritura, expresamente se autorizó el otorgamiento, a título gratuito, de las presentes servidumbres, a favor del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, (b) que el acuerdo de autorización se encuentra firme; (c) que en la Asamblea estuvo representada la totalidad de los Propietarios, (d) que la misma se celebró en cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios, (e) que **ADMINISTRADORA FIDUCIARIA ZMZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como fiduciaria, se encuentra debidamente autorizada para gravar el condominio con la servidumbre mediante este acto constituida a favor del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y que el mismo se hace en cumplimiento de las instrucciones y de acuerdo a los fines y propósitos contenidos en el denominado contrato de fideicomiso celebrado mediante escritura pública número cuarenta y uno otorgada ante el Notario Mario Pacheco Flores, suscrito a las once horas del veintitrés de julio del dos mil uno, (f) que **ADMINISTRADORA FIDUCIARIA ZMZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, acordó individualizar los medidores, donar la servidumbre y otorgar poder especialísimo al compareciente para dicho efecto, lo anterior de acuerdo con lo que establecen los numerales mil doscientos cincuenta y tres y mil cuatrocientos ocho del Código Civil, mediante asamblea general extraordinaria celebrada a las diez horas del siete de febrero del dos mil tres; y que dicho acuerdo se encuentra firme. g) que los planos constructivos se encuentran debidamente aprobados y visados por el Ministerio de Salud, la Municipalidad de Santa Ana, y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo según lo establecido el d) del artículo segundo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y los demás que debe llevar este tipo de construcción. Es todo. Expido un primer testimonio para el instituto referido. Leído lo anterior a los comparecientes lo aprobaron y firmamos en la ciudad de San José a las ____ horas del ____ de enero del dos mil tres