

NÚMERO CUATRO: Yo, **CAROLINA KIERSZENSON LEW**, Notaria Pública con oficina abierta en la Ciudad de San José, República de Costa Rica exactamente en Santa Ana, de la Cruz Roja, doscientos metros al oeste, cien al norte y doscientos al oeste, debidamente comisionada al efecto, protocolizo del libro respectivo, el Acta de Asamblea Extraordinaria de Condóminos, celebrada por los propietarios del Condominio Horizontal Residencial con Finca Filial Primaria Individualizada El Bambú, cédula jurídica número tres-ciento nueve-seiscientos veintiocho mil ciento noventa y nueve; que en lo literal, dice: "**ACTA NÚMERO DÉCIMO SÉPTIMA:** Acta de la Asamblea Extraordinaria de Condóminos del Condominio Horizontal Residencial con Finca Filial Primaria Individualizada El Bambú (conocida como "Condominio El Bambú") con cédula de persona jurídica número tres-ciento nueve-seiscientos veintiocho mil ciento noventa y nueve, en adelante "La Asamblea extraordinaria", celebrada el treinta y uno de mayo del dos mil veinticinco de forma presencial en Casa Club, con la presencia de los representantes de las siguientes fincas filiales, quienes se encontraban debidamente acreditados y con derecho a voz y voto, filiales presentes: dos, cinco, seis, ocho, nueve, veinte, veintiuno, veintitres, veinticinco, veintiocho, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y nueve, cuarenta, cuarenta y nueve, cincuenta y tres, cincuenta y ocho, cincuenta y nueve, sesenta y seis, sesenta y siete, sesenta y ocho, setenta, setenta y uno, setenta y dos, setenta y tres, setenta y cuatro, setenta y cinco, setenta y seis, setenta y siete, setenta y ocho, setenta y nueve, ochenta, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y siete, ochenta y ocho, noventa y seis, noventa y nueve, ciento dos, ciento ocho, ciento diez, ciento once, ciento doce, ciento trece, ciento quince, ciento veinte, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento treinta y dos, ciento treinta y cuatro, ciento cuarenta, ciento cuarenta y uno, ciento cuarenta y cinco, ciento cuarenta y seis, ciento cuarenta y ocho, ciento cincuenta y ocho, ciento sesenta y uno, ciento sesenta y siete, ciento sesenta y ocho, ciento sesenta y nueve, ciento

setenta, ciento setenta y uno, ciento setenta y dos, ciento setenta y tres, ciento setenta y cuatro, ciento setenta y cinco, ciento setenta y seis, ciento setenta y siete, ciento setenta y ocho, ciento setenta y nueve, ciento ochenta, ciento ochenta y uno, ciento ochenta y dos, ciento ochenta y tres, ciento ochenta y cuatro, ciento ochenta y cinco, ciento ochenta y seis, ciento ochenta y siete, ciento ochenta y ocho, ciento ochenta y nueve, ciento noventa, ciento noventa y uno, ciento noventa y dos, ciento noventa y tres, ciento noventa y cuatro, ciento noventa y cinco, ciento noventa y seis, ciento noventa y siete, ciento noventa y ocho, ciento noventa y nueve, doscientos, doscientos uno, doscientos dos, doscientos tres, doscientos cuatro, doscientos cinco, doscientos seis, doscientos siete, doscientos ocho, doscientos nueve, doscientos diez, doscientos once, doscientos doce, doscientos trece, doscientos catorce, doscientos quince, doscientos diecisésis, doscientos diecisiete, doscientos dieciocho, doscientos diecinueve, doscientos veinte, doscientos veintiuno, doscientos veintidos, doscientos veintitres y con el siguiente orden del día: uno) Nombramiento Presidente y Secretario para oficializar la Asamblea; dos) Único punto: Propuesta del reglamento para regular la renta de corta estancia; tres) Declaración de los acuerdos en firme de la Asamblea Ordinaria; cuatro) Aprobación para comisionar a un notario público para que proceda a la protocolización del acta de la asamblea.

PRIMERO: Lectura de orden del día: Se inicia de conformidad con la lectura del orden del día y no habiendo votos en contra se da por aprobada la agenda del día.

SEGUNDO: Elección de Presidente y Secretario de la asamblea: Se elige por unanimidad de los presentes con derecho a voto como presidente ad hoc al señor Luis Cárdenas, representante de las filiales treinta y nueve y ciento cincuenta y ocho portador de la cédula de identidad número uno- cero cuatro nueve ocho- cero tres dos nueve y como secretaria ad hoc a la señora Viviana Saborío Ferreto, en representación de la administración del condominio, portadora de la cédula de identidad número tres-cero tres seis nueve- cero cinco cero cuatro, quienes estando presentes aceptan ejercer la

función.

TERCERO: Revisión y análisis de reglamento para las rentas de corta estancia en el Condominio Residencial Bambú:

El señor Esteban Agüero abogado de Condominio el Bambú hace una introducción comenta que le solicitaron ayuda en la redacción del documento del reglamento, también indica que va a hacer un pequeño resumen del reglamento actual ya que le han expresado sobre dudas y preocupaciones ya debido a que bastantes filiales se están dedicando a alquilar por corta estancia, indica que el tema de los alquileres de corta estancia es un tema nuevo en la regulación de alquileres de corta estancia en Costa Rica ya que fue aprobado en el dos mil veinte en la ley llamada, Ley Marco para la Regularización del Hospedaje No tradicional y su Intermediación a Través de Plataformas Digitales, número nueve mil setecientos cuarenta y dos y su Reglamento (en adelante “la Ley”) indica que lo tradicional siempre ha sido el alquiler en Condominios Residenciales por medio de la figura de larga estancia porque la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos prohíbe los alquileres de menos de tres años y esto era el marco normativo que venía rigiendo en el país. Con la apertura de las plataformas digitales y por Airbnb y similares se ha hecho más frecuente la apertura a rentas de corta estancia la cual es una realidad que no se puede ignorar, por lo que se emitió una ley para regularla, por esto tenemos la preocupación de algunos condóminos ya que cuando adquirieron la finca filial lo hicieron por ser familiar, pero de repente el tipo de personas que visitan el condominio con el tema de las rentas es muy diferente a lo que antes era, tenemos un grupo de condóminos que quieren prohibir la renta de corta estancia en apariencia un grupo mayoritario, motivo por el cual nos hacen la consulta ya que no había una restricción donde no se pudieran hacer rentas de corta estancia en su momento, prohibir en este momento la renta de corta estancia sería una restricción al derecho de propiedad y tendría que haber una unanimidad de los condóminos para poder hacer un cambio así al reglamento, sin embargo cómo existe una ley marco para regular este tipo de alquileres, lo mejor

es reglamentar dentro del Bambú conforme a lo que establece la ley, los requisitos para poder hacer alquileres de corta estancia, dicho reglamento se les circuló a todos los condóminos y el mismo está basado en lo que dice la ley así como los requisitos que establece la ley y también se agregaron cosas que son más de procedimientos para que se facilite tanto a la administración cómo el condómino así como el uso de brazaletes, restricción de ciertas áreas comunes, regular la cantidad de personas que puedan utilizar la finca filial, una serie de requisitos con respecto a garantías en caso de daños, estos son los aspectos que se contemplaron. El abogado indica que todo lo que no sea relacionado con las rentas de corta estancia no se pueden revisar en esta Asamblea Extraordinaria y se debe convocar a otra asamblea para la revisión de otros puntos. El presidente Luis Cárdenas explica la forma de participar el cual consiste en levantar la mano para brindar la opinión, un condómino expone que a él específicamente le pusieron cuatro multas en un fin de semana al cual se le indica que ese tema no se puede revisar en esta asamblea. Se le explica que en esta Asamblea sólo se puede ver el tema de rentas de corta estancia. Otro condómino expone que ellos no han podido dar opinión para la realización del reglamento, indica que está muy escueto y simple y deja portillos para reclamos. El presidente Luis Cárdenas le explica que el documento si llegó y que se pudo hacer observaciones en su momento. La Señora Viviana Saborío vuelve a explicar que la idea del reglamento es para establecer normas en las rentas de corta estancia. El señor Esteban Agüero vuelve a aclarar que el reglamento de corta estancia es nuevo y que la asamblea es para revisar los puntos que lo conforman. Después de la intervención de varios condóminos los cuales explican sus puntos de vista, el señor Luis Cárdenas retoma el tema de que la Asamblea es para la regulación de rentas de corta estancia, el Señor Esteban Agüero hace un resumen de las opiniones de los condóminos dónde cuatro comentarios se refieren al reglamento, los cuales son la mención del ICT (Instituto Costarricense de Turismo), Tributación y dos

comentarios con respecto al reglamento específico que se refiere al uso de áreas comunes y que los que alquilan no puedan traer mascotas. El señor Esteban Agüero inicia con la lectura de los diez artículos: Artículo primero: La actividad que se regula en el presente reglamento es el alquiler de viviendas dentro del condominio para fines turísticos y lucrativos por períodos no mayores de un año en concordancia de lo que establece la ley los condóminos podrán llevar a cabo su actividad siempre y cuando no alteren ni perturben o incidan negativamente en el entorno al cual se encuentra circunscrita la propiedad dónde se ejerce la actividad, es decir el Condominio. Los condóminos exponen sus puntos de vista y existen condóminos a favor y otros en contra con la disposición de rentar a corto plazo ya que indican que el Reglamento General del Condominio es muy claro al decir que es de uso Residencial y que el Bambú no es un Condo-Hotel. Artículo dos: Obligaciones generales del condómino-arrendante: uno) Informar a la administración que se va a hacer uso de la vivienda con cuarenta y ocho horas de antelación, un condómino indica que se debería ser más flexible y solicitan que se cambie a veinticuatro horas de antelación. Se somete a aprobación y se aprueba que el condómino debe avisar con mínimo de veinticuatro horas de antelación. dos) Pagar a la administración un depósito de garantía de mil dólares exactos, el cual deberá mantenerse durante el tiempo que se desarrolle la actividad, en caso de ser utilizado por la administración para la reparación de daños causados por los arrendatarios o el pago de multas establecidas en este Reglamento y en el Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio, el Condómino Arrendante deberá reponer dicho depósito. Algunos condóminos indican no estar de acuerdo, con este rubro, así como otros condóminos vuelven a indicar que no están de acuerdo con las rentas a corto plazo. Se somete a votación y se acuerda por la mayoría que la eliminación del punto dos. tres) Inscribirse ante el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) como prestatario del servicio no tradicional según lo establece la Ley y cumpliendo todos los requisitos regulatorios

para desempeñar la Actividad. Asimismo, deberá demostrar dicha inscripción a la Administración antes de iniciar con la Actividad. En caso de no hacerlo, la Administración podrá tomar las medidas legales necesarias para denunciar la realización ilegal de la Actividad ante las instancias pertinentes, siendo que todos los costos en que incurra el Condominio en dicho trámite serán sufragados por el Condómino Arrendante incumplidor.

cuatro) Inscribirse ante la Dirección General de Tributación como contribuyente, para el pago de los impuestos establecidos por ley y obtener las autorizaciones correspondientes ante la Municipalidad de Garabito, en caso de que apliquen.

cinco) Antes de iniciar con la Actividad, contar con un seguro de responsabilidad civil por un monto mínimo de UN MILLON DE COLONES que incluya al Condominio como el beneficiario del mismo. Se acuerda no incluir el punto cinco en el reglamento.

seis) Aplicar el Derecho de Admisión y verificar que los arrendatarios sean personas verificables dentro de la plataforma que se utilice para el arrendamiento o en su defecto, utilizar todos los medios que tenga a su alcance para realizar dicha verificación. Únicamente se podrá arrendar a personas con un perfil personal y social equiparable a los residentes del Condominio.

siete) Arrendar únicamente al número máximo de huéspedes que equivalga a dos personas por habitación según la capacidad real de la vivienda. Se acuerda cambiar la cantidad a máximo ocho adultos y cuatro niños de hasta doce años por filial, mayores a doce años serán considerados como adultos, casos excepcionales se debe revisar con la administración.

ocho) Velar porque sus arrendatarios conozcan y cumplan el Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio en su calidad de arrendatarios.

nueve) Asumir la responsabilidad por eventuales daños causados o incumplimientos al Condominio y/o a su reglamento y a terceros por parte de sus arrendatarios, que no puedan ser cubiertos por el Depósito de Garantía. Se acuerda eliminar la lo referente al depósito de garantía.

diez) En ausencia del propietario (s), las áreas comunes no podrán ser utilizadas por los

arrendatarios de corta estancia. once) Velar por la seguridad, la tranquilidad, la comodidad y la intimidad de las personas usuarias de los servicios y de los otros condóminos. doce) Reglamentar el uso de la vivienda por parte de los arrendatarios en concordancia con el Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio, con este Reglamento y cualquier otra ley aplicable y velar por su cumplimiento. trece) El Condómino Arrendante será solidariamente responsable ante el Condominio y los demás condóminos por los incumplimientos de sus arrendatarios. Artículo tres: GARANTÍAS DEL CONDÓMINO ARRENDANTE CON SUS ARRENDATARIOS: En la prestación del servicio de hospedaje no tradicional el Arrendante debe garantizar, como mínimo, los siguientes servicios y condiciones. Estas garantías le aplicarán incluso en los casos en los que arriende por medio de plataformas digitales: a) Limpieza periódica del inmueble. b) Ofrecer servicios sanitarios para el aseo personal, que incluyan al menos baño e inodoro para la evacuación de desechos humanos. c) Mantenimiento de las instalaciones. d) Condiciones mínimas de salubridad e higiene. e) Contar con los recipientes necesarios para la separación y el manejo de residuos sólidos y cumplir con las reglas internas del Condominio en relación a ello. Artículo Cuatro: Control de ingreso y brazaletes: La Administración contará con un con un sistema de brazaletes identificativos, impresos con el número de filial correspondiente, los cuales debe pagar cada propietario. Una vez llenado y suscrito el formulario correspondiente, la Administración será la única responsable de la cotización, entrega, colocación y control de estos brazaletes, los cuales se distribuirán en la caseta de seguridad al momento del ingreso de los huéspedes previamente reportados, quienes deberán presentar sus documentos de identificación al momento de su llegada al Condominio. Sólo podrán ingresar y quedarse en el condominio el número de vehículos que corresponda a la capacidad real del parqueo de la vivienda arrendada. La Administración colocará únicamente el número de brazaletes según el máximo de huéspedes

registrado ante el ICT y corroborado por la Administración en sitio, según la capacidad de la vivienda. Sólo podrán ingresar y permanecer en el Condominio aquellos arrendatarios de corta estancia que cuenten con el brazalete mencionado. Los brazaletes deberán ser utilizados por los arrendatarios durante toda su estancia y serán cortados por la persona que la Administración designe para ello, al finalizar la misma. Deberá existir mensualmente un número de brazaletes de al menos cincuenta por cada finca filial destinada al arrendamiento de corta estancia, los cuales serán cotizados y pagados a la Administración del Condominio con el llenado del formulario. Los brazaletes en espera de ser utilizados quedarán en custodia de la Administración. Artículo cinco: Uso de áreas comunes del condominio: Los arrendatarios de corta estancia no podrán hacer uso de las áreas comunes de estacionamientos de visitas, piscina, rancho y gimnasio. Artículo seis: Uso de piscinas, terrazas, ranchos y jardines de las casas arrendadas: Las áreas sociales de las casas arrendadas, sea piscinas, ranchos, terrazas jardines, entre otras, no podrán tener contaminación sónica a partir de las nueve pm y buscando preservar la tranquilidad de los vecinos en horas de descanso. Esta es una norma que rige para todo el Condominio. Artículo siete: Prohibición de mascotas: Se prohíbe a los arrendatarios de corta estancia el ingreso al Condominio con mascotas de cualquier tipo (se acuerda eliminar este Artículo del reglamento ya que el mismo se encuentra en el Reglamento General del Condominio). Artículo ocho: Régimen de multas: En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento, se aplicarán las sanciones y remedios establecidos tanto en El Reglamento de Multas como en El Reglamento General del Condominio. A la tercera falta por el mismo incumplimiento, el Condómino Arrendante perderá el derecho a arrendar por una noche. Asimismo, en caso de reincidencia (en tres meses) o cuando así lo considere conveniente, la Administración podrá convocar a una asamblea extraordinaria para definir la sanción aplicable, la cual podrá ser la suspensión de la Actividad de uno a seis meses.

Artículo nueve: Aplicación de multas y tiempo de respuesta: Ante cualquier incumplimiento reportado por la Administración o cualquier miembro del staff del Condominio, el Condómino Arrendante dispondrá de quince minutos para tomar control de la situación. Si el problema persiste, la Administración hará los esfuerzos por subsanar la situación o el daño a costo del Condómino Arrendante y le aplicará la multa correspondiente.

Artículo diez: Vigencia: Este Reglamento entrará en vigor dos meses después de su aprobación por la Asamblea de Condóminos.

CUARTO Declaración de los acuerdos en firme de la Asamblea Extraordinaria: Se somete a votación la aprobación del reglamento de rentas de corta estancia, las filiales en contra de la aprobación con un total de cuatro filiales en contra que son treinta y tres, sesenta y siete, sesenta y ocho, ciento sesenta y uno, cuatro filiales se abstienen de votar cuarenta y nueve,ciento veinticuatro,ciento veinticinco,ciento cuarenta y ocho se procede con la Declaración de los acuerdos en firme de la Asamblea Extraordinaria. Se toman en firme los acuerdos dado que no hay ninguna manifestación por parte de los presentes.

QUINTO: Comisión de notario público: Se procede a Aprobar comisionar a como notario público a Carolina Kierszenson para que proceda a la protocolización de la asamblea en caso de ser necesario. Se declaran en firme todos los acuerdos tomados y se cierra la sesión de la Asamblea Extraordinaria del Condominio El Bambú el treinta y uno de mayo del dos mil veinticinco a las doce horas con quince minuto". La suscrita Notaria da fe de lo siguiente:

- a) que lo transcripto es copia fiel y en lo literal del original del Acta Número Décimo Séptima que inicia en el folio veintiuno del libro de actas que debidamente legalizado lleva el condominio;
- b) que la asamblea se celebró en Segunda convocatoria con el quorum de ley;
- c) que los acuerdos tomados por mayoría según el caso y se encuentran firmes;
- d) que el acta está debidamente asentada y firmada por los llamados a hacerlo,
- f) que concurrió el quorum requerido;
- g) que la asamblea fue convocada y se celebró conforme al Reglamento de Administración y

Condominio que rige al condominio; h) que fui debidamente comisionada para realizar esta protocolización, i) de la existencia actual del Condominio con vista de la inscripción practicada en el Registro Público de la Propiedad, Sección de Propiedad en Condominio, Partido de Puntarenas, bajo la finca matriz número tres mil ochenta y cuatro-M-cero cero cero. ES TODO. Se expide un primer testimonio. Leída esta escritura, resulta conforme, y firmo en la ciudad de San José, a las diecisésis horas del diez de julio de dos mil veinticinco. Firmas CAROLINA KIERSZENSON. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número cuatro, visible al folio tres vuelto del tomo quinto del protocolo de la suscrita notaría. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como un primer testimonio en la fecha y hora de mi firma digital. RAZÓN NOTARIAL: La suscrita Notaria hace constar y da fe que los timbres e impuestos de este documento se pagaron mediante enteros número 473946360 y 473946858.