

El Condominio creado por la presente Constitución de Condominio se establece de conformidad con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y se regulará por las disposiciones de dicha ley y el siguiente reglamento: **REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN**: El siguiente será el Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú, de ahora en adelante denominado “Condominio”: **CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES: NOMBRE, CAMPO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES: ARTÍCULO PRIMERO: DEL NOMBRE.** El condominio se denomina **CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS EL BAMBÚ, SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** pudiendo abreviarse para efectos prácticos Condominio El Bambú. **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO.** ARTÍCULO SEGUNDO: CAMPO DE APLICACIÓN. El presente Reglamento regula las relaciones entre los condóminos, así como las relaciones de estos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, residente, ocupante bajo cualquier título, huésped y visitante de cualquiera de las fincas filiales del Condominio, y en general para cualquier persona que por cualquier motivo o razón se encuentre físicamente dentro del Condominio. Cualquier pacto de reserva celebrada entre las personas mencionadas anteriormente, que en alguna forma altere o modifique el régimen jurídico establecido por el presente Reglamento es nulo y por consiguiente no tendrá efecto alguno respecto a terceros. Este Reglamento entrará en vigencia al quedar inscrito en el Registro de Propiedad en Condominio, la reforma de este Reglamento o la emisión de uno

nuevo corresponderá únicamente a la Asamblea de Propietarios, la que solo podrá hacerlo mediante acuerdo unánime de todos los propietarios reunidos en Asamblea, de conformidad con lo establecido por la LEY. Las reformas o el nuevo Reglamento, se asentarán en escritura pública. Su vigencia cesará una vez que se pierda el Régimen por cualquier causa establecida por Ley o este Reglamento. 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. COMITÉ DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN: Comité de Arquitectura y Construcción (CAC), que estará compuesto por dos miembros del desarrollador y un representante de Aarcano Arquitectura. DESARROLLADOR: El desarrollador del Condominio El Bambú. CONDOMINIO: Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú. PROPIETARIO O CONDÓMINO: El propietario de una finca filial o derecho real en el Condominio. REGLAMENTO: Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio. LEY: Se entenderá la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, número siete mil novecientos treinta y tres del día veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve, publicada en la Gaceta del día jueves veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve. ÁREAS COMUNES: Se entenderá los elementos y áreas comunes del Condominio conformados principalmente por todas aquellas obras de uso y explotación común tales como pero no limitadas a: Zonas verdes, accesos, circulaciones peatonales, casetas de vigilancia y administración y todas aquellas otras identificadas como áreas comunes en los planos constructivos y en la escritura de constitución del Condominio. ÁREAS PRIVATIVAS: Se entenderá aquellas áreas o

fincas filiales del Condominio claramente marcadas en los respectivos planos como áreas privativas y que constituyen las doscientas diecinueve fincas filiales debidamente inscritas en la Sección de Bienes Inmuebles del Registro Público como unidades independientes y privadas. UNIDADES HABITACIONALES: Se entenderá las casas de habitación a ser construidas en las fincas filiales. Las Unidades Habitacionales serán siempre uno de los modelos elaborados por el Desarrollador que se ajuste a las condiciones de cada finca filial. Las Unidades Habitacionales se denominarán como casas tipo. Únicamente será permitido una Unidad Habitacional por finca filial. En los casos que se puedan reunir fincas filiales, se podrá construir una Unidad Habitacional por cada trescientos metros cuadrados. GASTOS COMUNES: Se entenderán aquellos gastos que se requieran sufragar para la administración y mantenimiento adecuado del Condominio según sean definidos por la Asamblea de Propietarios, los cuales los propietarios están en la obligación de contribuir en forma equivalente al porcentaje de valor que su filial representa en el valor total del condominio según se establece en la escritura de constitución del Condominio. CUOTA CONDOMINIAL O CUOTA DE GASTOS COMUNES: Se entenderá la cuota mensual a cancelar por los propietarios mediante la cual se sufragaran los gastos comunes. ASAMBLEA DE PROPIETARIOS O CONDÓMINOS: Se entenderá el órgano supremo del Condominio que conocerá y resolverá de todos los asuntos de interés del Condominio y aquellos otros establecidos por Ley. Esta conformado por todos los propietarios del Condominio quienes ejercerán su derecho a voto de conformidad con lo establecido por el presente Reglamento y la LEY. JUNTA ASESORA: Se entenderá como el órgano encargado de representar la voluntad de los Condóminos del Condominio, la cual estará compuesta por tres Condóminos a ser

elegidos por la Asamblea de Condóminos, quienes velarán por los intereses de los Condóminos. GUÍAS DE DISEÑO Y DESARROLLO: Se entenderá como el documento preparado por el Comité de Arquitectura y Construcción, aprobado por la Asamblea de Propietarios del Condominio por mayoría de al menos dos terceras partes del valor total del condominio, en el cual se establecen, especifican los lineamientos, características y requerimientos tanto arquitectónicos, estéticos, de diseño, paisajismo y constructivos aplicables a toda edificación u obra a ser desarrollada o construida dentro del Condominio. Estas normas y regulaciones serán aplicables y obligatorias para todo futuro Propietario. ARTÍCULO CUARTO: DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO. Para efectos de la interpretación y aplicación práctica del presente Reglamento, el mismo se subdivide en cuatro grandes apartes o capítulos, cada uno de los cuales también se denominara Reglamento, y que serán: Reglamento Disposiciones Generales, Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción.

CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO: ARTÍCULO PRIMERO: CONFORMACIÓN DEL CONDOMINIO: El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes destinadas a juegos infantiles, zonas verdes, parque, zonas recreativas, accesos vehiculares, servidumbres pluviales y sanitarias, servidumbres de paso, zona de protección de planta de tratamiento, caseta de guarda, deposito de basura. El área privativa se compone de doscientos diecinueve fincas filiales que conforman el Condominio, y cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y a los planos depositados ante el Registro Público. ARTÍCULO SEGUNDO: PROPIETARIOS O CONDÓMINOS: 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 Propiedad 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 cuanto a las relaciones con el Condominio, en ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Propietario. En caso de venta, cesión o transferencia de otro tipo, de alguna Finca filial, o parte de ella, el Propietario deberá comunicarlo al Administrador. El Propietario deberá entregar al adquirente, y éste a su vez exigir del Propietario, certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio. Ante el Condominio, el nuevo Propietario será responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Propietario no hubiere cancelado. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar que conoce y acepta el Reglamento. Es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el Administrador como tal. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Propietario de la finca filial al que tuviere registrado en el Libro de Registro de Propietarios. 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 valor del porcentaje de votos que le corresponden en las Asambleas de Propietarios. ARTÍCULO CUARTO: DE LOS BIENES COMUNES: Se consideran como bienes comunes y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los Propietarios, los siguientes: juegos

infantiles, zonas verdes, zonas recreativas, accesos vehiculares, servidumbres pluviales y sanitarias, servidumbres de paso, zona de protección de planta de tratamiento, caseta de guarda, deposito de basura, planta de tratamiento. Instalaciones centrales y redes distribución de servicios públicos, a saber, agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono y televisión por cable. 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, la planta de tratamiento, las aceras, vías interiores de acceso y todas las otras instalaciones como las referentes a aguas, tapias, y cualquier otro que se identifique en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por imperio de la Ley de Reguladora de la Propiedad en Condominio y legislación aplicable. ARTÍCULO QUINTO: DEL MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNES: Cada Propietario está obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes, serán soportados por todos los Propietarios en la proporción que resulte de aplicar al monto de los gastos comunes al porcentaje de valor que corresponde a cada finca filial de acuerdo a la escritura constitutiva del Condominio, no siendo de importancia, para efectos de dicho cálculo, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, o el valor que éstas puedan tener. ARTÍCULO SEXTO: 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, riegos profesionales y responsabilidad civil. c) Los causados por la administración, mantenimiento, vigilancia y limpieza de las áreas

comunes del Condominio. d) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, consumo de agua y electricidad para servicios comunes. e) 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 el Comité de Arquitectura y Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. f) Los gastos que hiciera el Administrador en el ejercicio de sus funciones. g) El fondo de reserva. h) El costo de los servicios de seguridad externa e interna que asuma el Condominio para brindar mayor seguridad a las instalaciones de éste, así como la seguridad externa de las fincas filiales. 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 SÉTIMO: DEL FONDO DE RESERVA: Además del pago de la cuota mensual, cada Propietario deberá cubrir una suma mensual adicional para efectos de constituir un 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. Los Propietarios contribuirán al Fondo de Reserva en la misma proporción en que contribuyen al pago de los gastos comunes. ARTÍCULO OCTAVO: 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 del mismo. 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 NOVENO: 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, a los fines que se les destino en la escritura constitutiva y a lo establecido en el Reglamento, por lo cual, queda expresamente prohibido utilizar las fincas filiales para cualquier otro fin que no sea el de edificar una unidad habitacional unifamiliar por finca filial, respetando los lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcción, así como los diseños de las casas previamente aceptados y elaborados por el Desarrollador del Condominio los cuales son de acatamiento obligatorio para todo propietario del Condominio, todo con el fin de mantener y preservar un diseño armonioso y congruente en el Condominio, respetando el entorno natural. En consecuencia, es expresamente prohibido la construcción, instalación y operación de cualquier edificio o complejo de apartamentos o negocios comerciales en el Condominio, incluyéndose oficinas de cualquier tipo tales como pero no limitado a: Oficinas de abogados, doctores, ingenieros, arquitectos, contadores y cualquier otro tipo de servicio profesional y oficinas administrativas o comerciales de cualquier naturaleza. Queda expresamente excluido de dicha limitación las fincas filiales números SETENTA Y TRES Y CIENTO SESENTA Y SIETE, las cuales están destinadas a futuras fincas matrices, en la cual se podrá construir cualquier tipo de edificios, apartamentos, complejo de apartamento, condominio, condo-hotel, o cualquier desarrollo inmobiliario que considere el desarrollador. b) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o

en las áreas comunes del Condominio, toda clase de materias explosivas, inflamables y/o asfixiantes que puede significar peligro o que produzcan emanaciones molestas. c) Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o 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, chapas, 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. f) Obstruir las calles de acceso, las aceras y los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. g) Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial. h) Colocar en las ventanas o en cualquier lugar visible desde el exterior de la finca: Ropas, alfombras o similares. i) Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. j) Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. k) Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes de parque ni hacer asados o fiestas, salvo lo permitido por las reglas internas del Condominio. 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. n) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. o) Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. p) Se prohíbe arrojar objetos de cualquier clase en los patios o zonas verdes

privativas o comunes, así como mantener en ellos objetos que atenten contra el ornato y el orden del Condominio, todo a juicio del Administrador del Condominio y del Comité de Arquitectura y Construcción. q) Se prohíbe quemar basura en el interior o exterior de las filiales, así como en las áreas comunes, así como la colocación de basura en lugares no autorizados. Asimismo está prohibida la tenencia de materiales inflamables, explosivos e insalubres que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias o peligro para la salud y bienestar de las personas o animales. Cada condómino será responsable de disponer apropiadamente de su basura en bolsas plásticas especialmente diseñadas para colocar basura, las cuales deberán estar debidamente cerradas. Los propietarios únicamente podrán sacar la basura el día correspondiente a la recolección a fin de evitar malos olores y la misma deberá de ser depositada en el lugar designado para ese efecto por el Condominio. El método y la forma en que se deseche la basura deberán ser establecidos por el Administrador del Condominio, debidamente asesorado por la Junta Asesora, y pasará a formar parte de las normas de acatamiento obligatorio para todos los condóminos. Será absolutamente prohibido poner o depositar basura en cualquier otro lugar como aceras o frente a las casas o áreas comunes que no estén debidamente autorizados por el Administrador y la Junta Asesora. r) Los trabajos internos dentro de las fincas filiales que generen ruido y tránsito de trabajadores y/o materiales podrán ser realizados inconforme al horario que para este efecto fije la Administración del Condominio. Los propietarios serán responsables por cualesquiera daños que causen a las cosas comunes u otras fincas filiales sin importar la causa o el motivo. s) Queda prohibida la circulación dentro del Condominio de cualquier tipo de vehículos o medios de transporte que no sean aptos para el tránsito en carreteras, que no sean autorizadas por

la ley para circular en calles públicas o que no cuenten con la correspondiente placa o permiso que les permita circular en las carreteras públicas. Asimismo, queda expresamente prohibido circular a altas velocidades dentro del Condominio en cualquier tipo de vehículo o medio de transporte, así como causar ruido excesivo con vehículos o motocicletas. La Administración estará a cargo de velar por que los Condóminos cumplan con las normas de circulación de vehículos o medios de transporte que se confeccionen para el Condominio de manera conjunta con la Junta Asesora y los Condóminos estarán obligados a tomar todas las medidas necesarias para cumplir con dichas normas y que el ruido no moleste a los demás ocupantes del condominio. t) Las áreas comunes o zonas verdes no podrán, salvo autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, ser techadas, pavimentadas o usadas para actividades sociales o para la colocación de cualquier tipo de equipo. Asimismo, no podrán ser usadas para fines privativos, tales como pero no limitados a: Parrilladas, tendido de ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, cancha para juegos deportivos, etc. Las áreas de estacionamiento no podrán ser utilizadas para la reparación de vehículos. Tampoco podrán ser usadas como bodegas para guardar objetos, para estos efectos cada unidad habitacional deberá de tener su propia bodega. El teléfono del guarda será usado exclusivamente para efectos de seguridad y emergencia del Condominio. El Condominio contará con un servicio de seguridad y vigilancia que será definido y contratado por autorización expresa de la Asamblea de Propietarios, asimismo, será la Asamblea de Propietarios la que, de conformidad con las necesidades reales de seguridad del Condominio establezca los turnos, horas y demás características de dicho servicio. Es expresamente entendido que ni la renuncia al uso de las áreas comunes ni el abandono de

la finca filial, relevan a los propietarios de las obligaciones establecidas en este Reglamento. ARTÍCULO DÉCIMO: 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 de ningún tipo o afecten a seguridad de los demás propietarios, ocupantes y visitantes del Condominio. Aquellos animales que se conviertan en una amenaza, causen exceso de ruido o de olores o representen una perturbación de la paz y de la tranquilidad, deberán ser removidos del Condominio. Es absolutamente prohibido que los animales circulen por las áreas comunes sin la supervisión y la presencia de un adulto responsable que sea el encargado del mismo. Asimismo, es prohibida la circulación o presencia de animales en las áreas comunes del Condominio sin correa y sin pechera o collar. 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 o naturaleza sea considerado como salvaje o como una amenaza para las personas como lo es el caso de perros de carácter violento y agresivo. En caso de duda sobre la determinación de si un animal en particular debe ser considerado domestico o salvaje, la decisión final corresponderá al Administrador del Condominio y la Junta Asesora con base en el criterio de un médico veterinario debidamente incorporado al Colegio respectivo. c) Quedan total y expresamente prohibidos los perros de la raza conocida como Pitbull Terrier, American Staffordshire, Doberman, Rottweiler, Staffordshire Bull Terrier o de cualquier otra clase que demuestren excesiva agresividad hacia otras personas o animales, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún concepto. d) Los propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada

propiedad condominal. No podrán deambular por las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permita a éste 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. f) 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. Las reglas generales para la tenencia y cuidado de mascotas y animales será reglamentado por la Administración del Condominio y la Junta Asesora para su posterior ratificación de la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo de mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: COMPañÍA DE SEGURIDAD: En caso de que el propietario quiera contratar para su uso personal los servicios de seguridad de otra compañía, además de la contratada por la Administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que se establecen en este Reglamento para las compañías constructoras y de mantenimiento de jardines. Sin embargo el uso de dichos servicios personales de seguridad no lo eximirá del pago del porcentaje correspondiente a seguridad incluido dentro de la cuota de mantenimiento. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. JARDINES, ZONAS VERDES, ÁREAS RECREATIVAS Y CASA CLUB: a) La Administración del Condominio contratará los servicios de una compañía dedicada al diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes que será la encargada de tales trabajos. Asimismo contratará una compañía que brindará los servicios de mantenimiento y limpieza de la piscina y de las áreas deportivas. b) En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las zonas

comunes, el diseño y/o modificación de los mismos deberá ser aprobado por el Comité de Arquitectura y Construcción, quien deberá obtener el visto bueno de la compañía de mantenimiento del Condominio. c) El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente de la compañía de mantenimiento del Condominio, por lo que por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes enfrente de sus propiedades. 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, siempre y cuando su follaje no 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, según criterio de la Administración, se procederá a darle el mantenimiento necesario y se cobrará al propietario los gastos generados más un treinta por ciento, 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, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar cualquier otra compañía similar para tales fines. En caso de que se contrate los servicios de otra compañía de mantenimiento de jardines, ésta deberá ser aprobada por el Comité de Arquitectura y Construcción y cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: 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 deberá registrarse en la caseta de seguridad. En caso de utilizar maquinaria pesada, ésta no podrá ingresar o salir del Condominio por la entrada principal, por ningún motivo, siempre se deberá usar la entrada de servicio correspondiente, en caso de existir. 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 periódicamente, para evitar su acumulación y sacados del Condominio por el portón de servicio correspondiente. No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. El manejo del equipo que se utilice para el mantenimiento, debe ser 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 del 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. i) Los propietarios, condóminos o visitantes no podrán utilizar las áreas deportivas o de piscina en una forma diferente para la cual fueron creadas o se encuentran destinadas. Será absolutamente prohibido utilizar la piscina para otros fines que no sea nadar y asolearse utilizando ropa adecuada para estas actividades, respetando el decoro y las buenas costumbres. Asimismo, cualquier persona que utilice la piscina o casa club será responsable por los daños que pudiese ocasionar a los mismos.. Asimismo, no se podrá utilizar la casa club para fiestas o actividades sociales sin previa autorización por

escrito de la Administración del Condominio. El horario de la piscina así como las reglas generales para el uso y disposición de ésta y de las demás instalaciones sociales y deportivas, el diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes serán reglamentados por la Administración del Condominio y Junta Asesora y posterior ratificación de la Asamblea de Propietarios mediante acuerdo de mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: BASUREROS:** a) La basura deberá ubicarse siempre dentro del estañón o cajón destinado por el Condominio para esos efectos el cual deberá estar ubicado en algún lugar común cerca de la entrada de servicio del proyecto. Dicho estañón o cajón deberá de ser de suficiente tamaño para aceptar la basura de todas las unidades del proyecto. De esta forma se evitará que la basura quede expuesta en las zonas comunes o áreas privativas. b) La basura debe depositarse siempre en bolsas o recipientes especialmente diseñados para mantener basura. c) La basura deberá sacarse de la finca filial llevando el procedimiento que determine la Administración del Condominio y la Junta Asesora, lo cual deberá ser ratificado mediante la Asamblea de Condóminos por mayoría simple, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración. **CAPÍTULO TERCERO:** **REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN:** **ARTÍCULO PRIMERO: ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN:** Los órganos de gobierno y administración del Condominio serán: la Asamblea de Propietarios, el Administrador, la Junta Asesora y el Comité de Arquitectura y Construcción. **ARTÍCULO SEGUNDO: CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA:** La Asamblea estará constituida por todos los propietarios de fincas filiales del condominio. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el valor total del condominio.

ARTÍCULO TERCERO: COMPETENCIA DE LA ASAMBLEA. Serán competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del Administrador. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil. ARTÍCULO CUARTO: REPRESENTACIÓN EN ASAMBLEA: Cuando una finca filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ellos se hubieren constituido derechos reales de uso, usufructo, habitación o posesión, tanto los copropietarios como los titulares de los derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea. ARTÍCULO QUINTO: CARTA PODER: Mediante Poder Especial o Carta-Poder debidamente autenticada por un abogado y con los timbres de ley correspondientes, los propietarios podrán hacerse representar en la Asamblea. ARTÍCULO SEXTO: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA: Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: a) Conocer del informe del Administrador y de los estados de cuenta que éste rinda. b) Aprobar el presupuesto anual de gastos e indicar los medios para aportar los fondos necesarios. c) Señalar el monto de las cuotas que cada propietario deberá cubrir en proporción con el valor de su finca filial. Cuotas las cuales deberán estar destinadas a cubrir los gastos comunes de mantenimiento, pólizas de seguros, gastos de administración y fondo de reserva, entre otros. d) Nombrar y remover el Administrador mediante el voto que represente la mayoría simple del valor total del Condominio. e) Fijar la remuneración del administrador. f) Autorizar las mejoras y reparaciones que deban hacerse en las áreas y bienes comunes. g) Disponer la

adquisición de bienes o servicios, variar el destino de los existentes o en cualquier forma disponer acerca de las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del Condominio y sus servicios. h) Cualquier otro asunto que de conformidad con la LEY o los intereses de los propietarios sean de la competencia de la Asamblea. ARTÍCULO SÉTIMO: REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS: La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente al menos una vez al año, durante la segunda quincena del mes de Enero y extraordinariamente las veces y en el momento que lo estimen conveniente, en el lugar convenido, siendo de preferencia el sitio del Condominio. ARTÍCULO OCTAVO: CONVOCATORIA: La convocatoria a Asamblea de Propietarios la realizará el Administrador o los propietarios que representen por lo menos un tercio del valor del Condominio. La convocatoria se hará con quince días naturales de antelación mediante carta y/o correo electrónico en el sitio y/o dirección de correo electrónico que por escrito indique cada condómino. Además, la convocatoria se podrá convocar mediante una única publicación en cualquier Diario de circulación nacional. ARTÍCULO NOVENO: QUÓRUM: El quórum para celebrar válidamente la Asamblea en primera convocatoria, será aquel donde se encuentren presentes los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum quedará formado con cualquier número de votos presentes. Las diversas convocatorias podrán hacerse el mismo día, debiendo mediar entre una y otra por lo menos una hora de diferencia. ARTÍCULO DÉCIMO: VALIDEZ DE LOS ACUERDOS. Conforme a lo establecido en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Asamblea actuará con base en los siguientes lineamientos: I) Será estrictamente necesario el ACUERDO UNÁNIME de todos los propietarios para: A.-

Modificar el destino general del condominio. B.- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes. C.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes. D.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad. E.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. F.- Variar el destino de las fincas filiales. II) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos DOS TERCERAS PARTES del total del valor del Condominio se podrá: A.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. B- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. C- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. D- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos. E- Variar el destino especial de una finca filial. 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. III) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: APROBACIÓN DE MEJORAS. En las cosas comunes, las mejoras serán aprobadas en Asamblea de Condóminos, mediante la siguiente votación: a) Las mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio. b) Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: CONSIGNACIÓN DE ACUERDOS: Los acuerdos de Asamblea se consignarán en un Libro de Actas

debidamente legalizado y se protocolizarán cuando deban inscribirse en el Registro Público. Cada Asamblea nombrará en su seno al Presidente y Secretario, quienes deberán dirigir el debate y tomar la minuta de la sesión, respectivamente. Una vez aprobadas, las actas deberán ser firmadas por el Presidente, Secretario y Propietarios que así lo deseen.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: DEL ADMINISTRADOR: La Asamblea de Propietarios nombrará un administrador, por períodos de TRES años, pudiendo ser reelecto. La Asamblea podrá remover al administrador en cualquier momento.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: NOMBRAMIENTO: El nombramiento del Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como en jurídicas, aún cuando no sean condóminos.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: PODERES DEL ADMINISTRADOR: El Administrador tendrá respecto del Condominio y bienes comunes facultades de Apoderado General de acuerdo con la Ley. El administrador está autorizado para conferir poderes especiales judiciales cuando los derechos de los condóminos o terceras personas atenten contra las áreas comunes del condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR: Corresponde al Administrador: a) La supervisión y ejecución general de los acuerdos de Asamblea de Propietarios. b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. c) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales. d) Todos los actos de administración y conservación del Condominio, incluyendo la apertura de cuentas corrientes y su manejo y firma contra ellas. e) Contratar los seguros para la totalidad del Condominio, de acuerdo con los montos que la Asamblea de Propietarios determine. e) Recaudar de cada propietario la cuota proporcional que le corresponda en los gastos comunes, con amplias facultades para recuperar judicial o

extrajudicialmente su pago. f) Llevar al menos un libro de caja legalizado en que consigne el balance de egresos e ingresos. g) Hacer las convocatorias a Asamblea de Propietarios. h) Velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente Reglamento de Condominio. ARTÍCULO DÉCIMO SÉTIMO: CUOTA DE GASTOS DEL CONDOMINIO: Los propietarios estarán obligados a sufragar las cuotas de gastos comunes que incluyen sin limitarse a los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes en proporción al porcentaje de valor que tenga su finca filial en relación con el valor total del Condominio, entendiéndose por gastos comunes todos aquellos que define la ley más aquellos aportes tendientes a crear un fondo de reserva para gastos imprevistos. Las cuotas deberán cancelarse en efectivo y se tasarán en dólares moneda de los Estados Unidos de América y su pago se realizará en dólares o en moneda de curso legal costarricense al tipo de cambio para la venta a la fecha de pago efectivo. El condómino deberá cancelar su cuota condominal en los primeros siete días naturales de cada mes.

Cuota de Gastos Comunes aplicable a las Fincas Filiales no Desarrolladas. Las Fincas Filiales no Desarrolladas deberán de pagar una Cuota de Gastos Comunes al Condominio equivalente al cincuenta por ciento de la suma que les correspondería pagar ordinariamente. En virtud de lo anterior, las demás Fincas Filiales Primarias Individualizadas deberán de asumir de conformidad con su Porcentaje de Valor el pago de la porción de los gastos comunes no cubiertos por las Fincas Filiales no Desarrolladas. En este sentido, cuando el Propietario de una Finca Filial no Desarrollada o un tercero con su autorización, inicie obras de desarrollo o construcción de tipo urbanístico o civil, se computará que a partir del mes siguiente, la propiedad deberá empezar a cancelar la

Cuota de Gastos Comunes de forma ordinaria. Se hace constar que la exención al pago de la Cuota de Gastos Comunes propuesta por esta cláusula, tendrá una vigencia única de tres años desde la constitución del Condominio. Por lo tanto, la Cuota de Gastos Comunes aplicables a Fincas Filiales no Desarrolladas, surtirá efectos únicamente desde la fecha de inscripción del Condominio hasta el transcurso y cumplimiento de tres años. A partir del tercer año de constituido el Condominio toda propiedad, independiente de si está desarrollada o no, pagará su Cuota de Gastos Comunes de manera normal.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: INTERESES MORATORIOS. Las cuotas no cubiertas puntualmente generarán intereses moratorios equivalentes al dos por ciento mensual sobre el monto adeudado, por todo el tiempo que dure el atraso.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: AFECTACIÓN HIPOTECARIA: Conforme a lo establecido en el artículo veinte de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, cada finca filial quedará 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. Por lo tanto, el Administrador queda expresamente autorizado a proceder con el respectivo cobro judicial por la vía ejecutiva o cualquier otra vía legal a la que tenga acceso, de las sumas adeudadas por cualquier finca filial. 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, solo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. Asimismo, en el caso que una finca filial se encuentre en mora con respecto a sus obligaciones pecuniarias con el Condominio, además de cualesquiera otras penalidades o acciones a las que tenga derecho el Condominio de conformidad con la LEY, el Administrador

podrá ordenar la suspensión de todos los servicios brindados por el Condominio a dicha finca filial hasta tanto la misma no cancele todos los montos adeudados, lo cual incluye pero no se limita a: Servicio de seguridad, mantenimiento de zonas verdes, recolección de basura, distribución de periódicos, apertura del portón por medio de guarda o electrónicamente, etc. En general, la finca filial morosa no podrá disfrutar de ninguno de los servicios proveídos por el Condominio y financiados con la cuota de mantenimiento.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: VENTA DE FINCAS FILIALES A TERCEROS: En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la finca filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior. 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 habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario. Asimismo, en la escritura de traspaso de la finca filial del condominio, el adquirente deberá manifestar en forma expresa que conoce y acepta el presente Reglamento en todos sus extremos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: INFRACCIONES DE OCUPANTES. La administración del condominio, previa notificación por escrito al condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:

DERECHO DE DISPOSICIÓN DE LOS CONDÓMINOS: Los propietarios podrán enajenar su pertenencia, gravarla y hacerla objeto de toda clase de actos y contratos entre vivos o mortis causa con las limitaciones que en este Reglamento se establece. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar este Reglamento, así como el destino general del Condominio y el destino particular de cada finca filial. Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente, que es casa de habitación. No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio. A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley N° Siete mil trescientos treinta y siete del cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil. ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: SANCIONES Y DISOLUCIÓN DE DISPUTAS: Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta Ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Propietarios:

a) Prevención por escrito. b) Sanción o multa de hasta diez veces la cuota de mantenimiento vigente, según considere el administrador. c) Obligación de desalojo por parte del condómino. El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas. El Administrador y la Junta Asesora definirán el régimen específico de multas para el Condominio el cual será de acatamiento obligatorio para todos los propietarios del condominio, régimen que podrá ser modificado y enmendado por el Administrador y la Junta Asesora cuando así lo consideren necesario. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil. En caso de una disputa entre condóminos, propietarios o inquilinos, deberán acudir en primera instancia al Administrador, quién deberá resolver en plazo no mayor a cinco días, los alegatos presentados por los condóminos. En caso de subsistir la disputa, se convocará a una Asamblea de Propietarios, ente que resolverá definitivamente la controversia. Ésta misma convocatoria deberá realizarse cuando la disputa sea entre un condómino o inquilino y la Administración. Todo lo acordado por la asamblea obliga tanto a propietarios como inquilinos. Cualquier propietario o inquilino que considere lesionados sus derechos, podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo en primera instancia ante la misma asamblea y posteriormente en caso de persistir su inconformidad se sustanciará mediante el procedimiento sumario establecido en el Código Procesal Civil. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** Los propietarios podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen con ello a los demás. Además, deberán dar uso a sus propiedades de acuerdo con el destino de las mismas. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO:** Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, todas aquellas reparaciones urgentes cuya

omisión pudiere perjudicar física o estéticamente a las unidades vecinas, al Condominio o a la seguridad común. En caso de omitirlo, responderá por los daños y perjuicios que con ello cause. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la fachada, el color, la estética común, la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales de la edificación en perjuicio del Reglamento de Construcción descrito adelante y en detrimento de la arquitectura de los modelos de las casas previamente elaborados y definidos por el Desarrollador, salvo autorización expresa del Comité de Arquitectura y Construcción cuando exista una situación de emergencia. Así mismo, deberán abstenerse de realizar, aún en el interior de su propiedad, cualquier acto que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales. ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉTIMO: De conformidad con los diseños de las casas aprobados para el Condominio El Bambú, los propietarios no podrán cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o con colores distintos a los que expresamente estén aprobados por el Comité de Arquitectura y Construcción. ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: Los trabajos de mantenimiento y reparación de áreas comunes deberán ser permitidos por los propietarios, aún cuando estos puedan causar alguna molestia temporal dentro de su finca filial. ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: En caso de venta de una finca filial, el nuevo propietario quedará sometido a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento. De igual manera, quedan sometidos los arrendatarios, subarrendatarios o cesionarios de los derechos del propietario, así como quienes ostenten cualquier derecho real sobre los inmuebles que componen el Condominio. El

arrendamiento o cesión que de sus derechos haga el propietario, no lo exime a él o al cesionario o arrendatario del cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley, la escritura constitutiva y el presente Reglamento les imponen. ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Los impuestos nacionales y las tasas municipales de cada finca filial deberán tramitarse en cuenta independiente de cada propietario, siempre que ello sea posible. De no ser así, cada propietario pagará proporcionalmente los impuestos con toda puntualidad. ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: En caso de que las cuotas proporcionales no cubran en su totalidad los gastos comunes, la Asamblea de Propietarios tomará las medidas necesarias para solventar la situación. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Si un propietario, o un titular de derechos reales o personales infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en la Ley, en el Reglamento o en la Escritura Constitutiva, podrá verse exigido judicialmente por los restantes propietarios, a cesar sus actos sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales que su conducta pudo acarrear. ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: Los Propietarios de Fincas Filiales **si** podrán reunir y dividir Fincas Filiales siempre y cuando las mismas estén contiguas y su reunión no contravenga lo estipulado en éste Reglamento. La finca filial resultante de la reunión deberá respetar los retiros establecidos en este Reglamento, así mismo, en caso de división, las medidas resultantes no podrán ser inferiores al mínimo establecido de acuerdo a los planos del Condominio cuya área mínima de lote es de trescientos metros cuadrados y la normativa vigente del plan regulador de la Municipalidad de Garabito. ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DE LA JUNTA ASESORA: La Asamblea de Propietarios nombrará una Junta Asesora, compuesta por tres miembros quienes podrán ser propietarios o no, por períodos de tres años, pudiendo ser reelectos. La Asamblea de

Propietarios podrá remover a la Junta Asesora en cualquier momento. La Junta Asesora tendrá respecto del Administrador facultades de asesor en todas las materias que por Ley y este Reglamento requieran de reglamentación adicional para el fiel cumplimiento del cuidado, vigilancia, atención y operación de instalaciones y servicios generales, actos de administración y conservación, recaudación y gastos comunes del Condominio.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: DE LOS SUB-CONDOMINIOS: (UNO) De conformidad con la constitución de éste Condominio, únicamente las fincas filiales CINCUENTA Y SEIS, SETENTA Y TRES y CIENTO SESENTA Y SIETE podrán ser sometidas y transformadas en finca matriz de un nuevo condominio, constituyendo por lo tanto un Sub-Condominio dentro del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú en cada finca filial. **(DOS) Conflictos entre los Documentos Gubernativos de un Sub-Condominio y los Documentos Gubernativos del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú.** Los Documentos Gubernativos de un Sub-Condominio deberán estar en completa armonía y uniformidad con los Documentos Gubernativos del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú, por lo que no podrán estar en conflicto con, ni violarán o impedirán la aplicación efectiva de ninguna disposición de los segundos. En caso de existir conflicto, omisión o confusión, entre lo establecido por los Documentos Gubernativos del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú y cualquiera de los Documentos Gubernativos de un Sub-Condominio, las disposiciones de los Documentos Gubernativos del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú prevalecerán. **(TRES) Representación en**

Asambleas del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú. En las Fincas Filiales Primarias Individualizadas autorizadas para ser a su vez finca matriz de un Sub-Condominio, éste deberá ser representado en las Asambleas de Condóminos del Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas El Bambú por un Representante de dicho Sub-Condominio, quien podrá ser el Administrador o un apoderado especial nombrado mediante la Asamblea de Propietarios del Sub-Condominio, por medio de una reunión debidamente convocada y legalmente constituida y autorizado por simple mayoría.

CAPITULO CUARTO: REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN:

GENERALIDADES: El Condominio, se dedicará exclusivamente para propósitos residenciales. El condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales han de respetar las limitaciones de índole urbanística acorde a lo señalado. Se considera de cumplimiento obligatorio que todo proyecto de construcción de casas en el Condominio deberá ajustarse estrictamente a lo establecido en el diseño de sitio oficialmente aprobado por las instituciones públicas, los modelos de casas debidamente autorizadas, las disposiciones del presente Reglamento y las disposiciones del reglamento de condominio. ARTÍCULO PRIMERO: El presente Reglamento de Construcción contiene normas específicas relacionadas con las líneas de retiro, ubicación de obras de construcción, diseño de exteriores, cubiertas de techo, caminos y rampas de acceso, instalación de antenas convencionales y parabólicas, áreas de servicio, elementos divisores, iluminación de exteriores, cableados eléctricos y telecomunicaciones, entre otros involucrados en el proceso de construcción de las diferentes unidades habitacionales. Así mismo este reglamento brinda los lineamientos generales y guías a

cumplir por los propietarios para la correcta coordinación de actividades logísticas vinculadas a los procesos constructivos, de manera que las mismas no atenten contra el bienestar común de los propietarios del condominio. ARTÍCULO SEGUNDO: Para construir la unidad habitacional en la finca filial el propietario de cada finca filial respectiva, deberá construir estrictamente uno de los modelos aprobados por el desarrollador y contar con la aprobación, inspección de la obra y supervisión del Comité de Arquitectura y Construcción para dar inicio a sus obras. Cada propietario se reunirá con el Comité de Arquitectura y Construcción para conocer todos los alcances del modelo de la casa tipo seleccionado para su lote, incluyendo expansiones, remodelaciones y acabados. ARTÍCULO TERCERO: Se da por entendido que todos los planos y demás documentos requeridos al momento de ser presentados al Comité de Arquitectura y Construcción (CAC) para aprobación de solicitud de construcción, remodelación o ampliación y visto bueno de definición de fecha de inicio de obras ya habrán de haber sido aceptados y evaluados por todas las instituciones gubernamentales vinculadas y por tanto gozaran de todos los visados, sellos y permisos de construcción requeridos para la ejecución de las obras de construcción en apego formal y estricto al marco legal establecido y vigente. ARTÍCULO CUARTO: ASPECTOS URBANÍSTICOS: El Condominio como un todo ha sido diseñado en cumplimiento de las disposiciones urbanísticas contenidas en la normativa vigente y modificaciones aprobadas que involucran a instituciones como el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU, el Ministerio de Salud, el Ministerio de Ambiente y Energía MINAE, la Municipalidad de Garabito, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos CFIA y otros. De la misma manera todo propietario de cada finca filial de propiedad individual

deberá considerar en el diseño y construcción de su unidad habitacional todo aspecto vinculante para su aplicación. Se considera de cumplimiento obligatorio que todo proyecto de construcción de casas en el Condominio El Bambú deberá ajustarse estrictamente a lo establecido en el diseño de sitio oficialmente aprobado por las instituciones públicas y las disposiciones del presente Reglamento y las disposiciones del reglamento de condominio. ARTÍCULO QUINTO: COMITÉ ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN EL BAMBÚ (CAC): Conformado para velar por todos los asuntos relacionados al cumplimiento de aspectos urbanísticos, arquitectónicos y constructivos de las edificaciones a realizar en todas las fincas filiales de propiedad individual y áreas comunes que componen el condominio. ARTÍCULO SEXTO: Este comité estará conformado por tres miembros que serán elegidos por el administrador del condominio conocedores en áreas de ingeniería, arquitectura y construcción, y tendrán a su cargo la interpretación y aplicación del reglamento de construcción y de todos los asuntos relacionados. Los miembros del CAC durarán en sus cargos por períodos de CINCO AÑOS. ARTÍCULO SÉTIMO: Una vez constituido el Condominio y hasta que se designe y consolide la Administración del Condominio en forma y con carácter permanente, este rol será asumido por la desarrolladora Grupo G Carranza e Hijos y Aarcano Arquitectura. ARTÍCULO OCTAVO: Los propietarios y/o condóminos están obligados y son los únicos responsables de la contratación de Aarcano Arquitectura, lo cual incluye pero no se limita a los estudios previos y dirección técnica. Aarcano Arquitectura será el profesional encargado de verificar que la casa modelo se ajuste a los lineamientos del Condominio conforme lo establece éste reglamento. ARTÍCULO NOVENO: TRAMITE GENERAL PARA OBTENCIÓN DE VISTO BUENO DE

CONSTRUCCIÓN: Todos los propietarios de fincas filiales en el condominio que deseen llevar a cabo construcciones nuevas o modificaciones y agregados a construcciones existentes, de conformidad con las Guías de Diseño y Desarrollo, deberán cumplir con el procedimiento indicado en este reglamento y presentar los formularios de construcción debidamente cumplimentados con la información solicitada. ARTÍCULO DÉCIMO: REVISIÓN CONCEPTUAL: Todo propietario previa reunión con Aarcano Arquitectura, deberá presentar al Comité de Arquitectura y Construcción la escogencia de la casa modelo de su unidad habitacional. Se deberá mostrar en el croquis conceptual de conjunto la ubicación de la obra en el lote afiliado, cumpliendo con los lineamientos establecidos en el presente reglamento interno en lo referente a retiros, rampas vehiculares de acceso y obras exteriores la identificación de los árboles existentes en el lote con un tronco de quince centímetros de diámetro medidos a una altura de un metro sobre nivel de suelo, así como identificados con una equis los árboles a ser retirados. Se deben ubicar todas las estructuras propuestas para la obra a escala, indicando áreas de acceso, área de construcción, estructuras exteriores, piscinas, cerramientos, etc. ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: La propuesta de la casa modelo deberá indicar en notas todos los acabados seleccionados. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: SOLICITUD DE VISTO BUENO CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA: El Comité de Arquitectura y Construcción, debe aprobar todos los aspectos del diseño arquitectónico, incluyendo jardines, obras y acabados exteriores y conceder un visto bueno al propietario para la construcción de las obras. Para ello, el propietario interesado debe presentar al CAC los planos constructivos correspondientes visados por el CFIA y con los permisos de construcción pertinentes otorgados por las instituciones gubernamentales respectivas

(Ministerio de salud, Instituto de Seguros, Acueductos y Alcantarillados, Municipalidad, etc.) y formulario de solicitud de visto bueno cumplimentado con datos requeridos. El CAC una vez revisados los planos y cotejados para el modelo de casa escogido, extenderá en un plazo no mayor a diez días hábiles, el correspondiente visto bueno para el inicio de obras, este visto bueno tendrá una vigencia de SEIS meses, si cumplido este plazo las obras no pudieron iniciarse, el interesado deberá someter de nuevo su solicitud.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: SOLICITUD DE VISTO BUENO CONSTRUCCIÓN MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN O AGREGADO: En el caso de modificaciones, ampliaciones o agregados, todo propietario del condominio presentara al CAC una solicitud de aprobación a la que anexará planos donde se muestre el conjunto general y detalle del agregado o área a modificar, señalando además todos los acabados y materiales a utilizar en cumplimiento con lo señalado en este reglamento sobre retiros, alturas, estructuras, etc. Los planos requeridos se deberán presentar a escala en versión electrónica o impresos. En todo caso toda modificación y ampliación deberá ubicarse dentro del área delimitada por los retiros establecidos. En ningún caso se aprobara la construcción de modificaciones o agregados que impliquen un área final construida superior al área de cobertura aprobada para la finca filial.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: CAMBIOS A OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN: Si durante la marcha de la construcción es necesario modificar los planos o las obras aprobadas previamente, el propietario deberá dirigir solicitud escrita indicando la justificación del cambio antes de proceder a la realización de los mismos.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: ASPECTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO: Con el propósito de establecer la unidad visual, uniformidad y armonía arquitectónica de todo el

proyecto, el Comité de Arquitectura y Construcción y el desarrollador han definido los modelos de casa tipo que deberán ser construidos y escogidos por los propietarios, siendo éstos modelos los únicos permitidos a construir en el Condominio El Bambú. Posteriormente el Administrador será responsable de velar por el firme cumplimiento de lo establecido en el presente reglamento de construcción. ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Se establece para todas las viviendas sin excepción y como parámetro de estandarización la altura indicada en planos para cada modelo de casa tipo. Estas alturas no podrán modificarse en ninguna parte del diseño.. Para obras y/o estructuras complementarias como terrazas, decks o barbacoas, garajes, cobertizos, bodegas y demás construcciones que pudieran ubicarse separadas a las unidades habitacionales, deberán ser aprobados por el CAC y únicamente con su aprobación podrán ser construidos. ARTÍCULO DÉCIMO SÉTIMO: El Comité de Arquitectura y Construcción, deberá conocer de previo todos los anteproyectos y velar por el cumplimiento de los términos establecidos en el presente reglamento de construcción. Este comité estará conformado por tres miembros que serán elegidos inicialmente por el desarrollador, quienes tendrán la función de contralor de obras y aplicación e interpretación del presente reglamento de construcción y de todos los asuntos relacionados. Hasta que se designe y consolide el condominio el CAC será de carácter permanente, este rol será asumido inicialmente por un plazo de cinco años por dos miembros de la desarrolladora y un miembro de Arcaano Arquitectura. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: ÁREAS DE COBERTURA Y CONSTRUCCIÓN: Sin importar que la Municipalidad de Garabito haya definido en la certificación de uso de suelo extendida para el proyecto, una cobertura máxima no mayor al setenta por ciento del área de cada finca filial, se establece internamente para el

condominio el porcentaje de cobertura según el terreno y el modelo escogido, por esta razón no se indican porcentajes de cobertura en el presente reglamento. El CAC será el encargado de velar que las construcciones y obras exteriores estén acorde con la reglamentación, siempre respetando los retiros exigidos, respetando los modelos de casa tipo y que no se construyan en áreas exteriores sin antes haber sido aprobadas. Cada propietario deberá considerar el plantar como mínimo el diez por ciento del área del lote con especies de árboles y plantas adecuadas a la región. El Comité de Arquitectura y Construcción CAC evaluará la posible reducción de este porcentaje ante solicitud formal del propietario para aquellos casos que se consideren excepcionales. ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: LÍNEAS DE RETIRO: Se han establecido varios retiros mínimos para garantizar la homogeneidad en criterios en todas las fincas. El retiro frontal mínimo establecido será de tres metros a partir de la línea de propiedad, igualmente el retiro posterior de cada propiedad se estableció en un mínimo de un metro y medio y los retiros colindantes se han definido como mínimo en un metro y medio. En todo caso los retiros indicados son referenciales y se han establecido como mínimo, pudiendo el propietario a mejor criterio incrementar estas dimensiones, más no así reducir las mismas. En el caso de aquellas propiedades que posean dos frentes a calle, o en el caso de las fincas filiales que se han unificado conformando una isla, se deberá indicar por parte del propietario al Comité de Arquitectura y Construcción CAC, que lindero de la propiedad se considera frente de la misma y en este frente se deberá mantener el retiro de construcción como mínimo en tres metros, considerando además para retiro posterior un mínimo de un metro y medio y el mismo metro y medio para retiros laterales o colindantes. No se permitirán tapias frontales en el área de antejardín. Las tapias perimetrales permitidas serán

únicamente de setos naturales o malla tipo ciclón, recubierta de plantas de una altura máxima de un metro y medio de alto. ARTÍCULO VIGÉSIMO: UBICACIÓN DE CONSTRUCCIONES: De manera previa a la construcción de la vivienda todo propietario deberá presentar al Comité de Arquitectura y Construcción CAC el modelo escogido donde se indiquen los cambios y acabados que se utilizarán, para su aprobación y comentarios. Con este objetivo presentará un croquis donde se muestre la ubicación de la casa con todas las obras exteriores. La ubicación de toda construcción debe implicar la menor interferencia posible a las condiciones naturales del ambiente. De existir árboles dentro de las líneas de retiro de la propiedad debe evitarse su eliminación a menos que se compruebe como inevitable por razones topográficas o la forma de la finca filial. No se pueden talar, cortar o eliminar árboles sin consentimiento de la entidad gubernamental correspondiente y de la Administración del condominio, de otra manera la parte responsable asumirá todas consecuencias. ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: El Reglamento de Construcción del Condominio así como las Guías de Diseño y Desarrollo han sido elaboradas y desarrolladas por el Desarrollador y para su implementación y ejecución deberán ser aprobadas por la Administración y ratificadas por la Asamblea de Propietarios del Condominio mediante el voto de al menos el cincuenta por ciento de la totalidad de los votos de los Propietarios del Condominio, sin embargo, regirán desde la aprobación por parte de la Administración. Cualquier modificación a las mismas requerirá de la aprobación de la Administración, la Junta Asesora, el Comité de Arquitectura y Construcción y de la ratificación de la Asamblea de Propietarios por mayoría simple, pero regirán desde su aprobación por parte de la Administración.