



# PROTOCOLO QUICK PASS

FECHA DEL 16 DE OCTUBRE 2025

CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL  
CON FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA EL BAMBÚ

Este PROTOCOLO ha sido diseñado para optimizar y fortalecer la seguridad y la logística de acceso en nuestro condominio.

El sistema **Quick Pass** permitirá a los residentes agilizar su ingreso al Condominio, garantizando un ingreso ágil y seguro, a la vez permite una mejor gestión de visitas, proveedores, clientes vacacionales y otros. Consiste en un dispositivo pegado al parabrisas del vehículo que permite ingresar y salir del Condominio El Bambú sin detenerse.

Es importante repasar las siguientes categorías para la interpretación de este protocolo:

**Residentes:** son personas o familiares que viven permanentemente en el Condominio El Bambú, su estilo de vida y su permanencia en la zona así lo establece.

**Inquilinos:** son personas o familias que han rentado filiales por periodos de larga estancia. Existe un intercambio económico con precio de mercado o precio simbólico. Se rigen por la Ley de Inquilinato en Costa Rica, regulada por la Ley N.º 7527. Este grupo vive permanentemente en el Condominio El Bambú.

**Clientes vacacionales:** son personas o grupos que rentan una o varias noches para disfrute vacacional. Existe un intercambio económico con precio de mercado o precio simbólico. Se rigen por la Ley no. 9742 (Ley marco para la regularización del hospedaje no tradicional y su intermediación a través de plataformas digitales).

**Visitas:** personas que son autorizadas por un condómino para ingresar a su propia finca filial sin que exista un intercambio económico. Se consideran invitados de los propietarios. Sólo pueden disfrutar las cosas comunes como rancho y piscina en presencia del propietario al tratarse de sus visitas.

**Proveedor:** personas que son autorizadas por un condómino para ingresar a su propia finca filial a brindar un servicio.

Basado en los estatutos del Condominio se ha diseñado este protocolo con fundamentos en el CAPÍTULO TERCERO: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN, ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR, el cual cita que corresponde al Administrador:

*"b. El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes"*

A continuación se presenta el protocolo que utilizará la Administración para gestionar los servicios comunes desde un marco de eficacia y eficiencia en lo relacionado al servicio de acceso (entrada y salida) al Condominio:

**Artículo 1. Uso exclusivo para propietarios:** Solamente tienen derecho a utilizar el acceso automático los propietarios de las fincas filiales y aquellos con parentesco de primer grado por consanguinidad. Está totalmente prohibido el mismo para parientes, amistades, invitados, visitas, proveedores, clientes vacacionales u otros que no correspondan a la primera consanguinidad.

**Artículo 2. Ingreso y salida al Condominio:** El propietario de la finca filial ingresará al Condominio sin la intervención del staff de caseta. Debe ingresar por el carril de propietarios. Al acercarse a la aguja se le abrirá de manera automática la misma. La aguja de salida del Condominio también se abrirá automáticamente al retirarse del mismo. Extremar las precauciones para evitar daños al equipo.

**Artículo 2.1** Está totalmente prohibido que si un vehículo acompaña al propietario en el ingreso le solicite al staff de caseta la autorización de ingresar por el carril de propietarios, ya que toda visita debe cumplir con el debido proceso de registro de datos personales en caseta. Una vez que el vehículo pasa por la aguja, en un lapso de 5 segundos se cierra, así que esto puede golpear al vehículo que desee ingresar sin el dispositivo de quick pass.

**Artículo 3. Administración de los dispositivos:** La Administración es la responsable de administrar los dispositivos para los accesos automáticos, es la única encargada de solicitar, comprar, vender, custodiar, activar, así como acompañar en la instalación o re-instalación de los dispositivos. También es la responsable de suspender el uso de los dispositivos en los casos especiales.

**Artículo 4. Precio de los dispositivos:** La Administración establece el precio de los dispositivos que serán instalados en los vehículos para habilitar el acceso

automático. El precio se comunicará por los medios oficiales cada vez que tengan un cambio en el mismo.

**Artículo 5. Pago de los dispositivos:** No se entrega para la instalación ningún dispositivo sin que exista el pago previo del mismo en las cuentas oficiales del Condominio El Bambú (no se reciben pagos en efectivo solamente por transferencia para mejor control del proceso).

**Artículo 6. Dispositivos según espacios de cochera:** Cada finca filial puede comprar solamente la cantidad de dispositivos según los espacios de su cochera. No se permite que los vehículos queden estacionados en las aceras. Si esto sucede ese espacio no será contabilizado como parte de los dispositivos disponibles para la filial.

**Artículo 7. Verificación de espacios de cochera:** La Administración verifica la cantidad de espacios de parqueos por filial según la base de datos condominal. Si un propietario condómino considera que el dato es incorrecto se hará una visita con el personal de la Administración para hacer las medidas pertinentes de acuerdo al tamaño del vehículo que indique el propietario.

**Artículo 7.1 Casos de filiales con 4 o más espacios de cochera.** Para aquellas filiales que tengan 4 o más de 4 espacios de parqueos en su cochera, se les instalará un dispositivo de acceso automático a vehículos que correspondan a los propietarios de la filial o a aquellos con parentesco de primer grado por consanguinidad solamente.

**Artículo 8. Placa y modelo de vehículo:** El propietario debe llenar el formulario de solicitud con la placa, marca, modelo y color del vehículo que instalará el

dispositivo automático. Se debe anotar y/o adjuntar el depósito de pago a dicho correo.

**Artículo 9. Administración verifica la instalación de dispositivos** La Administración acompaña y verifica la instalación del dispositivo en el parabrisas de los vehículos, esto para efecto de control en la base de datos. La instalación la hace el propio propietario. Si se trata de otro tipo de vehículos la Administración junto al propietario decidirá el punto de instalación.

**Artículo 10. Uso permanente en parabrisas:** El dispositivo deberá estar pegado permanentemente en el parabrisas una vez entregado e instalado.

**Artículo 11. Suspensión de acceso automático por dispositivo fuera de lugar:** Si se observa a una persona (propietaria o no) ingresar por el acceso automático con el dispositivo no instalado en el parabrisas o en su defecto sin estar sujeto permanentemente a la estructura asignada (por ejemplo en su mano), se le suspenderá el derecho de acceso automático en todos los vehículos registrados para este fin durante un periodo de un año. Se les recuerda que el ingreso a caseta está siendo grabado en video.

**Artículo 12. Suspensión por morosidad:** En caso que una filial adeude dos meses de cuotas condominales se desactivará el dispositivo para el acceso automático. Los gastos en los que incurra la Administración para re-activar el servicio contará por cuenta del condómino propietario. Si se requiere un nuevo dispositivo para reactivar el servicio el costo será asumido por el propietario.

**Artículo 13. Derechos de Inquilinos de Larga Estancia:** personas o familias que han rentado filiales por periodos de larga estancia según la Ley de Inquilinato en

Costa Rica, regulada por la Ley N.<sup>o</sup> 7527 podrán obtener la instalación del dispositivo de acceso automático según autorización del dueño de la filial, quien comunicará a la Administración vía correo electrónico. El pago de los dispositivos es un acuerdo entre inquilino y propietario de la filial.

**Artículo 13.1 Término de contrato de inquilinos de larga estancia:** una vez finalicen los contratos de alquiler con los inquilinos de larga estancia el propietario de la filial debe comunicar vía correo electrónico a la administración para proceder a efectuar la desactivación del dispositivo para efectos de la seguridad.

**Artículo 14. Suspensión de dispositivos a propietarios cuyas filiales están en modalidad de renta de larga estancia:** en caso de rentas de larga estancia, una vez el condómino propietario comunique que el dispositivo debe ser instalado a su inquilino, se procederá a desactivar los dispositivos instalados previamente, pues el uso y goce de estos servicios son para quienes tienen el uso de la filial y no sobre la persona física o jurídica propietaria. En este acto se procede a desactivar los dispositivos de los vehículos de los condóminos propietarios, pues el derecho de uso ha sido cedido a su inquilino. A partir de este momento los propietarios que tengan su filial bajo el régimen de alquiler de larga estancia usarán el carril de visitas si ingresan al Condominio.

**Artículo 15. Cambio de vehículo:** En caso que el condómino propietario cambie de vehículo y desee re-instalar el dispositivo en el nuevo vehículo debe comunicar a la Administración por medio de correo electrónico lo establecido en el artículo 8 de este protocolo. Cabe señalar que al re-instalar el dispositivo en un nuevo parabrisas el mismo se dañará así que el condómino deberá comprar uno nuevo.

**Artículo 16. Carros de golf, cuadraciclos, motocicletas:** En caso de estos medios de transporte también pueden acceder al uso del dispositivo, sujeto a la disponibilidad de los espacios en la cochera de su filial. No se permite que los vehículos queden estacionados en las aceras, en caso contrario este dispositivo será desactivado.

**Artículo 17. Daño de agujas y otros sistemas:** En caso que un propietario, visita, proveedor, cliente vacacional u otro dañe el equipo, el propietario de la filial deberá asumir el costo de la reparación siendo el responsable directo. Es el propietario quien debe realizar los acuerdos de pago con sus proveedores, visitas o clientes vacacionales, no siendo responsabilidad de la Administración mediar en estos incidentes. El monto será comunicado dentro de su estado de cuenta. Para esto se llevará a cabo el debido proceso para seguridad de las partes.

**Artículo 18. Precio por daño de los equipos:** El monto de los equipos se comunicará una vez recibida la cotización del proveedor, esto para efectos de visibilizar el costo en los estados de cuenta.

**Artículo 19. Sobre el acceso de salida del Condominio:** Es importante señalar que las agujas de salida permanecerán cerradas por lo que el propietario debe tener la atención y el cuidado de no dañar el equipo. El staff de caseta no interviene en la salida del condominio cuando se trata de los Propietarios esto al usarse un acceso automático. Respecto a visitas, proveedores o clientes vacacionales, el personal de caseta hará un control de "cajuelas" de vehículos, por lo que agradecemos que comuniquen esto a sus visitas, familiares, clientes condoninales, etc.

**Artículo 20. Desactivación de dispositivos:** la Administración será la responsable

de desactivar los dispositivos en los casos que se requiera bajo escenarios de morosidad, cambio de vehículos de los propietarios, nuevos inquilinos de larga estancia o finalización de sus contratos, etc

A partir de su comunicación es válido y de acatamiento obligatorio para todos los Condóminos, propietarios o inquilinos.

Este documento está sujeto a actualizaciones según surjan escenarios que limiten la eficiente prestación de servicios o vulneren la seguridad por el mal uso o abuso de los dispositivos instalados.

Es todo.

Representante Legal  
Administrador