

REGLAMENTO

II ASAMELA DEL COMDOMINIO CONDOHOTEL DON PACO

JACÓ, PUNTARENAS

Como es de su conocimiento, el 24 de marzo de 1996, se realizó la segunda Asamblea general del Condominio en la que se tomaron acuerdos importantes que a continuación se le informan.

PUNTO 1: Se realizó reforma al artículo 7 de la escritura del condominio, por lo que se aprobó el documento que literalmente dice.

SETIMO: DEL REGLAMENTO INTERNO Y DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO PRIMERO: El presente reglamento, la escritura constitutiva y la ley de propiedad horizontal, serán de obligatorio acatamiento para todo propietario o titular de derecho reales, arrendatario o subarrendatario, ocupantes y visitantes del condominio CONDOHOTEL DON PACO.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los órganos de gobierno y administración del condominio están constituidos respectivamente por la Asamblea y una Junta administrativa que contara cinco miembros así: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, y vocal. La Junta Administrativa se reunirá al menos una vez al mes. Existirá también un órgano denominado Fiscalía que estará compuesto por tres personas las que conocerán las quejas de los condóminos y fiscalizarán las actuaciones de la Junta Directiva.

ARTÍCULO TERCERO: La Asamblea de propietarios la constituyen todos los propietarios de los apartamentos y los locales comerciales, en reunión convocados al efecto. Cada sesión será presidida por el Presidente, quien dirigirá los debates y el Secretario quien tomara el acta en el libro que al efecto se destine para ello. Los acuerdos serán firmados por el presidente y la secretario y los asistentes que quisieren hacerlo.

ARTÍCULO CUARTO: En el caso de copropietario de un local o un apartamento, deberán nombrar un representante común para los efectos de votación.

ARTÍCULO QUINTO: Cualquier propietario podrá hacerse representar en las Asambleas por medio de un apoderado, quien acreditará su carácter con carta autenticada por un abogado.

ARTÍCULO SEXTO: La Asamblea de propietarios se reunirá una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año calendario, en el sitio del Condominio o en un lugar que la convocatoria lo indique. En esa Asamblea el señor Presidente, el Tesorero y la Fiscalía deberán rendir un informe de labore. Se reunirá extraordinariamente cuando así lo solicite la Junta administradora o el conjunto de propietarios que representen un tercio del valor del condominio. La convocatoria a Asamblea se hará mediante comunicación escrita con ocho días naturales de anticipación, y el domicilio de los propietarios para esta notificación será su propio Condominio. Si estuviese representada la totalidad de los propietarios, no será necesaria la convocatoria previa. El quórum de las Asambleas será el quien represente las dos terceras partes del Condominio. Si no se logra el quórum en primera convocatoria, se convocará a segunda sesión en la que el quórum se rebajará a una asistencia que represente el cincuenta por ciento del valor del Condominio, y si aún no existiera quórum, se convocará a tercera sesión, en la que cualquier número de asistentes, hará quórum.. Las convocatorias para estas tres sesiones, podrán hacerse para el mismo día. Siempre que estén separadas una de la otra por el lapso de treinta minutos. Los acuerdos se tomarán por simple mayoría de votos con excepción de los casos que determina la Ley Propiedad Horizontal, en los cuales se requieren un mayor número de votos. El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje que le corresponde a su respectivo apartamento local comercial dentro del valor total del Condominio.

ARTÍCULO SÉTIMO: DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA. Corresponderá al Presidente la representación judicial y extrajudicial del Condominio con facultades de apoderado generalísimo con la extensión que el acuerdo señale en cada caso. La Junta Administradora durará en sus funciones un año, pudiendo ser reelectos. El presidente contará además con al facultad de sustituir su poder para lo judicial, en un abogado de la República. Los nombramientos se harán en Asamblea general de propietarios por simple mayoría e votos, pudiendo sus nombramientos ser revocados de la misma manera, cuando así lo considere la Asamblea, por el incumplimiento de sus funciones. Corresponderá a la Junta Administrativa el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; todos los actos de conservación y administración del Condominio; la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de propietarios; la recaudación de la cuota que corresponde a cada propietario en los gastos comunes; velar por el cumplimiento de las disposiciones de la “Ley de propiedad horizontal y el Reglamento del Condominio y las facultades y obligaciones que le fijan la ley y el presente Reglamento”. Para realizar sus mandatos la Junta podrá contratar el personal o las empresas de servicio que el Condominio requiera. Los miembros de la Junta y Fiscalía, actuarán en forma **honoraria.**

ARTÍCULO OCTAVO. DE LOS GASTOS COMUNES. Son gastos comunes los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten al Condominio y cualquier otra carga obligatoria; las primas del seguro en protección al Condominio; los causados por la administración; el mantenimiento y limpieza del Condominio; el costo de las reparaciones y mejoras comunes; los gastos del personal que realice funciones; los que autorice la Asamblea de propietarios, Junta Administrativa y los señalados por la Ley. A todo lo anterior contribuirán los propietarios en la proporción o porcentaje que le corresponda a su respectivo apartamento o local dentro del valor del Condominio con la excepción de los gastos fijos antes dichos que serán cancelados mediante la cuota mensual de mantenimiento. Los aportes se harán mensual, trimestral o anualmente, según corresponda al tipo de obligaciones de que se trate.

ARTÍCULO NOVENO: DE LAS COSAS COMUNES. Las cosas comunes pertenecen a todos los propietarios del Condominio y tendrán derecho a ellas en el porcentaje que le corresponde a su apartamento o local. Ningún propietario podrá ser limitado en el uso o goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar mayor derecho al disfrute por razón que su porcentaje sea superior al de otros propietarios. Los derechos de cada condueño en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse o embargarse, ni transmitirse independientemente, pues son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento o local, y en consecuencia inseparables del mismo. La renuncia expresa o tacita al uso y goce a las cosas comunes no releva al propietario de sus obligaciones derivadas del Condominio. Las construcciones nuevas o las mejoras ornamentales en las cosas comunes, tales como pintura general del edificio, cambio de fachadas, ampliación de techos en corredores o cualquier cambio exterior del edificio, la siembra de árboles y plantas ornamentales u otros, solo podrán realizarse con el consenso de las dos terceras partes de la Asamblea de propietarios; pero para las mejoras útiles y necesarias, pintura del edificio que no implique cambio de color, se requerirá la aprobación de una mayoría simple del valor del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. Los propietarios usaran su propiedad de acuerdo con el destino de la misma. No podrán destinarlos a usos contrarios a la moral o las buenas costumbres, ni hacerlas servir a otro objeto que el indicado en la escritura constitutiva- No podrán efectuar actos o incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio. Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su propiedad, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del Condominio. En cuanto a los servicios comunes en instalaciones generales deberán de abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad que impida o haga menos eficaz su operación. Ni la renuncia al uso de los bienes comunes, ni al abandono del apartamento o local relevan al propietario de las obligaciones establecidas en este Reglamento. En todo lo demás no indicado será regido por lo que al respecto disponga la “Ley de propiedad horizontal”.

PUNTO 2. Se implemento y aprobó el siguiente: “Reglamento de Uso del Condominio y propiedad común”, que se transcribe en lo literal.

A. Cada condominio es para el disfrute y uso pleno de quien lo hay adquirido, con las excepciones hechas en la Ley de Condominio y en el Estatuto del Condominio Don Paco.

Otros Reglamentos de uso de los condominios:

A-1 Todas las personas empleadas de los Condominios que laboren en remodelación y/o mantenimiento, **deben ser identificadas ante la vigilancia común**, a los efectos de evitar robos o actos molestos en perjuicio de los restantes Condominios. Cada propietario es responsable por el personal contratado.

A-2 Dentro de cada Condominio no deben llevarse a cabo actividades que alteren el disfrute de otros condominios, tales como escándalos, música estridente, ruidos de cualquier clase a horas inapropiadas.

A-3 La Junta Administrativa implementará una identificación para cada Condominio a los efectos de que la vigilancia común evite el ingreso de personas extrañas al Condominio.

A-4 Los Condóminos podrán rentar o ceder a terceros sus Condominios. Para tales efectos deberán identificar ante la vigilancia (Por carta de autorización), a los inquilinos; a los efectos de que se permita su ingreso. Cada Condómino es responsable por su inquilino.

A-5 En caso de daños a un Condominio o a la propiedad común, los condóminos serán responsables por los gastos que ocasionen, aún si esos fueron provocados por un inquilino, empleado o invitado.

A-6 **Queda prohibido el ingreso de todo tipo de perros**, al área del Condominio Don Paco.

REGLAMENTO DE USO DE ÁREAS COMUNES

B. PARQUEO

B-1 Es prohibido el estacionamiento de vehículos de transporte público.

B-2 Es prohibido el estacionamiento de vehículos de carga (excepto los de carga ligera), con la excepción de aquellos que estén descargando mobiliario o materiales de construcción.

B-3 Todos los vehículos comprendidos en B1 y B2 deben estacionarse en la calle pública.

B-4 Es permitido el estacionamiento en el parqueo común solo un vehículo por condómino. En caso de presentarse más de un vehículo por condómino los restantes deben estacionarse en la vía pública, excepto que hubiese suficiente parqueo desocupado.

B-5 Como es sabido que el número de parqueos disponibles es inferior al número de condominios, y hasta que no se pueda ampliar el área de parqueo, los espacios de estacionamiento no estarán reservados y serán ocupados por el primer vehículo que llegue.

B-6 Para facilitar el mejor uso del parqueo, la Junta Administrativa demarcara las áreas correspondientes a cada vehículo.

B-7 Quedará prohibido el paso de vehículos a las áreas verdes o que no estén comprendidas en el área de parqueo.

B-8 Las motocicletas podrán estacionarse frente a los condominios, siempre y cuando no entorpezcan el paso por las aceras. Queda entendido que más allá del área de parqueo las motocicletas deben ingresar con el motor apagado.

C. ÁREAS VERDES Y ACERAS

C-1 Las áreas verdes y aceras son para el uso pleno de todos los condominios.

C-2 Todos los condominios velarán por el mejor uso de estas áreas, comprometiéndose a no arrojar basura en estos lugares, no llevar a cabo actividades que entorpezcan el paso por las aceras, ni actos escandalosos o que produzcan molestias a los demás condominios.

C-3 Para llevar a cabo una actividad colectiva en esta área debe ser con el consentimiento de la mayoría de los Condominios.

D. LOS GASTOS COMUNES

D-1 Los pagos correspondientes deben hacerse con puntualidad. Para facilitar dicha puntualidad puede cancelarlos en las instalaciones del Condominio, el primer fin de semana de cada mes, o en las cuentas corrientes que la Junta Administrativa abra para tal efecto. En caso de que la cancelación sea mediante depósito bancario, se debe enviar vía fax, el comprobante respectivo.

D-2 Se fija como cuota ordinaria la suma de tres mil colones netos por mes (3.000). Se fija como cuota extraordinaria y por esta única vez, la suma de tres mil colones netos (3.000)

D-3 Ambas cuotas serán exigibles a partir del 1° de abril de 1996.

PUNTO 3. En consecuencia de las reformas realizadas se eligió a la Junta Administrativa quedando integrada de la siguiente forma:

PRESIDENTE: Carlos Luis Pérez Desanti

VICEPRESIDENTE: Roberto Antonio García Díaz

SECRETARIO: Jorge Alberto Vargas Acuña

TESORERO: Roger Valverde Valverde

VOCAL: Edgar Carrillo Araya

PUNTO 4: Quedaron como Fiscales los señores:

Carlos Vinicio Chinchilla Watson, María de los Angeles Picado Chaves, Adriana Solano Delgado.