

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DEL “CONDOMINIO RESIDENCIAL LAS VUELTAS”

Inscrito en el Registro de Bienes Inmuebles, Depto. de Diario el 4 de diciembre del 2001

El Condominio se regirá por el siguiente Reglamento de Administración y Funcionamiento: **CAPITULO PRIMERO. Enunciación, Alcances y Vigencia. ARTICULO UNO:** Las disposiciones del presente Reglamento de Administración y Funcionamiento del “Condominio Residencial Las Vueltas”, se formulan en cumplimiento a lo preceptuado en la “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”, número siete mil novecientos treinta y tres del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, con el objeto principal de acatar las disposiciones fundamentales en cuanto a las siguientes materias: **a)** Las cosas privativas y comunes del Condominio, su uso y conservación; **b)** Los derechos y obligaciones de los propietarios, contribución a los gastos comunes y de administración; **c)** Asamblea de Condóminos; **d)** La administración del Condominio; **e)** Las reglas que permitan reunir las fincas filiales; **f)** Construcción y reparación; y **g)** Disposiciones varias y transitorias. **ARTICULO DOS:** La naturaleza de todas las fincas filiales es “terreno apto para construir, únicamente con fines residenciales”, por lo que el presente reglamento es obligatorio para todos y cada uno de los propietarios del Condominio y para sus sucesores o derecho habientes a cualquier título. También es obligatorio para toda persona que por contrato o por decisión judicial, adquiera el uso y goce de una o más fincas filiales. Todo propietario que alquile, preste o ceda el usufructo de cualquier finca filial, estará en la obligación de hacer constar en cada contrato de alquiler, uso o usufructo, la obligatoriedad del inquilino usufructuario, de respetar y acatar todas las disposiciones del Reglamento de Administración y Funcionamiento y de la Asamblea de Condóminos, incluyendo la distribución de los gastos de Administración, mantenimiento, vigilancia y demás que así se definan. **ARTICULO TRES:** Cualquier pacto de reserva celebrado entre las personas mencionadas en el artículo anterior, que en alguna forma altere o modifique el régimen jurídico establecido, es absolutamente nulo y por consiguiente no tendrá efecto alguno ante terceros. **ARTICULO CUATRO:** Este Reglamento entrará en vigencia al quedar inscrito en la Sección respectiva del Registro Público. **ARTICULO CINCO:** Para todos los efectos legales de este Reglamento, cuando se haga referencia a “finca”, deberá entenderse que es cada una de las fincas filiales que conforman el Condominio y por “Ley” la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **CAPITULO SEGUNDO. Cosas Comunes. ARTICULO SEIS:** Cada Condómino además de ser propietario de su finca filial, tiene derecho sobre todo lo que sea de uso común del Condominio o necesario para su existencia, seguridad y conservación. Se consideran cosas comunes aquellas de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas, conforme a lo dispuesto en la Ley. **ARTICULO SIETE:** Las cosas comunes de uso y disfrute pueden ser objeto de arrendamiento, siempre y cuando el producto de dicho arrendamiento se incorpore al ingreso común, conforme a lo dispuesto al respecto en la Ley. **ARTICULO OCHO:** También son cosas comunes las cosas o partes del Condominio que la Asamblea de Condóminos por acuerdo unánime, decida que tengan ese carácter, aunque por su naturaleza no lo sean ni sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del Condominio. **ARTICULO NUEVE:** Cada propietario tiene derecho sobre las cosas comunes en proporción al valor porcentual o coeficiente de copropiedad,

respecto al valor total del Condominio, conforme lo indica la escritura constitutiva. Este derecho es inseparable del dominio y no puede ser objeto de enajenación o gravamen. La responsabilidad de cada propietario con relación a las cosas comunes también se determina en la misma proporción. **ARTICULO DIEZ:** Todos los condóminos están obligados a velar porque se haga el uso debido de las cosas comunes y a dar cuenta al Administrador de cualquier hecho o acto que pudiera poner en peligro la conservación y seguridad de las mismas. **ARTICULO ONCE:** La administración y conservación de las cosas comunes corresponde a la Asamblea de Propietarios y al Administrador. **CAPITULO TERCERO. Derechos y Obligaciones de los Propietarios. Contribución a los Gastos Comunes de Administración.** **ARTICULO DOCE:** Cada propietario tiene el dominio exclusivo de todo lo que constituya y forme parte integral de su finca y que no tenga carácter de cosa común. **ARTICULO TRECE:** Todo propietario podrá transferir por cualquier título su finca filial o constituir sobre ella derechos reales o personales, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. Previo a traspasar el dominio, el interesado deberá comunicarlo por escrito al Administrador, quien dentro de los cinco días naturales siguientes deberá certificar si se encuentra o no al día en el pago de las cuotas de mantenimiento y/o multas. **ARTICULO CATORCE:** Todo propietario tiene derecho a disponer libremente de su finca filial, siempre y cuando no esté en contraposición a lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y lo dispuesto por la Asamblea de Condóminos. **ARTICULO QUINCE:** Cada propietario es responsable de los gastos de conservación y mantenimiento de su finca filial; así como de la reparación y modificación de sus edificaciones. También será responsable en el caso de que se contravenga el ordenamiento jurídico. Asimismo pagará también de su propia cuenta los impuestos, tasas o contribuciones fiscales, municipales o de cualquier índole que afecten su finca filial en particular. Cada finca filial cuenta con la respectiva acometida de fluido eléctrico, telefónica y de cable visión, paja de agua potable, así como con prevista de aguas negras las cuales, únicamente podrán ser utilizadas para uso doméstico. **ARTICULO DIECISÉIS:** Todo propietario está obligado a efectuar la reparación del caso por los daños y perjuicios ocasionados con su acción como producto del uso y/o disfrute de su finca filial, a cualquiera de los otros condóminos o cosas y áreas comunes del Condominio al ser requerido por el Administrador. De no ser así, el Administrador, dispondrá lo conveniente en su caso, para que la reparación se lleve a cabo, a costa del propietario y en caso de renuencia al pago correspondiente, tal monto se incluirá en la factura de la siguiente cuota de mantenimiento, formando un monto único e indivisible, de tal forma que si el propietario se negare a pagar total o parcialmente dicha suma, el Administrador podrá compelerlo al pago siguiendo el mismo procedimiento establecido en la Ley correspondiente. **ARTICULO DIECISIETE:** Todo propietario será responsable por los daños y perjuicios causados a las cosas comunes del Condominio por su culpa o negligencia y deberá sufragar el costo de su reparación. En caso de negarse a ello, se aplicará lo previsto en el artículo anterior. **ARTICULO DIECIOCHO. Cuota de mantenimiento:** Los propietarios de las distintas fincas filiales del Condominio están obligados a contribuir, de acuerdo al porcentaje o coeficiente de copropiedad de cada finca filial, a los gastos de innovación, mantenimiento, modificación y reparación de las partes y cosas comunes del Condominio, al pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que graven todo el Condominio, ó las áreas y cosas comunes de todo el Condominio. Asimismo, están obligados a contribuir a los gastos de administración, tales como vigilancia, recolección de basura y/o desechos, limpieza de lotes no construidos, limpieza y mantenimiento de calles, mantenimiento de parques, zonas verdes y zonas de servicio, luz y agua de

zonas comunes y áreas de servicio según su proporcionalidad y cualquier otro que la administración así considere para el cumplimiento de su cometido conforme le corresponda. Todo lo anterior se denominará “cuota de mantenimiento”, así como cualquiera otro que la Asamblea de condóminos designe como tal. **ARTICULO DIECINUEVE:** Los propietarios están obligados a permitir en sus respectivas fincas filiales, la ejecución de los trabajos indispensables de mantenimiento, conservación y reparación que sean necesarios para las partes o cosas comunes y privadas del Condominio y que solo se puedan llevar a cabo o efectuar mediante el acceso a través de una determinada finca filial. En consecuencia, el acceso y paso de las personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar dichas obras será permitido. El Administrador por su parte, tomará todas las medidas conducentes a efecto de que la ejecución de los trabajos causen la menor molestia o daño.

ARTICULO VEINTE: Todo propietario responderá solidariamente por los daños y perjuicios ocasionados por sus empleados, dependientes visitantes y/o por las personas a quienes hubiera traspasado, a cualquier título, el uso y goce de su finca filial. **ARTICULO VEINTIUNO:** A los propietarios o arrendatarios y a cualquier otra persona que ocupe o posea la finca filial por cualquier título, les está prohibido:

a) Destinar la finca filial a usos contrarios a la moral o las buenas costumbres o a uso diferente del que está destinada; **b)** Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los condóminos; **c)** Tener en la finca filial objetos, materiales o sustancias peligrosos o perjudiciales para el Condominio o para la salud de los comuneros; **d)** Desarrollar actividades que comprometan la seguridad del Condominio o de tipo comercial, industrial, o culto. Esta prohibición incluye a las personas a que se refiere el “**ARTICULO VEINTE**” de este Reglamento; **e)** Cada dueño o residente autorizado podrá tener en su finca filial únicamente mascotas domésticas, no permitiéndose loras o pericos gritones y en el entendido que dentro de las mascotas no se incluyen: ganado caballar, bovino, porcino, caprino, ovejuno, avícola, granjas o apiarios. Cada dueño o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger los desechos fecales de sus mascotas. Cuando las mascotas se encuentren fuera de su casa, o del patio de cada una de éstas, deberán tener en todo momento una cadena de largo que razonablemente permita mantenerlos bajo control. Los animales bajo encierros especiales, sean estos pájaros o de cualquier otro tipo, deberán contar con los permisos oficiales respectivos que rijan para estos casos. Por ningún concepto se permitirán perros de la raza conocida como “Pit-Bull” o de cualquier otra raza de alta peligrosidad, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio, sin detrimento de cualquier otra sanción a la que pudiese hacerse acreedor el Condómino que contravenga esta disposición. Mascotas o animales en ningún caso podrán deambular por el Condominio y en el caso de que anden con su dueño, deberán mostrar claramente las

marcas de haber sido vacunadas según las leyes de salud. Las limitaciones de estas disposiciones no incluyen peces en peceras ni aves enjauladas de canto o plumaje, siempre y cuando las aves no se encuentren en los elementos comunes ni constituyan una molestia para los vecinos; y **f)** En el Condominio, solo será permitido colocar rótulos de venta de fincas filiales, previa aprobación de la Administración y que estos rótulos sean de personas, compañías o corredores de bienes raíces, debidamente autorizados por dicha Administración. **CAPITULO CUARTO. De La Asamblea De Propietarios.** **ARTICULO VEINTIDÓS:** La Asamblea de Propietarios es la Autoridad Suprema del Condominio y la constituyen todos los propietarios de las distintas fincas filiales. Se reunirá Ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año calendario y Extraordinariamente cuando lo amerite y en el lugar así indicado. Será convocada por el Administrador o los condóminos que representen un tercio de la proporcionalidad del Condominio

según la escritura constitutiva. En cada sesión, como acto previo se nombrará un Presidente, quien dirigirá los debates y un Secretario, quien tomará el acta en el Libro respectivo, acta que será firmada por dicho Presidente, el Secretario y por los condóminos que quisieren hacerlo. El Administrador, puede ser nombrado Presidente de la Asamblea de Condóminos, si la misma así lo decide. **ARTICULO VEINTITRÉS:** Todas las convocatorias a Asamblea serán hechas por medio de publicación en el periódico oficial La Gaceta con diez días naturales de antelación, no contándose para tales efectos ni el día de la publicación ni el de la celebración de la Asamblea, debiendo indicarse en tales convocatorias el lugar en donde se celebrará tal Asamblea, en primer término, siempre en el Centro Campero Los Reyes y en casos muy especiales a juicio del Administrador, en otro lugar, siempre en procura de las mayores y mejores facilidades para los Condóminos, sobre todo en cuanto a cercanía y acceso, con el objeto de pretender la mayor asistencia posible. Las Asambleas serán dirigidas por el Presidente ad hoc al efecto nombrado, conforme se indica en el Artículo Veintidós anterior y sus resoluciones se tomarán de conformidad con lo establecido en La Ley y este Reglamento. **ARTICULO VEINTICUATRO:** Los acuerdos se tomarán por mayoría simple, salvo que se requiera una mayoría calificada de votos, conforme lo dispone la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **ARTICULO VEINTICINCO:** La Asamblea anual conocerá del informe del Administrador y de las cuentas que rinda y aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente e indicará la forma de darle sustento económico al mismo. **ARTICULO VEINTISIS:** Los acuerdos de la Asamblea se consignarán en un Libro de Actas, debidamente legalizado por la Autoridad competente, que estará al cuidado del Administrador y será responsable del mismo. **ARTICULO VEINTISIETE:** En todo caso, el voto de cada propietario o representante de un condómino, valdrá conforme al valor y porcentaje o coeficiente de propiedad fijado en la presente escritura a cada una de las fincas filiales, con relación al valor total del Condominio, no pudiéndose fraccionar el mismo. **ARTICULO VEINTIOCHO:** Los condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas por otros condóminos o un tercero, mediante carta poder debidamente autenticada por Abogado y con la respectiva certificación de personería vigente en caso de ser persona jurídica a quien se represente. De conformidad con la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, los arrendatarios podrán asistir a las Asambleas, con voz pero sin voto, previa demostración de su condición de inquilino. **CAPITULO QUINTO. De la Administración.** **ARTICULO VEINTINUEVE:** El cuidado y vigilancia del Condominio, las cosas comunes, trabajadores y demás bienes del condominio, estarán a cargo de un Administrador, que podrá ser persona física o jurídica y quien actuará con facultades de Apoderado General, de conformidad con lo que estipula el artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código Civil. Sin embargo, en la apertura y manejo de cuentas corrientes, ahorros o inversiones a nombre del Condominio en cualquier institución bancaria, se deberán registrar como firmas giradoras y mancomunadas, la del Administrador y la de un profesional en contabilidad que al efecto se contrate para tales fines por el Condominio. En su primera Asamblea los condóminos elegirán al Administrador del Condominio, quien durará en su cargo por un período de dos años, pudiendo ser reelecto por períodos iguales y consecutivos. En caso de que el nombramiento recayera en una persona jurídica, ésta designará a la persona o personas físicas que ejercerán en su nombre y representación las funciones correspondientes. **ARTICULO TREINTA:** El Administrador en su caso devengará una remuneración mensual que le será asignada por la Asamblea de Condóminos que lo elija y que deberá revisarse anualmente en la Asamblea Ordinaria. **ARTICULO TREINTA Y UNO:** El Administrador recaudará las cuotas ordinarias y extraordinarias

que deberán cancelar los condóminos y manejará los fondos provenientes de ellas de conformidad con el presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios. Tales fondos y cualesquiera otros que maneje el Administrador, deberá depositarlos en una cuenta corriente a nombre del Condominio en alguno de los bancos legalmente acreditados en el país. **ARTICULO TREINTA Y DOS:** El proyecto de presupuesto a que se refiere este Reglamento, deberá estar a disposición de los propietarios, en copia, por lo menos con dos días naturales de antelación a la fecha de celebración de la Asamblea General que lo conocerá. **ARTICULO TREINTA Y TRES:** Los presupuestos para gastos se recargarán en un diez por ciento sobre el importe efectivo hasta completar el cincuenta por ciento del presupuesto anual, para crear un fondo de reserva que pueda resolver las necesidades extraordinarias de conservación, reconstrucción o para suplir cualquier atraso en las recaudaciones de los titulares, lo cual deberá estar justificado por el Administrador. Cuando disminuyere el porcentaje de tal fondo, se volverá a imponer un recargo en la cuantía y forma que lo acuerde la Asamblea de Condóminos, hasta completar de nuevo la suma mencionada. **CAPITULO SEXTO. Infracciones, sanciones y debido proceso.** **ARTICULO TREINTA Y CUATRO:** Todos los condóminos, visitantes u ocupantes de las fincas filiales, deberán acogerse a las regulaciones establecidas en la Ley, el presente Reglamento, sus modificaciones y las leyes y regulaciones especiales aplicables en su caso y disposiciones ordenadas por la Administración. Se nombrará un Comité de Disciplina y Vigilancia, conformado por el Administrador y dos condóminos, quienes serán de nombramiento de la Asamblea de Propietarios y durarán en sus cargos hasta su renuncia o remoción por parte de la Asamblea, quienes serán los encargados de ejercer y tomar las acciones a que se refiere el Artículo Veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en caso necesario, de tal manera que para la primera infracción se le prevendrá únicamente por escrito y con respecto a las siguientes se le impondrá una multa de hasta el valor de la cuota de mantenimiento imperante, por cada infracción cometida y en cualquier caso, de no ser canceladas las mismas antes del mes calendario en que fueron cometidas, se procederá conforme lo dispuesto en el Artículo Veintitrés aludido inciso c). Previo al establecimiento de cualquier multa se notificará por escrito al responsable con acuse de recibo, para que exponga dentro del tercer día, sus razones en defensa de los hechos o infracción investigados. Si no contestare, o bien la falta no es debida a caso fortuito o fuerza mayor, se procederá de inmediato a la implementación de la sanción y/o multa respectiva y en su caso proceder a su correspondiente cobro sin más dilación. **CAPITULO SETIMO. Planta de tratamiento de aguas negras.** **ARTICULO TREINTA Y CINCO:** La planta de tratamiento de aguas negras podrá recibir caudal de otros lotes, condominios colindantes y/o propiedades ubicadas dentro del “Plan Maestro de Ciudad Hacienda Los Reyes 2001”, previa firma del contrato respectivo entre quienes corresponda. En caso de expansión de la planta de tratamiento, la inversión correspondiente, será cubierta proporcionalmente por quien recibirá tal servicio, sin que se afecte o menoscabe su funcionamiento o servicio original. Con relación a las fincas filiales números seis CR–dos y seis CA–uno, seis B– treinta , seis B–treinta y uno, y seis B–treinta y dos, en virtud de la topografía del terreno, la descarga de aguas pluviales y negras que se hiciera por sus linderos sur y oeste, según sea el caso, deberán pagar los costos correspondientes a “Servicios Los Reyes, S.A.”, debido a la conexión a una red de aguas negras que no pertenece al Condominio. Todas las demás fincas filiales que conforman el Condominio Residencial Las Vueltas, deberán pagar igualmente a Servicios Los Reyes, S.A., los costos correspondientes por el servicio de aguas negras, hasta tanto no esté en funcionamiento la planta de tratamiento de aguas negras del Condominio. **ARTICULO**

TREINTA Y SEIS: Acceso a calle pública: El mantenimiento de las calles del Condominio que funcionan como acceso privado para la conexión de los lotes, propiedades y/o Condominios que conforman el “Plan Maestro de Ciudad Hacienda Los Reyes 2001” con calle pública, será asumido y pagado proporcionalmente por todas las fincas filiales. **CAPITULO OCTAVO. Construcciones y Reparaciones.** **ARTICULO TREINTA Y SIETE:** Se nombrará un Comité de Construcción, compuesto por tres personas que serán el Administrador y dos personas más, preferiblemente, un Ingeniero Civil y un Arquitecto, nombramiento que desempeñarán hasta su renuncia o revocatoria del mismo por la Asamblea de Condóminos, devengando la dieta que así se les asigne en el presupuesto anual correspondiente. Tendrán la potestad de emitir las regulaciones a cumplirse en materia de construcción y/o reparación de cualquier edificación en las fincas filiales del Condominio, de conformidad con este Reglamento. Sus resoluciones se tomarán por mayoría simple de votos y han de ser debidamente razonadas y no tienen recurso alguno. Las siguientes serán las normas generales a seguirse para construcción y/o reparación: **a)** Para llevar a cabo una construcción y/o reparación de la ya existente, deberá presentarse de previo el anteproyecto, posteriormente a su aprobación se presentarán los planos constructivos definitivos, presupuesto y un detalle de la forma en que se financiará el proyecto, para su revisión y visado final, antes de ser presentados a las instituciones públicas correspondientes; **b)** Las fincas filiales no podrán tener más de una construcción con un mínimo de área cubierta de 200 metros cuadrados, excepto las destinadas a apartamentos en condominio o casas adosadas (town houses) y que para este Condominio serán las fincas identificadas con los números seis CR–uno, seis CR–dos y seis CA–uno; **c)** El área cubierta máxima que puede tener una construcción en una finca filial será del cincuenta por ciento de su cabida, con un máximo de dos pisos; **d)** En las fincas filiales destinadas a apartamentos de condominios verticales y/o casas adosadas, el área máxima de cobertura será de un setenta por ciento del área de la misma, pero con un área máxima de construcción del triple de la finca filial, con un máximo de tres pisos; **e)** Las fachadas de las construcciones mantendrán desde el punto de vista arquitectónico una unidad del proyecto, por lo que los acabados, texturas, colores y elementos constructivos deberán mantener un equilibrio; **f)** Es obligatorio proyectar las construcciones siguiendo un estilo colonial, mediterráneo o similar, utilizando en los exteriores materiales naturales como teja y/o ladrillo de barro, piedra, repellos de textura rústica, madera, hierro forjado, etc. No se permitirá el uso de materiales o elementos reflejantes como vidrio-espejo, azulejo, láminas o revestimientos plásticos o de cualquier otro material que produzca el mismo efecto. La pintura exterior ha de ser en colores pastel o blanca, evitándose los colores fuertes de contraste brusco; **g)** En toda construcción deberá dejarse un antejardín de siete metros y retiros laterales y posterior de tres metros mínimos. En casas adosadas y/o edificios de apartamentos en condominio, el retiro lateral mínimo entre los edificios o bloques deberá ser de por lo menos diez metros; **h)** La ubicación de las construcciones dentro de las fincas filiales deberá realizarse con la menor alteración de las condiciones naturales del entorno. Si se considera que alguna construcción compromete la privacidad o vista de los vecinos se podrán dictar restricciones especiales al respecto y para cada caso individual; **i)** Las divisiones perimetrales entre las fincas filiales deberán ser hechas con setos de plantas vivas, muros o tapias de los mismos materiales indicados para la construcción principal y de una altura no mayor de un metro veinte centímetros; **j)** Las cubiertas de los techos serán con gradientes que oscilarán como mínimo entre un veinte y un treinta por ciento. Su estructura preferiblemente ha de ser metálica o de madera y la cubierta final de teja de arcilla

tipo colonial o mediterráneo; **k)** En las paredes exteriores no se permiten materiales fácilmente degradables como yeso, fibrolit, gypsum, etc.; **l)** La iluminación tanto interna como externa no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos ni dirigir haz de luz a los vecinos o calles; **m)** Las líneas eléctricas, telefónicas o cualquier otra de este tipo deberán ser conducidas desde la red general hasta el tablero principal en forma subterránea; **n)** Las rampas de acceso a las fincas filiales deben quedar al mismo nivel de la zona verde y su construcción en caso de desnivel, deberá iniciarse, de la línea de propiedad hacia adentro. También deberá colocarse una parrilla metálica sobre la cuneta para no obstruir el paso de las aguas pluviales; **o)** Los materiales de construcción y/o reparación, deberán ser almacenados en la finca filial respectiva, no permitiéndose la invasión de calles, terrenos vecinos, zonas verdes o áreas comunes; **p)** Los materiales de construcción sobrantes del proceso constructivo, deberán ser sacados del predio respectivo fuera del Condominio, por costo y riesgo del condómino, conforme el avance de la obra; **q)** En el lindero sur del Condominio se colocará un seto perimetral de plantas vivas con una altura máxima de un metro veinte centímetros y en el lindero oeste del Condominio se colocará un seto perimetral de plantas vivas, con una altura máxima de dos metros; **r)** No será permitido sembrar palmeras, plantas, árboles o arbustos de ningún tipo en las zonas verdes comunes (ubicadas entre la calle y la cuneta) por donde pasan las tuberías subterráneas del sistema eléctrico, telefónico, cable visión y agua potable; **s)** Todo condómino está obligado a presentar a la Administración, previo al inicio de la construcción, remodelación o reparación, el contrato de la compañía, maestro de obras o firma de profesionales responsables de la misma, quienes serán garantes solidarios del comportamiento de los obreros que intervengan en la obra, quedando obligados los mismos a portar en todo momento y en lugar visible la identificación que el Administrador les otorgue para tales efectos, debiendo acatar y respetar todas las normas y preceptos de este Reglamento, la Ley, las Regulaciones Especiales y cualquier otra directriz emitida para tales fines; **t)** No será permitido tender ropa en corredores, balcones, terrazas o áreas verdes; **u)** Durante el proceso de construcción, no es permitido que los trabajadores permanezcan dentro del proyecto fuera de horas laborales; solamente el guarda de la obra podrá permanecer en el sitio durante este tiempo, y deberá portar la tarjeta de identificación respectiva; y **v)** No se permitirá utilizar las fincas filiales como bodega de materiales, o parqueo de maquinaria, camiones, automóviles, u otros vehículos, sin estarse utilizando para el proceso constructivo. **CAPITULO NOVENO. Disposiciones Generales. ARTICULO TREINTA Y OCHO:**

El Condominio podrá tomar un seguro que cubra especialmente las edificaciones y obras comunes, que asegure su existencia y seguridad. Debe mantenerse adecuado y vigente conforme al monto que así determine la Asamblea de Propietarios. El Administrador será el encargado de tramitar el cobro del mismo, incluido dentro de la cuota de mantenimiento respectiva al mes en que deba hacerse el pago correspondiente, formando un solo pago indivisible con dicha cuota de mantenimiento. ARTICULO TREINTA Y NUEVE: Reunión de fincas filiales: Podrán reunirse dos o más fincas filiales conformando una nueva de mayor cabida, con el porcentaje correspondiente a la nueva finca filial, especialmente para efectos de su proporcionalidad con el total del Condominio, determinación de su cuota de mantenimiento y conformación del quórum en las Asambleas de Condóminos y muy especialmente en cuanto al uso del suelo y área de cobertura máxima exigida. **ARTICULO NÚMERO TREINTA Y NUEVE BIS: Lineamientos Ambientales A Cumplir Durante La Construcción De Casas De Habitación. A.uno.**

Durante la época seca, se procederá a humedecer la superficie del suelo expuesto, donde se realiza

el trabajo, a fin de evitar que el viento erosione y produzca nubes de polvo que afecten a las áreas vecinas. **A.dos.** Se deberá promover, de forma permanente y constante, un mantenimiento eficiente y eficaz a la maquinaria de trabajo, asegurando así que no se producirán emisiones y ruidos excesivos debido al mal ajuste de las unidades, ni por el uso indebido e inapropiado por parte de los operadores de los mismos. **A.tres.** Se protegerá y promoverá el desarrollo de áreas verdes. **A.cuatro.** La empresa constructora responsable, deberá instruir y capacitar al personal para concientizarlo sobre la importancia de evitar cualquier tipo de derrame de sustancias potencialmente contaminantes (tales como solventes, pinturas, combustibles, por ejemplo) en áreas susceptibles a contaminar el suelo y las aguas. **A.cinco.** Se deberá promover el uso racional del agua, de forma tal que solo se utilice lo estrictamente necesario, evitando a toda costa los desperdicios. **A.seis.** Se utilizarán sustancias de limpieza (detergentes, jabones y limpiadores) biodegradables, de forma tal que se minimice cualquier tipo de afectación del agua. **A.siete.** Se utilizarán letrinas portátiles para el uso de los trabajadores durante todo el proceso de construcción. **A.ocho.** Se procederá a dar, cumplimiento estricto a lo que establece la ley respecto a la protección y resguardo de nuestro patrimonio cultural y arqueológico, por esa razón se mantendrá vigilancia durante las labores de movimiento de tierras a fin de evitar la posible afectación de un eventual sitio arqueológico dentro del área del Proyecto. **A.nueve.** Los desechos sólidos ordinarios que se produzcan en el Proyecto, serán acumulados para su debida recolección y disposición final en el Relleno Sanitario más cercano. Por su parte, los escombros de los movimientos de tierra serán dispuestos adecuadamente en un sitio previamente seleccionado y técnicamente apropiado para ese fin. De igual forma, ningún tipo de desechos sólidos será quemado o enterrado. **A.diez.** Se cumplirán las especificaciones técnicas del Código Sísmico, utilizando como base de referencia un valor de 0.4 g. para las aceleraciones máximas. **LINEAMIENTOS AMBIENTALES A CUMPLIR DURANTE LA OPERACIÓN.** **B.uno.** Los residentes del Proyecto, que cuenten con vehículos automotores, deberán cumplir con las normativas legales vigentes, como el ecomarchamo, asegurando así que no producirán emisiones contaminantes de gases y partículas, o bien ruidos excesivos. **B.dos.** Se evitará que los vehículos sean lavados dentro del área de la urbanización, o por lo menos que no se utilicen sustancias químicas contaminantes, como solventes y otras sustancias hidrocarbурadas en esas acciones a fin de prevenir la contaminación del suelo y las aguas subterráneas. **B.tres.** De igual forma, se promoverá el uso de sustancias biológicas inocuas para el medio ambiente, como sustitutos de plaguicidas, en los jardines de las residencias. **B.cuatro.** Desarrollar una práctica ambientalmente sostenible en el uso racional del agua, de forma tal que solo se utilice la cantidad necesaria, evitando los desperdicios. **B.cinco.** Se promoverá el desarrollo de las áreas verdes, promoviendo el desarrollo de especies nativas de flora. **ARTICULO CUARENTA: En** todo lo no especificado en el presente Reglamento, se aplicará lo dispuesto en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas. **ARTICULO CUARENTA Y UNO. Extinción o modificación del Condominio: Si** la Asamblea de Condóminos decide poner término al destino del Condominio o modificarlo, deberá en la misma sesión acordar los principios y procedimientos complementarios a que deberá sujetarse la ejecución de su resolución, tomando en cuenta lo que previene al respecto la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **ARTICULO CUARENTA Y DOS. Reformas al Reglamento:** Las reformas totales o parciales al presente Reglamento, solo podrán ser efectuadas por la Asamblea de Condóminos de acuerdo con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, deberán ser protocolizadas por un Notario Público e

inscritas en la Sección respectiva del Registro Nacional.

15/05/03 12:35