

Acuerdos, prohibiciones, limitaciones, dentro de las instalaciones del Condominio Valencia

Aprobada en Asamblea General Ordinaria celebrada el día 30 de junio del 2018 la cual fue anunciada en Gaceta año 2018 N° 105 del 13 de junio Pag.41

El presente acuerdo de asamblea general especifica el comportamiento, orden, seguridad, bienestar y la buena convivencia de los dueños, usufructos, residentes y cualquier otro tipo de persona que se encuentre dentro del Condominio Valencia, cualquier falta a estos parámetros será causa justa para iniciar el proceso establecido en la LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, Ley No. 7933 en su artículo 23 el cual cita "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 Condóminos:

- a) Prevención por escrito.
- b) Sanción o multa.
- c) Obligación de desalojo por parte del condómino..."

Por lo que el proceso será adjudicado contra la filial donde residen o fueron acogidos los infractores o a los infractores directamente.

Artículo 1: Todas las personas que se encuentren dentro del condominio están en la obligación de cuidar de las cosas comunes, como lo son todos los bienes dentro del mismo como áreas verdes, caños, calles, portones, construcciones, herramientas, equipos, etc.

Artículo 2: Es prohibido conducir cualquier tipo de vehículo a más de 15 km/h. En el caso de visitantes se les notificara a la filial que los acoge y si reincide le será prohibido el ingreso conduciendo.(6 meses la primer vez, si vuelve a reincidir será permanentemente)

Artículo 3: Los vehículos no registrados deberán estacionar se correctamente en los espacios ubicados en la calle central del condominio, que recorre de este a oeste, por lo que está prohibido estacionarse en las alamedas, únicamente por excepción en artículo 45.

Artículo 4: El vehículo que sale del condominio tiene prioridad sobre el que entra. El vigilante deberá advertir al conductor que pretende entrar que debe esperar y/o retroceder si es necesario para dar espacio suficiente al que va de salida.

Artículo 5: Los vehículos deberán ser registrados para su autorización con la administración, cumpliendo los siguientes requisitos:

- El vehículo deberá ser de uso diario y regular del residente o de los residentes de la filial.
- Llenar formulario correctamente a mano o una firma digital verificable.
- Adjuntar licencia de conducir al día.
- Cancelar el costo establecido para entrega del distintivo del condominio para vehículos registrados.

- El vehículo deberá de portar en un lugar visible el distintivo permanentemente en el parabrisas delantero costado derecho del vehículo.

Artículo 6: Prohibida la entrada y/o permanencia de vehículos no registrados después de las 6:00 p.m. y hasta las 6:00 a.m. Con excepción de los vehículos que ingresen con la intención de dejar o recoger personas o cosas, podrán hacerlo, pero deberán salir de inmediato y no podrán permanecer dentro del condominio más tiempo del requerido para llevar al condómino a su casa. El vehículo no podrá permanecer más de 15min sin actividad, si la visita desea quedarse más tiempo deberá retirar su vehículo de la propiedad del condominio e ingresar sin el vehículo.

Artículo 7: Prohibido el ingreso de visitas que no hayan sido anunciadas con la vigilancia, por parte de la filial que los acoge, o su respectiva autorización por medio de la llamada telefónica del vigilante a los números reportados en la administración, en caso de que el vigilante no reciba una autorización por parte de la filial que acogerá a los visitantes, se les prohíbe el ingreso. (El residente está en obligación de tener su número telefónico actualizado ante la vigilancia)

Artículo 8: Los parqueos son para uso diario de todos los vehículos registrados y no para estacionar permanentemente vehículos por lo que es prohibido estacionar un vehículo por más 30 días calendario, si un vehículo permanece en el mismo lugar 30 días deberá ser retirado del condominio por un plazo no menor a 12 horas, después podrá ingresar pero le será prohibido estacionar en el último espacio que ocupó.

Artículo 9: Las motocicletas, cuadriciclos, triciclos tienen prohibido estacionar en los estacionamientos para automóviles, pero podrán permanecer en corredores o áreas co-administradas frente a las filiales.

Artículo 10: Se podrá registrar solamente 1 vehículo por filial, las 17 filiales que al día 30 de junio del 2018 tienen 2 vehículos registrados, mantendrán el registro en los 2 vehículos que tienen inscritos, sin embargo en el momento que deje de residir en el condominio quien registró el vehículo por más de 3 meses perderán este derecho adquirido y la filial solo podrá tener un vehículo. (filiales con dos vehículos registrados: 6, 20, 24, 36, 38, 42, 43, 53, 55, 63, 66, 72, 74, 75, 77, 80, 83)

Artículo 11: Debido a lo angosto de las calles y ante una emergencia, no se permite estacionar los vehículos en doble fila es decir, todos los vehículos se estacionarán a lado derecho que esta demarcado en alamedas en sentido sur a norte y sin bloquear la entrada de las casas y no existe exclusividad de lugares.

Artículo 12: Los estacionamientos serán marcados adecuadamente y deberán ser usados correctamente. Si alguien estaciona su vehículo en forma incorrecta la vigilancia está autorizada para solicitarle que corrija el inconveniente el cual deberá ser corregido inmediatamente. Está prohibido subir los vehículos sobre el cordón del caño o a las zonas verdes.

Artículo 13: Prohibido para las filiales que tienen alguna estructura para estacionamiento en áreas comunes del condominio usar los espacios de uso común después de las 06:00pm y hasta las 06:00am, tampoco pueden ingresar vehículos que no estén autorizados y mantenerlos después de las 6pm de cada día.

Artículo 14: Las áreas acondicionadas para uso de estacionamiento de las filiales 6, 7, 41, 70, 82 y 83 deberán de ser entregadas de vuelta a su estado original en el caso de venta o cualquier cambio de propietarios registrales en un plazo no mayor a 3 meses de su cambio registral de no hacerlo la filial, la administración realizará la obra

y aplicará gravamen hipotecario contra la filial y gestionará el cobro más cualquier costa adicional que implique el proceso.

Artículo 15: Los vehículos con dimensiones de más de 4.9m de largo solo podrán estacionar en los estacionamientos frente al play en 3^{er} calle, frente al ranchito en 1^{er} calle, frente filial 26, frente filial 56, frente filial 82. La autorización de vehículos con dimensiones superiores a 5.5m de largo y 2.30m de ancho de retrovisor extendido a retrovisor extendido o con una curva de peso vacíos igual o superior a 2.5 toneladas son prohibidas al igual que su permanencia después de las 6pm.

Artículo. 16: Es obligación de la vigilancia anotar:

- a) Nombre de la visita o visitas.
- b) Número de cédula de cada uno.
- c) Número de condominio al que se dirige.
- d) Placa de vehículo si es el caso.
- e) Hora de ingreso y salida de los visitantes.

Artículo 17: Las visitas que muestren una conducta que esté en contra de las buenas costumbres de este condominio serán invitadas a abandonar el mismo y no pueden entrar nunca más. Lo que le será notificado a la filial que los recibió.

Artículo 18: Terminantemente prohibido el ingreso de menores de edad solos a este condominio, deberán ser recibidos en el portón principal por un mayor de edad residente de la filial a visitar, o debe firmar la boleta especial de ingreso en caso que desee que el menor ingrese sin autorización futura, haciéndose responsable de cualquier anomalía o daño causado por el menor. Entiéndase por responsabilidad que asuma todos los gastos que por daños cause dicho menor de edad dentro del condominio. Si la vigilancia omite este trámite de entrada a menores serán ellos los responsables por los daños que cause el menor"

Artículo 19: Es responsabilidad de los padres vigilar a sus hijos cuando estén en el playground, velar por su seguridad, prevenir accidentes verificando el estado de los juegos, reportar cualquier daño o deterioro potencial a la vigilancia y cuidar los implementos que se encuentran para tal fin en esa zona de juegos, los daños causados por los niños a las partes comunes del condominio (play. portones, caseta, áreas verdes, mesas, sillas, alumbrado, mallas y cualquier otro) serán cancelados por los respectivos responsables y su cobro le será adjuntado a la facturación mensual del siguiente mes que tenga un plazo mayor a diez días calendario, de no cancelar la totalidad se cobrará el 3% de interés mensual.

Artículo 20: Las filiales que se pongan en alquiler deben ser visitadas con el dueño o el dueño podrá entregar nota a la vigilancia autorizando un responsable con su nombre y firma adjuntando copia de cedula del dueño y del encargado. De lo contrario el interesado en alquilar no podrá ingresar al condominio.

Artículo 21: En caso de remodelaciones o trabajos de mantenimiento de las casas, cada filial deberá informar a la vigilancia del ingreso de las personas contratadas, la cual deberá tomar nota de la información requerida, de acuerdo con el artículo 16. Todo desecho de esa remodelación deberá de ser adecuadamente eliminada por la filial y no podrá colocarse en el contenedor del condominio.

Artículo 22: Las fiestas están permitidas siempre y cuando no se perturbe la tranquilidad de sus vecinos, por tal motivo después de las 10:00 p.m. está prohibido hacer escándalo cualquier día del año.

Artículo 23: La cuota de mantenimiento será generada como una facturación mensual, donde toda sanción o cargo hacia la filial será parte de esa facturación y no podrá ser disuelta o separada: El cargo por retraso de esta factura mensual está establecido en el reglamento en el artículo 7 inciso b. a un 3% interés mensual. A continuación ejemplos:

- A. Si la cuota fuese 20.000 colones y la filial debe cancelar la cuota del mes de enero y la cancelo hasta el día 6, deberá de cancelar 20.600 de no cancelar la totalidad permanecerá morosa.
- B. Si aún el día 6 de marzo no ha cancelado enero deberá de cancelar 21.800.
- C. Si la cuota son 20.000 y hay un cargo de reparación o sanción por 10.000 y el día 6 del mes aún hay un saldo pendiente, la filial se encuentra en mora y se le cobra un 3% sobre saldo pendiente mensual.
- D. Si la filial está pendiente enero, febrero, no podrá cancelar febrero hasta que cancele la totalidad de enero.

Artículo 24: Si la filial se encuentra pendiente después del día 5 del mes correspondiente, las visitas tendrán prohibido el ingreso en vehículos, al igual que todos los servicios de transporte (pasajeros, materiales, comida) les será prohibido el ingreso a los vehículos y únicamente se permitirán los vehículos de servicios públicos registrados.

Artículo 25: Es prohibido todo tipo del uso, consumo, venta o distribución de cualquier tipo de droga o hacer alardes o amedrentar, amenazar con armas de fuego y/o punzo cortantes.

Artículo 26: Está prohibido sacar basura doméstica a áreas comunes incluyéndose pasos peatonales calles, caños los días que no son de recolección por el servicio municipal. Entiéndase que si el servicio de recolección municipal es el día jueves, se podrá sacar la basura desde día anterior después de las 6pm (el miércoles a partir de las 6pm) y no antes, al igual que es prohibido sacar la basura después de las 6am del día de recolección.

Artículo 27: Por motivos de higiene es prohibido sacar basura con una antelación mayor a un día al contenedor para basura del condominio o colocarla en áreas de la acera o calle publica del frente del condominio. Entiéndase que si el servicio de recolección municipal pasa el día jueves no se podrá sacar la basura antes del día miércoles a las 00:00 horas.

Artículo 28: Está prohibido sacar mesas y sillas a la calle, así como consumir bebidas alcohólicas, lo cual pueden hacer únicamente dentro de la propiedad privada de la filial. Excepto que esta actividad sea aprobada de forma escrita por todos los condóminos de la calle correspondiente. (Entiéndase que el condominio tiene 3 calles que van de sur a norte para este efecto)

Artículo 29: Está prohibido ocasionar cualquier tipo de zafarrancho bochinche, pleito dentro de las instalaciones del condominio, si pasare se creara una comisión para determinar que filial o persona inicio el mismo y se tomaran medidas al respecto.

Artículo 30: En caso de diferencia entre residentes las partes podrán solicitar una cita con la secretaria, para que se reúna con los miembros de la Junta Directiva para que expongan la situación de interés. La junta administrativa verificara si se ha incumplido alguna ley, reglamentación o acuerdo de asamblea, también podrán dar su postura sobre el hecho.

Artículo 31: El tesorero del condominio está obligado a brindar un informe de tesorería cada mes, el cual será por medio del sitio web del condominio o mediante correo electrónico, previamente registrado ante la administración.

Artículo 32: Prohibido el ingreso de personas ajenas a la vigilancia dentro de la caseta.

Artículo 33: Prohibido pegar anuncios de alquiler, ventas y otros en la caseta de vigilancia sin previa autorización y sujeto a espacio en la ventana de la misma.

Artículo 34: La vigilancia está en la potestad de llamar la atención a los condóminos en caso de escándalo o problemas públicos en caso que continúe deberá informar a algún miembro de la Junta Directiva y también decidirá si llamar a la Fuerza Pública.

Artículo 35: Prohibido estacionar vehículos en las alamedas si la persona no se encuentra en el condominio, en estos casos deberá de estacionar el vehículo en la calle central, con el fin de prevenir una afectación mayor en el caso de una emergencia creando obstrucción en las alamedas.

Artículo 36: Es prohibido que los perros estén sueltos en el condominio se deberán mantener dentro de las casas de sus propietarios. Aun cuando el encargado del animal este supervisando al animal, el mismo no puede estar suelto. Si el perro no constituye un peligro grave podrá estar dentro del área común, co-administrada frente a cada filial siempre y cuando el mismo no se pueda salir.

Artículo 37: Cuando saquen a pasear a su mascota (animales de compañía), este deberá salir debidamente atado de acuerdo al tipo de animal y de ser necesario deberá usar bozal.

Artículo 38: Los propietarios o responsables de mascotas, deben recoger y disponer adecuadamente de las heces de los animales de compañía (mascotas) cuando el animal realice deposiciones en cualquier área del condominio.

Artículo 39: El color blanco y la fachada, de las casas no pueden ser variados. El color autorizado para los techos es el rojo, los accesorios como canoas, verjas, se deberán pintar de blanco o rojo. Es totalmente prohibido construir en las áreas verdes localizadas en las zonas aledañas al parqueo de la calle principal, costados norte y sur, que son de uso común. Se brindará la carta con plazo a 30 días calendario para corrección de colores.

Artículo 40: Las casas construidas en este condominio fueron hechas con fines habitacionales, por tanto está, prohibido realizar cualquier tipo de actividad comercial, publicidad comercial, en caso de ser un evento de interés comunitario, el interesado deberá solicitar a la administración para colocar un anuncio en algún lugar destinado para comunicaciones.

Artículo 41: Toda directriz emitida por el vigilante, que sea correcta, basada en el buen pensar, basada en las disposiciones de este y que no vaya en contra de la ley o reglamento o en contra del derecho del condómino debe de ser acatada por los condóminos y sus visitantes. Se prohíbe agredir verbalmente o agredir físicamente a los encargados de la vigilancia. En caso de que el condómino, residente, o visita crea que se está violando algún derecho lo deberá comunicar en forma escrita a la administración para su debido proceso.

Artículo 42: Las aguas por concepto de lavado de ropa o utensilios de cocina no pueden ser lanzadas al caño de la vía pública, éstas deberán ser eliminadas a través del sistema de red del alcantarillado existente.

Artículo 43: Es totalmente prohibido utilizar las áreas externas de cada casa como tendedero de ropa u otros.

Artículo 44: Las casas que por una u otra razón están en estado de abandono o deterioro la Junta Directiva y Administración llamará la atención al dueño. Se les brindará una carta con un plazo de 1 a 2 meses para corregir lo deteriorado.

Artículo 45: En las fechas oficiales de semana santa, vacaciones de medio año (educación sector público), y días del 24 de diciembre al 31 de diciembre, se permitirá la estancia de vehículos de visita. Pero deberán de mantenerse un mínimo de 5 espacios libres en caso de que algún residente vuelva. Los vehículos de visita no podrán estacionarse en alamedas a no ser que ocupen el frente inmediato de la filial que visitan. En caso de tener que retirar algún vehículo de los no autorizados se comenzará por el que tenga más horas dentro del condominio desde su ultimo ingreso.

Artículo 46: Se permiten cambios temporales de vehículos por reparación o por vehículos de visitas. En el caso de vehículos de visita el vehículo del residente debe de estar en el condominio y ser retirado, no se permite que la visita mantenga su vehículo después de las 6pm si el vehículo de cambio del residente no se encuentra en el condominio. No se permite la permanencia de un vehículo no registrado en situación de cambio por el de un residente si el los residentes no se encuentran en la filial.

-----Última línea-----