



TELE: 21-02-75  
 21-09-07  
 APTO. 4518-800  
 SAN JOSE, COSTA RICA  
 FAX: 33-48-00

**BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS**

diecisiete metros treinta y uno metros con cuarenta decímetros cuadrados;

AREA TOTAL: diez mil ochocientos sesenta metros con setenta

decímetros cuadrados. Manifiesta el compareciente que el

condominio está situado en el distrito noveno del cantón primero

de la provincia de San José, que son áreas comunes las vías y

calle. Que cada unidad habitacional del Condominio tiene salida

independiente a las áreas comunes y derechos de vía que conducen a

calle pública. Cada unidad habitacional tiene una

proporcionalidad de un ochenta y seisavo, de acuerdo al valor

asignado de cada casa que es de mil colones cada una. Cada unidad

habitacional de las anteriormente descritas, deber inscribirse

independientemente como finca filial en cabeza de su dueño, de

acuerdo al condominio; se procede a determinar el reglamento de

uso y orden del condominio, que se dispone de la siguiente manera:

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION. El siguiente

reglamento de condominio y administración regirá a la finca matriz

y a todas las fincas filiales. Alcance de los estatutos: Los

presentes estatutos tienen por objeto complementar en lo menester

las normas de la Ley número tres mil seiscientos setenta del

veinticinco de marzo de mil novecientos sesenta y seis,

estableciendo las normas de constitución y ejercicio de los

derechos y obligaciones y gobierno de la comunidad de propietarios

del Regimen de Propiedad Horizontal de Condominio. REGLAMENTO De

conformidad con los artículo noveno y cinco de la Ley de Propiedad

Horizontal se emite el siguiente Reglamento de condominio y

3

S

1/8



TEL: 21-482-76  
21-488-87  
APTO. 4818, 1000  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX: 22-481-99

## BUEETE AGUIAR & ASOCIADOS

Escritura constitutiva a la presente escritura. Artículo Segundo: Todo adquirente de cualquier finca filial está obligado a sujetarse a los términos de la Ley, de la Escritura Constitutiva y del presente Reglamento. De la misma forma quedan obligados a sujetarse a los mismos ordenamientos todos los ocupantes en virtud de arrendamiento u otro concepto de cualquiera de las unidades habitacionales o casas. Artículo Tercero: De la ubicación de los inmuebles, linderos, descripción general de las casas, el valor y proporcionalidad de cada una de las unidades habitacionales. Todo lo anterior se encuentra al principio de la Escritura Constitutiva y en los planos depositados ante el Registrador General. Artículo Cuarto: Organos de Gobierno y Administración: a) La Asamblea de Propietarios; b) el Administrador. Artículo Quinto: De la Asamblea de Propietarios: a) La Asamblea de Propietarios estará constituida por todos los propietarios de las unidades habitacionales. En la primera sesión, como acto previo a los acuerdos que se tomen, se nombra un Presidente y un Secretario de Asamblea. El primero dirigirá el debate y el segundo tomará la minuta de la sesión. Podrá nombrarse un nuevo Presidente y un nuevo Secretario cuando se estime conveniente, haciéndose constar expresamente la revocación y el nuevo nombramiento, en el acta respectiva. b) El Secretario levantará acta de la Asamblea en el libro especial, en el que se inscribirán las actas por orden cronológico, y las que, previa aprobación de la Asamblea, se firmará por el Presidente, Secretario y propietarios que así lo deseen. El libro de actas, deberá estar autorizado por la respectiva institución; para la primera acta o constitutiva, no será precisa la existencia del libro. c) El Secretario pondrá a la vista de los condóminos y de los acreedores registrados en el libro de actas y les informará a cada uno sobre las resoluciones



TELE: 21-82-76  
 21-88-47  
 APTO. 4818 1000  
 SAN JOSE, COSTA RICA  
 FAX: 22-48-96

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

que adopte la Asamblea. d) Las determinaciones legalmente tomadas por la Asamblea obligarán a todos los propietarios aún en los ausentes o disidentes. e) Cuando una casa llegare a pertenecer a diversas personas, en copropiedad o cuando ellos se hubieren constituido en derechos de usufructo, de uso simple o simple posesión, tanto los copropietarios, como los propietarios de derechos reales y el nudo propietario, deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea o Asambleas, mediante la extensión de un poder que deberá presentarse en el momento de la celebración de la Asamblea. Este poder puede extenderse en una simple nota o carta autenticada por un abogado, reintegrada por un timbre fiscal del valor respectivo o consular si fuera del caso.

f) Corresponde a la Asamblea: uno) aprobar el presupuesto anual de los gastos comunes del Condominio presentado por el Administrador, presupuesto que deberá contener o determinar en detalle los egresos y el monto de las partidas necesarias para cubrirlas. dos) calcular el monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir en proporción al valor fijado en la escritura constitutiva del Condominio o su casa. Esta cuota cubrirá los gastos comunes, pagos de servicios, administración, seguros, agua, electricidad de las áreas comunes y otros autorizados por la Asamblea. tres) nombrar y remover al administrador. cuarto) fijar los emolumentos del administrador. cinco) conocer el informe del Administrador y los estados de cuenta que éste hiciera en la edificación o en las áreas comunes. seis) resolver sobre las materias que la ley pone bajo su conocimiento y competencia y en general conocer y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del Condominio y sus servicios. g) La Asamblea podrá integrar con los miembros que designe, diferentes

TELE: 21-82-76  
21-88-87  
APTO. 4518, 9008  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX: 33 48 98

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

comisiones que tendrán a su cargo el estudio y preparación de los informes y proyectos sobre los aspectos que decida la Asamblea y sobre éstos tópicos podrá actuar como asesor el administrador, a su requerimiento. Cada comisión nombrará en su seno un Presidente y un Secretario. h) La Asamblea se reunirá al menos una vez durante los primeros meses del año calendario, en el sitio del condominio o en el lugar que prevea la convocatoria, dentro del área de la provincia de Heredia. i) de las convocatorias, quorum y acuerdos: La convocatoria a Asamblea General de los propietarios, la hará el Presidente de la Asamblea de los Propietarios que representen por lo menos un tercio del valor del condominio. La convocatoria se hará mediante publicación en el Diario Oficial La Gaceta por lo menos con quince días de anticipación. j) El quorum de las Asambleas de Propietarios será el que represente las dos terceras partes de valor dado al Condominio, en la escritura constitutiva. Si no se lograra el quorum se convocara a una segunda sesión en la que el quorum estará constituido por la asistencia que represente el cincuenta por ciento del valor del condominio y si no hubiere quorum se convocará a una tercera sesión en la que cualquier número de concurrentes formará el quorum. Las diversas convocatorias para éstas tres sesiones podrán hacerse en el mismo día, pero siempre y cuando estén separadas una de la otra de un lapso de una hora por lo menos. Los acuerdos se tomarán por simple mayoría de votos presentes, excepción hecha de los casos siguientes, en que requerirá la mayoría que indica: uno)-requieren de acuerdo unanime de la totalidad de los propietarios del Condominio: La modificación del destino general de edificación, de su aspecto exterior en fachadas de las fincas filiales, ya que no se permite variación ni siquiera poner rejas en las ventanas que den a las fachadas frontales por

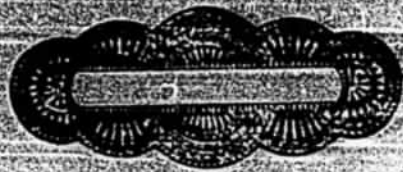


TELE. 21-02-79  
 21-00-07  
 APTO. 4018-1000  
 SAN JOSE, COSTA RICA  
 FAX. 33 48 96

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

uera; se permitirá el uso de rejas en las ventanas y de contrapueras en la principal únicamente en el interior de la casa. La resolución que decide el porcentaje que a cada propietario corresponde con respecto o relación al valor del condominio. La autorización de mejoras ornamentales en áreas comunes. La venta gravamen o enajenación en cualquier forma del condominio. La construcción de nuevas casas o realización de excavaciones. La adquisición de nuevos bienes comunes y la variación del destino de los existentes o las posiciones de su aprovechamiento. La variación de las cláusulas del reglamento de administración o condominio. Los acuerdos en que la Ley o el reglamento así lo disponga. dos)- requiere acuerdo de votación que represente el setenta y cinco por ciento del total de los propietarios: la autorización de mejoras útiles en las cosas comunes. tres)-requiere acuerdo con una votación que represente las dos terceras partes del valor del condominio, la aprobación inicial del reglamento del condominio y administración. 1)- El voto de cada propietario valdrá de acuerdo al porcentaje o proporción que le corresponde a cada casa, según el valor dado en ~~los cuadrados Linda~~ <sup>En el Condominio</sup> del régimen de propiedad horizontal. m)- De las reuniones se levantará un acta en un libro en que se consignará los acuerdos tomados y será firmado por el presidente y el secretario en cada sesión, así como por todos los asistentes que lo quieran hacer. Para las reuniones o comisiones designadas por la Asamblea el uso del libro de actas será optativo. ARTICULO SEXTO: Corresponde al administrador: a)-la supervisión y ejecución general de los acuerdos que tome la asamblea de propietarios. b)- asesorar a la asamblea de propietarios en todo lo que sea necesario. c)-todo aquello que expresamente le encargue la asamblea de propietarios. d)-tomar las acciones pertinentes contra

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10



TELE. 21-02-76  
21-88-07  
APTO. 4518, 1000  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX 33.48.98

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

que no perturben el orden; plantear conforme a las disposiciones del artículo treinta y cuatro de la ley, las acciones de desahucio en el caso de reiterada infracción de parte de los propietarios, arrendatarios o titulares de derechos reales, previa consulta a la Comisión que para estos efectos o casos haya designado la asamblea de propietarios o previo consulta, si esto no existiera, con la asamblea. Nombramiento del Administrador: la asamblea nombrará al administrador por término de dos años y tendrá respecto del condominio y a los bienes comunes las facultades de apoderado general. La Asamblea de Propietarios, sin embargo, podrá ampliar dichas facultades para casos concretos otorgándole el poder que considere necesario. Corresponden al administrador, además de lo dicho: a)-el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; b)-la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; c)-nombrar y remover, así como al personal de administración y servidumbre, que estará a sus órdenes directas, del que se valdrá para la limpieza de las partes comunes y de sus servicios, el perfecto servicio de iluminación de las partes comunes y de la distribución oportuna y resguardo de la correspondencia de los propietarios; d)-contratará los seguros para la totalidad del conjunto, de acuerdo con el monto que la asamblea de propietarios determine. e)-todos los actos de administración y conservación del edificio o condominio. f)-el mantenimiento higiénico y limpio de las áreas de acceso, aceras, plazas y lugares comunes; g)-la recaudación de las cuotas y mensualidades por gastos comunes, seguros, fondo de reserva e impuesto que corresponda a cada propietario, así como los gastos necesarios; deberá mensualmente entregar el balance respectivo a la Asamblea de Propietarios, para su debida consecución; h)-mantener el orden de la edificación o condominio y velar por que

*2 años*



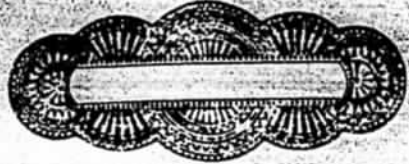
TEL. 21-02-75  
21-66-07  
APTO. 4518 1006  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX: 33 48 96

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

respeten las normas de moral y buenas costumbres y que no se perturbe en forma alguna la tranquilidad de los propietarios; i)- emitir las certificaciones de las sumas que los propietarios deudan por concepto de pago de las cuotas que le corresponde satisfacer, las cuales serán a título ejecutivo simple, siempre y cuando estén refrendadas por un contador público autorizado; j)- ejecutar los acuerdos de la asamblea de propietarios; k)- atender las recomendaciones de las comisiones de la asamblea cuando haya solicitado su parecer; l)- vigilar y dirigir los trabajos de los empleados que atienden los diversos servicios del condominio, cuyo nombramiento y remoción será hecho por él; m)- realizar u ordenar las reparaciones necesarias de los servicios cuando éstos se interrumpen o funcionan deficientemente; n)- colocar en forma y lugar que la asamblea de propietarios determina los anuncios, carteles, rótulos e inscripciones indicadores de los nombres del condominio; o)- ordenar la apertura y cierre de la edificación del condominio y el cese del alumbrado público, energía eléctrica y demás servicios en las horas que llegasen a señalarse; p)- tomar las medidas necesarias para regular la actividad de tránsito; q)- realizar cualquier actividad que la asamblea encargue o designe.

Si el administrador llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien o quienes le hayan precedido en su cargo y no lo pone en conocimiento de la asamblea de propietarios dentro de un plazo no mayor de un mes será solidariamente responsable con los anteriores administradores.

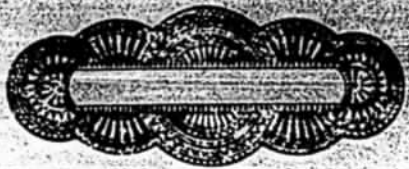
ARTICULO SETIMO: Derechos y obligaciones de los propietarios: a) los propietarios podrán enajenar, gravar o arrendar sus derechos de propiedad. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar el destino general de la edificación y en particular en cada casa. b) Todo propietario está obligado a



TEL: 21-02-71  
21-00-07  
APTO: 4510-1000  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX: 33-48 10

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

Contribuir proporcionalmente al valor asignado a su casa, para los gastos de administración y mantenimiento de la edificación, gastos comunes, seguros, fondos de reserva, impuestos cuando proceda, publicidad, si fuere necesario y otros presupuestos. Las cuotas cubiertas puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal equivalente al tres por ciento sobre el monto de lo adeudado, por el tiempo del atraso mensual. Estas cuotas se pagarán por mensualidades adelantadas. c) Los propietarios podrán establecer a su costa los servicios para uso exclusivo de sus casas siempre y cuando no perjudiquen ni estorben a los demás ni ello ponga el uso de los derechos de los otros propietarios, deberán usar sus derechos de acuerdo con el destino general del condominio. Todo propietario tiene la obligación de ejecutar su propiedad y su cuenta con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones urgentes, cuya <sup>omisión</sup> (comisión) pueda producir daños o dificultades a las casas vecinas o a la estructura, solidez, seguridad general de la edificación. En caso de no hacerlo, responderá de los daños y perjuicios. d) Cada propietario usará su casa en forma ordenada y tranquila y por lo tanto no podrá destinarlo a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni hacerlo servir para otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del conjunto. e) Los desperfectos a las partes comunes ocasionados por los propietarios, o por las personas que concurren en las viviendas particulares, serán reparados a costa del propietario correspondiente. f) El propietario de cada casa podrá modificar el interior de su vivienda, siempre que no afecte a elementos comunes, simplemente notificando al administrador de la ejecución



TELE: 21-82-75  
 21-88-87  
 APTO. 4518 1000  
 SAN JOSE, COSTA RICA  
 FAX: 33 48 88

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

tales obras. Para efectuar modificaciones interiores deberá solicitar al Administrador y obtener la aprobación del arquitecto designado por éste, quien velará porque no sean afectadas las estructuras, fachadas, instalaciones o circulaciones, los accesos y otras partes de la edificación. g) En general esas modificaciones lo serán a base de estructuras o instalaciones móviles, sin alterar la estructura general u original, y configurativa de la casa. h) Cada uno de los propietarios podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su casa de acuerdo con lo dicho en el inciso anterior pero le estará prohibido del todo cualquier innovación o modificación que altere la estructura, paredes maestras, u otros elementos esenciales de la edificación, que puedan afectar el ambiente o la arquitectura de la edificación. Los propietarios deberán abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz la utilización de los servicios en las instalaciones comunes aún en el interior de su propiedad. i) No podrán los propietarios cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, ni cambiar el color de la pintura exterior, puertas, ventanas exteriores, sino es con el acuerdo unánime de todos los condóminos. j) Aunque un propietario haga abandono de sus derechos o renuncie a utilizar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impone la Ley de Condominio, la escritura constitutiva y este Reglamento. k) Los propietarios no harán ni dejarán hacer por personas que ocupen sus viviendas permanente o transitoriamente, nada que pueda menoscabar el buen aspecto y prestigio del conjunto. l) Los propietarios que no ocupen por sí mismos las viviendas serán sin embargo, responsables personalmente de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento. m) El propietario no podrá dedicar su casa o distinta finalidad de la

INFORMACION  
 EXTRACCION



TELE: 21-02-76  
 21-08-07  
 APTO. 4018 1000  
 SAN JOSÉ, COSTA RICA  
 FAX: 33 48 96

## BUFETE AGULAR & ASOCIADOS

perseguida por el Condominio, que es un conjunto de casas y se compromete a aceptar las regulaciones que la Asamblea de Propietarios señale. n) Ningún propietario, arrendatario, o titular de derechos reales podrán llevar al Condominio animales que no sean domésticos. o) Queda prohibido arrojar objetos y basura en los pasillos, patios, áreas comunes generales, así como acumular en las casas, quemarla en el interior o exterior de la misma, mientras no sea en el lugar destinado para esta finalidad de una manera general, o interrumpir con ella lugares de acceso. Es también prohibida la tenencia de materiales, explosivos, tóxicos, o inflamables, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infecto contagiosas, o de materiales que entrañen peligro para la seguridad del inmueble o perjudiciales para la persona o personas, o de aquellos materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias que puedan alterar contra la salud. p) Todo propietario estará obligado a permitir la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento de los elementos comunes o de techos o paredes de la edificación. q) En caso de que el propietario decida vender o dar en arrendamiento su propiedad, estará obligado a comunicarlo al Administrador, el cual podrá por el medio que estime necesario y conveniente o adecuado, poner en comunicación o conocimiento a los otros propietarios del Condominio, sin que lo aquí dispuesto impida negación. El nuevo propietario o arrendatario deberá aceptar las regulaciones que se deriven de este Reglamento. r) Los propietarios deberán evitar molestias para los otros, derivado del uso indebido de radios, tocadiscos, equipos de sonido o vibraciones. s) Cuando un propietario requiera el uso de alguna de las instalaciones comunes susceptibles de aprovechamiento general para un acto determinado que le interese, deberá solicitar con la debida anticipación

22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

REGISTRADO  
 10048722

ANGEL AGUILAR G.  
JOVANNI BRUNO G.  
ANDALL BRUNO S.  
JUL ZURIGA H.  
CARMELO ESPINOSO

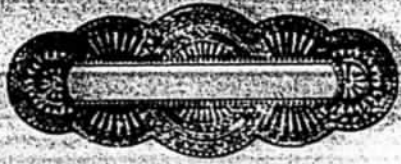


TELS. 21-02-76  
21-68-07  
APTO. 4518 1000  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX 33 48 98



## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

autorización del administrador, el cual decidirá y procurará el uso equitativo entre todos los propietarios de las mencionadas instalaciones. t) Cuando una reparación tenga como causa originada u originaria la culpa, negligencia de algún propietario o de quien en su nombre ocupe la casa, el gasto de la reparación deberá ser abonado íntegramente por el propietario, quien a su vez, podrá dirigirse en acción resarcitoria contra quien proceda, si no ha sido el causante del daño. u) Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, en contra de algún copropietario o tengan quejas sobre alguno que impida la tranquilidad del edificio, que sea dañino o incómodo, deberá dirigirse por escrito al administrador, quien procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo, proceder en su contra en los términos establecidos en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio y en estos estatutos. Obligaciones de los propietarios adicionales sobre las áreas comunes: a) en relación a los patios o jardines, los propietarios deberán dejarlos libres y limpios. b) Será obligación de los propietarios velar proporcionalmente a que las áreas comunes se mantengan en perfecto estado de mantenimiento, belleza y aseo. c) Ningún propietario podrá limitar al otro acceso y gozo racional de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene mayor derecho al disfrute de esas cosas por razón de porcentaje en ellas, sea mayor al que los otros propietarios. d) La renuncia expresa y tácita al disfrute de las cosas comunes no releva al codueño de sus obligaciones en cuanto a la conservación o reconstrucciones de dichos bienes, ni de ninguna de las obligaciones derivadas del Condominio. ARTICULO OCTAVO: Son cargos comunes: a) los impuestos y derechos de los que sean causantes los copropietarios. b) los gastos de conservación y



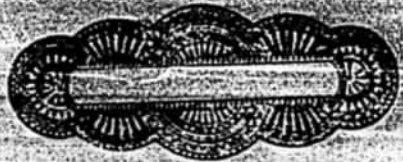
TELS: 21-02-76  
21-88-07  
APTO: 4818-1000  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX: 33 48 98

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes

~~REPARACION DE CUALQUIER NATURALEZA QUE EXIJAN LAS DIVERSAS PARTES~~

prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y manual, al servicio de los intereses comunes del inmueble, si existieren. d)-los gastos generales del agua, de alumbrado en todas las partes comunes. e)-las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio conjunto. f)- las primas de seguros propio del conjunto. g)-en general los que determina la Ley sobre régimen de propiedad en condominio, este reglamento o lo que acuerde la asamblea de propietarios por unanimidad. ARTICULO NOVENO: DISPOSICIONES FINANCIERAS: a)-tal como se ha dicho, además de las sumas relacionadas con el pago de la atención de los gastos comunes, impuestos, gastos de seguridad, administración, etcétera. Los propietarios deberán producir o cubrir proporcionalmente el valor o porcentaje que corresponda a su casa, una suma mensual de fondo de reserva, para gastos imprevistos en la administración, la cual será fijada por la asamblea en un monto que no sobrepase el veinte por ciento del presupuesto anual de gastos del condominio. En casos extraordinarios de juicios de la asamblea de propietarios, podrá fijarse a su vez una cuota extraordinaria para atender necesidades urgentes, no contemplados dentro de los presupuestos elaborados. b)-el administrador gestionará la apertura de cuentas independientes para cada propietario en cuanto ello sea posible. De otro modo cada propietario deberá pagar proporcionalmente dichos impuestos cumplidamente. c)-al elaborar el presupuesto se señala la remuneración correspondiente mensual del administrador y a los empleados que fuese necesarios. d)-el presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución conforme al porcentaje que le corresponde de



TELE. 21-02-75  
21-69-07  
APTO. 4518 1000  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX. 33 48 98

## BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS

acuerdo al valor asignado en la escritura constitutiva. En caso

que las sumas fijadas no fueren suficientes para cubrir los gastos

y hubiere déficit, la asamblea de propietarios tomará las medidas

necesarias para solventar el problema. ARTICULO DECIMO:

SANCIONES: a)-las faltas cometidas por los propietarios o por

quienes de ellos deriven sus derechos serán sancionadas conforme

la Ley y lo que dispone el reglamento; b)-cuando un propietario o

de quien él derive su derecho cometiere faltas o fuera

reiteradamente infractor de las disposiciones que regulan el

Régimen de Propiedad Horizontal del condominio regulado por éste

reglamento, el administrador siguiendo el procedimiento antes

indicado tomará las medidas del caso. Si cometiere esas

infracciones quien hubiere derivado su derecho del propietario,

como acto previo, se informará a éste para que trate de superar

los problemas, de no lograrlo se procederá de acuerdo a lo

indicado. ARTICULO DECIMO PRIMERO: extinción del condominio,

destrucción y reconstrucción de la edificación: El régimen de

propiedad horizontal sólo se extinguirá de acuerdo al presente

reglamento o respecto al presente condominio por acuerdo unánime

de la asamblea de propietarios y que surtirá efectos a partir de

su inscripción en el Registro Público. En caso de destrucción

total o parcial de las edificaciones, si la mayoría de los

propietarios deciden reconstruirlo, el monto del seguro se

destinará a éste fin y si fuere necesario todos los propietarios

deberán cubrir la proporción de su derecho. Los que se negaron a

hacerlo crearán a favor de los otros propietarios el derecho de

comprarles su propiedad, justa tasación de peritos y en su caso de

que los otros propietarios no tuvieren interés en los derechos de

los disidentes serán rematados en subasta pública convocada al

efecto por el administrador. ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Aprobación



TEL: 21-02-76  
21-68-07  
APTO. 4616 3000  
SAN JOSE, COSTA RICA  
FAX: 33 48 96

**BUFETE AGUILAR & ASOCIADOS**

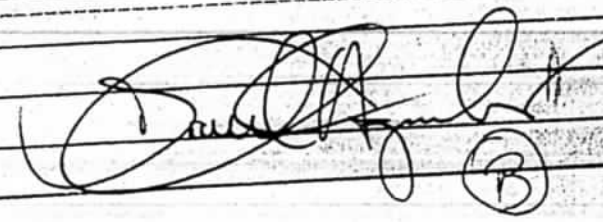
y modificación de este reglamento de condominio y administración:

1 Para su plena validez, este reglamento deberá ser aprobado por  
2 mayoría que represente las dos terceras partes del valor total al  
3 condominio inicialmente. Con posterioridad sólo podrá modificarse  
4 por acuerdo unánime que reúna el número de votos que fija la Ley.

5 ACUERDO SEGUNDO: Nombrar con administrador al señor MANUEL EMILIO  
6 RODO ORTUNO, mayor, casado dos veces, Empresario, vecino de San  
7 José, con cédula número uno-quinientos dieciocho-setecientos  
8 treinta y nueve. El nombrado acepta el cargo y entra en funciones  
9 a partir del día de hoy. Acerca de los demás acuerdos serán  
10 tomados en la próxima Asamblea a celebrarse. El suscrito notario  
11 advierte al compareciente el efecto legal y las trascendencias de  
12 sus estipulaciones. Esta escritura se colecciona con información  
13 dada por la parte otorgante, quien autoriza al suscrito notario a  
14 consignar al margen de la matriz cualquier dato omitido, o  
15 adicionar esta escritura al amparo de los artículos sesenta y dos,  
16 sesenta y dos bis a) y bis b), todos de la Ley Orgánica de  
17 Notariado y todas sus reformas. Expido un primer testimonio.

18 Leído lo anterior a los comparecientes lo encontraron conforme y  
19 todos firmamos en San José, al ser las trece horas del día once de  
20 marzo de mil novecientos noventa y cinco. -----DANIEL AGUILAR G.-----  
21 -----VICTOR G. SAENZ A.-----MANUEL E. RODO O.-----

22 LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO CINCO  
23 INICIADA AL FOLIO OCHO FRENTE DEL TOMO VEINTICINCO DE MI  
24 PROTOCOLO. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL ANTE LOS OTORGANTES LA  
25 ENCONTRARON CONFORME Y LA EXIPO COMO PRIMER TESTIMONIO AL MOMENTO  
26 DE FIRMARSE LA MATRIZ.

27  
28   
29  
30

*Don*

(B)

REGISTRO PUBLICO  
SECCION DE MICROFILM

W94 1270

FECHA: 21 MAYO 1990  
FIRMA: *[Signature]*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
COSTA RICA

Provincia de *Propiedad Horizontal - San José*

Inscrito en el Folio Real *Linea Matriz 000639-M-000*

H-009847-F-000	H-009902-F-000
H-009848-F-000	H-009903-F-000
H-009849-F-000	H-009904-F-000
H-009880-F-000	H-009905-F-000
H-009881-F-000	H-009906-F-000
H-009882-F-000	H-009907-F-000
H-009883-F-000	H-009908-F-000
H-009884-F-000	H-009909-F-000
H-009885-F-000	H-009910-F-000
H-009886-F-000	H-009911-F-000
H-009887-F-000	H-009912-F-000
H-009888-F-000	H-009913-F-000
H-009889-F-000	H-009914-F-000
H-009890-F-000	H-009915-F-000
H-009891-F-000	H-009916-F-000
H-009892-F-000	H-009917-F-000
H-009893-F-000	H-009918-F-000
H-009894-F-000	H-009919-F-000
H-009895-F-000	H-009920-F-000
H-009896-F-000	H-009921-F-000
H-009897-F-000	H-009922-F-000
H-009898-F-000	H-009923-F-000
H-009899-F-000	H-009924-F-000
H-009900-F-000	H-009925-F-000
H-009901-F-000	H-009926-F-000

Firma del funcionario: *[Signature]*  
Derechos: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

*[Signature]*  
note

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
COSTA RICA

Provincia de \_\_\_\_\_

Inscrito en el Folio Real \_\_\_\_\_

H-009927-F.000	H-009952-F.000
H-009928-F.000	H-009953-F.000
H-009929-F.000	H-009954-F.000
H-009930-F.000	H-009955-F.000
H-009931-F.000	H-009956-F.000
H-009932-F.000	H-009957-F.000
H-009933-F.000	H-009958-F.000
H-009934-F.000	H-009959-F.000
H-009935-F.000	H-009960-F.000
H-009936-F.000	H-009961-F.000
H-009937-F.000	H-009962-F.000
H-009938-F.000	- 0 -
H-009939-F.000	
H-009940-F.000	Combinio Valencia S.A.
H-009941-F.000	
H-009942-F.000	
H-009943-F.000	
H-009944-F.000	
H-009945-F.000	
H-009946-F.000	
H-009947-F.000	
H-009948-F.000	
H-009949-F.000	
H-009950-F.000	
H-009951-F.000	

Firma del funcionario \_\_\_\_\_

Derechos \_\_\_\_\_ fecha \_\_\_\_\_

*Daniel H. [Signature]*



Nº 388847 G

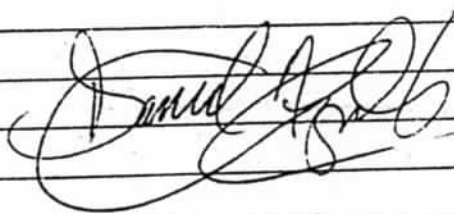
El suscrito notario hace constar con vista de la matriz, que la descripción de la finca que se somete a propiedad horizontal es terreno para construir, situado en el distrito noveno cañón primero de San José, que linda al norte Distribuidora Lizca S.A.-- Sur, Lote seis condominio cataluña, Este, Lote tres condominio galicia, Oeste, Lote uno condominio navarra, que el domicilio de la sociedad es San José dos mil en el segundo piso ----- igualmente hace constar que la casa diecinueve linda al Oeste con la casa dieciseis, que la casa setenta y ocho linda al norte con la casa setenta y siete, que la casa ochenta y cinco linda al norte con la casa ochenta y cuatro, en el término "área común privativa" no debe leerse que en su lugar debe leerse " Área común de uso restringido " que el valor total del condominio es de ochenta y seis mil colones. Asimismo de fe da que las edificaciones se encuentran debidamente terminadas, las edificaciones se recibieron conforme por medio de certificación expedida por la municipalidad respectiva de conformidad con el artículo f) artículo setenta y el artículo noventa de la ley de edificación de la ley tres mil trescientos sesenta y cinco, y el artículo de la política número dos dos tres seis uno, que el área total privativa es de seis mil trescientos veinticinco metros con sesenta decímetros cuadrados, que el área total común es de cuatro mil quinientos veintinueve metros, con un total de área de condominio de diez mil ochocientos cincuenta y cuatro metros con sesenta decímetros cuadrados. San José dos de mayo de mil novecientos noventa. Asimismo hace constar que la finca en relación mide diez mil ochocientos sesenta metros con sesenta decímetros cuadrados. Mismo Fecha.

*[Handwritten signature]*



Nº 439958 G

1  
2 El suscrito notario hace constar con vista en la matriz  
3 que la Casa. Numero treinta y ocho del Condominio Va-  
4 lencia J.A. mide: treinta y dos metros cuadrados y no  
5 como se indica. San Jose 17/5/90. -

6  
7  
8  
9  
10  
11  
12   
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30