

## **Reglamento Condominio Valle Las Flores**

El Reglamento Interno que regirá la Finca Matriz y Filiales de la totalidad del Condominio denominado **“CONDominio RESIDENCIAL HORIZONTAL CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VALLE LAS FLORES”**. **CAPITULO PRIMERO:** *Campo de Aplicación:* **ARTÍCULO PRIMERO:** Este reglamento interno será de aplicación obligatoria para todo condómino titular de derechos reales, arrendatarios o subarrendatarios de los condominios que conforman el *Condominio Residencial Horizontal con fincas filiales primarias individualizadas Valle Las Flores*, el cual se regirá por la Ley siete mil novecientos treinta y tres del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, la escritura constitutiva de dichos condominios y el presente Reglamento. **CAPITULO SEGUNDO:** *Órganos de Gobierno y Administración.* **ARTÍCULO SEGUNDO:** Los órganos de Gobierno y Administración que regirán el Condominio serán: A) La Asamblea de Condóminos y B) El Administrador. **CAPÍTULO TERCERO: ARTÍCULO TRES:** La Asamblea de Condóminos estará constituida por todos los propietarios de inmuebles del Condominio. Las sesiones serán presididas por un Presidente y un Secretario, el primero dirigirá el debate y el segundo levantará el Acta correspondiente. **ARTÍCULO CUARTO:** Cuando la filial llegue a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ella se hubiere preconstituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea de Condóminos. **ARTICULO QUINTO:** Será posible ejercer la representación de uno o más propietarios mediante conferimiento de Poder que deberá acreditarse al momento de la celebración de la Asamblea, este poder debe estar debidamente autenticado por un profesional en Derecho. **ARTÍCULO SEIS:** Corresponderá a la Asamblea de Condóminos: A) Aprobar el presupuesto total anual de gastos comunes del Condominio, conforme a la presentación que hará el Administrador, presupuesto que deberá determinar en detalle todos

los egresos y los fondos necesarios para cubrirlos, calcular el monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir para los gastos comunes de administración y otros autorizados; B) Nombrar y remover al Administrador; C) Conocer del informe de administración de los estados de cuenta que el Administrador debe rendir; D) Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en la edificación en las áreas comunes; E) Acordar la ampliación del Condominio, tanto en las áreas comunes como privativas y la adquisición de otros bienes; F) Resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio pone bajo su competencia, y en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios. **ARTICULO SIETE:** La Asamblea de Condóminos se reunirá en el lugar que la convocatoria determine. **ARTICULO OCHO:** La Asamblea de Condóminos se reunirá al menos una vez al año. **CAPITULO CUARTO:** De las convocatorias, Quórum y Acuerdos. **ARTICULO NUEVE:** La convocatoria de la Asamblea General de Condóminos podrá ser hecha por el Administrador o por los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor total del condominio. La convocatoria podrá realizarse cuando se considere conveniente, debiendo cursarse comunicación escrita a todos los condóminos, con por lo menos, diez días naturales de anticipación. **ARTICULO DIEZ:** El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del Condominio dado en la escritura constitutiva. En la segunda convocatoria el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes. Las convocatorias para estas dos sesiones podrán hacerse para el mismo día siempre que estén separadas una de la otra por un lapso de treinta minutos cuando menos. **ARTÍCULO ONCE:** Los acuerdos o determinaciones serán aprobados por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del Condominio, salvo las siguientes excepciones: ***PRIMERO: REQUIEREN DE ACUERDO UNÁNIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS:*** A) La modificación del destino general del Condominio; B) La variación

del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; C) La renuncia al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes; D) Gravar, vender, o en general enajenar el Condominio en su totalidad: - **SEGUNDO: REQUIEREN EL ACUERDO DE UN NÚMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL EDIFICIO;** A) Variar el destino especial de una finca filial; B) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos; C) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse; D) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes; Y E) Aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio en áreas comunes. **ARTICULO DOCE:** Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del Condominio. **ARTICULO TRECE:** Cualquier acuerdo únicamente podrá ser tomado en Asamblea de Condóminos, de la cual se levantará un Acta en el Libro respectivo, el cual deberá estar debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, en el que se consignarán los acuerdos tomados y serán firmados por el Presidente y Secretario que dirigen la sesión y por los asistentes que lo quisieran hacer. **CAPITULO QUINTO: DE LA ADMINISTRACIÓN:** **ARTÍCULO CATORCE:** La administración del Condominio, así como de los bienes comunes, con todas sus atribuciones corresponde al Administrador, quien tendrá además las facultades de representante judicial y extrajudicial en su condición de *APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA*. Podrá sustituir en todo o en parte su poder a nombre del Condominio, y deberá desempeñar su cargo con el cuidado con que lo haría un buen padre de familia. Tanto su reelección como su remoción corresponden a la Asamblea General de Condóminos, quien en definitiva determinará los períodos de nombramiento. En el caso de incumplimiento de sus funciones, el nombramiento del Administrador podrá ser revocado libremente por la

Asamblea de Condóminos. El nombramiento de Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas. La remuneración que deba pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos encargada de su nombramiento. **ARTICULO QUINCE:**

*Corresponderá al Administrador:* A) la atención y vigilancia de los bienes y servicios comunes; B) la atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales; C) la realización de todos los actos referentes a la administración y conservación de las edificaciones comunes; D) el mantenimiento higiénico y de las áreas de acceso, pasillos, zonas recreacionales y demás áreas comunes; E) efectuar los gastos comunes, llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos, la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes e impuestos, que corresponden a cada propietario; **F) mantener el orden, velando porque no se irrespeten las normas de la moral y las buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres, todas las sanciones, llámense prevenciones escritas, sanciones o multas, a los Condóminos. En caso de reiteración de la infracción; queda facultado además para imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la Ley contra los ocupantes de inmuebles que no sean propietarios;** G) expedir las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponde satisfacer. Dicha certificación, debidamente refrendada por un Contador Público Autorizado constituirá título ejecutivo hipotecario; H) ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos y vigilar el trabajo de los empleados que atiendan los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estarán a su cargo; J) realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando estos se interrumpan o funcionen anormalmente; K) abrir y manejar las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad; L)

determinar los lugares en que deban colocarse rótulos, antenas radio receptoras de televisión, o de aparatos de frecuencia modulada y otros similares; M) tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en los lugares de aparcamiento del Condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente. **ARTICULO DIECISÉIS:** Si el Administrador designado, llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida de quien le haya precedido en el ejercicio del cargo, y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de siete días naturales a partir del conocimiento del hecho, será solidariamente responsable con los anteriores administradores por el resultado de tales irregularidades. **ARTICULO DIECISIETE:** Deberá abrirse una cuenta bancaria a nombre del Condominio en la que deberán depositarse todos los ingresos que se reciban, dentro de las veinticuatro horas siguientes a más tardar y todo pago se hará girando contra dicha cuenta las sumas respectivas mediante cheque, para atender las operaciones que demanda la Administración del Condominio, el administrador autorizará a la persona o las personas, que puedan girar contra dicha cuenta en las condiciones que él determine. **CAPITULO SEXTO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. ARTICULO DIECIOCHO:** Los propietarios podrán enajenar, gravar o arrendar derechos de propiedad. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales. En el caso de venta o traspaso por cualquier título de una filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación emitida por el Administrador del condominio de que se encuentra al día con el pago de sus cuotas para gastos comunes. **ARTICULO DIECINUEVE:** Todo propietario de una finca filial estará obligado a contribuir con la veintisiete avas parte de los gastos comunes, impuestos cuando proceda y otros presupuestos excepcionales; en aquellos casos en donde un propietario tenga construido más de una casa, apartamento o similar en su finca filial, deberá pagar tantas cuotas completas como unidades habitacionales posea. Las cuotas que no se cubran

puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal equivalente al cinco por ciento mensual sobre el monto adeudado a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, además del pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución. La finca filial queda afectada, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el Condominio. Las cuotas se pagarán en mensualidades adelantadas. **ARTICULO VEINTE:** Los propietarios podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen, ni estorben a los demás propietarios o público, ni que vaya en detrimento de los otros propietarios o que lesionen o afecten el aspecto estético del Condominio a juicio de la Asamblea de Condóminos o del administrador. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino habitacional de la misma. Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la dispuesta por el Régimen de Propiedad en Condominio constituido por presente documento. **ARTICULO VEINTIUNO:** Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones urgentes, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los vecinos o a las estructuras de la edificación, en su solidez o seguridad, en caso de no hacerlo así; responderá de los daños y perjuicios consiguientes. **ARTÍCULO VEINTIDÓS:** Los propietarios podrán escoger libremente la estructura, diseño y la fachada de sus casas, así como el color de la pintura, ventanas exteriores. **ARTÍCULO VEINTITRES:** Los propietarios o quienes de él deriven su derecho, deberán abstenerse en todo caso, de ejecutar actos que impidan o disminuyan la utilización de los servicios en las instalaciones comunes. **ARTÍCULO VEINTICUATRO:** En cuanto a estacionamientos y parqueos internos se dispone que, por su naturaleza de área común, no pertenecen en exclusiva a ninguno de los propietarios, razón por la cual ningún condómino u ocupante del inmueble, podrá marcar o reservar en ellos, áreas de uso preferencial para su filial. **ARTÍCULO VEINTICINCO:** Queda prohibido arrojar objetos, basura en los accesos o áreas comunes generales, de igual forma

está prohibido acumular basura en las fincas filiales o quemarla en el interior de las mismas, así como interrumpir con esa basura los accesos del Condominio. **ARTÍCULO VEINTISEIS:** Está prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infecto - contagiosas, así como materiales que entrañen peligro para la seguridad de las edificaciones o perjudiciales para las personas o de aquellos otros materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier otra clase de molestias, o que puedan atentar contra la salud en cualquier forma. **ARTÍCULO VEINTISIETE:** Todo propietario queda obligado a permitir la ejecución de trabajos de reparación de elementos comunes. **ARTÍCULO VEINTIOCHO:** Los propietarios o arrendatarios, deberán evitar molestias para los demás, por el uso indebido de su finca filial. **ARTÍCULO VEINTINUEVE:** Cuando una reparación se origine por la culpa o negligencia de algún propietario o quien en su nombre ocupa la finca filial, el costo de la reparación será pagado íntegramente por el propietario, quien a su vez, podrá luego dirigir su acción judicial ante quien proceda si él no ha sido el causante del daño. **ARTÍCULO TREINTA:** El arrendamiento o cesión de derechos que haga el propietario no lo eximen del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura de Condominio y este Reglamento.

**CAPITULO SÉTIMO: DISPOSICIONES FINANCIERAS: ARTÍCULO TREINTA Y UNO:** El administrador gestionará a las autoridades correspondientes, el pago de los impuestos nacionales y municipales, siempre que sea posible y tanto cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos que le corresponden, cumplidamente. **ARTÍCULO TREINTA Y DOS:** Al elaborarse el presupuesto se señalará la remuneración que corresponda pagar al administrador y a los empleados del Condominio. **ARTÍCULO TREINTA Y TRES:** El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución, conforme al porcentaje señalado para cubrir los gastos. En el evento que las sumas fijadas no fueren suficientes para cubrir los gastos y hubiere déficit, se comunicará a la Asamblea de Condóminos a fin de tomar las medidas necesarias

para resolver el problema. **CAPITULO OCTAVO: MULTAS Y SANCIONES. ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO:** Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de estos deriven sus derechos serán sancionadas conforme a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **ARTÍCULO TREINTA Y CINCO:** Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por la Ley, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario. El administrador del Condominio previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el Reglamento del Condominio o altere la convivencia normal de todos los Condóminos. **ARTICULO TREINTA Y SEIS:** Si quien cometiere las infracciones hubiere derivado su derecho del propietario, como acto previo se informará a este para que trate de superar los problemas, y de no lograrse la solución, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. **ARTICULO TREINTA Y SIETE:** Conforme a lo dispuesto en el artículo quince de este Reglamento, el administrador del Condominio, podrá pedir a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea este propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas se destinarán a mejoras en el condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. **CAPÍTULO NOVENO: EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES. ARTÍCULO TREINTA Y OCHO:** La extensión del Régimen de Propiedad Horizontal, así como lo relativo a la destrucción y reconstrucción de las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones del capítulo sétimo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. **CAPITULO DÉCIMO: MODIFICACIÓN DE LA MEDIDA DE CADA FINCA FILIAL. ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE:** Las fincas filiales anteriormente mencionadas no se convertirán en fincas matrices; pero si se permitirá la reunión de dos o más de dichas fincas

filiales. **CAPITULO DÉCIMO PRIMERO: APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO. ARTÍCULO CUARENTA:** Para su plena validez, este Reglamento deberá ser aprobado por unanimidad de propietarios conforme a la escritura constitutiva. Su modificación sólo podrá realizarse por mayoría calificada conforme al artículo veintisiete inciso A sub inciso CINCO de la ley SIETE MIL NOVENTA Y TRES. En nombre de su representada el primer otorgante manifiesta: Que constituidos en Asamblea General de Propietarios en este acto y por estar representada la totalidad de propietarios del condominio: acuerdan por unanimidad lo siguiente: *PRIMERO:* Tener por constituido el condominio que por el presente documento se crea, y aprobar el Reglamento interno que regirá dicho condominio el cual consta en el presente documento. *SEGUNDO:* Designar como Administrador por un período de un año en su carácter personal al señor *NORMAN MAURICIO MUÑOZ GÓMEZ* de calidades dichas, quien presente en este acto, manifiesta que acepta el mandato conferido y jura fiel cumplimiento del cargo.