

## Procedimientos de aplicación del Reglamento existente

*De conformidad con las facultades de los artículos 6 y 7 del Reglamento del Condominio, se procede a aprobar los siguientes procedimientos de aplicación del Reglamento.*

### Del pago de las obligaciones

- a) La fecha de pago de las cuotas de mantenimiento será durante los primeros diez días calendario del mes, mediante depósito bancario o cheque emitido a nombre de Condominio Residencial Vertical Bohemia. La Administración tendrá prohibido recibir el pago de cuotas de mantenimiento o extraordinarias en efectivo.
- b) La mora en el pago por parte de los condóminos de los rubros a los que están obligados ya sean estos, cuotas de mantenimiento, cuotas extraordinarias, pago para el fondo de reserva, servicios públicos, multas y cualquier otra obligación según el Reglamento o la Ley, generaran el interés legal establecido en el artículo 1163 del Código Civil, por cuanto el Reglamento del Condominio con contempla interés claramente definido y justamente para ese supuesto es que la ley prevé ese interés legal. "ARTÍCULO 1163.- Cuando la tasa de interés no hubiere sido fijada por los contratantes, la obligación devengará el interés legal, que es igual al que pague el Banco Nacional de Costa Rica por los certificados de depósito a seis meses plazo, para la moneda de que se trate." Adicionalmente se cargará un cargo administrativo por mora de un 4% sobre saldo.
- c) Al acumular dos meses de atraso en el pago de las obligaciones, la administración procederá a la suspensión de los servicios comunes individualizables hasta el momento en que el condómino este al día en sus obligaciones.
- d) Después de noventa días de atraso la administración seguirá el procedimiento de cobro judicial de dicha cuenta, pudiendo acudir a él antes si las circunstancias lo hacen necesario según razonamiento justificado.

### Sobre el uso de bienes comunes

- a) Todos los propietarios están obligados a velar por el correcto uso y mantenimiento de los bienes comunes y deben dar aviso inmediato a la administración de cualquier hecho o acto que ponga o pudiese poner en peligro la conservación o seguridad de los mismos. **Si se está haciendo uso de las instalaciones comunes, con invitados el propietario o inquilino debe de estar presente.**
- b) Los derechos a los servicios del condominio, como lo es la reservación del rancho, piscina, y espacio de parqueo para visitas la pierden los dueños al alquilar el apartamento. Estos derechos los adquieren los inquilinos. Las personas que estén en mora en el pago de sus obligaciones por más de 90 días no se les permitirán el uso y goce de servicios comunes. Así mismo el uso de las áreas comunes debe ser de acuerdo a la moral y las buenas costumbres.

### **Utilización de estacionamientos**

La utilización de los estacionamientos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no para los usuarios de tales estacionamientos:

- a) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de su propiedad particular.
- b) Aún cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, este no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.
- c) Todo usuario deberá estacionar su vehículo personalmente o por medio de un autorizado, el cual deberá contar con licencia para conducir vigente.
- d) No se podrá hacer reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- e) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados en todo momento.
- f) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible. En caso de accidente causado por esta infracción en esta norma el infractor será responsable por los daños causados.
- g) Bajo ninguna circunstancia se podrá bloquear el acceso a los ascensores ni a las escaleras de acceso.
- h) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quién según las circunstancias dará aviso a las autoridades del tránsito.
- i) La velocidad máxima permitida para circular dentro del condominio es de 10 kilómetros por hora.

### **Manejo de las basuras**

- a) La basura debe empacarse en bolsas plásticas, con un peso no mayor a los 20 kilos, exceptuando el caso de botellas, cajas y papel periódico que deberá separarse del resto de la basura y deberá ser entregada al misceláneo con un horario de 7 am a 9 am de lunes a viernes. Así también cuando la basura empacada sea de mucho peso se recomienda utilizar doble bolsa para evitar derrames en el área común.
- b) La basura deberá tirarse por el "Shut" o ducto que se encuentre en los entresijos de las escaleras. Las bolsas que no quepan en dicho lugar tendrán que ser entregadas al misceláneo en el mismo horario.

### **Zonas Verdes**

- a) Se permite el uso de zonas verdes para caminar, descansar o para la recreación de niños.
- b) Los juegos de adultos, adolescentes y niños que puedan causar molestias a otros condóminos serán regulados por la Administración, que podrá incluso suspender sus ejecuciones de forma razonada.
- c) Se prohíbe la siembra de matas o árboles sin previa autorización de la administración. Se prohíbe cortar ramas o plantas sin previa autorización, aún cuando sea porque las mismas se encuentren secas.

### Mascotas

De conformidad con lo que señalan los artículos 13 y 28 del Reglamento, cada propietario o inquilino podrá tener en su finca filial mascotas sujeto a las siguientes reglas y procedimientos:

- a) Únicamente tendrá mascotas domésticas, en el entendido que no sean criados o cuidados con fines comerciales y que no causen molestias a los vecinos.
- b) No será permitido bajo ningún concepto y en ninguna parte del condominio o fincas filiales, cualquier clase de reptil u otro tipo de animal que por su comportamiento se considere salvaje, o bien pueda poner en peligro la integridad física o emocional de alguna persona que habite, labore o visite el condominio.
- c) Cada dueño o residente autorizado será el responsable y deberá limpiar o recoger desechos fecales de sus mascotas, y depositar por medio del ducto de basura, por tanto no se podrán utilizar los basureros de zonas comunes para este efecto.
- d) Cuando las mascotas se encuentren fuera de los apartamentos, deberán estar en todo momento al cuidado de un adulto, debiendo tener una cadena que permita manejarlo bajo control.
- e) Estas limitaciones no incluyen peces en pecera, ni aves enjauladas, siempre y cuando las aves no se encuentran en los elementos comunes y constituyan una molestia para los vecinos y no estén en peligro de extinción.
- f) La queja fundamentada de un condómino obliga a sacar del condominio cualquier mascota.
- g) Si el condómino no recogiera o limpiara los desechos generados por su mascota en áreas comunes, la administración procederá a hacerle llegar una amonestación escrita. **Incluir que tampoco en el basurero del elevador.**

### Uso del Rancho

De conformidad con lo que señalan los artículos 14 y 27 del Reglamento, cada propietario o inquilino podrá usar el Rancho, sujeto a las siguientes reglas y procedimientos:

- a) El horario para las fiestas o reuniones en el rancho será siguiente: de lunes a jueves hasta las 11 p.m.; viernes y sábado hasta la 1.a.m., el domingo no se permiten celebraciones nocturnas.
- b) La reservación del rancho será únicamente por medio una carta o correo electrónico con mínimo 3 días de anticipación, que deberá indicar el nombre del condómino, número de apartamento, fecha y horario que va a ser utilizado.
- c) La reservación del rancho no limita el uso de otros condóminos a la piscina.
- d) Será responsabilidad del condómino recoger todos los utensilios, botellas y basura en general que se genere a raíz de la actividad, así como la reparación o reposición de cualquier artículo que se dañe a raíz del evento.
- e) La cantidad de espacios de parqueos de visitas destinados para cada actividad será de un máximo de 10, sin embargo esto no limita el uso a los visitantes de otros condóminos.
- f) Se permitirá el ingreso de un máximo seguro de personas por actividad, para lo cual se le debe de entregar una lista de invitados a la seguridad, contra la cual se les permitirá el ingreso.

- g) Bajo ninguna circunstancia se permitirá que los invitados a una actividad en el rancho, deambulen por el edificio.
- h) Cualquier actividad que se reserve en el área de rancho deberá de contar con la presencia del propietario o inquilino, bajo ninguna circunstancia se permite la sesión del derecho de uso del rancho a terceros.

### **Uso de la Piscina**

De conformidad con lo que señalan los artículos 14 y 26 del Reglamento, cada propietario o inquilino podrá usar la Piscina, sujeto a las siguientes reglas y procedimientos:

- a) Toda persona utiliza la piscina bajo su propio riesgo
- b) No se permite usar la piscina con otra vestimenta que no sea traje de baño.
- c) No se permite el uso de la piscina después de las 10:00PM.
- d) No se permite el uso de la piscina si se encuentra en proceso de limpieza o mantenimiento.
- e) Todo menor debe estar acompañado de un adulto. El no cumplimiento de esta disposición facultará a la Administración o al guarda de seguridad, a ordenar al niño el abandono inmediato de la piscina.
- f) Solo puede ser utilizada por los dueños o inquilinos del condominio y sus respectivos invitados.
- g) Se prohíbe el ingreso al área de la piscina con botellas o envases de vidrios en esta área.
- h) No se permite el ingreso de mascotas a las piscinas

### **Sobre el personal del Condominio**

Toda queja que usted desee realizar sobre el desempeño de la compañía de vigilancia, los misceláneos, el jardinero o cualquier personal de mantenimiento y sobre las normas de convivencia deberá hacerla directamente a la Administración, quien deberá buscar y aplicar las medidas correctivas del caso.

### **Sobre las mudanzas**

Las mudanzas o el ingreso de mobiliario por parte de los condóminos, deben de llevarse a cabo en armonía con los inmuebles ya instalados y con el edificio en general, lo que significa que se deberá velar por el buen funcionamiento de los elevadores, al igual que por el buen estado y apariencia de las áreas comunes que serán utilizadas para el acceso a cada inmueble. Por tanto para mantener el orden y la seguridad del edificio se presentan las siguientes directrices, prohibiciones y demás información:

#### *1.- Coordinación con la Administración:*

- a) En caso de que se esté planeando una mudanza, se deberá de notificar a la Administración con una semana de anticipación. De lo contrario deberán de informar dos días de anticipación, esta notificación deberá de venir directamente del propietario o persona que autorice para esta gestión.
- b) En caso de que el propietario no pueda estar presente durante la mudanza, este deberá de nombrar una persona responsable que será la que coordinará directamente con la Administración.

- c) Se deberá hacer el recorrido antes y después de la mudanza por las áreas comunes para reportar o bien descartar daños en el área común.
- d) El transporte de carga, ingreso y salida de muebles, utensilios, y en general la mudanza, deberá estar siempre supervisada por el propietario o persona encargada.
- e) Horario: El horario establecido para dichas mudanzas será el siguiente:

Día de la semana	Horario
De lunes a viernes	8: 00 am a 8:00 pm
Sábados	8: 00 am a 4:00 pm

\* Domingo y feriados deberá coordinar con administración.

#### 2- Ingreso y salida de mobiliario:

- a) El ingreso del mobiliario deberá hacerse desde el sótano, sin embargo esto no autoriza a parquear camiones de mudanza o cualquier otro en la zona de sótano.
- b) El vehículo asignado para la mudanza deberá de parquear en los parqueos para visitas.

#### 3- Responsabilidad del propietario:

- a) El propietario será el responsable de cualquier daño, y por consiguiente, deberá de sufragar el costo de las reparaciones de los daños que ocasione en el área común.

#### 4.-Restricciones:

No se podrán realizar mudanzas y cualquier tipo de ingreso o salida de mobiliario en los siguientes casos:

- a) Cuando no se cuente con la debida autorización por parte del propietario.
- b) En las fechas donde este programado el mantenimiento de los elevadores.
- c) En casos en los que se tenga que sacar de funcionamiento un elevador por alguna falla presente.
- d) Si hay solamente un elevador en funcionamiento, para lo cual se deberá de detener el uso para el transporte de mobiliario hasta que se logre habilitar nuevamente el funcionamiento de los dos elevadores. Si el fallo es considerado grave, se deberá reprogramar la fecha de la mudanza.
- e) Si hay una mudanza programada anteriormente, por tanto no se podrán programar dos mudanzas para el mismo día.
- f) No se podrá obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas del edificio, escaleras, rampa, lobby y demás área de áreas de circulación de manera que dificulte el acceso de los demás.