

**Contenido**

<b>CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.</b> .....	4
ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE DEL CONDOMINIO. ....	4
ARTICULO SEGUNDO: CAMPO DE APLICACIÓN.....	4
ARTICULO TERCERO: .....	4
ARTICULO CUARTO: DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO. ....	5
<b>CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO.</b> .....	5
ARTICULO QUINTO: CONFORMACIÓN DEL CONDOMINIO.....	5
ARTICULO SEXTO: DE LOS CONDÓMINOS O PROPIETARIOS.....	5
ARTICULO SÉPTIMO: DE LOS VALORES PORCENTUALES DE LAS FINCAS FILIALES Y COEFICIENTE DE COOPROPIEDAD.....	6
ARTICULO OCTAVO: DE LOS BIENES COMUNES. ....	6
ARTICULO NOVENO: DEL USO DE LOS BIENES COMUNES. ....	6
ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: DE LOS GASTOS COMUNES. ....	8
ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: DEL FONDO DE RESERVA. ....	9
ARTICULO DÉCIMO TERCERO: DE LOS SEGUROS: .....	9
ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: LA CUOTA DE GASTOS COMUNES.....	10
ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS.....	13
ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS O PROPIETARIOS Y DEMÁS RESIDENTES.....	13
ARTÍCULO DÉCIMO SETIMO: DE LAS MASCOTAS.....	15
ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DEL INGRESO AL CONDOMINIO Y A LAS FINCAS FILIALES.....	16
ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TAXIS Y BUSETAS ESCOLARES:.....	17
ARTÍCULO VIGÉCIMO: DE LOS PAQUETES Y CORRESPONDENCIA.....	17
ARTÍCULO VIGÉCIMO PRIMERO: COMPAÑÍA DE SEGURIDAD.....	17
ARTÍCULO VIGÉCIMO SEGUNDO: DEBERES DE LA EMPRESA DE SEGURIDAD. ....	18
ARTÍCULO VIGÉCIMO TERCERO: JARDINES Y ZONAS VERDES:.....	20
ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: BASUREROS. ....	21
ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO. DE LAS FINCAS FILIALES IDENTIFICADAS COMO FUTURAS FINCAS MATRICES O LOTES CONDOMINALES.....	22

ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO. DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO: .....	25
<b>CAPITULO TRES: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN.....</b>	<b>25</b>
ARTICULO VIGÉSIMO SÉTIMO. LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO. ....	25
ARTICULO VIGESIMO OCTAVO. LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.....	25
ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO. LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. ....	25
ARTÍCULO TRIGÉSIMO: CONVOCATORIA.....	26
ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: QUÓRUM.....	26
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA. ....	26
ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS.....	27
ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DE LAS VOTACIONES.....	27
ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: DE LA JUNTA DIRECTIVA O JUNTA FISCALIZADORA. ....	28
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO HACIENDA NATURA:.....	29
ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉTIMO: REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR. ....	29
ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PODERES DEL ADMINISTRADOR. ....	30
ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.....	31
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.....	31
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.....	31
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.....	32
<b>CAPITULO CUARTO. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. ....</b>	<b>33</b>
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: REGULACIONES URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.....	33
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: TIPO DE CONDOMINIO. ....	34
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: TIPO DE LOTES.....	34
ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE LOTES O FINCAS FILIALES.....	36
ARTICULO CUADRAGÉSIMO SÉTIMO. REUNIÓN DE FINCAS FILIALES:.....	36
ARTICULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. AREA MINIMA Y AREA MAXIMA DE COBERTURA:.....	36

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES .....	36
ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO: DE LOS RETIROS.....	37
ARTICULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: PERMISOS.....	38
ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: DE LAS CONSTRUCCIONES, MODIFICACIONES Y REPARACIONES.....	40
ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO: ACABADOS EN TECHOS .....	41
ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO: FACHADAS Y DECORACIÓN DE LOS LOTES Y CASAS QUE SE CONSTRUYAN EN LAS FINCAS FILIALES.....	41
ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO: TAPIAS Y VERJAS DE LAS DIVISIONES O LINDEROS DE LAS PROPIEDADES.....	42
ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO. LOS ALEROS.....	44
ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SÉTIMO. ILUMINACIÓN, LÍNEAS ELÉCTRICAS Y SISTEMAS DE GENERACIÓN ELECTRICA.....	45
ARTICULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. DE LOS PEDESTALES PARA LA INSTALACIÓN DE MEDIDORES ELECTRICOS Y NUMERACIÓN DE LOTES: .....	45
ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: .....	45
ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO. DEL COBRO DEL AGUA POTABLE:.....	45
ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO PRIMERO. REGLAMENTO DE USO DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS Y OTRAS AREAS COMUNES:.....	46
ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO SEGUNDO. DE LOS SISTEMAS ELECTRÓNICOS DE CONTOL DE ACCESO AL CONDOMINIO: .....	46
ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO TERCERO: .....	46
ARTICULO SEXTUAGESIMO CUARTO: DEL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS NEGRAS Y JABONOSAS.....	46
ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO QUINTO: DE LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES: .....	47
ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO SEXTO: DE LOS ROTULOS PARA VENTA DE LOTES Y EL INGRESO DE CORREDORES DE BIENES RAICES PARA PROMOCIONAR LA RE-VENTA DE FFPI:.....	48

**CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

**ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE DEL CONDOMINIO.** El condominio se denomina Condominio Horizontal Residencial, Comercial, Turístico, Hotelero, Agrícola y Ecuestre de Fincas Filiales Primarias Individualizadas "HACIENDA NATURA", que contará con trescientas noventa y tres fincas filiales y de ahora en adelante se denominará para efectos del presente reglamento "HACIENDA NATURA".

**ARTICULO SEGUNDO: CAMPO DE APLICACIÓN.** El presente Reglamento regula las relaciones entre los condóminos, así como las relaciones entre éstos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo propietario, copropietario, titular de derechos reales, arrendatario, subarrendatario, residente, visitante, constructor o huésped, y en general para cualquier ocupante de fincas filiales, y el que infrinja sus disposiciones, una vez cumplido el debido proceso, se le impondrán las siguientes sanciones: a) Prevención por escrito. b) Multas que establece el Reglamento o el Administrador; y c) Obligación de desalojo por parte del condómino.

**ARTICULO TERCERO:** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: **CONDOMINIO:** En cualquier caso Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas "HACIENDA NATURA", o Condominio Primario para los efectos de lo dispuesto sobre las fincas filiales que cuenten con la característica de futuras fincas matrices en este reglamento. **ADMINISTRADOR:** El Administrador del Condominio Hacienda Natura designado por la Asamblea de condóminos, el cual contará con las facultades de representante legal del condominio. **EL DESARROLLADOR:** Para este caso la empresa Fusión Inmobiliaria PAM S.A., encargada del diseño y conceptualización del condominio, redacción, establecimiento y conceptualización del reglamento, representada a través de sus apoderados, empresa que de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento contará con las atribuciones de un órgano especializado del Condominio Hacienda Natura, además tendrá voz y voto en la Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio y podrá ser consultada para emitir interpretaciones auténticas del presente reglamento. **CONDÓMINO O PROPIETARIO:** La persona Física o Jurídica que tenga la propiedad de una finca filial o bien derecho real derivado de ésta, en "CONDOMINIO HACIENDA NATURA".

**COMISIÓN:** La Comisión de Construcción del Condominio "HACIENDA NATURA".

**ASAMBLEA DE PROPIETARIOS:** Órgano supremo del condominio. **JUNTA DIRECTIVA O FISCALIZADORA:** órgano integrado por cuatro miembros que tienen por objetivo mantener un adecuado y arminioso funcionamiento del Condominio Hacienda Natura de común acuerdo con el Administrador, además es encargada de presentar ante la Asamblea general de condóminos los candidatos al puesto de Administrador y de su posterior fiscalización. **LOTES:** Las fincas filiales primarias individualizadas que componen el Condominio Hacienda Natura. **FINCA FILIAL IDENTIFICADA COMO FUTURA FINCA MATRIZ:**

son todas aquellas fincas filiales, que por sus características propias en cuanto a su tamaño, ubicación, disponibilidad de accesos y servicios, fueron designadas por el desarrollador con la característica de fincas filiales, futuras fincas matrices, razón por la cual en ellas se permitirá construir un nuevo condominio dentro del Condominio Primario. **LEY:** Se refiere a la Ley Reguladora de La Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres del veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve y sus reformas. **REGLAMENTO DE LA LEY:** Se refiere al Decreto Ejecutivo número treinta y dos mil trescientos dos – H del dos de marzo del dos mil cinco. **REGLAMENTO:** Reglamento de Condominio, administración y construcción del condominio Horizontal Residencial Hacienda Natura.

**ESCRITURA CONSTITUTIVA:** La presente escritura de constitución del Condominio. **RÉGIMEN DE**

**SANCIONES:** Infracciones que serán aplicadas por la administración de acuerdo a aquellos artículos del reglamento que son regulados y tienen algún tipo de sanción. **SALARIO BASE:** En los artículos

referidos a sanciones, la indicación al salario base debe entenderse como el definido en el artículo dos de la Ley Número siete mil trescientos treinta y siete del cinco de mayo de mil novecientos noventa y tres, y sus reformas, que crea el concepto de salario base para delitos especiales en el Código Penal o la ley que en su momento reforme, derogue y/o sustituya dicha ley. En caso de que dicha ley sea derogada y no se promulgue una ley que la sustituya se entenderá salario base como el equivalente a diez y medio cuotas para gastos comunes decreto ejecutivo treinta y seis mil ochocientos sesenta y siete-MTSS, publicado en la gaceta numero doscientos treinta y seis del ocho de diciembre del dos mil once, donde se establece que el cargo de Oficinista devenga la suma de doscientos cincuenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho colones con ocho céntimos. **DAÑOS EXTRAORDINARIOS:** Aquellos daños sufridos en las zonas o bienes, comunes que no sean producto del su uso normal. De conformidad con el artículo veinte de la LEY, toda finca filial del condominio queda afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial solo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles.

**ARTICULO CUARTO: DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO.** Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en tres grandes capítulos, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción.

#### **CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO.**

**ARTICULO QUINTO: CONFORMACIÓN DEL CONDOMINIO.** El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes destinadas a áreas verdes, parques, juegos infantiles, canchas, piscinas, jacuzzi, casas club, servidumbres pluviales y de paso, accesos vehiculares, casetas de guardas, oficina de administración y mantenimiento. El área privativa se compone de trescientos noventa y tres fincas filiales primarias individualizadas, y cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y sus planos debidamente aprobados por las instituciones contenidas en el artículo tres de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio.

**ARTICULO SEXTO: DE LOS CONDÓMINOS O PROPIETARIOS.** Los condóminos, como propietarios en cualquier proporción del derecho de propiedad sobre las fincas filiales primarias individualizadas del condominio, son dueños exclusivos de su finca filial y comuneros a los bienes afectos al uso común. Cada Propietario acreditará su condición con la respectiva escritura pública de adquisición, o mediante una certificación literal de la propiedad que tenga menos de un mes de emitida (notarial o emitida por el Registro) e igualmente se efectuará la acreditación cuando se act en nombre de una persona jurídica propietaria, caso en el cual se tomará como propietario únicamente al representante legal de la sociedad y no a sus socios. Los Propietarios podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento a esa Ley, la escritura constitutiva y el presente reglamento le impongan, así como todos aquellos acuerdos en firme tomados por las Asambleas Generales de Condóminos. En caso de que una finca filial perteneciere a diversas personas en copropiedad, derechos, o perteneciere a una persona jurídica compuesta por varios socios, o sobre ella se hubiere constituido derechos reales de usufructo, uso o simple posesión tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nodo propietario deberán estar representados por una sola persona en la asamblea de condóminos. En caso de venta, cesión o transferencia de alguna Finca

filial, parcial o total, el nuevo propietario deberá comunicarlo al Administrador. Será responsabilidad del Propietario vendedor de una finca filial, entregar al adquirente, certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas las obligaciones con el Condominio, para que así se haga constar en la respectiva escritura de traspaso; dado que en todo caso, ante el condominio y su administración, el nuevo Propietario será responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo propietario no hubiere cancelado. En la escritura de traspaso, el nuevo Propietario deberá manifestar que conoce y acepta el presente Reglamento, es responsabilidad del nuevo Propietario acreditarse ante el Administrador como tal. Para todos los efectos el Administrador tendrá como Propietario de finca filial al que tuviere registrado en el Libro de Registro de Propietarios y no se hace responsable de cualquier inconveniente que pueda ocasionarse en caso que no se le notifique formalmente el cambio de propietario.

**ARTICULO SÉPTIMO: DE LOS VALORES PORCENTUALES DE LAS FINCAS FILIALES Y COEFICIENTE DE COOPROPIEDAD.** El coeficiente de copropiedad, determina: a) El derecho de cada Propietario sobre las cosas comunes. Por otro lado, el porcentaje de Valor determina: a) El valor del voto que le corresponde a cada finca filial en las Asambleas de Condóminos b) El valor proporcional de cada lote o finca filial, en relación con el valor total del Condominio.

**ARTICULO OCTAVO: DE LOS BIENES COMUNES.** Se consideran como bienes comunes y en consecuencia del dominio y propiedad de todos los condóminos en la proporción que este reglamento establece, la totalidad de las áreas comunes del condominio Hacienda Natura y los activos que en éstas exista, los cuales, en su totalidad, tendrán una condición inalienable, no podrán gravarse, embargarse, ni transmitirse independientemente; por ser inherentes a la propiedad de la totalidad de las fincas filiales que componen el condominio y en consecuencia, son inseparables de dichas propiedades. Se consideran como bienes comunes y en consecuencia no podrán enajenarse, gravarse, embargarse, los siguientes bienes que pudiera tener el condominio: Las áreas comunes indicadas en el cuadro de áreas y lo son también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad, conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio, las diferentes casetas de guardas, zonas de acceso, zonas verdes y portones de entrada, las aceras, vías interiores de acceso y todas las otras instalaciones como las referentes a aguas, tapias perimetrales, zonas de parqueos, zonas verdes recreativas, canchas deportivas, la cuenta de ahorros utilizada para el fondo de reserva, las cuentas corrientes utilizadas para cubrir los gastos de operación del condominio, y cualquier otro activo que se identifique en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por imperio de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y legislación aplicable.

**ARTICULO NOVENO: DEL USO DE LOS BIENES COMUNES.** Cada Propietario podrá servirse de los bienes comunes y áreas comunes con el fin de disfrutar de los servicios e instalaciones del condominio, haciendo uso racional de los mismos para que todos los propietarios puedan disfrutar en forma equitativa. Los daños a la propiedad común serán pagados inmediatamente por su autor con base al presupuesto que el administrador determine y/o de acuerdo a las multas que estén establecidas. En caso de renuencia al pago de los daños que se refiere el punto anterior, el Administrador estará facultado a realizar cobro de una multa equivalente a un salario base y efectuar su cobro mediante la vía judicial y además tomará las medidas o procedimientos oficiales que estime conveniente. Cada propietario será responsable por los daños que causen su grupo familiar, invitados, dependientes o empleados. Para el uso y disfrute de las áreas comunes los propietarios deberán cumplir las siguientes normas: Es obligatorio que cualquier visitante o invitado deba permanecer durante todo momento en compañía del propietario o de algún miembro directo de la familia del propietario, sea hijos(as), padres o esposos(as), de lo contrario, los visitantes, no podrán permanecer o hacer disfrute de las

áreas comunes del condominio. Deberá respetarse el horario de uso y el reglamento establecido por la administración, a la hora de utilizar de cada una de las diferentes áreas comunes y de recreación del Condominio. Las áreas comunes tales como casa club, canchas deportivas, restaurante, o piscinas, no podrán ser utilizadas por los Propietarios, para celebraciones infantiles, fiestas privadas o reuniones; dado que se busca el disfrute equitativo de todos los condóminos en dichas zonas. Este tipo de actividades deberán efectuarse en los ranchos para BBQ o las áreas privativas (lotes) del condominio, previa reservación y autorización por parte de la administración. De acuerdo a las características del Condominio, aquellas zonas que sean identificadas como "servidumbre pluvial" pueden estar diseñadas para servir además como un sendero natural dentro del Condominio, para el disfrute de todos los Propietarios. Sin embargo la Administración en conjunto con la comisión de construcción, definirá cuales porciones de la servidumbre pluvial se destinen a dicho fin y cuáles tendrán un fin más restringido e indicará las condiciones para su uso.

**ARTICULO DÉCIMO: DEL MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES.** Cada condómino está obligado a contribuir con la cuota que permitirá cubrir el pago de los gastos comunes necesarios para el funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes, serán soportados de manera equitativa por todos los propietarios de los lotes debidamente terminados, mediante el pago de la cuota de gastos comunes fijada por la asamblea general de condóminos. Esta cuota será calculada en la proporción que resulte al dividir el monto total de los gastos comunes indicados en el presupuesto aprobado por la asamblea, entre cada una de las fincas filiales primarias individualizadas, fincas filiales matrices o fincas filiales resultantes de la segregación de los condominios secundarios que se desarrollen dentro alguna finca filial matriz del condominio Hacienda Natura, siempre y cuando estén debidamente concluidas en cuanto a su infraestructura y hayan sido traspasadas a su comprador, (dejando siempre un factor de seguridad por mora, el cual será calculado por el administrador y que el mismo será utilizado como cuota para el fondo de reserva), no siendo de importancia, para efectos de dicho cálculo, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, su ubicación, tamaño o el valor que éstas puedan tener; pero sí la existencia de infraestructura urbanística en dicha zona y que ya haya sido traspasado a su comprador final; dado que el condominio será desarrollado a lo largo de varios años en diferentes etapas. La empresa propietaria del desarrollo, sea Hacienda Natura Desarrollos S.A. pagará únicamente el veinticinco por ciento del monto fijado para la cuota sobre los lotes que no hayan sido vendidos y se encuentren ubicados en etapas de desarrollo ya entregadas y en las cuales sus vecinos estén cancelando la cuota de mantenimiento. La empresa desarrolladora no pagará la cuota de mantenimiento por los últimos quince lotes pendientes de venderse del condominio Hacienda Natura. La obligación de pago de la cuota de gastos comunes, por parte de los condóminos propietarios, entrará en vigencia a partir de la fecha en la cual se realice la entrega del lote debidamente terminado y se realice la escritura de traspaso a favor del condómino propietario por parte del desarrollador. El monto fijado para la cuota total de gastos comunes es de **veintisiete mil colones mensuales**, moneda de del curso legal de Costa Rica. Dicha cuota podrá ser variada mediante una votación que alcance al menos dos terceras partes de los condóminos presentes en asamblea ordinaria o extraordinaria, a través de la aprobación del presupuesto anual presentado por el Administrador y discutido en la Asamblea de General de condóminos. Adicionalmente, a las variaciones que sufra la cuota por medio de las votaciones que realicen los condóminos en las asambleas generales, el administrador deberá aumentar, la cuota mensual de gastos comunes todos los años a partir de enero de dos mil trece aplicando como aumento el incremento salarial aprobado para el sector privado por el gobierno en el año anterior, sea para el primer año de aumento (enero de dos mil trece) el aumento total acumulado aprobado a lo largo del año dos mil doce. El administrador del condominio será el único responsable de administrar

adecuadamente el presupuesto de gastos comunes del condominio con los dineros provenientes del cobro de la cuota de gastos comunes y será fiscalizado por la Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio.

**ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: DE LOS GASTOS COMUNES.** Los gastos Comunes se encuentran distribuidos en cuatro grandes rubros que se detallan a continuación; estos incluyen, pero no se limitan a: a) GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL: Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común así como cualquier otra carga obligatoria; el monto de primas de seguro de incendio, terremotos, rayos, pólizas de riesgos del trabajo y responsabilidad civil que afecte a los bienes comunes y a los encargados de mantenimiento, así como los gastos que genere el mantenimiento y limpieza de las Áreas Comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, mantenimiento e insumos de las piscinas, cancha de fútbol cinco, canchas deportivas y casa club, consumo de agua, electricidad, teléfono para servicios comunes; además de todos aquellos contratos de mantenimiento, limpieza y jardinería o salarios y cargas sociales pagados por la administración del condominio relacionados con el mantenimiento y limpieza del condominio. b) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: Todos aquellos causados por la administración del condominio, tales como contratación del administrador, insumos, papelería, electricidad, teléfono e Internet, comisiones por cago de tarjetas para el cobro de cuotas, honorarios de abogados y otros gastos requeridos por la administración para trabajar de manera eficiente y poder realizar una efectiva gestión de cobro de la cuota de gastos comunes. c) GASTOS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA: Son todos aquellos contratos con empresas de seguridad o gastos de salarios y cargas sociales requeridos para contar con el servicio de vigilancia las veinticuatro horas del día en las casetas ubicadas en las tres entradas del residencial, así como el servicio vigilancia que se prestará las veinticuatro horas en el puesto de atención de emergencias y monitoreo, en la zona de casa club y piscinas y en los accesos restringidos ubicados en el entrada de los sub-residenciales que contarán con este servicio según lo establecido por la empresa desarrolladora. d) GASTOS QUE SERÁN CUBIERTOS CON EL FONDO DE RESERVA: El costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por escrito por la Asamblea de Propietarios o por la Comisión de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. Estos cuatro rubros que componen la totalidad de los gastos comunes, deberán ser cubiertos a través de la ejecución del presupuesto anual aprobado por la asamblea de condóminos y mediante los recursos provenientes del pago de las cuotas de gastos comunes que serán aportados por todos los condóminos propietarios de fincas filiales primarias individualizadas y filiales matrices, pago que entrará en vigencia a partir de la fecha en la cual se realice la entrega del lote debidamente terminado y se realice la escritura de traspaso a favor del condómino propietario por parte del desarrollador. Durante la etapa de desarrollo y construcción del condominio, el desarrollador el proyecto, Hacienda Natura Desarrollos SA, no tendrá la obligación de cancelar el monto correspondiente a la cuota de gastos comunes de aquellas fincas filiales no desarrolladas o vendidas a su comprador final; pero sí deberá cancelar el monto correspondiente a un veinticinco por ciento del valor establecido como cuota de gastos comunes, para la totalidad de lotes que aún no estén vendidos y estén ubicados en etapas ya desarrolladas en donde el resto de los vecinos ya se encuentran cancelando sus cuotas. El pago de la cuota de gastos comunes deberá hacerse en colones, moneda del curso legal de Costa Rica y únicamente podrá efectuarse mediante el cargo a una tarjeta de crédito o mediante pagos semestrales o anuales depositados por adelantado en la cuenta del condominio, caso en el cual se aplicará el descuento establecido por la administración; en caso que la tarjeta de crédito se encuentra vencida, denegada o con fondos insuficientes el condómino propietario se obliga a realizar los pagos periódicos de

manera personal y en las oficinas del administrador o mediante depósito en la cuenta del condominio y solucionar el problema lo antes posible en un plazo máximo de dos meses, con el fin de que no se aplicados el cobro de multas u otros gastos relacionados con la gestión de cobro de las cuotas condominales. Todo pago que sea realizado por un medio diferente al cargo automático de tarjeta de crédito o anualidad pagada por adelantado deberá sumársele un costo adicional de un diez por ciento por concepto de gastos administrativos y gestión de cobro. Una vez transcurrida la fecha establecida para el pago de la cuota de gastos comunes, sea el día cinco de cada mes, el cliente que realice el pago de su cuota de manera atrasada, tendrá un recargo o multa acumulativa correspondiente al doce por ciento del total adeudado por concepto de cuotas atrasadas por cada mes en que incurra el atraso, el cálculo de dicha multa será efectuado por el administrador de manera mensual y acumulativa, aplicando el cobro mensual del doce por ciento de multa sobre el saldo adeudado por el condómino moroso una vez por cada mes en que el atraso persista. El administrador del condominio tendrá la obligación de efectuar el cobro mediante la vía judicial de cualquier obligación que posea un atraso igual o superior a cuatro meses, salvo causa debidamente justificada a juicio del administrador. En caso de efectuarse algún cobro mediante la vía judicial, este deberá incluir el cobro al condómino moroso del pago de todas aquellas cuotas de gastos comunes pendientes de pago, así como la totalidad de sus multas acumuladas y las costas legales y del juicio incluidas las incurridas por el administrador tales como certificaciones y otros. Cualquier pago que realice un condómino como abono a sus obligaciones pendientes de pago con el condominio deberá ser abonado en primera instancia a cualquier pago pendiente por concepto de multas o sanciones y posteriormente al principal adeudado.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: DEL FONDO DE RESERVA.** La cuota para conformar el Fondo de Reserva es una de las cuotas incluidas dentro del pago de la cuota mensual de gastos comunes, razón por la cual tanto su forma de pago como su característica de obligatoriedad en su cumplimiento son iguales a la de los otros rubros que conforman la cuota de gastos comunes. Es de este modo que cada propietario deberá cubrir una suma mensual para efectos de constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos imprevistos en la Administración, seguridad o el mantenimiento de las áreas comunes; así como el costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios y la Comisión de Construcción; además de las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. El administrador deberá depositar de manera periódica, mediante cierres mensuales, dichos fondos en una cuenta de ahorros diferente a la cuenta utilizada para cubrir los gastos del giro normal del condominio. La existencia del fondo de reserva no podrá anularse, ni siquiera por acuerdo de la asamblea de condóminos y como mínimo siempre deberá ser al menos un dos por ciento del valor total de la cuota. Los propietarios de todas las fincas filiales y filiales matrices tendrán la obligación de contribuir al Fondo de Reserva sin importar, para efectos de dicho pago, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales o filiales matrices, la cantidad de residentes o el valor que estas puedan tener. Solamente su pago quedará sin vigencia para aquellas fincas filiales que aún no hayan sido vendidas producto de que estén ubicadas en sectores del residencial que aún no han sido concluidos y entregados a sus compradores.

**ARTICULO DÉCIMO TERCERO: DE LOS SEGUROS:** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente aseguradas contra incendio y terremoto (póliza de Daño Físico Directo o Todo Riesgo) y cualquier desastre, por la suma que establezca por mayoría simple la Asamblea de Propietarios, siendo de competencia del Administrador proceder al aseguramiento del mismo. El Administrador podrá además contratar otros seguros que sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para el Condominio, como los seguros de

riesgos profesionales y Responsabilidad Civil. El monto mínimo de este seguro será establecido por mayoría simple de la Asamblea de Propietarios, siguiendo recomendaciones del ente asegurador y del Administrador. El costo de este seguro será parte de la cuota condominal. Adicionalmente cada finca filial deberá contar con un Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción, el cual deberá estar vigente durante todo el periodo que dure la construcción. Una vez construida la residencia, ésta deberá contar con un seguro contra incendio y terremoto permanente, de forma que, ante un evento o siniestro, pueda ser reconstruida, manteniendo así la plusvalía del condominio. El Administrador con la colaboración del Comité de Construcción determinará cuando se considera concluido dicho periodo. Si alguna de las fincas filiales incumple con el pago de dicha póliza será calificado como falta grave y la administración podrá proceder con la sanción correspondiente.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: LA CUOTA DE GASTOS COMUNES.** Todos los condóminos propietarios las fincas filiales primarias individualizadas que estén debidamente entregadas con su infraestructura urbanística están obligados a cancelar una cuota para cubrir los gastos comunes del condominio, la cual ha sido establecida en el artículo décimo de este reglamento; por cada una de las filiales que posea, no siendo de importancia para efectos de dicho pago, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, o el valor o tamaño que éstas puedan tener. La Cuota de Gastos Comunes deberá ser cancelada de manera equitativa por los propietarios de la totalidad de las fincas filiales y de las nuevas fincas filiales que resulten del desarrollo de un condominio secundario en alguna de las fincas filiales matrices que componen el condominio Hacienda Natura que se encuentren debidamente traspasadas a sus compradores, aún en el caso de que varias fincas fueran reunidas. La empresa propietaria del desarrollo, sea Hacienda Natura Desarrollos S.A. pagará únicamente el veinticinco por ciento del monto fijado para la cuota sobre los lotes que no hayan sido vendidos. La empresa desarrolladora no pagará la cuota de mantenimiento por los últimos quince lotes sin vender del Proyecto. El pago de dicha Cuota de Gastos Comunes entrará en vigencia para los condóminos propietarios de los lotes ubicados en la primera etapa a partir del día cinco de agosto del año dos mil doce, momento en el cual se estima que la infraestructura de la primera etapa esté debidamente concluida. La Cuota de Gastos Comunes deberá ser cancelada en colones, moneda del curso legal de Costa Rica y únicamente podrá efectuarse mediante el cargo a una tarjeta de crédito o mediante pagos semestrales o anuales depositados por adelantado; en caso que dicha tarjeta de crédito se encuentra vencida, denegada o con fondos insuficientes el condómino propietario se obliga a realizar los pagos periódicos de manera personal en las oficinas del administrador o mediante depósito en la cuenta del condominio antes del día cinco de cada mes y solucionar el problema lo antes posible en un plazo máximo de dos meses, con el fin de que no le sean aplicados el cobro de multas u otros gastos relacionados con la gestión de cobro de las cuotas condominales. Todo pago que sea realizado por un medio diferente al cargo automático de tarjeta de crédito deberá sumársele un costo adicional de un diez por ciento por concepto de gastos administrativos y gestión de cobro. También se podrán realizar pagos anuales o semestrales, ya sea con depósito o mediante cargo a las tarjetas, a través de los cuales los condóminos obtendrán descuentos fijados por la administración. El monto mensual de la Cuota de Gastos Comunes y las cuatro cuotas que la componen sean: cuota para gastos de mantenimiento general, cuota para gastos de administración, cuota para gastos de seguridad y vigilancia y cuota para fondo de reserva, sólo podrá ser variado por Asamblea General de Propietarios, con una votación de al menos dos terceras partes del los condóminos asistentes a la asamblea y que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones. Adicionalmente, a las variaciones que sufra la cuota por medio de las votaciones que realicen los condóminos en las asambleas generales, el administrador deberá aumentar, la cuota mensual de gastos comunes todos los años a partir de enero de dos mil trece aplicando como aumento el incremento salarial aprobado

para el sector privado por el gobierno en el año anterior, sea para el incremento que deberá realizarse en enero de dos mil trece se tomará como aumento el porcentaje de incremento aprobado a lo largo del año dos mil doce. En caso de incumplimiento o atrasos con el pago puntual de la cuota de Gastos Comunes se establece una multa acumulativa correspondiente al diez por ciento del total adeudado por concepto de cuotas atrasadas por cada mes en que incurra el atraso, el cálculo de dicha multa será efectuado por el administrador de manera mensual y acumulativa, aplicando el cobro mensual del diez por ciento de multa sobre el saldo adeudado por el condómino moroso una vez por cada mes en que el atraso persista. En situaciones en las cuales el atraso en el cumplimiento del pago de las cuotas supere los cuatro meses, el administrador tendrá la obligación de efectuar el cobro por la vía judicial y de deberá incluir el cobro al condómino moroso del pago de todas aquellas cuotas de gastos comunes pendientes de pago, así como la totalidad de sus multas acumuladas y las costas legales del juicio incluidas las incurridas por el administrador tales como certificaciones y otros. Ningún condómino que tenga obligaciones pendientes de pago con el condominio, tales como cuotas de gastos comunes, cuotas extraordinarias, multas, etc. será autorizado para permitir el ingreso de invitados a las áreas comunes y en caso de atrasos superiores a los dos meses, el administrador estará facultado a publicar la lista de morosos en diarios de circulación nacional o en lugares visibles del propio Condominio y/o distribuir estas listas de morosos entre los demás Condóminos mediante medios tales como los boletines mensuales. La Cuota de Gastos comunes está compuesta por los siguientes rubros e incluye los servicios para los condóminos que a continuación se detallan el monto y composición de cada cuota corresponderá al presupuesto presentado por la administración y aprobado por los propietarios en la asamblea general de condóminos: a) CUOTA PARA GASTOS DE MANTENIMIENTO GENERAL: deberá incluir el monto suficiente para cubrir la cancelación de los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común así como cualquier otra carga obligatoria; el monto de primas de seguro de incendio, terremotos, rayos, pólizas de riesgos del trabajo y responsabilidad civil que afecte a los bienes comunes y a los encargados de mantenimiento, así como los gastos que genere el mantenimiento y limpieza de las Áreas Comunes del Condominio, tales como alumbrado eléctrico, sistemas de irrigación, mantenimiento e insumos de las piscinas, cancha deportivas, senderos, mantenimiento e insumos del pozo, ranchos de BBQ y casa club, consumo de agua, electricidad, teléfono para servicios comunes; además de todos aquellos contratos de mantenimiento, limpieza y jardinería o salarios y cargas sociales pagados por la administración del condominio relacionados con el mantenimiento limpieza y jardinería del condominio y sus áreas comunes. b) CUOTA PARA GASTOS DE ADMINISTRACIÓN: La cuota para gastos de administración del condominio deberá incluir el monto suficiente para cubrir la cancelación de todos aquellos gastos generados por la administración del condominio, tales como contratación del administrador, insumos de oficina, papelería, electricidad, teléfono e Internet, así como las comisiones generadas por los cargos a tarjetas a la hora de hacer el cobro de las cuotas de mantenimiento requeridos por la administración para trabajar de manera eficiente. c) CUOTA PARA GASTOS DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA: La cuota para gastos de seguridad y vigilancia del condominio deberá incluir el monto suficiente para cubrir todos aquellos contratos con empresas de seguridad o gastos de salarios y cargas sociales requeridos para contar al menos con el servicio de vigilancia las veinticuatro horas del día en las casetas ubicadas en dos accesos principales del residencial, así como el servicio vigilancia que se prestará las veinticuatro horas en el puesto de atención de emergencias y monitoreo de alarmas y cámaras de vigilancia, en las zonas de casa club y piscinas, además del servicio de vigilancia las veinticuatro horas del día en las casetas ubicadas en los puntos de vigilancia distribuidos a lo largo del residencial. Al igual que las otras tres cuotas que componen la Cuota general de Gastos Comunes, esta podrá ser variada en caso de requerirse

modificaciones en el manejo de la seguridad del condominio, siempre y cuando sea mediante el voto favorable de al menos dos terceras partes de los asistentes a una Asamblea General de Condóminos, siempre y cuando dichas variaciones no pretendan desmejorar el servicio de seguridad con el cual el condominio residencial fue concebido, de acuerdo a los servicios mínimos establecidos en la presente cláusula. d) CUOTA PARA FONDO DE RESERVA: La cuota para fondo de reserva del condominio podrá ser modificada mediante una votación favorable de al menos dos terceras partes de los condóminos asistentes a una Asamblea General de Condómino. Esta cuota deberá cubrir el costo de las innovaciones, reparaciones y/o mejoras que se hicieren en el Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Propietarios o por la Comisión de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades públicas competentes. La existencia del fondo de reserva no podrá anularse, ni siquiera por acuerdo de la asamblea de condóminos y como mínimo siempre deberá ser al menos un tres por ciento del valor total de la cuota de gastos comunes. El monto proveniente de la recaudación de la cuota para fondo de reserva deberá ser depositado y mantenido por la administración en una cuenta de ahorros distinta a la cuenta corriente en donde se tienen los dineros utilizados por la administración para cubrir la ejecución presupuestaria del resto de partidas del condominio. Otros aspectos importantes relacionados con el pago de la cuota de gastos comunes son los siguientes: La Administración está autorizada a publicar en diarios de circulación nacional, en el propio Condominio y/o distribuir entre los demás condóminos a través del boletín mensual, la lista de los Propietarios que cuenten con dos o más meses de atraso en el pago de la cuota, o bien que habiéndoseles impuesto el pago de una multa, no la hayan cancelado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que les fue comunicada. La administración del condominio deberá establecer la política de descuentos e incentivos especiales para los Condóminos que hagan pronto pago o pagos anticipados de las cuotas, dicha política de descuentos deberá ser comunicada en las asambleas ordinarias por celebrarse cada año. Todo condómino que no esté al día en el pago de sus obligaciones relacionadas con multas o cuotas de gastos comunes no tendrá derecho a voz ni voto en las asambleas generales del condominio y será excluido del conteo a la hora de hacer el cálculo de asistentes para determinar el porcentaje de votos necesarios para alcanzar acuerdos. Todo condómino que no esté al día en el pago de sus obligaciones relacionadas con multas impuestas o cuotas de gastos comunes con más de dos meses de atraso no tendrá derecho a llevar invitados a las áreas comunes del condominio o hacer uso del disfrute de las canchas deportivas. La finca filial quedará afectada como garantía, en los términos que establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el Propietario llegare a tener con el Condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los condóminos o propietarios, así como las multas e intereses que generen, al igual que cualquier otra infracción que sea impuesta por la administración producto del incumplimiento del presente reglamento, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial, sólo precedido por el gravamen referido al impuesto sobre bienes inmuebles. La renuncia tácita o expresa al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al Condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de gastos comunes, ni de ninguna obligación derivada del régimen de condominio acordada por la asamblea general de condóminos. La empresa propietaria del desarrollo, sea **Hacienda Natura Desarrollos S.A.** pagará únicamente el veinticinco por ciento del monto fijado para la cuota sobre los lotes que no hayan sido vendidos. La empresa desarrolladora no pagará la cuota de mantenimiento por los últimos quince lotes sin vender del Proyecto. La obligación de pago de la cuota de mantenimiento entrará en vigencia únicamente para los lotes ubicados en las etapas que hayan sido debidamente entregadas por el desarrollador;

no se procederá al cobro de las cuotas de mantenimiento a aquellas propiedades en donde las obras de infraestructura urbanística (calles adoquinadas, aceras y cordón y caño, agua potable, alcantarillado pluvial y sistema eléctrico) no hayan sido debidamente concluidas. Es de este modo que su obligatoriedad de pago entrará en vigencia los primeros cinco días del siguiente mes en el momento que suceda una de las siguientes dos acciones para todos aquellos lotes que cumplan con la infraestructura concluida: Se cumpla el vencimiento de la Opción de Compra-Venta o bien, se haya firmado la escritura del traspaso.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS.** Las cuotas extraordinarias son aquellas que no están dentro del presupuesto ordinario del condominio y serán utilizadas para cubrir pagos de eventos extraordinarios para los cuales el condominio no cuenta con los fondos suficientes para poder hacerles frente. Las cuotas Extraordinarias serán aprobadas e impuestas por una asamblea general de condóminos, ya sea ordinaria o extraordinaria, mediante el voto positivo de al menos dos terceras partes de los condóminos asistentes y facultados para votar a en dicha asamblea general del condominio. Al igual que la cuota de gastos comunes, las cuotas extraordinarias son de pago obligatorio para todos los condóminos propietarios las fincas filiales primarias individualizadas que estén debidamente concluidas en cuanto a su infraestructura urbanística y deberá ser cancelada por cada una de las filiales que se posea, no siendo de importancia para efectos de dicho pago, la existencia o no de construcciones en las fincas filiales, o el valor que éstas puedan tener. Las Cuotas extraordinarias deberán ser canceladas por los propietarios de la totalidad de las fincas filiales y fincas matrices debidamente concluidas que componen el condominio Hacienda Natura en forma individual, aún en el caso de que varias fincas fueran reunidas, o bien si se construyeran condominios o apartamentos en alguna de las fincas filiales matrices. En caso de constituirse más fincas filiales en alguna de las fincas matrices destinadas para tal efecto, cada una de ellas deberá colaborar con el mismo monto que las otras fincas filiales que originalmente se desarrollaron. Para el caso del pago de las cuotas extraordinarias el desarrollador, sea Hacienda Natura Desarrollos S.A. deberá pagar el mismo monto que el resto de los condóminos sin la aplicación de descuento alguno para la totalidad de las fincas filiales ubicadas en los sectores o etapas que ya tengan debidamente concluida su infraestructura urbanística.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS O PROPIETARIOS Y DEMÁS RESIDENTES.** Son obligaciones de los Propietarios, arrendatarios, visitantes, agentes, empleados, poseedores, clientes, proveedores, servidores, u ocupantes bajo cualquier título: **a)** Respetar y cumplir con el Reglamento, acatar las disposiciones del Administrador, pagar la Cuota de gastos comunes en que se podrán incluir todos y cada uno de los rubros establecidos en el Reglamento, entre ellas, la cuota del Fondo de Reserva. **b)** Permitir el acceso del personal de las compañías de servicios cuando sea solicitado por el Administrador del Condominio, para la instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación y mantenimiento de los equipos y bienes destinados o relacionados con el suministro de los servicios y mantenimiento de las áreas comunes. **c)** Hacer 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. **d)** Sufragar los daños causados en las cosas comunes del Condominio. **e)** Responder de los gastos de conservación de su finca filial entendiéndose esta como lote o como terreno construido y pagar por su propia cuenta los impuestos, tasas o contribuciones fiscales, municipales, o de cualquier otra naturaleza, que afectan su finca filial en particular. **f)** Efectuar en su propiedad y a su costa, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones cuya omisión o dilación pueda producir daños o incomodidades a los propietarios o a las áreas o cosas comunes. De no hacerlo así y habiendo sido prevenido por el Administrador, éste último dispondrá lo conveniente para que la reparación se lleve a cabo, a costa del Propietario. Si el

Propietario renuente se negaré a satisfacer el valor de la reparación, el Administrador podrá compelerlo al pago siguiendo el mismo procedimiento establecido por la Ley y aplicar las multas y sanciones que corresponda. El propietario que no ejecute las reparaciones será responsable por los daños y perjuicios causados, además dicha conducta constituirá falta grave. **g)** En caso de que la finca filial se vea infestada de plagas, el propietario y/o su ocupante según corresponda, por su propia cuenta, deberán hacer que la filial sea fumigada y las plagas exterminadas periódicamente, todo a satisfacción del Administrador del Condominio. **h)** Abstenerse de todo acto que implique daño o menoscabo, o que haga menos eficaz la utilización de los servicios y las instalaciones comunes. **i)** Utilizar correctamente y de acuerdo a las indicaciones que al efecto dice el Administrador, los teléfonos de intercomunicación, línea de comunicación con la caseta de vigilancia, y las alarmas y sistemas de seguridad. **j)** Notificar y obtener la autorización previa y por escrito del Comité de Construcción para que se apruebe cualquier proyecto constructivo nuevo o para efectuar modificaciones en su filial y cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción que se indican más adelante. **k)** Cumplir con todas las obligaciones establecidas en el Ordenamiento Jurídico, la Ley, el Reglamento a la Ley, el Reglamento del Condominio y las disposiciones que dicte el Administrador. En caso de violación o incumplimiento de esas obligaciones, podrá el Administrador exigir su cumplimiento, además del pago de montos, depósitos y multas adeudadas, ya sea por la vía administrativa o judicial por los remedios que proveen el Reglamento, la Ley y la legislación común. **l)** Queda expresamente entendido que ni la renuncia al uso de las áreas comunes ni el abandono de la unidad habitacional, relevan a los propietarios de las obligaciones establecidas en este Reglamento. **m)** Es responsabilidad de cada propietario, previo al inicio de la construcción de su casa, proceder a la contratación de un topógrafo que ubique las dimensiones exactas y linderos de la propiedad, dado que ante cualquier error en la ubicación de la construcción e invasión de propiedades vecinas y/o retiros exigidos en este reglamento, será obligación del infractor realizar la demolición de la obra y la reparación del daño producto de la infracción, de lo contrario la administración deberá proceder de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento. Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Le está prohibido a los Propietarios, arrendatarios, visitantes, agentes, empleados, poseedores, clientes, proveedores, servidores, u ocupantes bajo cualquier título: a) Destinar la finca filial y áreas comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el Reglamento. b) Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio, todas clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que produzcan emanaciones molestas o causen malos olores. c) Depositar materiales, mercaderías, muebles y /u objetos en las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. d) Colocar en las áreas comunes o en las fincas filiales, insignias, letreros, anuncios, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos. e) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el condominio; de modo tal que no permitirá que se genere una intensidad acústica superior a los niveles máximos de sesenta decibeles medidles entre las ocho horas y las veinte horas y de cuarenta decibeles medidles después de este horario. f) Obstruir las calles de acceso, las aceras y/o los estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o vehículos. g) Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial, incluso aquellos tales como aguas jabonosas que deben ser enviadas al tanque séptico y drenaje de casa construcción. h) Colocar en las ventanas ropas, alfombras o similares. i) Disponer de la basura o

desperdicios por medios distintos de los previstos para ello. j) Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o cualquier objeto. k) Ingerir bebidas alcohólicas en áreas comunes de parque o hacer asados o fiestas, sin la previa autorización del administrador del condominio. Solamente se permitirá la realización de asados en las áreas diseñadas y previstas para tal efecto l) Requerir a los empleados del condominio que presten servicios personales, sin la previa autorización del administrador. m) Circular en las calles del condominio a una velocidad superior a los cuarenta kilómetros por hora. n) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. ñ) Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del carro, o hacer un uso innecesario de la misma. o) Ingresar o estacionar camiones, cabezales o cualquier tipo de equipo pesado dentro del residencial, esto solamente podrá hacerse en caso de requerirse que el equipo permanezca por un corto plazo dentro del residencial debido a que se requiere para la realización de alguna construcción. p) Tender ropa en lugares visibles a las calles o áreas comunes del condominio, sin que la casa cuente con un cerramiento apropiado a criterio de la comisión de construcción. q) Iniciar la construcción de la casa sin contar con el respectivo permiso de la comisión de construcción. r) Realizar movimientos de tierra en los lotes, que puedan afectar a fincas filiales vecinas o áreas comunes del condominio sin coordinar con la comisión de construcción la aprobación del diseño del muro de contención necesario s) Construir ventanas o tapias que incumplan lo indicado en este reglamento o contrarias a lo que exige la ley que rige este tipo de construcciones. t) Arrojar basura en las fincas vecinas fuera del perímetro del condominio u) Violar alguna prevista de agua potable para utilizarla sin haber realizado el respectivo trámite de instalación del medidor ante el Acueducto. v) Los Propietarios no podrán autorizar a menores de edad el uso de cualquier tipo de vehículo de motor, tales como pero no limitados a motos, cuadraciclos o scooters. w) Pintar o decorar las áreas de acceso o aceras, marcar, hacer cortes, clavar o atornillar o de ninguna manera destruir cualquier parte de las áreas comunes, o instalar filtros solares tipo espejo o reflectivo, ni otro tipo de película en la superficie interior o exterior de las ventanas de las casas de habitación sin el consentimiento previo y por escrito del Comité de Construcción en los casos que corresponda a juicio del Administrador. x) Realizar rellenos de tierra en los cuales se coloque el material contiguo a la tapia perimetral tapia o paredes de otro vecino, sin la realización de la construcción del muro de contención necesario para tal efecto y la aprobación previa de la comisión de construcción. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al condómino o residente que repare el incumplimiento, actuar de acuerdo a lo establecido en el artículo QUINCUAGÉSIMO y al cobro de la multa equivalente a un salario base y una amonestación por escrito. En caso de incumplimiento en el pago de la multa o del costo de la reparación esta será sumada al estado de cuenta de las cuotas de gastos comunes y podrá ser cobrada mediante la vía judicial.

**ARTÍCULO DÉCIMO SETIMO: DE LAS MASCOTAS.** Los propietarios o residentes podrán tener en su casa únicamente mascotas domésticas, en el entendido de que éstas no serán criadas o cuidadas para fines comerciales y no causen molestias o afecten la seguridad de los demás propietarios del Condominio. No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna parte del Condominio, los reptiles, iguanas, ranas venenosas o cualquier otro tipo de animal que por su comportamiento la administración lo considere como salvaje o como una amenaza para las personas. Quedan total y expresamente prohibidos los perros de casería y las razas conocidas tales como, pero no limitadas a, Pitt-Bull, Bull Terrier, American Stanford, Rottweiler, o Doberman, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el Condominio por ningún período de tiempo ni bajo ningún concepto. Quedan total y expresamente prohibida la permanencia de animales salvajes o que generen ruido e incomoden a sus vecinos. Los propietarios deberán mantener sus mascotas dentro de cada propiedad condóminal con su respectivo cerramiento, dado que no podrán deambular por las zonas

comunes, si salen del área privativa, deberá ser con su respectivo dueño y de tal forma que permita mantenerlos bajo control. Tanto la casa club como las áreas comunes no fueron diseñados para la permanencia o visita de mascotas, éstas deberán permanecer dentro de las áreas privativas o fincas fiales. Cada propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recoger inmediatamente los desechos fecales que sus mascotas dejen en cualquier zona del Condominio. Los visitantes no podrán ingresar al condominio acompañados por mascotas, sólo se permitirá la permanencia de las mascotas de los residentes dentro del condominio a excepción de los equinos que se encuentren en la finca D-ciento veinticinco. Sólo la finca filial identificada como finca filial matriz número D-ciento veinticinco está facultada para el desarrollo de un campo ecuestre, actividades de granja y/o agropecuarias dentro del condominio, finca filial matriz en donde podrán mantenerse y criarse caballos, yeguas y todo tipo de equinos, tanto para uso recreacional como para uso comercial; propiedad en donde podrá realizarse el desarrollo de un condominio ecuestre para la venta de cuadras de caballos y además realizarse en ella eventos, fiestas y otro tipo de actividades con fines de lucro tanto para condóminos como para terceros. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir al propietario o residente el cobro de la multa de medio salario base y/o exigirle que saque la mascota del Condominio de manera permanente. En caso de incumplimiento en el pago de la multa esta será sumada al estado de cuenta de las cuotas de gastos comunes y podrá ser cobrada mediante la vía judicial.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DEL INGRESO AL CONDOMINIO Y A LAS FINCAS FILIALES.** Los condóminos propietarios y/o residentes del Condominio Hacienda Natura están obligados a permitir el ingreso al Condominio de las personas o empresas que trabajen en labores de recolección de basura, reciclaje, proveedores de servicios, reparación o de mantenimiento, así como los representantes de ventas y otros funcionarios de la empresa desarrolladora, aún cuando el desarrollo del condominio haya concluido. Se aclara que la autorización de ingreso no permitirá hacer uso o disfrute de las áreas comunes del condominio. Además, todo condómino o residente deberá permitir el ingreso de los miembros de la Comisión de Construcción a las áreas privativas, con el fin de que estos realicen inspecciones y verifiquen el cumplimiento del presente reglamento, debiendo el Administrador, para estos casos, avisar al propietario con tres días hábiles de anticipación. En el tanto existan Fincas Filiales por vender los propietarios deberán permitir que las personas o empresas autorizadas por el propietario que corresponda, con conocimiento y aprobación de la Administración, realicen las gestiones y promociones de ventas que sean necesarias. No obstante, dicho permiso podrá ser revocado por la Administración, si las personas o empresas autorizadas para llevar a cabo la gestión y promoción de venta de las fincas filiales, incumpliese con lo estipulado en el reglamento del condominio o bien, de conformidad con las directrices dadas por el Administrador para su ingreso y permanencia. En caso de que el propietario decida vender, dar en arrendamiento, construir derechos reales sobre su propiedad o ceder su posesión en alguna forma, deberá comunicarlos al Administrador, con el fin de que los oficiales de vigilancia tengan conocimiento de las personas debidamente autorizadas a hacer uso de las filiales, así como de los residentes en el Condominio. Lo mismo hará el arrendatario en caso de subarrendamiento. El nudo propietario, arrendatario y subarrendatario, deberán aceptar las regulaciones que se derivan del presente Reglamento. Los condóminos podrán tener dispositivos que puedan controlar el acceso en la entrada principal mediante el sistema de acceso rápido, dichos dispositivos serán vendidos por la administración a los propietarios. Los condóminos residentes podrán tener un listado de máximo diez personas autorizadas para ingresar a su casa; con el fin de que las personas incluidas en esta lista puedan estar ingresando al condominio sin tener que ser autorizados cada vez que lleguen al residencial; su ingreso es únicamente permitido y autorizado para el ingreso a la casa ubicada dentro del condómino, dado

que para que cualquier visitante permanezca en las áreas comunes del residencial es indispensable que sea acompañado por el propietario. Es totalmente prohibido el ingreso de mascotas de visitantes al condominio, con excepción de caballos, yeguas u otros equinos que se dirijan al campo ecuestre que se podrá desarrollar en la finca filial matriz número D-ciento veinticinco. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir el cobro de una multa de medio salario base.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TAXIS Y BUSETAS ESCOLARES:** Cada condómino que necesite del servicio de Busetas Escolares o Taxi, deberá indicarlo a la Administración del Condominio (en el caso de ser la buseta) y al oficial de seguridad (en el caso de ser un taxi). En el caso de servicio de la buseta escolar, el condómino deberá proporcionar a la Administración una identificación de la buseta que necesita que ingrese, aportando el número de placa, nombre del o los conductores, así como proporcionar los permisos necesarios y póliza de daños a terceros vigente, además deberá indicar las horas y días durante el año que se requiera el servicio. Aprobado el ingreso por parte de la Administración, el oficial de seguridad, indicará al conductor de la buseta, las instrucciones para su entrada y salida. De igual manera, los taxis formales, deberán acatar las indicaciones del oficial de seguridad, al momento de ingresar a recoger o dejar un condómino o visitante. Los requisitos con los que los condóminos deberá cumplir, son los siguientes,- primero, ubicación exacta de su casa, segundo, no puede transitar por las demás calles del condominio, tercero, no podrá hacer uso de la bocina, cuarto, no podrá exceder el límite de velocidad establecida, quinto, una vez cumplido con el servicio, deberá salir de inmediato. En el caso del servicio de taxis informales, éstos no podrán hacer ingreso al condominio. En todo momento, el condómino propietario o residente que requiera de estos servicios, será responsable exclusivo ante cualquier incidente, hecho o evento ocurrido en el Condominio, relacionado con la autorización asociada con el ingreso.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO: DE LOS PAQUETES Y CORRESPONDENCIA.** La correspondencia y paquetes se podrán recibir en la caseta de control de acceso. Será responsabilidad de cada propietario o residente acudir a la caseta a recoger su correspondencia. Pasados siete días naturales desde que un paquete o correspondencia fue recibida, la Administración y la seguridad no serán responsables por el resguardo de los mismos. De prestarse el servicio de casilleros por parte de Correos de Costa Rica, el Propietario podrá hacer uso del mismo en el tanto sea dueño de al menos un lote y esté al día en el pago de sus obligaciones con el condominio. El Administrador estará autorizado para solicitar el cierre del casillero al momento de que Propietario deje de serlo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: COMPAÑÍA DE SEGURIDAD** El Administrador del condominio será el responsable de contratar y vigilar el buen servicio que brinde la compañía de seguridad para los diferentes puestos de vigilancia que se ubicarán en el Condominio Hacienda Natura. En caso que algún propietario quiera contratar, para el propio beneficio de su residencia de los servicios de seguridad de otra compañía, distinta a la contratada por la administración para brindarle seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada previamente por la Administración y cumplir con los lineamientos de seguridad que se establecen en este Reglamento. Si algún condómino contratare el servicio de vigilancia durante el proceso constructivo de su casa, solamente el guarda de seguridad o vigilante podrá permanecer en el transcurso de la noche en la construcción, dado que está totalmente prohibido, ante cualquier circunstancia, el montar campamentos para que los constructores duerman dentro del residencial. Ningún condómino está autorizado para ingresar a las diferentes casillas de seguridad o puestos de control y está terminantemente prohibido que cualquiera de los propietarios se inmiscuya en los aspectos de seguridad del condominio, esto es un trabajo estrictamente de la administración y/o de la junta directiva o de administración del

condominio. Es prohibido el ingreso de los condóminos o visitantes a las áreas de trabajo de la compañía de seguridad tales como casillas o zonas de control. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir el cobro de una multa de medio salario base.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: DEBERES DE LA EMPRESA DE SEGURIDAD.** Sin perjuicio de las obligaciones estipuladas en la legislación vigente sobre la materia y el contrato respectivo que firme el administrador con la empresa o empresas de seguridad, son obligaciones de la empresa de seguridad las siguientes: a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. b) Debe estar debidamente inscrita y contar con los permisos respectivos, tales como pero no limitados a, exámenes psicológicos, portación de armas, póliza de responsabilidad civil y póliza de fidelidad. c) Contar con los seguros necesarios para cada uno de sus empleados, tales como, pago de la CCSS, pólizas de riesgos del trabajo y responsabilidad civil, así como los implementos de invierno. d) Portar uniforme y equipo suficiente para dar un servicio adecuado a los condóminos, tal como: radios de comunicación, armas de reglamento, marcador de horarios para rondas, e) Disponer de los guardas suficientes y capacitados para cumplir con los horarios establecidos, así como contar con supervisor(es) f) Mantener su equipo en óptimas condiciones de funcionamiento. g) Llevar cuaderno de bitácora en donde se registren los diferentes hechos que ameriten sanciones a criterio de la administración, además de todas aquellas situaciones que rompan la normalidad o resulten de interés para el Condominio. h) Los diferentes puestos de vigilancia, deben mantener comunicación permanente entre sí., incluidos los condominios secundarios y subsecuentes resultantes, producto de las fincas filiales matrices i) Entregar semanalmente a la administración del condominio los reportes del reloj marcador con el control de rondas de vigilancia requeridas de acuerdo a las instrucciones del Administrador, así como brindar un informe quincenal o mensual, de las principales situaciones o hechos ocurridos en el condominio. j) Encargarse de que el vigilante de turno siempre de informe al administrador de cualquier situación anómala o urgente. k) Está totalmente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y/o el uso excesivo del teléfono para fines que no sean propios del trabajo. l) Cumplir con el protocolo de seguridad que a continuación se indica. m) En caso de, convertir fincas matrices en condominios secundarios y subsecuentes, de preferencia, la empresa de seguridad, que brinde el servicio en los resultantes condominios, debería ser la que da el servicio al condominio primario. De no ser así, al menos lo establecido en el numeral h) deberá cumplirse, a fin de ofrecer un servicio de seguridad integral efectivo. **PROTOCOLO DE SEGURIDAD:** Para todos los casos en los cuales ingrese alguna persona al residencial por la entrada principal, el oficial deberá solicitar y registrar en su bitácora de ingreso la siguiente información: Cédula y Nombre completo del visitante, placa del vehículo, color y estilo del vehículo, hora de entrada y hora de salida, motivo de la visita, finca filial que visita o lo invita a alguna actividad. De igual manera el manejo de los visitantes que ingresen al condominio deberá realizarse de la siguiente manera: Uno) Residentes: Todo residente tendrá la obligación de portar en el parabrisas de su vehículo la calcomanía que lo identifique como propietario-residente del condominio. Además, los residentes están obligados a reportar a la administración la lista actualizada de invitados que están autorizados a ingresar (bajo su responsabilidad) permanentemente al residencial para dirigirse a su casa de habitación. Todo residente deberá indicar al puesto de vigilancia de la entrada del condominio el nombre, hora y fecha cada vez que espere invitados en su casa y o suplidores de servicios o alimentos, de lo contrario no se permitirá su entrada si no puede localizarse o verificarse. Es obligación del vigilante de la entrada del residencial mantener un estricto control y revisión de cada uno de los vehículos que ingresen y salgan del residencial. No se deberá abrir la aguja o portón de acceso hasta que se halla verificado el conductor y las condiciones del

vehículo. Se debe poner especial atención a la salida de los vehículos y no abrir la aguja hasta estar completamente seguros de la normalidad de la salida. Todos los residentes cuando salgan de viaje o no se encuentren presentes en el residencial, deberán nombrar a alguna persona de su confianza, (de preferencia vecino), como responsable para que se haga cargo de poder verificar y controlar la alarma. Esto con el fin de no generar molestias a los otros residentes. No obstante, en caso de no ser posible nombrar a alguna persona de su confianza para controlar la alarma, deberá dejar el control con la seguridad del condominio bajo su responsabilidad, a efectos de evitar las molestias ya indicadas en el residencial. Para todos los efectos, el oficial de seguridad no podrá bajo ninguna razón, ingresar a la residencia. Dos) Propietarios – no residentes: Si el propietario de alguna finca filial aún no ha construido su casa en el condominio y su carro cuenta con la calcomanía que lo identifica como propietario, el oficial de seguridad solamente deberá pedir el número de lote y el nombre del propietario y verificar dicha información con la lista de propietarios que se encuentra en la casetilla de acceso principal al residencial. Cada propietario podrá entrar con un máximo de nueve invitados para hacer uso de las áreas comunes, siempre y cuando el propietario, o alguien de su núcleo familiar se encuentren presentes. El condómino deberá hacerse responsable por todos los actos que sus invitados ejecuten dentro del residencial. En caso que alguna persona se acredite como invitado de algún condómino, pero no se encuentre registrado en la lista de propietarios, ni en la de autorizados previamente y no está acompañada por un condómino el oficial procederá a llamar al propietario y en caso de no localizarlo no permitirá la entrada al residencial. Tres) Invitados de los propietarios o residentes: Los invitados tienen los mismos deberes y obligaciones de los propietarios, éstos deberán acreditarse ante el guarda mostrando su cédula de identidad y el guarda deberá constatar su acreditación ya sea mediante nota de autorización previamente entregada al administrador o si es acompañado por algún propietario. Si algún invitado quiere hacer ingreso al residencial en la noche, solamente se permitirá en la compañía del condómino propietario. La cantidad de invitados que ingresen, para hacer uso de las áreas comunes del condominio, junto con un propietario de finca filial; será como máximo nueve personas; pero si el condómino ya es residente esto podrá invitar a su casa la cantidad de personas que desee. Cuatro) Clientes interesados en conocer el residencial o comprar lotes: Solamente podrán hacer ingreso junto la persona encargada de ventas o con algún propietario que esté interesado en vender su finca filial y no podrán hacer ingreso en las noches. Cinco) Trabajadores del proyecto, constructores de casas o suplidores de materiales de construcción: Los trabajadores no deben circular por calles diferentes a la ruta estrictamente necesaria para la entrada o salida, sin importar que la razón fuere que llegaron tarde y no pudieron ingresar junto con los otros trabajadores. Caminando o en bicicleta: Solamente se permitirá al inicio y al final de la jornada laboral; siempre y cuando todos los trabajadores de la cuadrilla de construcción ingresen juntos. En moto o en carro: solamente en las rutas de acceso, no se podrán detener en áreas diferentes a las de la construcción, cualquier daño que ocasionen los vehículos deberá ser cancelado por el propietario de la construcción, de no realizar la respectiva cancelación, la administración y/o la Comisión de Construcción, procederán con la suspensión de la construcción, hasta tanto el o los daños no sean subsanados. Los vigilantes de las construcciones si portan armas deben tener los permisos necesarios. Si la construcción no cuenta con vigilancia, la seguridad del condominio no se hace responsable de estar vigilando constantemente la casa en construcción. Los vigilantes de la empresa constructora no podrán andar caminando en las noches por las calles del condominio, de ser así, el condómino será notificado por la administración, para que proceda a hacer el llamado de atención al vigilante. Si el condómino y/o el vigilante hacen caso omiso, el condómino responsable de la construcción, deberá sustituir de inmediato al vigilante, pues de lo contrario, será sujeto de una multa equivalente a medio salario mínimo. No se permitirá el cambio de turnos a partir de las

diecinueve horas y antes de las cinco horas. Todos los trabajadores deberán de mantener apariencia correcta, camisa, pantalón y queda totalmente prohibido el consumo de licor. Solamente se permitirá que duerma una persona en cada construcción (el vigilante) este no podrá recibir visita. Está totalmente prohibida la permanencia durante las noches de grupos de constructores en la bodega o casa en construcción. a). Ningún vigilante de las construcciones puede andar deambulando por las calles del residencial y hacer salidas del condominio. b). Terminantemente prohibido realizar prácticas de tiro. c). La seguridad del residencial tendrá hegemonía sobre la vigilancia de cada construcción y en caso de emergencia podrá hacer uso de sus servicios debiendo estos respaldar la petitoria que se realice. d). Deben de contar con un medio de comunicación que se interconecte con el servicio de vigilancia del residencial. e). Deberán ser revisados a la hora del ingreso o egreso en el puesto de vigilancia en la entrada del residencial. f). No se permitirá tocar la bocina, manejar vehículos con escape libre y conducir a alta velocidad en las calles del residencial. g). Todo vehículo deberá ser estacionado de manera tal que permita el libre tránsito de condóminos y visitantes. h). La empresa constructora deberá mantener actualizado un listado con nombre y no. de cédula y dirección exacta de cada uno de los trabajadores. i). El horario de trabajo en las construcciones será de lunes a sábados de las seis horas a las diecisiete horas, no se permite laborar domingos. j). Está totalmente prohibido los piropos, silbados o groserías a los condóminos, residentes o sus invitados. k). No se permite la invasión de otras fincas filiales. l). No se permite tener ropa tendida visiblemente. m). El interesado (maestro de obras o constructor) deberá avisar con antelación la llegada de camiones, fletes u otro tipo de contratos. n). No se permitirá el uso del teléfono de la casetilla de guardas o que sea el guarda quien tenga que estar llamando al encargado para solicitar la autorización. ñ). A la hora de salir del residencial, el guarda ubicado en el puesto de vigilancia de la entrada, cuando considere necesario podrá revisar de todos los camiones que trasporten personal, fletes, contratos, así como los bolsos de cada uno de los trabajadores, de, construcciones, personal de servicio doméstico, personal de mantenimiento, limpieza y jardinería. Seis) **Recolección de basura:** Los residentes, en caso de observar alguna situación anómala o sospechosa deberán reportarla a la administración. Siete) **Ingreso de Taxis:** Solamente se permitirá el ingreso de taxis por solicitud de propietarios o residentes previa indicación al guarda de la caseta principal de acceso. Ocho) **Repartidores y suplidores de servicios (gas, periódico, leche, comida Express, agua, ICE):** Solamente se permitirá su ingreso por solicitud previa de algún residente, mediante la indicación expresa al guarda de la caseta principal de acceso. Nueve) **Funcionarios de la Municipalidad, CCSS, MINAE, SETENA y otras instituciones del Estado:** Solamente se permitirá su ingreso por autorización del administrador del Condominio o de algún residente expresamente autorizado.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: JARDINES Y ZONAS VERDES:** El Condominio residencial Hacienda Natura, pretende mantener al máximo el entorno natural existente, por lo que se solicita a los condóminos evitar la tala injustificada de árboles y respetar y cuidar todas las especies sembradas en los jardines ubicados en el frente de las propiedades y en las aceras. Todos los condóminos, tienen el compromiso de respetar el Diseño Paisajístico establecido en los retiros frontales de cada lote, este diseño regulará las especies de plantas y tipo de tapias que se ubiquen en estas zonas. La administración del Condominio contratará los servicios de un equipo de jardineros para el mantenimiento de zonas verdes, éstos visitarán una vez al mes cada finca filial con el fin de darle mantenimiento y aseo permanente a los jardines ubicados en los retiros frontales de la propiedad en donde se encuentran las especies del diseño paisajístico. En caso de que los jardines de las fincas filiales colindantes con las zonas comunes estén expuestos a estas áreas, el diseño y/o modificación deberá ser aprobado por la Comisión de Construcción. El mantenimiento y/o cambios en los jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente de la comisión de construcción, por lo que

por ningún motivo los propietarios de las fincas filiales deberán modificar los jardines de las zonas comunes enfrente de sus propiedades. Los jardines internos podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas no interfiera con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni ensucien las propiedades vecinas. Los condóminos podrán plantar árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando hasta donde sea posible que su follaje invada propiedades vecinas. En caso que existan molestias causadas a los vecinos por algún árbol ubicado en alguna finca filial la comisión de construcción procederá a revisar dicha situación y elaborar un informe para verificar si es necesario podarlo o cortar el árbol que genera problemas. Es obligación de los propietarios y residentes mantener en perfecto estado de conservación y limpieza los jardines y zonas verdes de su propiedad. Los condóminos podrán darle su propio mantenimiento a sus terrenos, razón por la cual podrán contratar a la compañía de su preferencia para tales fines, siempre y cuando se cumpla con los lineamientos de seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: Uno). El nombre de la compañía, los nombres y números de cédula de los empleados de dicha compañía, así como el equipo que va a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes deberá registrarse en la caseta de seguridad. No obstante, la empresa y/o personal que brinda el servicio de mantenimiento de las zonas verdes y jardines en las áreas comunes, podrá además ser contratada(o) por los condóminos para la atención de su propiedad(es) privada(s), siempre y cuando éste acto se realice mediante un acuerdo privado entre las partes y no se destine los recursos del condominio para beneficio algunos propietarios. Dos). Todo trabajador que intervenga en los trabajos, deberá contar con un seguro de riesgos profesionales y portar la identificación correspondiente en todo momento. Cualquier cambio de personal deberá ser notificado de inmediato a la Administración del Condominio. Tres). El horario de trabajo deberá ser reportado con anticipación en la caseta de seguridad. Cuatro). Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan, deberán ser retirados periódicamente, para evitar su acumulación y sacados del Condominio; es totalmente prohibido el depósito de desechos lotes vecinos o áreas comunes. Cinco). No se deberá ensuciar ni alterar los jardines de las zonas comunes. Seis). El manejo del equipo que se utilice para el mantenimiento, debe ser con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los propietarios vecinos. Siete). En caso de que no se trabaje con los estándares de seguridad, limpieza y calidad adecuados o de no cumplir en alguna forma con las disposiciones del presente reglamento, la Administración podrá suspender el uso de la compañía de mantenimiento que se ha contratado y cobrará al propietario los costos de cualquier daño causado además de una multa de cien dólares. En aquellos lotes baldíos, el encargado de mantenimiento se hará cargo para que la hierba o pasto no superare los ochenta centímetros, mediante la corta del paso o la aplicación de herbicida, este servicio está cubierto con el cobro de la cuota mensual de gastos comunes; pero para aquellas propiedades ya construidas, habitadas o no, será responsabilidad del propietario darle mantenimiento a sus jardines. En caso que la administración considere que el propietario de un lote no le de mantenimiento apropiado a sus jardines, podrá la administración realizar dichos trabajos y se le cobrará a los Propietarios los gastos generados, más un recargo del treinta por ciento. La violación a cualquiera de estas disposiciones autoriza a la Administración del Condominio a exigir el cobro de una multa de medio salario base.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: BASUREROS.** Los recipientes para basura deberán ubicarse siempre dentro de la propiedad y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las calles internas, zonas comunes y/o propiedades vecinas. Es prohibido la instalación o construcción de canastas para el depósito de la basura en frente de las fincas filiales del condominio. El mecanismo autorizado para la recolección de la basura será el siguiente: El camión de la basura ingresará al condominio los días previstos para dicho servicio, el horario será indicado por la Administración del

Condominio en su debido momento. Los condóminos deberán depositar la basura en contenedor sanitariamente adecuado, el cual deberá contar con las siguientes características: Preferiblemente de plástico Colores opacos Con una capacidad aproximada de unos cuarenta y cinco galones o ciento setenta litros El basurero tendrá ruedas, las cuales permitirán su fácil traslado. Los Propietarios deberán gravar sus iniciales en sus respectivos basureros con el fin de evitar el robo o pérdida de los mismos. Los basureros deberán ubicarse siempre dentro de la propiedad o finca filial y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las zonas comunes o propiedades vecinas. La basura debe sacarse de la finca filial llevando el siguiente procedimiento: La basura debe depositarse en diferentes bolsas, y colocarse en recipientes los para basura. No deberá ponerse en los recipientes los desechos para reciclar, éstos deberán ser depositados periódicamente en los recipientes ubicados a lo largo del condominio para tal fin y clasificados de acuerdo a las instrucciones del administrador. Los recipientes para la basura deben sacarse al frente a la propiedad, sólo la noche antes que el camión de basura pase a recoger la basura al Condominio. Una vez que el recolector de basura haya pasado, cada Propietario será responsable de recoger los recipientes de depósito y guardarlos dentro de su propiedad. Se insta a todos los condóminos el uso de los depósitos para reciclaje ubicados a lo largo del residencial. En donde se dispondrán recipientes para plástico, aluminio y vidrio, además del papel que se recogerá de acuerdo a las instrucciones del administrador. Está totalmente prohibido arrojar basura en las fincas colindantes fuera del perímetro del condominio. En caso de incumplimiento de cualquier de las disposiciones indicadas en el presente artículo la administración procederá a la aplicación y cobro de una multa correspondiente a medio salario base.

**ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO. DE LAS FINCAS FILIALES IDENTIFICADAS COMO FUTURAS FINCAS MATRICES O LOTES CONDOMINALES.** De conformidad con el artículo treinta y tres, inciso F de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y los artículos doce y trece del segundo capítulo del Reglamento a esa Ley, se establece que las fincas filiales podrán convertirse en futuras fincas matrices, sin que por esta razón pierdan la condición de filiales del condominio primario, en las cuales se permite la constitución de un nuevo condominio dentro del condominio madre o condominio primario denominado Hacienda Natura. En caso de originarse un nuevo condominio en alguna de las Fincas Filiales con características de futuras fincas Matrices; el Condominio Hacienda Natura se conocerá como condominio primario y el condominio resultante por desarrollarse en la finca filial matriz pasará a ser considerado condominio secundario y así sucesivamente. A) En el Condominio Hacienda Natura o Condominio Primario, cada finca filial identificada como futura finca matriz podrá ser desarrollada independientemente por su dueño. Para que cada finca filial identificada como futura finca matriz se desarrolle como un condominio secundario y así sucesivamente, no se necesitará la autorización de los demás propietarios del condominio primario o secundario y así sucesivamente para el otorgamiento de la escritura respectiva de sometimiento al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando no se varíe el área proporcional de la finca filial identificada como futura finca matriz en relación con el área total del condominio o el área común del mismo. El condominio secundario o aquellos subsecuentes se registrarán por el presente reglamento y por su propio reglamento. Los reglamentos de los condominios secundarios y subsecuentes podrán contener regulaciones diferentes pero no contradictorias al presente reglamento y tener regulaciones arquitectónicas y constructivas distintas al condominio primario. B) El área común de la vía vehicular y peatonal del condominio primario servirá como vía de acceso a los condominios secundarios y subsecuentes. Todas las fincas filiales de esos nuevos condominios secundarios o subsecuentes estarán comunicadas directamente con determinada área común del condominio secundario, para que las comunique con el área común de acceso privado vehicular del condominio

primario que conduce a la vía pública; de esta forma garantiza la comunicación directa de los condominios secundarios o subsecuentes por medio del área común de acceso vehicular y peatonal del condominio secundario, con el área común de acceso vehicular y peatonal del condominio primario que conduce a la vía pública. Además, el condominio secundario y subsecuentes estarán conectados y sus propietarios tendrán acceso a las áreas comunes del condominio primario en las que se encuentran los locales y las instalaciones de los servicios que sean parte del área común del condominio primario, no siendo así en caso contrario. C) Las fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices que se conviertan en condominios secundarios, no perderán por ello su condición original de finca filial del condominio Hacienda Natura o condominio primario, secundario o subsecuente, en su caso y en virtud de que, para efectos legales, cada una de las filiales matrices que se convierta en condominio se inscribirá como un condominio independiente. D) En cuanto a la contribución que deberán realizar las nuevas fincas filiales resultantes de la segregación de una finca filial identificada como futura finca matriz o condominio secundario, con respecto a los gastos comunes del condominio primario denominado Hacienda Natura, se establece que los propietarios de las fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices, deberán contribuir con el mismo monto que el resto de las filiales que componen al condómino primario; siempre y cuando estas no sean segregadas o transformadas en un nuevo desarrollo, dado que en este caso, los condominios resultantes del desarrollo del condominio secundario o subsecuente deberán participar de los gastos comunes del condominio primario cancelando el mismo monto de cuota de gastos comunes que cada una de las fincas filiales del condominio primario esté pagando en ese momento, dicho cobro será efectivo una vez que estas unidades habitacionales se encuentren debidamente traspasadas a su comprador final, para lo cual, el monto del aporte que deberá cancelar cada nueva finca filial del condominio secundario deberá ser el mismo monto que paguen las demás fincas filiales del condominio primario, diluyéndose de este modo el presupuesto de gastos aprobado por la asamblea del condominio primario entre la totalidad de filiales existentes en ese determinado momento, sumando para este cálculo las fincas filiales resultantes de la segregación de cualquier finca filial identificada como futura finca matriz. Es de este modo que las fincas filiales resultantes de la segregación de una finca filial identificada como futura finca matriz deberán cancelar el monto establecido como cuota de mantenimiento para la totalidad de las filiales del condominio primario, y adicionalmente deberán cubrir los gastos de administración y seguridad que dicho condominio secundario establezca en su reglamento por los servicios adicionales que este posea. E) De los órganos de los condominios secundarios por desarrollarse en fincas filiales matrices: El reglamento del condominio secundario y subsecuentes deberá contener los mismos órganos que contiene el reglamento del condominio Primario, para este caso Hacienda Natura, aunque dichos órganos tendrán un rango inferior con respecto a los del condominio primario, por lo que las disposiciones que acuerden los órganos del condominio primario serán de acatamiento obligatorio sobre los siguientes temas: de los valores porcentuales de las fincas filiales; de los bienes comunes; del uso de los bienes comunes; del mantenimiento y reparación de las áreas comunes; de los gastos comunes; de las cuotas extraordinarias, del fondo de reserva; de los seguros; de la cuota de mantenimiento; obligaciones de los propietarios; de las mascotas; sobre la compañía de seguridad y sus deberes; de los jardines y su mantenimiento y de los basureros. F) Para representar a las fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices en las asambleas de condóminos del condominio primario, se elegirá en la asamblea de condóminos del condominio secundario o subsecuente, por mayoría simple, a un representante con facultades suficientes, que podrá ser o no el administrador del condominio. Este acuerdo deberá tomarse con el voto favorable de los propietarios que representen la mayoría del condominio secundario o subsecuentes, otorgándole poder especial para representar a ese

condominio secundario en las asambleas del condominio primario, con indicación de cómo ejercerá su voto respecto de cada uno de los puntos de la orden del día indicados en la agenda de convocatoria a la asamblea del condominio primario. La votación requerida para tomar este último acuerdo dependerá de los temas que componen la orden del día de la asamblea del condominio primario, de manera que para que el apoderado especial pueda votar a favor de cada punto o propuesta, requerirá al menos el mismo número de votos que el punto o propuesta requiera para ser tomada válidamente en la asamblea de condóminos del condominio primario. De esta manera, si se tratara de votar un punto o propuesta para el cual se requiere unanimidad de todos los propietarios en la asamblea de condóminos del condominio primario, el acuerdo que autorice al representante especial de este condominio secundario o subsiguiente, requerirá necesariamente el voto favorable de la unanimidad de todos los propietarios del condominio secundario o subsecuente. En caso de que el porcentaje requerido para esa votación no fueren alcanzados el representante especial deberá votar negativamente los puntos o propuestas en la asamblea de condóminos del condominio primario. El representante especial deberá demostrar su nombramiento, el poder especial a él otorgado y las facultades para ejercer el derecho de voto. En el caso de que, por la razón que fuere, no se llegare a nombrar a tiempo el representante especial por parte del condominio secundario, si el administrador de este asistiere a la asamblea de condóminos del condominio primario, según su criterio podrá votar afirmativa o negativamente en todos aquellos asuntos establecidos en la agenda del día. G) Lo acordado por la asamblea de condóminos del condominio primario, obliga a todos los propietarios del condominio secundario y subsiguientes. Los acuerdos adoptados en firme serán ejecutorios y su impugnación no suspenderá su ejecución, salvo que un juez competente así lo decida con medida cautelar. Corresponderá al desarrollador, sea Hacienda Natura Desarrollos S.A. establecer la cantidad de previstas domiciliarias de agua potable que le pertenecen a cada una de las filiales identificadas como futuras fincas matrices que componen el condominio primario y por ende la cantidad máxima de unidades habitaciones que se pueden construirse o segregarse en cada una de las fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices. Los Lotes o fincas filiales del condominio Hacienda Natura que son fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices son las que se indican a continuación: A-cinco, A-ocho, A-nueve, A-treinta y cuatro, A-treinta y cinco, A-cincuenta y uno, A-cincuenta y dos, A-cincuenta y tres, A-cincuenta y cuatro, A-cincuenta y cinco, A-cincuenta y seis, A-ochenta y dos, A-ciento once, A-ciento doce, A-ciento trece, A-ciento catorce, A-ciento quince, A-ciento dieciséis, A-ciento diecisiete, A-ciento dieciocho, A-ciento diecinueve, A-ciento veinte, A-ciento veintiuno, B-cinco, B-seis, B-veintidós, B-veintitrés, B-veinticuatro, B-treinta, B-sesenta y uno, C-tres, C-cuatro, C-cinco, C-seis, C-siete, C-ocho, C-nueve, C-diez, C-doce, C-trece, C-catorce, C-quince, C-dieciséis, C-diecisiete, C-dieciocho, C-treinta, C-treinta y cinco, C-cuarenta y tres, C-cuarenta y cuatro, C-cuarenta y ocho, D-sesenta, D-sesenta y uno, D-sesenta y dos, D-sesenta y tres, D-sesenta y cuatro, D-sesenta y cinco, D-sesenta y seis, D-sesenta y siete, D-ochenta y dos, D-ochenta y tres, D-ochenta y cuatro, D-ochenta y cinco, D-ochenta y seis, D-ochenta y siete, D-ciento dos, D-ciento tres, D-ciento cuatro, D-ciento cinco, D-ciento seis, D-ciento siete, D-ciento ocho, D-ciento nueve, D-ciento diez, D-ciento once, D-ciento doce, D-ciento trece, D-ciento catorce, D-ciento quince, D-ciento dieciséis, D-ciento diecisiete, D-ciento dieciocho, D-ciento diecinueve, D-ciento veinte, D-ciento veinticinco, D-ciento veintisiete, D-ciento veintiocho, D-ciento veintinueve, D-ciento treinta, D-ciento treinta y ocho, D-ciento treinta y nueve, D-ciento cuarenta, D-ciento cuarenta y nueve, D-ciento cincuenta y cinco, D-ciento cincuenta, seis D-ciento cincuenta y siete, D-cientos cincuenta y ocho, D-ciento cincuenta y nueve, D-ciento sesenta, D-ciento sesenta y uno, D-ciento sesenta y dos, D-ciento sesenta y tres y la finca filial D-ciento sesenta y cuatro.

**ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO. DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO:** Si un propietario, sus invitados o empleados infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en la ley, en este reglamento o en los acuerdos tomados en las asambleas de condóminos, la administración impondrá las siguientes sanciones, previo cumplimiento del debido proceso: a) Prevención por escrito. b) Sanción o multa que no podrá ser inferior a cien dólares ni mayor a diez salarios base; según lo establecido en el presente reglamento o lo dispuesto por la Junta Directiva o Fiscalizadora, la gravedad de la falta y la reincidencia de acuerdo al criterio del administrador. c) Obligación de destruir o construir aquello que esté prohibido para solucionar el conflicto. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil. En caso de cualquier multa o sanción no establecida o prevista explícitamente por el presente reglamento, será la Junta Directiva o Fiscalizadora del condominio la encargada de establecer el monto de la sanción que corresponde para que el administrador proceda a su cobro. Toda multa o sanción deberá ser cargada a la cuenta de pago de cuotas de gastos comunes y al igual que estas otras obligaciones, en caso de que su pago no sea efectuado en un plazo menor a los tres meses se deberá enviar su cobro por la vía judicial. Solamente la Asamblea General de Condóminos con su voto favorable de al menos la mayoría de los asistentes facultados para votar, podrá modificar el monto de las multas impuestas por el administrador o realizar aumentos en el monto de aquellas que fueron establecidas en el presente reglamento, siempre y cuando así lo indique la agenda de una asamblea de condóminos.

### **CAPITULO TRES: REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN.**

**ARTICULO VIGÉSIMO SÉTIMO. LOS ÓRGANOS DEL CONDOMINIO.** Los órganos de gobierno y administración del Condominio están constituidos por (I) la Asamblea de Propietarios, (II) La Junta Directiva o Fiscalizadora (III) El Administrador, (IV) La Comisión de Construcción. (V) El Desarrollador, sea la empresa Fusión Inmobiliaria PAM S.A., es un órgano especializado del Condominio que disfrutará de las atribuciones y privilegios establecidos en este Reglamento; éste estará representado por sus apoderados, o en su defecto por quien ellos designen. El Desarrollador como órgano especializado del Condominio Hacienda Natura, tendrá voz y voto a través de su puesto en la Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio, siempre y cuando sea propietario de al menos una finca filial. Corresponderá además a Asamblea de Condóminos realizar las aclaraciones necesarias, a través de la interpretación auténtica del presente reglamento, como órgano supremo del condominio.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO. LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS** La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y resolverá los asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. En la primera Asamblea que se celebre, se procederá a designar a un miembro de la Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio, que será a su vez la responsable de presentar a la asamblea los candidatos al puesto de administración, para que esta proceda a su elección. Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias y serán convocadas una vez que al menos el treinta por ciento del valor del condominio sea traspasado a sus nuevos propietarios registrales (condóminos).

**ARTICULO VIGÉSIMO NOVENO. LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** La asamblea ordinaria de propietarios se celebrará una vez al año, en el mes de Febrero. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo soliciten y consideren necesario alguno de los siguientes órganos del condominio: a) El administrador del condominio, b) los Propietarios que representen por lo menos un tercio del porcentaje del valor total del Condominio primario o bien, c) La junta directiva

o fiscalizadora, d) la Comisión de Construcción por mayoría simple. En estos dos últimos supuestos se dirigirán al Administrador para que éste realice la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO: CONVOCATORIA.** El Administrador, según lo indicado en el artículo veinticinco de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, será el responsable de convocar a los Propietarios a las Asambleas. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará y el día, hora y lugar de la reunión, así como la posibilidad de una segunda convocatoria en los términos indicados en el Artículo "Quórum" siguiente. Las convocatorias a asambleas se harán mediante una publicación en un diario de circulación nacional, siendo en su defecto suficiente este medio para darse por convocada la asamblea. Adicionalmente, podrá ser comunicada mediante una carta circular que se enviará al correo electrónico o a la dirección que cada Propietario tenga registrada en la Administración del Condominio, todo esto con treinta días naturales de anticipación para las Asambleas ordinarias y Extraordinarias. Será responsabilidad de cada Propietario reportar a la Administración cualquier cambio de dirección, pues para todos los efectos legales y reglamentarios se tendrá como la dirección válida la última dirección reportada en los registros de la Administración.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: QUÓRUM.** La Asamblea de Propietarios del Condominio Hacienda Natura, en primera convocatoria estará formada por los que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, que deberá realizarse treinta minutos después de la primera convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes y se dará inicio a la asamblea válidamente con el número de Propietarios que se encuentren presentes. En toda convocatoria que se efectúe se señalará expresamente la posibilidad de esta segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa cuando estando reunida la totalidad de los Propietarios, acuerden celebrar Asamblea y se conformen expresamente de que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta respectiva. En caso de que no concurriese ninguno de los Propietarios a la segunda convocatoria de la Asamblea Ordinaria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes. Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje de valor que su propiedad represente en el valor total del condominio, sólo podrán votar y ser tomados en cuenta dentro del quórum quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas de mantenimiento del Condominio o cualquier otra obligación que haya adquirido con el Condominio.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA.** Son atribuciones de la Asamblea General de Condóminos: a-) Conocer del informe anual de Administrador relativo al año vencido, aprobándolo o improbandolo. b-) Aprobar o improbar, en su caso, el presupuesto de gastos comunes que presente el Administrador para el año venidero y las cuotas que sobre dichos gastos corresponden a cada finca filial. c) Nombrar a un condómino presente en Asamblea como miembro de la Junta Directiva o Fiscalizadora en calidad de representante de los condominios en dicho ente. Este miembro tendrá voz y voto en los acuerdos de Junta y su nombramiento en el cargo será de tres años con opción de ser reelecto en Asamblea. En caso que este miembro deje de ser condómino o renuncie durante el período para el que fue nombrado, será sustituido por un suplente, que será elegido en la misma asamblea. d-) Autorizar las reparaciones o mejoras que se hicieren en las áreas comunes del Condominio. e-) Las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del Administrador f-) Establecer el monto por el cual será contratado el servicio de administración a través de la aprobación del presupuesto anual de gastos g-) Nombrar al Administrador de acuerdo al procedimiento establecido en el presente reglamento h-) En general, conocer y decidir de aquellos asuntos de interés común para el conjunto de propietarios

del Condominio, acordando las medidas necesarias para una adecuada utilización de los elementos y áreas comunes. i-) Las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones de la Administración y del Comité de Construcción. j-) Los demás que le competen a tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y al Reglamento de esa Ley.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS.** Las Asambleas serán presididas por un presidente y un secretario ad-hoc, designados por los Propietarios para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará un listado de los asistentes, en el cual deberán consignar su firma, número de cédula y lote correspondiente, además se levantará un acta que se asentará en el Libro de Actas de Asamblea de Propietarios que al efecto lleve el Condominio y será firmada por el Presidente, el Secretario y los propietarios que así lo deseen; esta acta deberá ser enviada al correo electrónico registrado por los condóminos en un plazo no mayor de un mes contado a partir de la celebración de la asamblea y además se deberá poner a disposición de los condóminos una copia que se dejará en la casetilla principal de guardas del residencial. Los Propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder autenticada por un notario, con excepción de los apoderados especiales designados por los condominio secundarios o subsiguientes, los cuales deberán aportar el documento indicado en este reglamento. En caso de existir co-propiedad en alguna de las fincas filiales, los copropietarios deberán designar un solo representante.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DE LAS VOTACIONES.** El voto de cada propietario valdrá conforme a la proporción que le corresponde a su finca filial conforme al valor dado a ésta en la escritura constitutiva del Condominio. Sólo podrán votar quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, cuotas extraordinarias, multas y cualquier otra obligación que se haya adquirido con el Condominio. Las votaciones requeridas son: **A-) Se requiere el voto unánime de todos los Propietarios para:** I) renunciar al régimen de Propiedad en Condominio, modificar el destino general del condominio; II) vender o gravar el inmueble en su totalidad, o enajenarlo en cualquier forma; III) variar el área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; IV) variar cualquiera de las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento; V) cualquier otro acuerdo que requiera la total conformidad de los Propietarios, conforme a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio o este Reglamento. **B-) Se requiere de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor total del condominio para:** I) Variar el destino especial de una finca filial.; II-) En caso que se desee construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe esos trabajos; para aquellos condominios verticales que se construyan o desarrollen en las fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices. III-) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. IV). Autorizar el arrendamiento de cosas comunes, V). Aprobar la reconstrucción total o parcial del Condominio. **C-) Se requiere mayoría que represente al menos dos terceras partes de los condóminos facultados para votar y presentes en una Asamblea debidamente constituida para:** I) realizar construcciones en las áreas comunes no contempladas en los planos del Condominio y definir la proveniencia de los fondos que serán utilizados para dicho fin; II) Aprobar variaciones en el monto de la Cuota mensual de Gastos Comunes a causa que se desee incluir nuevos servicios para los condóminos. III) Aprobar variaciones en el monto de la Cuota mensual de Gastos Administrativos a causa que se desee incluir nuevos servicios para los condóminos y/o ajustar el monto del contrato con el administrador; las variaciones en el monto del contrato de administración no podrán desmejorar el servicio brindado y deberán ser acordes con los candidatos propuestos o sugeridos por la Junta Directiva o Fiscalizadora del

Condominio IV) Tomar acuerdos para utilizar parte del dinero disponible en el fondo de reserva con el fin de realizar mejoras, innovaciones y/o reparaciones en el condominio o en sus áreas comunes.

D-) **Se requiere simple mayoría de votos de los condóminos facultados para votar y presentes en una Asamblea debidamente constituida para:** I) aprobar la realización de mejoras necesarias y el

establecimiento de una cuota extraordinaria para ejecutarlas; II) resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda de una asamblea, III) aprobar el presupuesto de gastos presentado por la administración y aprobar ajustes en la cuota de gastos comunes para poder cubrir los gastos de acuerdo al presupuesto aprobado IV) Nombrar al miembro representante de los condóminos en la Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio Hacienda Natura. Dicho miembro tendrá voz y voto en los acuerdos de Junta y su nombramiento en el cargo será de por períodos de tres años con opción de ser reelecto en futuras Asambleas. D-) **No se requerirá acuerdo o la autorización de la asamblea ni la comparecencia de los propietarios de las fincas filiales para:** I) la constitución a favor de

instituciones del estado o de empresas de servicios públicos, de las servidumbres sobre áreas comunes de condominio que se requieran para la obtención de los servicios públicos básicos a favor de los condóminos, para lo cual el administrador queda facultado para actuar en estos casos en representación del condominio. II) la reunión de varias fincas filiales en una sola, siempre y cuando esto no modifique los valores porcentuales del condominio y mantengan el monto con el cual colaboran en el pago de los gastos comunes, reunión de fincas que encuentra debidamente permitida. III) Someter al régimen de propiedad en condominio alguna finca filial matriz, con el fin de transformarla en un condominio secundario. Las resoluciones de la Asamblea serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los ausentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos tomados.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: DE LA JUNTA DIRECTIVA O JUNTA FISCALIZADORA.** La Junta Directiva o Fiscalizadora, estará integrada por cuatro miembros, a saber: a) Un representante del Grupo Desarrollador, nombrado por el representante legal de Fusión Inmobiliaria PAM S.A mediante carta o poder autenticada por un abogado, el cual podrá ser sustituido por el mismo medio, lo anterior hasta tanto no se complete la construcción de todas las unidades residenciales en todas las fincas filiales que conforman el condominio, acaecida esa condición; la designación de este miembro de la junta directiva la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios, b) El condómino electo en Asamblea, o en su defecto el condómino suplente, en caso de éste no poder asistir a la sesión de Junta Directiva. c) Un representante de la Comisión de Construcción, nombrado por los miembros que la conforman. d) El Administrador, quien tendrá voz en los acuerdos de Junta pero no voto a la hora de realizar votaciones. Sus miembros durarán en sus cargos, el tiempo establecido de conformidad con su naturaleza y plazos previamente establecidos y definidos a lo largo de este reglamento. La Junta se reunirá ordinariamente cada tres meses y extraordinariamente, a solicitud de dos de sus miembros o de la Administración.

**FUNCIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA O FISCALIZADORA:** La Junta tendrá como principal objetivo, mantener un adecuado y armonioso funcionamiento del Condominio Hacienda Natura, de conjunto con la Administración. La Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio Hacienda Natura, será la responsable de la designación de los candidatos al puesto de administrador del Condominio Hacienda Natura, para que posteriormente la asamblea general de condóminos proceda a la elección definitiva del administrador. Esta designación de los candidatos se realizará mediante el criterio de sus integrantes, análisis de los currículums, revisión de sus antecedentes y verificación del cumplimiento de los requisitos planteados por el presente reglamento. La asamblea de condóminos no podrá elegir mediante votación a algún candidato al puesto de administrador que no haya sido previamente filtrado y aceptado por la junta directiva o fiscalizadora mediante el voto positivo de al menos dos de sus tres miembros. Una vez nombrado el administrador por parte de

la asamblea general de condóminos, será responsabilidad de la junta fiscalizar su gestión, incluso podrá contratar los servicios de un auditor en caso que lo considere necesario, siempre y cuando los honorarios del auditor hayan sido incorporados previamente en el presupuesto de gastos aprobado por la asamblea.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO HACIENDA NATURA:** El Administrador firmará, en forma mancomunada los cheques para la cancelación de los pagos relacionados con los gastos del condominio en conjunto con algún representante del grupo desarrollador, siempre y cuando el Desarrollador sea propietario de al menos una finca filial. EL ADMINISTRADOR, cuyo nombramiento recaerá sólo sobre personas jurídicas, cuyos representantes legales, no sean propietarias(os) del Condominio; La empresa administradora deberá además contar con la experiencia y conocimiento idóneo que le permita llevar a cabo la gestión administrativa, cumpliendo como mínimo los siguientes requisitos: a) deberá contar dentro de su planilla o equipo, con algún contador que pueda hacerse cargo de llevar el control de la ejecución presupuestaria y la correcta asignación de ingresos y egresos, así como un administrador. b) es indispensable que la empresa administradora incluya los servicios de un abogado que pueda asesorar en todos los aspectos relacionados con la gestión administrativa, c) deberá contar con un mínimo de cuatro años de experiencia en la administración de algún condominio. El plazo del período del administrador será por tres años, contados a partir de la fecha de su nombramiento y podrá ser reelecto cuantas veces sea nombrado por períodos de tres años. El administrador podrá ser removido mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones: A causa de renuncia del administrador. A causa del vencimiento de su período de administración. Por medio de una votación de al menos dos de los tres miembros de la Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio que decidan destituirlo proponer el nombramiento de un nuevo administrador de conformidad con lo indicado en el presente artículo. De no existir Administrador, le corresponderá a la Junta Directiva o Fiscalizadora llevar a cabo la gestión administrativa en el tanto se realice la contratación de una nueva empresa administradora, sin perjuicio del cobro que la Junta Directiva o Fiscalizadora pueda realizar por concepto de servicios administrativos, los cuales serán pagados al mismo costo del contrato vigente para el anterior administrador, así como de la totalidad de los gastos incurridos que cuenten con el refrendo de un Contador Público autorizado.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉTIMO: REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador, recibirá un pago mensual como retribución por el desempeño de su contrato de administración del Condominio. El monto que se pagará por el contrato de administración será establecido por la asamblea general de condóminos; dicho monto será aumentado anualmente aplicando el incremento decretado por el gobierno para el sector privado. El monto contratado por servicios de administración deberá alcanzar para cubrir todos los gastos pertinentes o relacionados con la administración del condominio, tales como electricidad, teléfono, Internet, papelería, tinta, fotocopias, útiles y artículos de oficina, así como el contrato por servicios de contabilidad y administración. La remuneración del administrador será cubierta por medio del cobro de la CUOTA DE ADMINISTRACIÓN incluida dentro de la cuota de Gastos Comunes. El monto del contrato de administración, podrá además ser variado mediante la votación favorable que represente al menos dos terceras partes del valor de los votos de los condóminos presentes y facultados para votar en una asamblea; siempre y cuando dicha variación sea para incluir nuevos servicios administrativos o financieros para los condóminos y/o ajustar el monto del contrato con la empresa administradora. Las variaciones en el monto del contrato de administración no podrán desmejorar el servicio brindado y deberán ser acordes con las postulaciones de los candidatos realizadas por la Junta Directiva o Fiscalizadora del Condominio. El administrador será contratado a través de un contrato de servicios profesionales y no existirá relación obrero-patronal

entre el condominio y él, razón por la cual tanto el administrador como las personas que trabajen para él no contarán con el beneficio de recibir ningún tipo de garantías sociales por parte del condominio, tales como pago de vacaciones, aguinaldo, cesantía, preaviso, CCSS, etc.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: PODERES DEL ADMINISTRADOR.** El administrador es el representante legal del Condominio y tiene facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o administrativos que se susciten con relación al Condominio, de conformidad con el artículo veintinueve de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio el administrador contará con facultades de Apoderado General para todos estos actos. **a)** Podrá ejercer acciones administrativas y judiciales contra los propietarios u ocupantes del Condominio en caso de que violen el Ordenamiento Jurídico, la Ley, y el Reglamento; y exigir el pago de la cuota de mantenimiento, el pago del fondo de reserva, servicios, multas y los rubros que indique el Reglamento. El no pago de la Cuota de Gastos Comunes por parte del propietario y de los rubros incluidos en ella, darán derecho al Administrador para exigir judicialmente su pago de conformidad con el artículo veinte de la Ley y/o de los que provea la legislación común. **b)** El Administrador tendrá facultades de apoderado general con las atribuciones que señala el Código Civil, sin embargo requerirá autorización de la Asamblea de Propietarios para vender, donar (excepto por lo dispuesto adelante para la donación de redes eléctricas, telefónicas, de fibra óptica y agua potable, que se requieran para dotar de servicios al condominio), enajenar, traspasar, arrendar o de cualquier otra forma disponer de bienes inmuebles o de activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos, avales, fianzas, transar en juicios o procesos legales y cualquier tipo de obligaciones pecuniarias a cargo del Condominio. No requerirá de dicha autorización a fin de constituir servidumbres y/o donar las redes respectivas a favor de las instituciones del Estados o de entes privados para la prestación de los servicios de electricidad, agua, internet, servicios de fibra óptica, televisión por cable y telefonía toda vez que es este documento se le otorgara Poder Especialísimo de conformidad con el artículo mil cuatrocientos ocho del Código Civil. Asimismo se encontrará facultado para otorgar poderes judiciales, sean éstos especiales o generales. **c)** La supervisión y ejecución general de los acuerdos de Asamblea de Propietarios. **d)** El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes. **e)** La atención y operación de las instalaciones y servicios generales. **f)** Todos los actos de administración y conservación del Condominio, incluyendo la apertura de cuentas corrientes y su manejo y firma contra ellas. **g)** Contratar los seguros para la totalidad del Condominio, de acuerdo con los montos que la Asamblea de Propietarios determine. **h)** Recaudar de cada propietario la cuota proporcional que le corresponda en los gastos comunes, fondo de reserva y cualesquiera otros, con amplias facultades para recuperar judicial o extrajudicialmente su pago. **i)** Llevar al menos un libro de caja legalizado en que consigne el balance de egresos e ingresos. Así como la custodia de los demás libros legales del Condominio. **j)** Hacer las convocatorias a Asamblea de Propietarios. **k)** Preparar informes trimestrales para presentarlos ante la Junta Directiva o Fiscalizadora del condominio. **l)** Hacer cumplir el presente reglamento, incluso en aquellos temas relacionados con la comisión de construcción, será el administrador el responsable hacer cumplir lo establecido en el presente reglamento o los acuerdos tomados en asambleas de condóminos, de acuerdo a las sugerencias e informes presentados por la comisión de construcción o la junta administradora. **m)** El administrador será el responsable de llevar un libro debidamente foliado en donde se anoten todas las actas de la comisión de construcción y se proceda a firmarlas por los miembros asistentes a cada reunión **n)** Velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y de este Reglamento y exigir su cumplimiento; así como buscar los medios suficientes para asesorar a los condóminos en los temas relacionados con la ley y el presente reglamento.

**ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.** Son obligaciones del Administrador: a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. b) Ejecutar las resoluciones de la Asamblea de propietarios y de la Comisión de Construcción, así como de las directrices emanadas de la Junta Directiva o Fiscalizadora c) Convocar a Asamblea de propietarios. d) Enviar a cada Propietario, con cinco días de anticipación por lo menos a la fecha señalada para la Asamblea anual de propietarios, el informe anual del año vencido y el presupuesto de gastos Comunes para el año venidero, así como el cálculo de las cuotas condominales que a su finca filial corresponde pagar. e) Atender las quejas de los Propietarios. f) Resolver, siendo ello posible, toda discrepancia entre los Propietarios u ocupantes de las Fincas filiales. g) Recaudar de cada Propietario las Cuotas Condominales fijadas por la Asamblea de Propietarios para el pago de los gastos comunes, de mantenimiento, Fondo de Reserva y multas si las hubiese. h) Certificar las deudas de los propietarios con el Condominio. Estas certificaciones refrendadas por un contador público autorizado y autenticadas por un notario Público, tendrán carácter de título ejecutivo contra los Propietarios morosos. i) Pagar con los fondos del Condominio los gastos comunes del Condominio, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y decoro las instalaciones del Condominio. j) Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios previo visto bueno de la Comisión de Construcción. k) Inspeccionar el Condominio y las fincas filiales, toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien el Condominio. l) Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene el Condominio y velar por el buen funcionamiento de la maquinaria y equipo del Condominio. m) Colocar las señales correspondientes en las vías internas del condominio, así como en las áreas de parqueo, de acuerdo a las indicaciones de la comisión de Construcción. n) Contratar y despedir, a su sola discreción, el personal que considere necesario para la atención del Condominio. o) Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo del personal del Condominio y exigir al personal el cumplimiento cabal de las obligaciones a su cargo. p) Llevar, conservar y custodiar los tres libros legales del condominio, a saber: un libro de Caja en el cual consignará diariamente los egresos que tuviere por concepto de gastos comunes y los ingresos provenientes de los aportes de los Propietarios o de cualquier otro concepto. Un libro de Actas en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas de propietarios, un libro de Junta Directiva si la hubiera. Es responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros, q) Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el Condominio en su conjunto. r) Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado, ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y /o judiciales, nacional y/o extranjeras, en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los Propietarios, o del Condominio. s) Publicar mensualmente la lista de morosos con más de dos meses de atraso en sus obligaciones del condominio, esto previa notificación al condómino con al menos diez días naturales t) Enviar amonestaciones escritas, imponer multas y hacer efectivo su cobro en caso de incumplimientos a lo establecido en el presente reglamento u) Cualquier otro que le asigne la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o Fiscalizadora, o la comisión de Construcción.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.** Corresponderá a la Comisión de Construcción el conocimiento y resolución de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del presente Reglamento de Construcción, y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y de construcción dentro del Condominio.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: INTEGRACIÓN DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.** La Comisión de Construcción estará integrada por tres miembros, quienes durarán en sus cargos por tres años y

podrán ser reelegidos por un plazo igual. Para la elección de los miembros de la Comisión se procederá de la siguiente manera: El administrador designado por la Junta Directiva o Fiscalizadora Asamblea General de Condóminos será el primer miembro de la comisión de construcción siempre y cuando esté en ejercicio de su cargo; en caso de cambio del administrador, de inmediato se procederá a realizar la sustitución de este miembro de la comisión por el nuevo administrador del condominio; será a través de este miembro de la comisión que se mantendrá la comunicación con los condóminos y la presentación de los planos y otros requisitos, además será este miembro el responsable de resguardar y mantener debidamente actualizado el libro de actas de la comisión de construcción. Corresponderá a la empresa que diseñó el proyecto, a saber, FUSIÓN INMOBILIARIA PAM S.A., el nombrar a otro de los miembros, lo anterior en el tanto HACIENDA NATURA DESARROLLOS S.A. sea propietaria de al menos de una finca filial en el Condominio; acaecida esa condición, la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. Por su parte, corresponderá a la empresa encargada de la construcción y desarrollo de las obras de infraestructura del condominio, a saber HACIENDA NATURA DESARROLLOS S.A., la designación del tercer miembro, lo anterior hasta tanto no se complete la construcción de todas las unidades residenciales en todas las fincas filiales que conforman el condominio, acaecida esa condición; la designación la continuará haciendo la Asamblea de Propietarios. En el caso de ausencias temporales o permanentes de alguno de sus miembros, los miembros restantes nombrarán un sustituto hasta tanto la entidad que corresponda no designe a la persona que llenará la vacante por lo que resta del período del nombramiento. La comisión deberá estar integrada al menos por un arquitecto o ingeniero, debidamente incorporado en el colegio profesional respectivo y autorizado para ejercer su profesión. La Comisión será remunerada mediante el pago único y obligatorio de ciento sesenta dólares moneda de los Estados Unidos de América que deberá cubrir cada condómino a la hora de presentar el sometimiento de la aprobación de los planos constructivos de su proyecto de construcción en la finca filial o finca matriz de su propiedad. Es de este modo que la Comisión de Construcción se deberá reunir ordinariamente previo al inicio de cualquier construcción dentro del condominio y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros o el administrador del condominio mediante carta circular con al menos cinco días hábiles de anticipación. La Comisión llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos; será el administrador el encargado de custodiar dicho libro y el responsable de su adecuado orden. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE CONSTRUCCIÓN.** La Comisión tendrá las funciones y obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, entre otras, las siguientes: a) Velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten a las regulaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a los planos y diseño del Condominio, su Reglamento y que a su criterio sean acordes con la estética y concepto arquitectónico del condominio, b) Denunciar y emprender, por medio del administrador, las acciones legales que corresponda contra los propietarios que irrespeten dichas disposiciones, c) Previo a cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno a los mismos, para autorizar el inicio de las obras. Se aclara que no es responsabilidad de la comisión de construcción realizar visitas periódicas a las construcciones en el transcurso del proceso constructivo, dado que es responsabilidad del propietario y del encargado de las obras, cumplir a cabalidad con la totalidad de los compromisos y con el diseño aprobado previamente por la comisión; en caso de surgir cambios

o modificaciones en el diseño original, es responsabilidad del condómino propietario el comunicarlos a la comisión para su debida aprobación; de lo contrario, los cambios no autorizados podrán ser demolidos, d) Una vez concluida la construcción de la casa y previo a que sea habitada, el condómino tiene la obligación de notificar a la administración o a la comisión de construcción, para que se realice un acta de recepción de la construcción en donde se compruebe que se cumplió con todo lo establecido por el reglamento y que las obras fueron realizadas de conformidad con los planos originalmente aprobados, en caso contrario el administrador podrá no autorizar que la casa sea habitada hasta que se cumpla con lo establecido en el acta de recepción. e) Proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que sean en beneficio de todos los propietarios, f) Asesorar a la Administración en aquellas decisiones que así lo ameriten, g) Ampliar el uso de materiales y acabados permitidos para la construcción de las viviendas, que según su criterio generen beneficios en cuanto a nuevas tendencias, mejoramiento de la apariencia de las viviendas, sean amigables con el medio ambiente y/o incrementen la calidad de las construcciones. h) Cualquier otra que la Asamblea de propietarios le encomiende; haciendo la aclaración que si se le encomiendan más funciones deberá pactarse el nuevo monto de remuneración producto del aumento de responsabilidades. El monto de la cuota que debe cancelar cualquier condómino por concepto de dietas de la comisión de construcción no podrá ser disminuido o eliminado, pero en caso que sea necesario aumentar el monto de las dietas de los miembros de la comisión de construcción, la asamblea general de condóminos podrá hacerlo con la votación que represente mayoría simple de los presentes en una asamblea general. No es responsabilidad de la comisión de construcción la revisión de los diseños estructurales, mecánicos, o memorias de cálculo desarrolladas por los profesionales responsables del diseño o la construcción de cualquier vivienda o edificación que se desarrolle en las fincas filiales del Condominio Hacienda Natura, tal y como lo establece el artículo mil ciento ochenta y cinco del Código Civil esta responsabilidad recaerá únicamente sobre el profesional contratado por el condómino; es de este modo que el papel de la Comisión de Construcción es principalmente fiscalizar y colaborar con el cumplimiento del Reglamento de Construcción. Pero esta comisión podrá en todo momento solicitar cualquier información relacionada con los diseños de los muros de contención, memorias de cálculo de los diseños de tanques sépticos y drenajes en caso que considere que sea importante revisarlos para evitar problemas a futuro con vecinos u otras propiedades.

#### **CAPITULO CUARTO. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN.**

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: REGULACIONES URBANÍSTICAS Y DE CONSTRUCCIÓN.** El condominio en su conjunto y las fincas filiales y fincas matrices consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, los planos aprobados del Condominio, y las disposiciones dictadas por la Municipalidad de Naranjo, el Reglamento Nacional de Construcciones y el presente Reglamento de Construcción. Será responsabilidad del propietario realizar el diseño, verificar la integridad estructural de su construcción, aspectos de seguridad, aplicación de los códigos y normas de diseño y seguridad, con estricto apego a los tipos de construcción permitidos, los cuales quedan sujetos a la exclusiva aprobación del Comité de Construcción. Sin embargo, el Comité de Construcción no es responsable por la integridad estructural, calidad de los sistemas electromecánicos o arquitectónicos de los diseños aprobados por ésta, ni por el proceso de obtención de permisos. Ninguna construcción que no cuente con el visto bueno de la

comisión de construcción podrá ser construida dentro del condominio Hacienda Natura y la administración tendrá la potestad de clausurarla.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO: TIPO DE CONDOMINIO.** El desarrollador, el Administrador, la Junta Fiscalizadora y la Comisión de Construcción velarán porque el Condominio se destine exclusivamente a la construcción de unidades habitacionales, hoteles, edificios con locales comerciales, desarrollos agrícolas y ecuestres, todo esto de acuerdo a la naturaleza y tipología de cada finca filial, que está determinada en el artículo CUADRAGÉSIMO QUINTO del presente reglamento. El alquiler de las viviendas, o la posibilidad que el residente trabaje desde su casa, estarán permitidos para la totalidad de las fincas filiales del residencial, siempre y cuando en los lotes residenciales o condominales no se establezcan oficinas en las cuales laboren otras personas no residentes, en conjunto con los propietarios de alguna casa o apartamento. En los lotes comerciales se podrá además establecer cualquier tipo de actividad comercial, siempre y cuando la edificación que se construya cumpla con lo establecido en el presente reglamento; también estará permitido el establecimiento de actividad comercial turística u hotelera en las Fincas filiales que han sido destinadas para dicho uso; las cuales tienen la virtud de ser fincas matrices o lotes condominales también.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: TIPO DE LOTES.** Dentro del condominio Hacienda Natura existen diferentes tipos de lotes o FFPI y dependiendo de su tipología o categorización dependerán las restricciones, facultades, actividades permitidas y características de las construcciones que en ellos se puedan edificar. A continuación se especifican los tipos de lotes o FFPI: **A) Lotes residenciales:** Corresponden a las Fincas Filiales en las cuales se permite únicamente la construcción de una sola unidad habitacional o vivienda; las casas que se construyan en estos lotes deberán tener al menos un área de construcción de ciento veinte metros cuadrados de huella y una cobertura máxima o huella, del sesenta y cinco por ciento del área total del lote; retiros frontales de al menos tres metros, inclusive los lotes esquineros, retiros laterales mínimos de un metro y medio, así como posteriores de al menos tres metros; el acabado de la cubierta de techos por utilizarse en las casas que se construyan en estas propiedades tendrá que ser el aprobado por la comisión de construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo quincuagésimo tercero del presente reglamento. Podrán construirse casas con una altura máxima de dos pisos desde el nivel de rasante del cordón y caño ubicado frente a la propiedad para aquellos lotes que quedan bajo nivel de calle, o el del terreno natural en aquellos casos de encontrarse sobre nivel de calle; adicionalmente, en casos especiales lo que determine la Comisión de Construcción. Estos lotes son todos los que componen el condominio, con excepción de los establecidos como lotes condominales, lotes turísticos u hoteleros y lotes comerciales que a continuación se indican. **B) Lotes condominales o Fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices:** En la totalidad de estos lotes, detallados en el artículo vigésimo quinto del presente reglamento, se permite dentro de su uso, la edificación de construcciones multifamiliares, apartamentos o el desarrollo de condominios secundarios. En estos lotes se podrá desarrollar como máximo, la cantidad de unidades habitacionales consecuentes a la misma cantidad de previstas de agua potable que le sean asignadas por el desarrollador y de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo VIGÉSIMO QUINTO. DE LAS FINCAS FILIALES MATRICES Y LOTES CONDOMINALES del presente reglamento. Le corresponderá a la compañía desarrolladora, sea **Hacienda Natura Desarrollos S.A.** la asignación de la cantidad de previstas de agua, el costo de las mismas y por ende la cantidad máxima de unidades habitacionales que en cada uno de estos lotes se podrá construir, producto de la negociación y precio de las mismas con el condómino propietario que desee realizar la construcción de un proyecto multifamiliar. Los lotes condominales o fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices son las únicas propiedades en las cuales podrán construirse edificios con una altura superior a dos pisos, de acuerdo a lo establecido en la tabla de áreas presentada y

aprobada por el INVU. Las construcciones que se desarrollen en estos lotes deberán cumplir con los mismos retiros y acabado de techos exigidos para los lotes residenciales. Los lotes que cuentan con esta categorización son los indicados en el artículo vigésimo quinto del presente reglamento. **C) Lotes comerciales:** Los lotes comerciales serán únicamente las fincas filiales identificadas con los números: A-noventa y seis, A-noventa y siete, A-noventa y ocho, A-noventa y nueve y A-cien. En estas fincas filiales se podrá realizar la construcción de edificaciones con vocación comercial y adicionalmente podrán también ser dedicados a la construcción de viviendas unifamiliares, lo cual quedará a elección de su propietario. Todas las edificaciones que se construyan en estos lotes deberán tener al menos un área de construcción de ciento veinte metros cuadrados de huella y una cobertura máxima o huella, del sesenta y cinco por ciento del área total del lote; retiros frontales de tres metros, retiros laterales mínimos de un metro y medio, así como posteriores de tres metros; el acabado de la cubierta de techos por utilizarse en las casas o edificaciones que se construyan en estas propiedades tendrá que ser el aprobado por la comisión de construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo quincuagésimo tercero del presente reglamento. Podrán construirse edificaciones con una altura máxima de dos pisos. El área de retiro frontal de tres metros podrá ser utilizada como parte del área destinada a estacionamientos y será exigido que todos los locales comerciales dispongan de espacio para el estacionamiento de sus clientes, con el fin de no generar inconvenientes en las vías principales del condominio. **D) Lotes hoteleros o con vocación turística:** Las fincas filiales identificadas con los números D-ciento veinticinco, D-ciento veintisiete, D-ciento veintiocho y D-ciento treinta y ocho, además de contar con la característica de ser lotes condominales o futuras fincas matrices, poseen la característica especial de estar facultados para el desarrollo de actividades turísticas u hoteleras además de la posibilidad de desarrollar en ellas condominios secundarios. Es de este modo que en la totalidad de estos lotes, se permitirá dentro de su uso, la edificación de construcciones multifamiliares, apartamentos, el desarrollo de condominios secundarios o el desarrollo de actividades turísticas u hoteleras. En estos lotes se podrá desarrollar como máximo, la cantidad de unidades habitacionales, apartamentos o habitaciones de hotel consecuente a la misma cantidad de previstas de agua potable que le sean asignadas por el desarrollador y de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente reglamento le corresponderá a la compañía desarrolladora, sea **Hacienda Natura Desarrollos S.A.** la asignación de la cantidad de previstas de agua, el costo de las mismas y por ende la cantidad máxima de unidades habitacionales que en cada uno de estos lotes se podrá construir, producto de la negociación y precio de las mismas con el condómino propietario que desee realizar la construcción de un proyecto multifamiliar, hotelero o turístico. Las construcciones que se desarrollen en estos lotes podrán contar con una altura superior a dos pisos, de acuerdo a lo establecido en la tabla de áreas presentada y aprobada por el INVU. Las construcciones que se desarrollen en estos lotes deberán cumplir con los mismos retiros y acabado de techos exigidos para los lotes residenciales. **E) Lotes para uso ecuestre:** La finca filial identificada con el número D-ciento veinticinco, además de contar con la característica de ser un lote condominal y estar facultada para el desarrollo de actividades hoteleras, posee adicionalmente la característica especial de estar facultada para el desarrollo de actividades ecuestres, tales como el desarrollo de un campo ecuestre privado en donde será permitido el establecimiento de caballos, picaderos, ranchos, establos o cuadras para los caballos con el fin de realizar un club hípico. Las construcciones que se desarrollen en este lote podrán contar con una altura superior a dos pisos, de acuerdo a lo establecido en la tabla de áreas presentada y aprobada por el INVU. Las construcciones que se desarrollen en este lote deberán cumplir además con los mismos retiros y acabado de techos exigidos para los lotes residenciales. **F) Uso agrícola en fincas filiales:** Durante el proceso en el cual el desarrollador del condominio se encuentre construyendo la infraestructura urbanística del Residencial Hacienda

Natura, todas aquellas fincas filiales que no estén traspasadas a sus compradores finales, podrán ser utilizados para el desarrollo de actividades agrícolas y/o ecuestres con el fin de facilitar el mantenimiento de dichos terrenos.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO: SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE LOTES O FINCAS FILIALES.** Con el fin de mantener la armonía y diseño arquitectónico del proyecto, no se permitirá que ningún lote residencial sea segregado o dividido, excepto las propiedades o fincas filiales con características de lotes condominales (fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices) dentro de las cuales se incluyen las filiales para uso Hotelero, descritas anteriormente, que cuentan con un uso multifamiliar y fueron destinadas para la construcción de condominios, apartamentos o desarrollos hoteleros, razón por la cual éstas sí podrán ser convertidas en nuevas fincas matrices y segregadas a través del desarrollo de un Condominio Horizontal, Vertical o Mixto, pues desde ya están contempladas para que en un futuro sean convertidas en nuevas fincas matrices dentro del condominio residencial primario. La cantidad máxima de unidades habitacionales que podrán desarrollarse en los lotes condominales o fincas filiales identificadas como futuras matrices está condicionada a la cantidad de previstas de agua potable que le sean asignadas por el desarrollador, sea para tal efecto Hacienda Natura Desarrollos S.A.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO SÉTIMO. REUNIÓN DE FINCAS FILIALES:** Se permitirá la reunión de fincas filiales primarias individualizadas y de fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices, siempre que cumplan los siguientes requisitos: A) Que sean colindantes o contiguas las fincas filiales o fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices que se desea reunir. B) Que al reunirse no aíslen áreas comunes y/o comprometan el disfrute de las mismas. C) No se establece un límite máximo de cantidad de fincas filiales primarias individualizadas o fincas filiales matrices que puedan ser reunidas, siempre y cuando sea autorizado por la Comisión de Construcción. D) El interesado en la reunión de fincas será el responsable de la realización de la totalidad de los trámites respectivos, no es responsabilidad de la administración, el desarrollador o de la comisión de construcción llevar a cabo dicho trámite. En caso de reunirse varias fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices, estas seguirán conservando su característica de lote condominal, tal como lo establece el artículo vigésimo quinto de este reglamento, razón por la cual la nueva finca resultante de la reunión de propiedades podrá ser transformada más adelante en un condominio secundario.

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. AREA MINIMA Y AREA MAXIMA DE COBERTURA:** A) El área máxima de cobertura o construcción de cualquier residencia o edificación que se construya en los diferentes lotes residenciales, lotes condominales, o lotes comerciales será la que indique la tabla o cuadro de áreas aprobada por el INVU y presentada al Catastro Nacional. El área mínima de cobertura y de construcción de residencias o edificaciones que se realicen en las diferentes fincas filiales (lotes residenciales o comerciales) o fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices (lotes condominales) será de ciento veinte metros cuadrados de huella de construcción; cabe aclarar que en los lotes condominales, siempre y cuando se construyan edificaciones con una huella mínima de ciento veinte metros cuadrados, el tamaño de cada apartamento o unidad habitacional que se desarrolle en el condominio secundario no deberá cumplir con un área mínima exigida. En los lotes residenciales y comerciales, no se permitirá la construcción de ninguna edificación con un área de huella inferior a los ciento veinte metros cuadrados; pero para el caso de desarrollos Hoteleros, será la Comisión de Construcción la responsable de definir el área de cobertura mínima y las características que este tipo de desarrollos deberán cumplir.

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENO: ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES.** La altura máxima permitida para las casas por construirse en las fincas filiales primarias individualizadas con características de lotes residenciales será de dos pisos, con un máximo de nueve metros de altura desde el nivel de piso de

la construcción a la cumbre de la casa, tomados desde el nivel de la rasante del terreno o desde la rasante del cordón y caño según lo determine la comisión de construcción, dependiendo de las características topográficas del lote. A salvedad de las fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices (lotes condominales) destinadas a la construcción de condominios o apartamentos, para las cuales se permite una altura máxima de hasta doce pisos con una altura máxima de cuarenta y cinco metros. En los planos de diseño de sitio del Condominio aparece el cuadro de áreas en donde se indica la regulación de altura máxima permitida para cada lote residencial y lote condominal. Con respecto a los lotes en donde el propietario desee realizar un movimiento de tierras ya sea corte o relleno, éste deberá ser previamente aprobado por la comisión de construcción y para todo efecto deberá presentar los estudios correspondientes que la comisión solicite con el fin de cerciorarse que la realización del trabajo se haga de manera segura y no vaya a afectar tanto la finca condominal como propiedades vecinas.

**ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO: DE LOS RETIROS.** Es responsabilidad única del propietario de la construcción, así como del profesional responsable contratado por él para la dirección de la obra, respetar los retiros exigidos que a continuación se detallan. En caso de no cumplirse dichos retiros el administrador estará facultado a exigir el derribo de la obra, o en caso de ser factible exigir que en un plazo no mayor de tres meses y bajo el propio costo del propietario, se realicen las reparaciones necesarias para cumplir con lo establecido en el presente reglamento. Para los términos y aplicaciones del presente reglamento "Retiro" es definido como: Espacio abierto no edificado comprendido entre la cara externa de las paredes de una edificación y los linderos del lote en donde ésta se ubica. Los retiros dependerán del tipo de lote, según la definición establecida en el artículo artículo cuadragésimo quinto del presente reglamento y lo establecido por la comisión de construcción: **Retiros para los lotes residenciales, lotes condominales (fincas filiales identificadas como futuras fincas matrices) y lotes para uso hotelero:** Los retiros frontales serán de tres metros, incluso los lotes esquineros deberán respetarlos en el frente a las dos calles, salvo permiso expreso por parte de la comisión de construcción, los retiros laterales exigidos serán de un metro y medio, como mínimo, y además en aquellos casos que la vivienda o edificio por construirse tenga ventanas, balcones u otros espacios construidos y abiertos (techados o no) que estén ubicados hacia la colindancia lateral de la propiedad, caso en el cual los retiros exigidos serán los establecidos por el reglamento Nacional de Construcciones que indica que cuando exista en el primer piso de la vivienda una ventana o espacio abierto techado se deberá respetar un retiro de al menos un metro y medio, pero si la ventana, balcón o abertura en la pared se ubica en el segundo piso el retiro exigido deberá ser de al menos tres metros, en el caso de garajes techados, éstos deberán cumplir con los mismos retiros establecidos; por último, los retiros posteriores serán de al menos tres metros. Para todos los casos, si en el área de estos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial. Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos y con el visto bueno de la comisión de construcción, podrán cortarse árboles ubicados en la zona de retiros, quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso, asumirán todas las consecuencias legales y una multa de medio salario base. En el área de retiro frontal de cada lote, todos los condóminos o residentes del Condominio, deberán respetar el Diseño Paisajístico establecido, además la comisión de construcción en conjunto con el administrador, se reserva el derecho de modificar y definir las especies de plantas y tipo de tapias o muros de contención que se ubiquen o no en estas zonas. En caso de incumplimientos la administración solicitará un informe a la comisión de construcción y en caso de determinarse una falta a lo establecido con respecto a los retiros el administrador deberá notificar al condómino a cerca de la falta, indicándole que debe proceder a solucionar de inmediato el error o

incumplimiento, en caso de existir anuencia por parte del propietario en la reparación del daño en un plazo no mayor a un mes, no se procederá al cobro de multa alguna, pero en caso de no existir anuencia a la reparación del daño en el plazo máximo de un mes, la administración deberá proceder al cobro de una multa de un salario base. Si el propietario no está dispuesto a solucionar la situación en un plazo menor a los tres meses después de notificado y aplicada la multa de un salario base, la administración deberá proceder a la contratación de un constructor para reparar el incumplimiento: sea a través de la demolición, cierre de ventana o construcción de pared, etc, todo esto con los fondos provenientes del fondo de reserva, previa autorización de la comisión de construcción. Una vez concluida la obra, deberá realizar el cobro de dichos trabajos al condómino propietario, aplicándole un costo adicional del treinta por ciento al costo directo del monto contratado para la construcción de las obras y si existirá renuencia al pago de los trabajos este cobro, así como la multa correspondiente a un salario base impuesta por el administrador, podrá ser ejecutado por la vía judicial, únicamente con la presentación de la factura que compruebe el gasto incurrido por la administración del condominio en la construcción de la obra y una certificación de contador público; la cual contará con carácter de título ejecutivo.

**ARTICULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: PERMISOS.** Toda construcción o reparación que se realice en las fincas filiales del Condominio deberá ser previamente aprobada por la Comisión de Construcción y posteriormente recibida a conformidad por parte de ésta, con el fin de que se autorice su uso. Es de este modo que, los propietarios deberán contactar a la administración, con la finalidad de presentar previamente el anteproyecto y los planos constructivos para que sean revisados y aprobados por la Comisión de Construcción. La Comisión tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dichos planos, si a su criterio no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento de Construcción o desmejoran la estética constructiva y paisajismo del condominio. El proceso de aprobación se divide en tres etapas y en total tendrá un precio de ciento sesenta dólares que deberán ser cancelados, sin excepción alguna, por el condómino interesado en construir. Las tres etapas son: el anteproyecto, los planos constructivos y la actividad de construcción. Los Propietarios deberán cumplir el siguiente proceso para la aprobación de la construcción de su casa y posterior uso: A-) **El Anteproyecto:** Antes de iniciar el diseño de la casa, el administrador le enviará al propietario los requisitos y lineamientos que el profesional encargado del diseño debe seguir con el fin de cumplir lo establecido en el presente reglamento de construcción. Previo a la elaboración de los planos constructivos y la presentación de los permisos de construcción a los organismos gubernamentales correspondientes, el propietario deberá presentar el anteproyecto de la residencia en conjunto con los siguientes requisitos: a) Plano de fachada y elevación principal con todos sus detalles y especificaciones de materiales, b) Plano de distribución arquitectónica y ubicación de la residencia en el lote, indicando refiros a escala, con cotas y cuadro de áreas de la vivienda que indiquen el área de construcción de cada nivel, c) Plano con planta de Techos. d) Sección longitudinal y transversal del diseño de la casa y el terreno e) En caso de proponerse la realización de movimiento de tierras para la construcción de la vivienda, deberá indicarse como se resolverá el mismo, con el fin de no afectar propiedades vecinas. f) Presentación de estudio de suelos que indique de capacidad de soporte del terreno y resultados de pruebas de infiltración y memoria de cálculo de tanque séptico y drenajes, g) en caso de requerirse, producto del planteamiento de realización de taludes, deberá también presentarse el estudio de estabilización de taludes h) pago de treinta dólares por concepto de revisión y aprobación de anteproyecto. Una vez aprobado el anteproyecto por la comisión de construcción, esta extenderá una nota para que el condómino continúe con el proceso de diseño de la casa. B-) **Los Planos Constructivos:** Una vez recibido el visto bueno del anteproyecto por parte de la comisión, el Propietario podrá proseguir con el desarrollo de los planos constructivos; y cuando

éstos estén concluidos el propietario deberá presentarlos a través del administrador del condominio a la comisión de construcción, junto con los demás requisitos que posteriormente se indicarán, todo esto con el fin de tramitar la aprobación final del visto bueno que autorice el inicio de la construcción. Ninguna construcción, movimiento de tierras o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales y la comisión de construcción. En caso de que algún condómino inicie la construcción de alguna obra sin los permisos correspondientes o sin el visto bueno de la Comisión de Construcción, será obligación del administrador clausurar dicha construcción sin permitir el acceso de los constructores al condominio y aplicar una multa correspondiente a un salario base. La Comisión tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar los planos, si a su criterio no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento de Construcción o desmejoran la estética constructiva y paisajismo del condominio, aun cuando éstos cuenten con el visto bueno de las demás instituciones gubernamentales. La comisión de construcción tardará un plazo de diez días hábiles en la revisión de los planos y aprobación del visto bueno para el inicio de las obras, una vez presentados todos los requisitos en conjunto. A continuación se indica la lista de requisitos que el propietario debe cumplir para la aprobación final de la autorización del inicio de construcción por parte de la comisión de construcción: **Uno)** Copia del permiso de construcción. **Dos)** Declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio y acepta la responsabilidad de cubrir el costo de cualquier daño que sea causado a otras propiedades vecinas y a las áreas comunes del condominio, incluyendo cordón y caño y aceras ubicadas frente a la propiedad en donde se construirá. **Tercero)** Autorización escrita del vecino(s), en caso de requerir espacio en otras propiedades para ubicar bodegas o materiales en el transcurso del proceso constructivo. **Cuatro)** Copia de planos constructivos con el sello del CFIA **Sexto)** Declaración jurada del condómino en donde acepta conocer las disposiciones establecidas en el presente reglamento y se compromete a cumplirlas fielmente. **Séptimo)** pago de ciento veinte dólares por concepto de revisión y aprobación de Planos Constructivos. En caso que el condómino no haya presentado el anteproyecto para cumplir con la primera fase de la revisión por parte de la comisión de construcción y por ende no haya cancelado el monto de la revisión del anteproyecto, deberá proceder a cancelar la suma de ciento cincuenta dólares para que se proceda a la revisión de los planos constructivos y asumirá cualquier modificación que se realice a los planos aunque estos estén debidamente aprobados por las demás instituciones.

**C-) El proceso Constructivo:** Una vez recibido el visto bueno de los planos constructivos por parte de la comisión, el Propietario será autorizado por la administración a dar inicio formal de la construcción, en este acto se otorgará la autorización de ingreso del personal que estará a cargo de la obra y de la maquinaria requerida. El propietario deberá informarle a la compañía constructora que contrate, su responsabilidad de mantener las áreas comunes tales como calles, aceras, cordón y caño, así como sistema pluvial, limpiezas de materiales de construcción y de mezcla de concreto, durante la construcción. Antes de iniciarse cualquier construcción deberá instalarse dentro de la misma finca filial una cabina sanitaria para el uso de los trabajadores de la construcción, o bien instalar el tanque séptico definitivo y ubicar una letrina temporal conectada a dicho tanque séptico. Es totalmente prohibido para los empleados de la construcción la instalación de escusados de hueco o el uso de los baños ubicados en las áreas comunes del condominio. Es responsabilidad del propietario contratar, antes del inicio de las obras, a un topógrafo que ubique en el sitio las dimensiones exactas del lote en donde se construirá. A continuación se indica algunas de las responsabilidades que debe cumplir el condómino a través del encargado de la construcción: a) Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía.

Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. b) Reportar el horario del trabajo en la caseta de seguridad, que en todo caso deberá ser de lunes a sábado de seis de la mañana a cinco de la tarde. c) El personal deberá identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al condominio. Las listas de personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. d) El ingreso y retiro tanto de materiales como de maquinaria de construcción, siempre deberá ser reportado en la caseta de seguridad, el número de casa a la que va a entregar o retirar materiales o equipos, así como el nombre de la compañía que construye y el propietario. e) Los materiales de construcción y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva, no será permitido la invasión a propiedades vecinas o zonas comunes, salvo autorización escrita. f) Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados periódicamente, no se permitirá por ningún motivo su acumulación en ninguna propiedad, durante el proceso constructivo. g) Las bodegas de almacenamiento de estos materiales, deberán construirse según las especificaciones aprobadas por la Comisión de Construcción. h) En las áreas comunes o parques, se encuentra totalmente prohibido mover tierras, votar basura, parquear maquinaria de construcción e instalar bodegas, sin la aprobación del comité de construcción. i) Todo el perímetro de la construcción deberá ser cerrado con sarán. j) no se permitirá la instalación de campamentos para que los constructores duerman dentro del condominio. Una vez concluida la construcción de la casa, previo a ser habitada, será responsabilidad del condómino solicitarle a la administración la revisión final y recepción de la casa, con el fin que se compruebe el cumplimiento de todas las normas establecidas. El costo de dicha revisión será de diez dólares por cada visita o inspección que se requiera realizar y hasta que se tenga el visto bueno la casa no podrá ser habitada. En caso que algún condómino habite la casa sin estar autorizado o sin haber solicitado la revisión de la construcción terminada se expondrá al cobro de una multa correspondiente a un salario base y además la administración podrá clausurar su uso hasta que a criterio de la comisión de construcción la casa cumpla a cabalidad con lo establecido en el presente reglamento.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: DE LAS CONSTRUCCIONES, MODIFICACIONES Y REPARACIONES.** Ningún propietario podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio sin la previa autorización de la Comisión de Construcción; razón por la cual es prohibido cambiar el tipo de material color o acabado de las aceras del condominio. Todo propietario estará obligado a reparar o cambiar, bajo su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, hayan sido construidas de manera a los planos autorizados por la comisión de construcción, o que no sean acordes a lo establecido en el presente reglamento y/o puedan causar daños a terceros o perjudicar e incomodar a otros propietarios del Condominio; tales como reparación de daños ocasionados a los bienes comunes u otras propiedades, cerramiento de ventanas no autorizadas, construcción de muros de contención producto de algún movimiento de tierra que pueda afectar a propiedades vecinas o áreas comunes, cambio de techos no autorizados, cambio del color de la pintura exterior de la casa, etc. Una vez concluida toda construcción el administrador podrá exigirle al propietario la reparación de cualquier daño ocasionado a la acera, cordón y caño o cualquier otra área común dañada en el transcurso del proceso constructivo, o exigir la realización de mejoras o remodelaciones a la casa, las cuales sean necesarias para cumplir lo establecido en este reglamento. Los propietarios tendrán un plazo de treinta días, a partir del momento en que se les comunique por escrito de tal obligación, para que procedan con la realización de los trabajos, en caso de que no se cumpla con dicha obligación en el plazo establecido, el Condominio, a través de la administración realizará dichos trabajos, con los fondos provenientes del fondo de reserva o mediante el establecimiento de una cuota extraordinaria y posteriormente, le cobrará al propietario los costos totales producto de la realización de las obras requeridas, más un treinta por ciento de sobre costo total incurrido por la

administración. Este cobro, así como la multa correspondiente a un salario base impuesta por el administrador, podrá ser ejecutado por la vía judicial, únicamente con la presentación de la factura que compruebe el gasto incurrido por la administración del condominio en la construcción de la obra y una certificación de contador público; la cual contará con carácter de título ejecutivo.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO: ACABADOS EN TECHOS** El exterior de los techos de las diferentes construcciones que se edifiquen en los diferentes tipos de lotes, deberán siempre cumplir con las siguientes especificaciones: el acabado de la cubierta utilizada en las casas o edificaciones que se construyan tendrá que ser color teja o el aprobado por la comisión de construcción; no se permitirán las cubiertas de techo de zinc tradicional o techos metálicos imitación teja simplemente esmaltados, solo podrán utilizarse aquellos materiales tales como: fibrocemento, teja de barro, teja plástica, teja asfáltica, teja metálica gravillada (tipo DECRA), o aquellos otros permitidos por la comisión de construcción debido a sus beneficios en ayuda al medio ambiente, al efecto invernadero o nuevas tendencias constructivas que por su calidad y estética se consideren apropiadas para el uso dentro del condominio. La comisión de Construcción sólo permitirá el uso de cubiertas de techo con materiales de aluminio zinc o metal esmaltado color teja sin ningún recubrimiento adicional, en aquellas edificaciones que por su diseño los techos queden ocultos y no puedan apreciarse desde las calles internas y áreas comunes del condominio, para tal efecto la comisión de construcción se reserva la posibilidad de rechazar o aprobar el tipo de techo según su criterio. Los tonos previamente aprobados son todos aquellos que simulen el color natural de la teja de barro y en caso que el condómino desee utilizar un tono diferente a éstos, deberá someterlo a la autorización de la Comisión de Construcción. Si el Propietario desea colocar otro tipo de techo, material, color o pendiente será necesaria la aprobación por escrito de la Comisión de Construcción, de lo contrario será considerado como una falta grave. El Condominio Hacienda Natura promueve las prácticas ecológicas y ha asumido un compromiso de preservar el medio ambiente, razón por la cual se fomenta la construcción de "techos verdes" o "cubiertas ajardinadas" que corresponde a las cubiertas de techo de una vivienda que está parcial o totalmente cubierto de vegetación. No se refiere a techos de color verde, como los de tejas de dicho color ni tampoco a techos con jardines en macetas. Se refiere en cambio a tecnologías usadas en los techos para mejorar el hábitat o ahorrar consumo de energía, es decir tecnologías que cumplen una función ecológica. El incumplimiento a lo establecido en el presente artículo facultará a la administración al cobro de una multa equivalente a un salario base y exigir al condómino la reparación del incumplimiento, asumiendo éste el costo de las reparaciones. En caso de renuencia por parte del condómino a acatar las instrucciones de la administración, ésta estará facultada a aplicar lo establecido en el artículo QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: DE LAS CONSTRUCCIONES, MODIFICACIONES Y REPARACIONES del presente reglamento.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO: FACHADAS Y DECORACIÓN DE LOS LOTES Y CASAS QUE SE CONSTRUYAN EN LAS FINCAS FILIALES.** Todo condómino contará con la posibilidad ya sea de manera conjunta o individual de elegir el diseño o tendencia arquitectónica de su preferencia para la casa que desee construir, cambiar la forma externa de las fachadas de sus casas, decorar paredes, puertas, o ventanas exteriores con las formas y elegir los colores de las casas que compongan el condominio, siempre y cuando sea de acuerdo a lo establecido por el presente reglamento y lo aprobado por la comisión de construcción. Pero será estrictamente prohibido que a criterio de la comisión de construcción cualquier casa o construcción ya en uso o habitada, permanezca sin acabados finales, en estado de deterioro, o sin pintura exterior en cualquiera de sus paredes o tapias exteriores, en tal caso la administración podrá prohibir la permanencia del residente en la casa que a criterio de la comisión de construcción, aún no esté terminada o se encuentre en estado de deterioro, hasta la fecha en la cual se proceda a realizar las reparaciones que sean solicitadas por

parte de la Comisión de Construcción. Todas las paredes exteriores de la casa deberán estar debidamente acabadas, con su respectivo repello y pintura. Una vez construida la casa, el propietario deberá hacer la instalación del césped y setos perimetrales de su propiedad. Si el propietario desea pintar la fachada de la casa con tonos, que a criterio de la Comisión de Construcción sean fuertes o llamativos, el propietario deberá solicitar la autorización a la Comisión de Construcción del Condominio, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada, por no mantener armonía y uniformidad del Condominio; caso en el cual podrá exigir el cambio de color a costas del propietario que no solicitó la previa autorización. No se permitirán rejas de ningún tipo, sin la autorización previa de la comisión de construcción, en puertas ni ventanas expuestas a las calles internas del condominio y otras zonas comunes. La instalación de rejas, su material y diseño, deberán ser aprobadas por La Comisión de Construcción. En los jardines frontales de las casas o lotes, zonas visibles a propiedades vecinas, o calles internas del condominio, no estará permitido la colocación de banderas, insignias, material religioso, o estatuas. El incumplimiento a lo establecido en el presente artículo facultará a la administración al cobro de una multa equivalente a un salario base y exigir al condómino la reparación del incumplimiento, asumiendo éste el costo de las reparaciones. En caso de renuencia por parte del condómino a acatar las instrucciones de la administración, ésta estará facultada a aplicar lo establecido en el artículo QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: DE LAS CONSTRUCCIONES, MODIFICACIONES Y REPARACIONES del presente reglamento.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO: TAPIAS Y VERJAS DE LAS DIVISIONES O LINDEROS DE LAS PROPIEDADES.** Es responsabilidad del condómino y del profesional responsable de la construcción o inspección, cumplir con todos los lineamientos establecidos por la comisión de construcción a la hora de autorizar el diseño de las tapias o muros. La comisión de construcción tendrá la potestad de autorizar, a su criterio, cualquier modificación o construcción de tapias o muros de contención, sin que sobre los miembros de la comisión recaiga cualquier responsabilidad constructiva o civil. Siempre le corresponderá al propietario de la casa por construirse la contratación de un topógrafo e ingeniero estructural que verifique el adecuado diseño y la ubicación exacta del lote y sus linderos, con el fin de asegurarse cumplir lo establecido en el reglamento y no generar invasión o daños a propiedades vecinas. En caso de construcción de muros de contención es responsabilidad del propietario y profesional responsable el correcto diseño y calidad del mismo y en caso que el diseño estructural no sea el adecuado será el propietario quien deberá asumir el costo de reparación o reconstrucción del mismo para no poner en peligro a sus vecinos o su propiedad. Cualquier incumplimiento a la reglamentación de tapias facultará a la administración a exigir su derribo o modificación para que cumpla lo establecido en el reglamento y a la aplicación de una multa de un salario base. A continuación se indican las principales regulaciones que deben cumplirse de acuerdo a la ubicación de las tapias, muros de contención o cerramientos de las diferentes propiedades: **Tapias de los linderos frontales de los lotes, que colindan con las calles internas del residencial:** a) Con el propósito de establecer la unidad visual, continuidad y armonía arquitectónica de todo el proyecto, las tapias o verjas deberán ser acordes con el diseño arquitectónico de las viviendas que se construyan en las fincas filiales del Condominio, Tapias de linderos de fincas comunes y parque del residencial. b) En condiciones normales, no se permitirá la construcción de ningún tipo de tapia en el área de retiro frontal de las propiedades ubicadas dentro del condominio residencial, solo en aquellos casos que sea necesario la construcción de muros de contención en estas zonas y con la autorización expresa de la comisión de construcción será permitida su construcción. c) Después del área de retiro de tres metros, se permitirá la construcción e instalación de setos vivos, tapias o verjas con una altura máxima de un metro con ochenta centímetros, sin embargo se promoverá la utilización de setos vivos en estas zonas, tales como Bambú pequeño, veintisiete de abril, limón ornamental, pringo de oro, enredaderas

de flor, Ficus, Podocarpus, Júpiter, Narciso, Mano de Tigre o Hiedra. d) Si un Propietario tiene alguna mascota que se pueda traspasar a otras propiedades, es recomendable, utilizar malla cubierta por seto vivo. d) En el lindero frontal de las propiedades no se permitirán tapias hechas de la siguiente forma: Con block de concreto expuesto sin pintura y ningún repello o enchape. Únicamente con repello y sin acabado de pintura. De malla ciclón sin ningún tipo de cobertura vegetal. Con alambre de púas. Con alambre espadín o electrificación en la parte superior. Con material prefabricado de concreto, incluso aunque esté pintado. No podrán ser de láminas metálicas de ningún tipo. e) La comisión de Construcción se reserva el derecho de autorizar modificaciones el diseño, altura y/o materiales escogidos, para hacer las tapias en estas zonas. **Tapias de los linderos de las fincas filiales que colindan con las zonas comunes y parques del residencial:** A) El diseño, ubicación, acabados y construcción deberá ser previamente aprobado por la Comisión de Construcción, es responsabilidad del condómino y del profesional responsable de las inspecciones y construcción cumplir con todos los lineamientos establecidos por la comisión a la hora de autorizar su construcción. b) Se permitirán una altura máxima en las tapias o verjas de dos metros con veinte centímetros contados a partir del nivel de piso terminado de la casa. En caso de construcción de muros de contención, estos no deberán superar la altura de cordón y caño y siempre deberán ser previamente autorizados por la comisión de construcción. c) No se permitirán tapias hechas de la siguiente forma: Sin ningún tipo de acabado. De malla ciclón sin cobertura vegetal. Con alambre de púas o cualquier otro tipo. Con alambre espadín o protección eléctrica en la parte superior. Con material prefabricado de columnas y baldosas de concreto. No podrán ser de láminas metálicas de ningún tipo. d) La comisión de Construcción se reserva el derecho de autorizar modificaciones en el diseño, altura y/o materiales escogidos, para hacer las tapias en estas zonas. **Tapias o cerramientos por ubicarse en las divisiones laterales y posteriores de todos los lotes:** Las divisiones o cerramientos ubicados los linderos laterales y posteriores de la totalidad de los lotes que no coincidan con los linderos de las zonas comunes o la tapia perimetral del condominio, podrán construirse en madera de acuerdo a las directrices aprobadas por la comisión de construcción o con una base de dos hiladas de block y malla ciclón con una altura máxima de dos metros, siempre y cuando se siembre un seto vivo paralelo a dicha división de tal forma que con el tiempo la pueda cubrir, sin embargo estos setos deberán mantenerse siempre debidamente podados para que no pasen a las propiedades vecinas y además, no podrán sobrepasar mas cincuenta centímetros de altura sobre la malla. Los setos permitidos para este tipo de divisiones son bambú pequeño, veintisiete de abril, pringo de oro y limón ornamental, o cualquier otro tipo de seto aprobado por la Comisión de Construcción del Condominio. En caso que el propietario no desee la construcción de la división lateral con madera o con block y malla, tendrá la obligación de colocar el seto divisorio una vez concluida la construcción de la casa, no se permitirá que existan casas construidas y habitadas sin la instalación del seto divisorio en ningún lote ubicado dentro del condominio Hacienda Natura. En caso de existir la instalación de malla, esta no podrá tener en la parte superior alambre espadín o algún tipo de protección eléctrica expuesta. En este tipo de divisiones no podrán utilizarse de ninguna manera materiales prefabricados de columnas y baldosas aun cuando el acabado final sea repellido y pintado o con estuco. La instalación de estos cerramientos laterales nunca podrá invadir el retiro frontal de tres metros con que cuentas todos los lotes, salvo autorización expresa por parte de la comisión de construcción. La comisión de Construcción se reserva el derecho de autorizar modificaciones en el diseño, altura y/o materiales escogidos, para hacer las tapias en estas zonas. **Tapias del perímetro exterior de la finca madre:** a) Todas las tapias que colinden con el perímetro exterior de la finca madre tendrán una tapia construida por el desarrollador con material prefabricado, u otro tipo de cerramiento en caso de las colindancias con ríos, además cada condómino podrá por sus propios medios colocarle alambre navaja o

electricidad en la parte superior de la tapia perimetral que colinde con su propiedad. Estas tapias podrán tener una altura máxima tres metros y no podrán ser de láminas metálicas de ningún tipo. Se recomienda sembrar hiedra en cada propiedad para que la tape. Está terminantemente prohibido realizar movimientos de tierra y depositar material de relleno contra la tapia perimetral del condominio, en caso de ser necesario realizar cualquier relleno en dicha zona, una vez tramitada y obtenida la autorización por parte de la comisión de construcción, el condómino deberá construir un muro de contención contiguo a la tapia para no generarle daños estructurales a la misma. Es totalmente prohibido el abrir espacios en la tapia perimetral de la finca madre dado que el único acceso permitido al condominio es por las entradas principales del condominio en donde estarán ubicados los controles de acceso. La comisión de Construcción se reserva el derecho de modificar el diseño, altura y/o materiales escogidos, para hacer las tapias en estas zonas. **Tapias en zonas especiales:** a) Las zonas de tendedero de ropa, bodegas, talleres personales o viveros, así como donde se mantienen mascotas, no podrán estar expuestas desde ningún punto a las zonas comunes, calles del condominio o propiedades vecinas. b) Las tapias en estas zonas no podrán ser de block expuesto o solamente con repello, éstas deberán tener el mismo acabado y apariencia del resto de paredes de la casa. c) No podrá instalarse malla ciclón, excepto si en ellas se siembra un seto vivo que la cubra. d) No podrán ser de materiales prefabricados o plásticos. En caso de requerirse que el seto cubra el cerramiento, no podrá utilizarse el tendedero hasta que está debidamente cubierto por el seto y no se vea la zona de tendero. **Los muros de Contención:** En caso de construcción de muros de contención o movimientos de tierra, en las fincas filiales o fincas filiales matrices del condominio, será responsabilidad del propietario y profesional contratado por el propietario para el diseño y construcción de las obras por realizarse en la propiedad, el correcto diseño y calidad del mismo. En aquellas situaciones en que el diseño estructural o las obras realizadas, no sean las adecuadas a criterio de la comisión de construcción, será el propietario quien deberá asumir el costo de reparación o reconstrucción de las mismas, con el fin de no generar molestias y poner en peligro a sus vecinos o su propiedad. No se permitirá la realización de movimientos de tierra o construcción de muros de construcción sin la aprobación de la comisión de construcción y de las demás instituciones gubernamentales relacionadas, caso en los cuales, corresponderá a la comisión cerciorarse de acuerdo a los estudios, compromisos adquiridos por el propietario y diseño presentados por el condómino, que la realización del movimiento de tierras o construcción de muros no ponga en peligro la estabilidad de propiedades vecinas. La altura, acabado y otras características de los muros de contención por construirse en las propiedades ubicadas en el condominio deberá ser previamente aprobado en todos los casos por la comisión de construcción. El incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente artículo facultará a la administración al cobro de una multa equivalente a un salario base y exigir al condómino la reparación del incumplimiento. En caso de renuencia por parte del condómino a acatar las instrucciones de la administración, ésta estará facultada a aplicar lo establecido en el artículo QUINCUAGÉSIMO segundo: DE LAS CONSTRUCCIONES, MODIFICACIONES Y REPARACIONES del presente reglamento.

**ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO. LOS ALEROS.** Los aleros de las casas no deben superar los cien centímetros de la línea de construcción permitida. Estos aleros podrán estar sobre la zona de retiro frontal, lateral o posterior, dado que el retiro exigido se toma a partir de la cara exterior de las paredes de la casa o edificio. Sólo en aquellos casos que el alero por construirse no invada las áreas de retiro, la comisión de construcción estará facultada para autorizar que las dimensiones de dicho alero se modifiquen a lo establecido. El incumplimiento a lo establecido en el presente artículo facultará a la administración al cobro de una multa equivalente a medio salario base.

**ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SÉTIMO. ILUMINACIÓN, LÍNEAS ELÉCTRICAS Y SISTEMAS DE GENERACIÓN**

**ELECTRICA.** La iluminación interna de las fincas filiales o las construcciones que en ellas se edifiquen, no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes. Si se requiere iluminación externa adicional, ésta deberá ser aprobada por la comisión de Construcción. La acometida eléctrica de toda casa deberá ser subterránea, está estrictamente prohibido realizarla de manera aérea. Sólo podrá utilizarse algún sistema de seguridad mediante la instalación de líneas electrificadas con la aprobación de la comisión de construcción. El condominio Hacienda Natura promueve las prácticas que protejan el medio ambiente, razón por la cual se insta a los residentes la instalación de paneles solares para la generación eléctrica y la instalación de medidores eléctricos de doble vía. Adicionalmente estará permitida la instalación de turbinas eólicas en las fincas filiales matrices indicadas en el artículo cuadragésimo cuarto. El incumplimiento a lo establecido en el presente artículo facultará a la administración al cobro de una multa equivalente a medio salario base.

**ARTICULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. DE LOS PEDESTALES PARA LA INSTALACIÓN DE MEDIDORES**

**ELECTRICOS Y NUMERACIÓN DE LOTES:** Todas las casas y construcciones que se realicen dentro del condominio Hacienda Natura deberán construir el pedestal en donde se colocará el medidor eléctrico de acuerdo a las especificaciones del proveedor del servicio y con las características y diseño establecido por la comisión de construcción. Además será obligatorio la instalación de la numeración de la casa en dicho pedestal, de acuerdo a las disposiciones establecidas por la comisión de construcción. El incumplimiento a lo establecido en el presente artículo facultará a la administración al cobro de una multa equivalente a medio salario base.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Cuando surjan controversias entre la Asamblea y el Administrador, entre El Administrador y los Condóminos, o bien, entre los condóminos que no se puedan resolver por el Administrador o la Asamblea; se recurrirá a la Resolución Alternativa de Conflictos a través del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, cuya resolución o veredicto será de acatamiento obligatorio para las partes.

**ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO. DEL COBRO DEL AGUA POTABLE:** El Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Hacienda Natura será abastecido de agua potable a través de una red interna de pozos y tanques de almacenamiento y el cual será administrado por la Administración del Condominio, y podrá ser utilizado para abastecer de agua potable a cualquiera de las FFPP del condominio y/o fincas matrices designadas para futuros desarrollos. Corresponderá a la Administración del Condominio, en conjunto con la empresa Desarrolladora determinar la cantidad de previstas de agua que le corresponderán a cada finca filial y a fincas filiales matrices o lotes condominales y el costo que deberá pagarse por cada una, además determinar el costo de instalación del medidor o derecho de conexión, siempre siendo potestad de la empresa Desarrolladora determinar la cantidad de previstas de agua que le corresponderán a cada finca filial matriz o lotes condominales y el costo que deberá pagar por el derecho a cada paja de agua. El consumo de agua potable será cobrado ya sea por la Administración del Condominio o por el Acueducto Municipal, según corresponda si a futuro el condominio fuera abastecido por el sistema municipal, cobro que será efectuado de manera directa a cada condómino a través de la instalación de micro-medidores en cada FFPI, los cuales serán costeados por cada propietario de las fincas filiales a la hora de solicitar la interconexión del servicio de agua potable y de acuerdo a la tarifa establecida por AyA o el ente regulador para estos efectos. A partir de enero del año dos mil dieciséis, la administración del condominio deberá realizar el cobro de una tarifa mínima por concepto de mantenimiento y fondo de reserva para reparaciones futuras del pozo y sistema interno de suministro de potable, para la cual la Administración deberá aplicar el cobro mensual en colones del monto

equivalente al tipo de cambio de venta de un dólar, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, cobro que deberá ser efectuado mediante un incremento en la cuota de gastos comunes, para la totalidad de las fincas filiales que estén cancelando cuota de gastos comunes a esa fecha, sin importar la existencia o no de construcciones en éstas, dicho cobro será efectuado con el fin de generar un fondo para el mantenimiento del sistema de pozo, bombeo y almacenamiento. El pago del consumo de agua potable se realizara directamente al proveedor del servicio sea el Administrador del Condominio en caso de ser el agua del pozo o al Acueducto Municipal en caso de que el condominio sea dotado a través del sistema municipal, teniendo el proveedor del servicio la potestad de suspender el servicio en caso de atrasos en el pago de las facturas de consumo de agua potable o si el propietario tuviese atrasos de más de dos meses en el pago de la cuota de gastos comunes u otras obligaciones para con el Condominio. . Además el pozo será utilizado para abastecer el riego que se ubicara en los jardines de la zona de bulevar y otras áreas comunes que a criterio de la administración y la Comisión de Construcción deba aplicárseles riego.

**ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO PRIMERO. REGLAMENTO DE USO DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS Y OTRAS AREAS COMUNES:** Será responsabilidad y función del administrador el establecer a su buen criterio, el Reglamento de uso de las diferentes canchas deportivas, casa club y otras áreas comunes por instalarse en el condominio y el monto a cobrarse por el uso de las mismas, en caso que se establezca monto alguno. Solamente la Asamblea General de Condóminos con su voto favorable de al menos la mayoría de los asistentes a una asamblea, podrá modificar el Reglamento de uso de las Canchas elaborado por el administrador.

**ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO SEGUNDO. DE LOS SISTEMAS ELECTRÓNICOS DE CONTROL DE ACCESO AL CONDOMINIO:** Será responsabilidad y función del desarrollador establecer el precio y realizar venta de los controles o cualquier otro tipo de dispositivos o sistemas de acceso al condominio, éste podrá en caso que lo considere conveniente, realizar convenios con la administración para que a través de ésta se realice la entrega y el pago de cada uno de los dispositivos de acceso que los condóminos requieran para hacer uso de los accesos automatizados al condominio.

**ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO TERCERO:** Para su plena validez, este reglamento deberá ser aprobado por una mayoría que represente al menos dos terceras partes del valor total del condominio. Posteriormente y de acuerdo con la ley, salvo los casos determinados por este reglamento podrá ser modificado únicamente por el acuerdo unánime de los condóminos, En todo lo demás no dispuesto en la ley reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento de esa Ley.

**ARTICULO SEXTUAGESIMO CUARTO: DEL TRATAMIENTO DE LAS AGUAS NEGRAS Y JABONOSAS.** El sistema de tratamiento de aguas residuales mediante el cual se aprobó el Condominio Hacienda Natura, fue mediante la construcción de tanques sépticos convencionales e individuales para cada vivienda, los cuales le corresponderá construir, en conjunto con su respectivo drenaje, a cada uno de los condóminos en la correspondiente finca filial, según lo establecido por el Ministerio de Salud, la Municipalidad de Naranjo, la Comisión de Construcción y el presente reglamento. No obstante, tanto la Administración del Condominio como la Comisión de Construcción y el desarrollador, recomiendan utilizar tanques sépticos mejorados o sistemas de tratamiento de aguas negras eficientes que colaboren con el medio ambiente. Será competencia de la Comisión de Construcción velar por el adecuado funcionamiento de cualquier sistema propuesto por el condómino a la hora revisar la aprobación de la construcción y en este momento podrá exigir y verificar las memorias de cálculo realizadas por el profesional responsable, desarrolladas para el diseño de los mismos. Es obligación de cada propietario realizar las pruebas específicas para el lote en donde realizará la construcción, las cuales deberán ser acordes con la cantidad de habitantes y diseño en específico que tendrá la

vivienda, todo esto con el fin de que el diseño del sistema de aguas negras sea el adecuado para la solución de vivienda propuesta. Cualquier inconveniente que se genere posterior a la construcción y uso del sistema propuesto, corresponderá solucionarlo exclusivamente al condómino o residente de la vivienda proceder de manera inmediata a solucionarlo, de lo contrario será considerado una falta grave y la administración podrá aplicar las correcciones y sanciones necesarias para solventar dicha falta, según lo establecido en el artículo vigésimo sexto del presente reglamento.

**ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO QUINTO: DE LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES:** Es obligatorio respetar el cumplimiento de las siguientes disposiciones tanto para los condóminos como para la administración en relación con el operador que tenga a su cargo la administración, operación, mantenimiento de la red de telecomunicaciones y la prestación de este tipo de servicios: Razón por la cual se acuerda autorizar al Administrador del Condominio Horizontal Residencial de fincas filiales Primarias Individualizadas Hacienda Natura, para firmar el contrato de Servicios Inmobiliarios para la construcción, uso y gestión de la red de fibra óptica del Condominio, con el proveedor del servicio de telecomunicaciones que sea elegido por la empresa desarrolladora para el desarrollo de la red de fibra óptica en los términos que serán establecidos en el contrato que será denominado "**Contrato de servicios inmobiliarios**" por lo que de conformidad con el artículo Mil doscientos cincuenta y seis y Mil doscientos cincuenta y nueve del Código Civil se confiere y otorga **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente, irrevocable a favor de Freddy David Alfaro Herrera, mayor, soltero, Administrador de Empresas vecino de Grecia Reside en Condominio Hacienda el Paseo, casa A-uno, portador de la cédula de identidad número uno-novecientos uno-cero ochenta y tres, en su condición en su condición personal, para que proceda a firmar el contrato de Servicios Inmobiliarios para la construcción, uso y gestión de la red de fibra óptica en nombre del **CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS HACIENDA NATURA** con el proveedor del servicio de telecomunicaciones que sea elegido por Hacienda Natura Desarrollos S.A., para el desarrollo de la red de fibra óptica y prestación de los servicios de telecomunicaciones. A tales efectos y por medio del contrato que se suscribirá, el condominio Hacienda Natura a través de su apoderado asumirá las siguientes obligaciones a: a) Designar un líder técnico que supervise en conjunto con el líder técnico del proveedor del servicio de telecomunicaciones la construcción de la red. b) El condominio Hacienda Natura deberá donar a favor de la empresa que elija como proveedor del servicio de telecomunicaciones la red privada del Condominio, en un plazo de 7 días naturales, una vez construido el anillo principal, aceptado técnicamente, y una vez realizado el último pago según los términos establecidos en el contrato. c) En caso de que dicha red no sea donada a favor del proveedor del sistema de telecomunicaciones, por causas imputables al Condominio, el Condominio Hacienda Natura se compromete a cancelar el costo real o total de la red, contemplado en el contrato. d) El Administrador del Condominio y la Comisión de Construcción tendrán la obligación de comunicar a los condóminos y/o constructores, previo al inicio de la construcción de cada vivienda, que la red interna de cada solución habitacional deberá ser certificada para soportar los servicios de triple play (voz, datos y video IP), con independencia de que esta sea construida por el desarrollador o por el futuro propietario de la finca filial. e) Será responsabilidad de la Comisión de Construcción y la Administrador del Condominio, advertir por escrito y previo al inicio de la construcción de cualquier vivienda, que cada solución habitacional disponga de un sistema de descarga a tierra en los circuitos eléctricos que soporten los equipos con al menos una impedancia no mayor a diezΩ. f) El Condominio Hacienda Natura deberá proveer y habilitar los espacios necesarios donde se ubicarán los puntos de interconexión para realizar la conexión de la red privada construida por el proveedor de los servicios de telecomunicaciones con la red interna que será construida por el propietario de cada vivienda g) Tanto la Administración como

los condóminos deberán permitir el acceso, el paso irrestricto y perpetuo dentro del condominio, a la empresa que brinde el servicio de telecomunicaciones, así como de aquellas personas y empresas particulares al servicio del mismo, en horas hábiles o fuera de ellas, durante los trescientos sesenta y cinco días del año, personal que deberá encontrarse debidamente identificado, así como sus vehículos, equipos, herramientas y materiales. Dicho derecho de paso es necesario para la construcción, operación y mantenimiento de la red privada de telecomunicaciones. h) Tanto la Administración como los condóminos deberán permitir y facilitar el paso de grúas y equipo pesado para la construcción, operación y mantenimiento de la red según corresponda. i) Tanto la Administración como los condóminos propietarios de la totalidad de las fincas filiales que componen el condominio Hacienda Natura deberán aceptar que la empresa seleccionada por el Administrador para brindar servicios de telecomunicaciones, tendrá a su cargo la administración, operación, mantenimiento de la red y la prestación de los servicios de telecomunicaciones que le soliciten los condóminos de conformidad con la normativa vigente. j) Es totalmente prohibido que terceras personas ajenas al proveedor y operador del servicio de telecomunicaciones seleccionado manipulen la red de telecomunicaciones que brindará los servicios a los condóminos. k) La Administración del condominio otorgará, a favor la empresa que brinde el servicio de telecomunicaciones, servidumbre de paso, irrestricto y perpetuo para la instalación de equipos, postearías, ductos, anclajes, en áreas comunes y dentro de las áreas filiales, según lo acordado en la presente Asamblea de Condóminos y quedará plasmado en la escritura de donación. l) Tanto la Administración como los condóminos deberán brindar a la empresa responsable del servicio de telecomunicaciones todo el espacio y las condiciones necesarias para que pueda ejecutar el servicio de construcción, operación y mantenimiento de la red objeto del contrato que será firmado. m) Está terminantemente prohibido por un plazo de siete años contados a partir de la firma del contrato, la instalación de redes superpuestas dentro del terreno que conforma el condominio Hacienda Natura, cualquiera que sea su naturaleza. Quedando excluida de tal prohibición, la posibilidad para que los clientes finales que así lo deseen, puedan contratar conexiones satelitales (parabólicas), únicamente para los servicios de TV sin que sea necesario la autorización previa por parte la empresa adjudicataria del contrato y responsable de brindar el servicio de telecomunicaciones dentro del condominio Hacienda Natura. Una vez construida la infraestructura fija objeto del contrato suscrito por parte de dicha empresa y el Condominio, todos los condóminos estarán obligados, durante un plazo de siete años, a mantener como proveedor primario para los servicios de acceso a voz, datos y televisión, sea mediante la fibra óptica a la empresa adjudicataria del contrato de telecomunicaciones o bien, mediante una red LTE TDD Kolbi Ultra Cuatro G LTE, en caso de ser el ICE la empresa seleccionada por el Condominio para brindar los servicios de telecomunicaciones. En caso de que los condóminos deseen adquirir dichos servicios por medio de otros operadores, distintos a la empresa con la cual la administración haya firmado el contrato, y en el tanto ello sea técnicamente y financieramente posible, se deberán establecer los acuerdos de acceso e interconexión (entre la empresa elegida para brindar los servicios y los otros operadores) conforme a la regulación vigente. n) Tanto el Administrador del Condominio como Hacienda Natura Desarrollos S.A. deberán aprobar y dar por aceptado en conjunto con el personal técnico del proveedor del servicio de telecomunicaciones, el funcionamiento óptimo de la red privada previo a su donación.

**ARTÍCULO SEXTUAGÉSIMO SEXTO: DE LOS ROTULOS PARA VENTA DE LOTES Y EL INGRESO DE CORREDORES DE BIENES RAICES PARA PROMOCIONAR LA RE-VENTA DE FFPI:** Todos los condóminos propietarios que estén interesados en re-vender una finca filial ubicada en el condominio Hacienda Natura deberán cumplir con la siguiente normativa: a) con el fin de cumplir con estética y homogeneidad del residencial, solo se permitirá la colocación de rótulos que promocionen la venta de los lotes, dentro



## REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL HACIENDA NATURA

del área privativa del lote que se desee vender, según el diseño propuesto por la comisión de construcción y aprobado por la administración, el cual como mínimo deberá llevar cumplir con la siguiente información: logo del condominio Hacienda Natura, leyenda indicando "PROPIETARIO VENDE", número del lote, número de teléfono del contacto encargado de gestionar la venta, el rotulo deberá ser elaborado en los materiales y tipo de impresión exigidos por la administración con el fin de mantener la estética b) el propietario del lote deberá autorizar ante la administración mediante carta o correo electrónico al vendedor o corredor de bienes raíces que estará encargado de promocionar la propiedad, con el fin de que él pueda acompañar a los clientes interesados en comprar C) en caso que se presente algún cliente y el vendedor no se encuentre, no será responsabilidad del oficial tratar de localizar al vendedor, situación en la cual no podrá permitir el ingreso del supuesto interesado si no es en compañía del propietario o vendedor autorizado, pues es exigido la presencia del vendedor en todo momento C) está rotundamente prohibido el ingreso de personas interesadas en comprar si no están debidamente acompañados por el corredor D) está prohibido la instalación de cualquier rótulo que no cumpla con el formato aprobado por la administración y la comisión de construcción y si instalación en un área común o diferente a la ubicación específica de la finca filial que se desea vender.