

Universidad Internacional de las Américas
School of Education and Foreign Languages
Graduation Seminar

Thesis Submitted to Obtain the
Degree in English with Concentration in Translation

Examination of the Impact of Procedures and Methods Employed in Translating HOA BL
CASAOASIS from Spanish to English and HOA BL LAS VENTANAS from English to
Spanish

Thesis Mentor: M. Sc. Keren Raquel Muñoz Ramírez
Thesis Reader: Catalina Guerrero Troyo

Student: Michelle Mussio Cerdas
San José, Costa Rica
July 2025

Acknowledgements

I would like to express my sincere gratitude to all the academic individuals who contributed to the completion of this thesis. First and foremost, I am deeply thankful to my thesis advisor, Keren Raquel Muñoz Ramírez, for her continuous guidance, her commitment to my academic development, and for always providing timely and insightful feedback. I also wish to thank Catalina Guerrero Troyo and Lawrence Vega for their willingness to review my work, as well as for their critical input and suggestions, which significantly enriched this research. Additionally, I extend my gratitude to the Universidad Internacional de las Américas for providing a supportive environment for study and research, and to all the professors who, throughout my degree, contributed meaningfully to my academic growth.

Dedication

I dedicate this thesis to my husband, for his love, patience, and constant support throughout this journey. His unwavering belief in me, even in moments when I doubted myself, was a fundamental pillar that kept me going. Thank you for being present in every stage, celebrating every achievement, and encouraging me through the challenges.

To my family, for their unconditional support, and to all those who, in one way or another, accompanied me throughout this academic process.

This work is not only the result of my effort, but also of the commitment and affection of those who have believed in me from the beginning.

Abstract

This research explores the use of translation procedures in the context of legal texts, focusing on the translation of the Model Law on Horizontal Property from Spanish into English. The study aims to identify and analyze the translation strategies applied throughout the text, paying special attention to the procedures of modulation, equivalence, explicitation, and amplification. The theoretical framework is grounded in the contributions of Newmark and Vinay & Darbelnet, whose models support a comparative and descriptive approach. The methodology involved a detailed textual analysis, supported by the creation of a glossary, segmentation by translation procedures, and the use of color coding. Findings suggest that legal translation often requires a combination of procedures to achieve functional equivalence, due to the complexity and specificity of legal language and concepts. The study concludes that a thorough understanding of the source text and legal systems involved is crucial for effective legal translation, and it highlights the importance of translator training in both linguistic and legal competencies.

Resumen

Esta investigación explora el uso de procedimientos de traducción en el contexto de textos jurídicos, centrándose en la traducción de la Ley Modelo de Propiedad Horizontal del español al inglés. El estudio tiene como objetivo identificar y analizar las estrategias de traducción aplicadas a lo largo del texto, con especial atención a los procedimientos de modulación, equivalencia, explicitación y amplificación. El marco teórico se basa en los aportes de Newmark y Vinay & Darbelnet, cuyos modelos respaldan un enfoque comparativo y descriptivo. La metodología incluyó un análisis textual detallado, apoyado en la creación de un glosario, la segmentación por procedimientos de traducción y el uso de un sistema de codificación por colores. Los hallazgos sugieren que la traducción jurídica a menudo requiere una combinación de procedimientos para lograr una equivalencia funcional, debido a la complejidad y especificidad del lenguaje y los conceptos legales. El estudio concluye que una comprensión profunda del texto origen y de los sistemas jurídicos involucrados es esencial para una traducción jurídica eficaz, y destaca la importancia de la formación del traductor tanto en competencias lingüísticas como legales.

Content Table

Chapter I	18
Introductory Framework	18
1.1 Problem Statement	18
1.2 Objectives of the Investigation	19
1.2.1 General Objective	19
1.2.2 Specific Objectives.....	20
1.3 Justification of the Study	20
1.4 Antecedents	29
1.5 Scope	33
Chapter II	34
Introductory Framework	34
2.1 Text Analysis	34
2.1.3 Text Function	41
2.1.4 Translation Methods	42
2.2 Translation Procedures	44
2.2.1 Transposition	44
2.2.2 Modulation	45
2.2.3 Omission.	46
2.2.5 Explicitation	48
2.2.6 Literal Translation	49
2.2.7 Punctuation changes.....	50
2.3 Glossaries	51
2.3.1 Relevance for the translator	52
2.3.2 Relevance to the translation process	53
2.3.3 How to create a glossary	54

	14
<i>Chapter III</i>	57
<i>Methodological Framework</i>	57
3.1 Research Approach	57
3.1.1 Definition of qualitative approach	57
3.1.2 Characteristics of qualitative approach	58
3.1.3 Types of qualitative approaches	58
3.2 Research Design	59
3.2.1 Descriptive research design definition	59
3.2.2 Characteristics of Descriptive Research	60
3.2.3 Advantages and Disadvantages of Descriptive Research	60
3.2.4 Types of descriptive research designs	61
3.3 Information Sources	61
3.3.1 Primary sources	62
3.3.2 Secondary sources	62
3.3.3 Tertiary Sources	62
3.4 Analysis Categories	63
3.4.1 Translation	63
3.4.2. Translation procedures	63
3.4.3. Glossary	64
3.5 Data collection Instruments	64
<i>Chapter IV</i>	68
<i>Translation</i>	68
4.1 Translation from Spanish to English	68
4.2 Translation from English to Spanish	117
<i>Chapter V</i>	185
<i>Data Analysis</i>	185
5.1 Analysis and Interpretation of the Results	185

	15
5.1.1. Text Analysis Table:.....	185
5.1.2. Color coding table	185
5.1.3. Glossaries table.....	201
Chapter VI.....	217
Conclusions and Recommendations	217
6.1 Purpose of the Conclusion	217
6.2 Conclusions.....	217
6.2.1 To identify common translation procedures and methods used in translating documents between Spanish and English.....	217
6.2.2 To examine cultural and contextual challenges in translating idiomatic expressions, slang, and culturally specific references between Spanish and English.	217
6.2.3 To analyze the impact of the translator's experience and expertise in determining the quality of the translated document.	218
6.2.4 To analyze the linguistic, stylistic, and structural features of source texts to identify the challenges they present for translation and evaluate the most appropriate strategies to address them.	218
6.3 Restatement of the Research Question	218
6.4 Unexpected Results.....	219
6.5 Recommendations.....	219
Bibliography.....	222

Table of Tables

Text Analysis Table.....	184
Color Coding Table.....	184
Glossaries Table.....	200

Table of Figures

Chapter I

Introductory Framework

Translation plays a fundamental role in cross-linguistic communication, facilitating the exchange of information, ideas, and cultures between communities that speak different languages. Translation between widely spoken languages like Spanish and English is crucial in a variety of fields. The need for effective translation becomes evident in a globalized world, where the flow of information and mutual understanding are essential for economic, social, and cultural development.

The translation process goes far beyond the simple conversion of words from one language to another. Translation is not just about transferring literal meanings, it involves a deep interpretation of the original content to appropriately adapt it to the linguistic and cultural context of the target language. Translators must balance three key elements: accuracy, cultural relevance, and readability.

1.1 Problem Statement

In today's globalized world, where communication across languages is increasingly vital, translation serves as a bridge that enables the seamless exchange of information, ideas, and cultures. As societies and businesses become more interconnected, the demand for accurate and effective translation has grown exponentially, particularly for widely spoken languages like Spanish and English. These two languages play a pivotal role in numerous fields, including international commerce, education, scientific research, law, politics, and diplomacy. Accurate translations between Spanish and English allow for smoother interactions in global markets, academic collaboration, and cross-border negotiations, making translation a key facilitator of intercultural dialogue and international development.

However, the act of translation goes beyond the straightforward task of converting words from one language to another. Each language carries its own cultural and linguistic nuances, and translating a text requires more than just a literal word-for-word replacement. A deep understanding of the context behind the original content, as well as the cultural framework of both the source and target languages, is essential. Translators must not only

transfer meaning but also ensure that the tone, style, and intent of the original text are preserved and appropriately conveyed to the new audience. This is particularly challenging when idiomatic expressions, cultural references, or specialized terminology are involved, as these often do not have direct equivalents in the target language. The core challenge of effective translation lies in achieving a delicate balance between three critical elements: accuracy, cultural relevance, and readability.

When translators fail to effectively balance these elements, the resulting text may suffer from distorted meaning, loss of cultural significance, or reduced clarity. For example, a technically accurate translation may lack cultural nuance, rendering the text alien or uncomfortable for the target audience. Conversely, a translation that overemphasizes cultural adaptation might lose key details from the original text. Similarly, a translation that is difficult to read can prevent the intended message from being fully understood, even if it is both accurate and culturally relevant.

Therefore, the development and application of effective translation methods are essential for ensuring high-quality translations between Spanish and English. These methods must consider not only the linguistic aspects of translation but also the broader socio-cultural contexts in which the texts are produced and consumed. Translators must be equipped with a deep understanding of both languages and cultures, as well as the ability to apply various translation strategies to meet the specific demands of the text and the target audience. Only by mastering this complex process can we achieve translations that maintain the integrity of the original text while making it fully accessible and meaningful to a new audience. So, the question this study aims to answer is: How do different translation procedures and methods affect the accuracy, cultural relevance, and readability of texts translated between English and Spanish?

1.2 Objectives of the Investigation

1.2.1 General Objective

To analyze the effectiveness of the procedures and methods used in translating documents from Spanish to English and vice versa, assessing their impact on linguistic accuracy, cultural adaptation, and overall translation quality.

1.2.2 Specific Objectives

1. To identify common translation procedures and methods used in translating documents between Spanish and English. (this will be translation)
2. To examine cultural and contextual challenges in translating idiomatic expressions, slang, and culturally specific references between Spanish and English. (this will be glossaries)
3. To analyze the impact of the translator's experience and expertise in determining the quality of the translated document. (this will be color coding)
4. To analyze the linguistic, stylistic, and structural features of source texts in order to identify the challenges they present for translation and evaluate the most appropriate strategies to address them.

1.3 Justification of the Study

This research is highly academically and practically relevant, as it addresses a growing need to translate Spanish and English, two of the world's most widely spoken and used languages. In a globalized context where communication between different cultures is increasingly frequent, the demand for high-quality translations that are both linguistically accurate and culturally appropriate has grown exponentially. This study will significantly contribute to the theoretical body of the translation discipline by providing a detailed analysis of the challenges inherent in transferring meaning between Spanish and English, two languages that not only have linguistic differences but also profound cultural distinctions. These challenges include [specific challenges].

The analysis of how various translation procedures and methods impact the quality, accuracy, and fluency of documents translated between Spanish and English is of paramount importance. These elements are fundamental to ensuring that the original message remains intact and cultural nuances are not lost. In this sense, this research offers a unique opportunity to identify and evaluate the most effective approaches to translation, proposing methodologies that optimize content accuracy, readability, and cultural relevance. This is especially crucial in professional contexts where inadequate translations

can lead to severe consequences such as misunderstandings, economic losses, or diplomatic issues.

Practically speaking, the findings of this research will have direct implications for a wide range of professionals and organizations. Translators can use the recommendations derived from the study to improve their techniques, ensuring that their translations are more accurate, fluid, and culturally adapted. Companies operating in international markets will also benefit, as better-quality translation of their documents will allow them to communicate more effectively with their clients and business partners in different countries, providing them with a competitive advantage. Likewise, international organizations, educational institutions, and government entities that rely on translation to carry out their work will be able to use the study's results to improve the effectiveness of their global communications.

In addition to the practical benefits, this research will strengthen intercultural cooperation, a key aspect in areas such as international trade, academic research, diplomacy, and human rights. Translation plays an essential role in building bridges between different cultures, and a deeper understanding of the methods that optimize translation between Spanish and English will positively impact how societies interact and collaborate globally.

Ultimately, by providing an in-depth analysis of translation procedures and methods, this research has the potential to not only strengthen the academic discipline of translation but also to transform global communication. It will promote greater understanding and cooperation between different cultures and societies, fostering a more connected and harmonious global community.

1.3.1 Definition and relevance

Translation is the process of converting text from one language into another while preserving the original meaning, tone, and nuances. It involves not just direct word-for-

word substitution, but also cultural context and linguistic structures. According to J. Filladsenm and P. Jordenzen, the importance of cultural aspects in translation is emphasized. Presenting equivalence in translation is not easy, because equivalence does not only relate to aspects of language but also to aspects of culture (Filladsen & Jordenzen, 2020, p. 17). The importance of cultural elements in the process of translation is strongly emphasized. Translating effectively goes beyond merely converting words from one language to another; it requires a deep understanding of the cultural context in which both the source and target languages exist. Achieving true equivalence in translation is a complex task, as it encompasses not only linguistic aspects such as syntax, grammar, and vocabulary but also the subtleties of cultural nuances, traditions, and societal norms. Translators must navigate these multifaceted dimensions to ensure that the intended meaning, tone, and impact of the original text are preserved and accurately conveyed in the translation. This multidimensional approach is crucial for facilitating effective communication across diverse cultures.

According to J. House in 2023, translation is a procedure where an original text, often called 'the source text', is replaced by another text in a different language, often called the 'the target text' (House, 2024, p. 2). Translation is a systematic process in which an original piece of writing, referred to as the 'source text,' is transformed into a corresponding text in another language, known as the 'target text.' This procedure involves not only the replacement of words from one language to another but also the careful consideration of the context, cultural nuances, and intent of the original message. By doing so, translation aims to convey the same meaning and emotional resonance as the source, ensuring that the target audience fully comprehends the content in their own language. This intricate art bridges linguistic divides and fosters effective communication across diverse cultures.

Translation holds significant relevance in today's interconnected world, serving as a vital bridge between cultures, languages, and ideas. As globalization continues to advance, the need for effective communication across linguistic boundaries has become increasingly important. Translation not only facilitates international business, tourism, and diplomacy

but also plays a crucial role in the dissemination of knowledge, literature, and cultural heritage.

In an era where information is readily available and diverse perspectives are essential; translation enables individuals and communities to access content that would otherwise remain siloed within a single language. For instance, scientific research, technological innovations, and literary works can reach broader audiences through translation, fostering collaboration and understanding.

Moreover, translation promotes inclusivity by giving voice to minority languages and ensuring that essential information such as public health messages or legal documents is accessible to all, regardless of their linguistic background. This relevance transcends mere word-for-word conversion; it embodies the nuanced understanding of context, culture, and intent behind the original message.

1.3.1.1. Brief history

According to Munday and et all in 2022, translation has existed since the beginnings of writing, as different cultures began to interact. An early example is the Septuagint, a translation of the Old Testament from Hebrew into Greek (3rd century BCE), considered one of the first major translation projects (Munday, Ramos Pinto, & Blakesley, *Introducing Translation Studies*, 2022).

Between the 8th and 13th centuries, Arab translators played a crucial role in preserving and developing classical knowledge. In Baghdad, the House of Wisdom became a major intellectual center where key works in science, philosophy, and medicine from the Greek world were translated into Arabic. Authors such as Aristotle, Galen, Euclid, and Ptolemy were studied, and their texts were not only translated but also enriched with commentary and original contributions by Islamic scholars. Once this body of knowledge was consolidated in the Arab world, it was transmitted to Europe through translation centers such as Toledo, where it was rendered from Arabic into Latin, significantly contributing to the revival of scientific and philosophical thought in the West.

During the Renaissance, the invention of the printing press by Johannes Gutenberg around 1440, revolutionized the way texts were produced and disseminated, making books more accessible and affordable. This technological innovation significantly boosted the demand for translation, as written works could now reach a much broader audience across different regions and languages. One of the most influential translation projects of this period was Martin Luther's German translation of the Bible, completed in 1522. Luther aimed to make the scriptures understandable to ordinary German speakers, moving away from the exclusive use of Latin in religious texts. His translation not only democratized religious knowledge empowering laypeople to engage with the Bible directly but also had a profound impact on the development of the modern German language, helping to standardize grammar and vocabulary. As Venuti explains, this act of translation was both a linguistic and ideological milestone, marking a turning point in the relationship between language, power, and faith during the Protestant Reformation (Venuti, 2017).

In modern times, translation theory underwent a significant shift, moving away from word-for-word reproduction toward conveying the original message's meaning and intent. This new approach aimed for the translated text to sound natural in the target language, with an emphasis on clarity, context, and communicative effect. Initially applied to religious texts, it placed greater importance on the reader's understanding, marking a key transformation in traditional translation practices and paving the way for later, more functionally oriented approaches.

Today, the translation process is heavily influenced by advanced technologies such as artificial intelligence and automated systems. These tools have made translation services more accessible, allowing more individuals and organizations to overcome language barriers quickly and efficiently. However, this development also presents significant challenges, particularly concerning the quality of output and the ethical handling of content. Key concerns include the loss of human nuance, the potential spread of inaccurate or culturally insensitive translations, and the overreliance on automated solutions that may overlook essential cultural or stylistic elements. Therefore, while technology has expanded the possibilities for multilingual communication, it also calls for deeper reflection on responsibility, human oversight, and the need for quality standards in professional translation practice.

1.3.1.2 Global communication and economic growth

Translation is essential for bridging language barriers and enabling communication across cultures. It promotes mutual understanding in personal, professional, and diplomatic contexts, fostering global cooperation and peace. As R. Egwalusor and M. Ogilio (2022) noted, translation plays a key role in connecting people and supporting cross-border collaboration in today's interconnected world. Translation is essential not only for sharing information and ideas but also for ensuring effective communication across diverse languages and cultures. In a multicultural world, it serves as the key solution to overcoming language barriers (Egwalusor & Ogilo, 2022). Translation is essential for meaningful communication in a diverse world. It helps overcome language barriers, promotes understanding across cultures, and supports global cooperation and inclusion by ensuring accurate message exchange.

1.3.1.3. Access to information and cultural growth

Translation provides access to knowledge by making literature, scientific research, and media available in people's native languages. It supports education, cultural understanding, and informed participation in global society. As Rustamova et al. (2024) note, translation

also advances global education goals by promoting linguistic diversity and equitable access to quality learning, as outlined in the UNESCO Education 2030 Framework for Action (Rustamova, et al., 2024). The translation of rights is crucial for advancing global education efforts, like the UNESCO Education 2030 Framework, which highlights the value of linguistic diversity and equitable access to quality learning resources.

Translation provides individuals with the ability to engage with a vast array of resources, such as literature, scientific research, technical documents, and various forms of media, all presented in their native languages. This accessibility significantly expands their knowledge base and nurtures learning opportunities across multiple disciplines. By breaking down language barriers, translation enables diverse audiences to explore complex concepts, absorb new information, and develop a nuanced understanding of different subjects. Ultimately, this enhanced access not only enriches personal and professional growth but also fosters a more informed global community, where individuals can share insights and collaborate effectively across cultural lines. Translation expands access to knowledge by making literature, research, and media available in native languages. It supports learning across disciplines, promotes personal and professional growth, and fosters a more informed and collaborative global community.

Translation is key for businesses expanding globally, as it allows them to adapt their messaging to local cultures, attract customers, and build lasting relationships. By ensuring culturally relevant communication, translation boosts sales, strengthens brand loyalty, and provides a competitive edge in diverse markets. It also helps companies navigate regulations and tailor strategies, making it a powerful tool for sustainable global success.

1.3.1.4. Ethical considerations

Translation, as a specialized discipline, carries important ethical responsibilities such as accuracy, confidentiality, and faithful representation of the source text. Translators must balance these duties while navigating ethical challenges. As Kenny notes, there is often tension between universal moral principles and culturally specific values, highlighting

the complexity of ethical decision-making in translation (Kenny, 2022, p. 122) There is a key tension between universal morality which sees principles like justice and honesty as universally valid and the view that moral values are shaped by cultural and individual contexts. While universal ethics promote unity and shared standards, contextual ethics highlight diverse moral interpretations. Engaging with both perspectives deepen our understanding of morality and its role in different cultural and social settings.

One of the foremost ethical challenges translators' faces is the need to maintain accuracy in their translations. This includes not only the correct rendering of words and phrases but also a commitment to conveying the underlying meaning and emotional nuance of the original material. Failing to do so can lead to misunderstandings and misrepresentation, which can have serious consequences, especially in fields such as legal or medical translation.

Confidentiality is another vital ethical obligation, particularly when dealing with sensitive information in areas like healthcare, law, or business. Translators must respect the privacy of individuals and organizations by safeguarding any confidential information they encounter during the translation process. This duty builds trust between translators and their clients and ensures compliance with legal and ethical standards.

Translators frequently face ethical dilemmas, balancing fidelity to the original text with the cultural expectations of the target audience. They must make careful decisions on how to adapt content such as cultural references, so it resonates without altering the original meaning, often choosing between direct translation, explanation, or cultural equivalents.

The ethical aspects of translation are complex and require careful attention. By ensuring accuracy, confidentiality, and respectful representation of the source text, translators uphold professional integrity and promote cultural understanding in a globalized world.

1.3.1.5. Tools and technology

Modern translation increasingly relies on technologies like CAT tools, translation memory, and machine translation, which enhance productivity and streamline workflows for greater efficiency.

Computer-assisted translation (CAT) tools support translators by helping them organize and manage their work more effectively. As Bianca Han explains, CAT software aids in translating texts between languages, making the process more efficient (Han, 2020, p. 56). These tools offer glossaries, terminology databases, and real-time collaboration, improving communication and ensuring consistency across translation projects.

Translation memory systems store previously translated text segments and suggest them for reuse, speeding up the process and ensuring consistency especially in large projects or when multiple translators are involved.

Machine translation provides quick initial translations, useful for basic understanding. However, combining it with human expertise improves accuracy and cultural relevance, making it a valuable complement to traditional methods.

Advancing technology provides translators with tools that boost efficiency and enable global collaboration through cloud-based platforms. This allows them to focus on the creative, nuanced aspects of translation, leading to higher-quality results.

The integration of technology in translation boosts productivity, consistency, and workflow efficiency, enabling translators to use their skills more effectively and improve translation quality in a digital, globalized world.

1.3.1.6. Linguistic proficiency

Translation requires deep understanding of both source and target languages, including grammar, vocabulary, and idioms. Effective translators go beyond fluency, paying close attention to nuances that affect a text's meaning.

A strong grasp of grammar, vocabulary, and idiomatic expressions is essential for translators to accurately convey meaning. They must choose context-appropriate words and find culturally equivalent expressions that preserve the original message's significance and tone.

Translators must understand the cultural contexts behind language, as it reflects social norms and shared experiences. As Katan and Taibi note, concepts like “translating across cultures” and “cultural proficiency” are now central to effective translation and interpretation (Katan & Taibi, *Translating Cultures*, 2021, p. 1). Successful translation balances language skills and cultural understanding. By recognizing both, translators ensure accuracy and relatability, allowing the message to truly resonate with the target audience across different cultures.

1.4 Antecedents

The Scopes theory, one of the most influential in translation studies, was developed by Hans J. Vermeer in 2012. This approach posits that the purpose or intention of a translation, known as "scopes," is the determining factor in the translator's decision-making process. In other words, the choices made by the translator must be aligned with the objective of the translated text and the function it will serve in the target language context. This implies that translation is not merely a mechanical process of linguistic transfer but a strategic exercise that requires adaptation to the target audience's needs. This approach is particularly relevant when working with translations between Spanish and English, as cultural differences and various communicative contexts influence how the message should be conveyed. It is not enough to ensure literal equivalence between the two languages; the translator must consider cultural and contextual factors to ensure that the final text retains

its effectiveness and original intent in the new language. Therefore, the Skopos theory emphasizes functionality as a key criterion in translation, where success is measured by fidelity to the source text and the translator's ability to effectively adapt the content according to the text's objective and the expectations of the intended audience (Vermeer, Skopos and Commission in Translational Action, 2012).

The studies conducted by Vinay and Darbelnet have been fundamental in understanding the basic procedures that make up the translation process. Several essential approaches stand out within their methodology, such as literal translation, adaptation, equivalence, and transposition. Each of these methods represents a specific strategy to tackle the challenges of transferring a text from one language to another, considering grammatical structure and cultural and linguistic nuances. The application of these procedures has been particularly relevant in translation between Spanish and English, which present significant differences in their syntactic structure and in the cultural contexts in which they are used. Thanks to the contributions of Vinay and Darbelnet, a methodological framework has been developed that allows for a more precise analysis of how translation methods can influence three key aspects: the accuracy of the translated content, the fluency of the text in the target language, and the preservation of the cultural relevance of the original message. This approach is not just theoretical; it has been extensively applied in professional translation. By using these procedures, translators can make more informed decisions about addressing the challenges presented by each text, ensuring that the result remains faithful to the original meaning while being accessible and transparent for the reader in the target language (Vinay & Darbelnet, 1995).

Eugene Nida introduced the theories of dynamic and formal equivalence, which have become pivotal in understanding how translators can balance fidelity to the original text with fluidity in the target language. Dynamic equivalence aims to produce an easily comprehensible translation for the audience, focusing on meaning rather than a strict word-for-word translation. On the other hand, formal equivalence emphasizes a more literal translation, closely mirroring the structure and wording of the source text. These two approaches provide valuable strategies for translators, offering different methods to navigate the complex translation process. They are helpful when assessing how

methodological choices impact the effectiveness of translating documents between Spanish and English. Dynamic equivalence ensures that the translation resonates with the cultural context of the target audience, making it more relatable and accessible. Meanwhile, formal equivalence preserves the linguistic and structural integrity of the original text, which is often necessary in legal, academic, or technical documents where precision is critical. By applying these strategies, translators can better evaluate the nature of the text they are working with and decide on the most suitable approach, prioritizing readability and cultural adaptation through dynamic equivalence or maintaining a high degree of textual fidelity with formal equivalence. Nida's contributions thus provide a robust framework for understanding the complexities of translation, mainly when dealing with the challenges posed by languages as distinct as Spanish and English (Nida E. , 1964).

The analysis of cultural elements plays a critical role in translation, as culturally specific references in one language may lack direct equivalents in another. Mona Baker underscores the importance of understanding how cultural differences can shape the interpretation of a text and how translators must skillfully navigate these challenges. Translators are tasked with transferring linguistic meaning and ensuring that the translated text remains culturally relevant to the target audience. This often involves a nuanced understanding of the cultural references and practices embedded within the original language. The cultural context becomes especially significant when translating between Spanish and English, given the distinct cultural landscapes of Spanish-speaking and English-speaking communities. These differences can affect everything from idiomatic expressions to societal norms, influencing how a message is conveyed and understood. For instance, a phrase or reference that is commonplace and easily understood within a Spanish-speaking context may seem obscure or carry a completely different connotation in an English-speaking environment. Baker's work highlights the need for translators to be bilingual and bicultural, capable of navigating the deep cultural nuances beyond words' surface-level meanings. When dealing with texts between Spanish and English, translators often face the challenge of finding a balance between staying faithful to the source material and making the text resonate within the cultural framework of the target audience. This balance requires both linguistic expertise and cultural sensitivity. Cultural analysis is

indispensable in the translation process. Translators must be aware of the cultural codes and conventions of both the source and target languages to ensure that the translated message retains its intended meaning, relevance, and impact. Understanding the cultural context allows translators to deliver more effective, accurate, and culturally appropriate translations, particularly in language pairs as diverse as Spanish and English (Baker, *In Other Words A Coursebook on Translation*, 2018).

Exploring Translation Theories, Anthony Pym thoroughly examines various translation methods and their effects, focusing on how different approaches can impact the final product. Pym emphasizes that translation is not a uniform process. It involves choices that vary according to the text type, purpose, and target audience. He explores core methods such as literal translation, free translation, and adaptations, evaluating how each affects a translated document's accuracy, readability, and cultural relevance. Pym also discusses the dynamic between source-oriented and target-oriented translations. A source-oriented method focuses on preserving the original text's structure and meaning, while target-oriented methods prioritize making the translation accessible and relevant to the target culture. This balance between fidelity and adaptation is crucial in determining the effectiveness of the translation, mainly when translating between languages with distinct cultural and linguistic differences, such as Spanish and English. The book outlines the importance of functionalist approaches, like Skopos's theory, which Pym sees as valuable in professional translation settings. By analyzing the procedures through functionalist lenses, he highlights how translation methods are selected based on the intended function of the text in the target context. This evaluation becomes a practical tool for assessing the quality of translations regarding their appropriateness to the audience and their communicative function. *Exploring Translation Theories* highlights the profound impact that procedural choices in translation have on the final product, particularly when balancing cultural nuances, technical accuracy, and reader accessibility. These factors are crucial in legal, technical, and literary translation fields, where precision and cultural resonance are paramount (Pym, 2023).

1.5 Scope

1. Examination of Translation Techniques and Approaches
2. Categorization and Examination of Methods
3. Development of a Terminology Glossary
4. Use of Color-Coded Analysis for Better Understanding
5. Influence of Cultural Variations
6. Real-World Implications for Practitioners
7. Cross-Cultural Collaboration and International Communication

Chapter II

Introductory Framework

Translation is a vital process that goes beyond literal word-for-word conversion, involving cultural nuances, contextual understanding, and purposeful communication. This analysis focuses on the procedures and methods used in translating documents between Spanish and English, two globally influential languages, and highlights translation's importance across diverse contexts.

Several factors shape effective translation, including linguistic differences, cultural settings, and the intent of the text. Common approaches such as direct translation, localization, and transcreation each offer varying degrees of fidelity and flexibility. This study evaluates these methods, their strengths and limitations, and how they influence the overall quality of translated texts.

Through case studies and practical examples, the analysis explores challenges like idiomatic expressions, legal terminology, and culturally specific references. The goal is to identify best practices that enhance translation accuracy and impact, especially in today's globalized environment where translation is essential in fields such as business, diplomacy, and cross-cultural communication.

The insights gained will benefit translators, multilingual professionals, and organizations aiming to strengthen their translation strategies and improve outcomes across language barriers.

2.1 Text Analysis

Text analysis in translation is a fundamental step that allows the translator to understand the linguistic, stylistic, and cultural features of a source text before rendering it into the target language. This process involves evaluating various textual elements such as genre, purpose, register, tone, intended audience, and cultural references. Such analysis is not merely technical but also interpretive, as it aims to ensure that the translated version

conveys not only the original meaning but also its intended communicative effect (Munday, 2016).

When translating, one of the key aspects is understanding the communicative purpose of the original text and how that purpose should be conveyed to the target audience. The intended function of the text within the cultural context of the target language guides the translator's choices in terms of fidelity and strategy. Not all texts require the same level of literalness; for instance, a legal contract demands precise terminology, formal consistency, and strict adherence to the content, as any ambiguity can lead to legal consequences. In contrast, a literary text allows for greater creative freedom, where preserving tone, aesthetics, and emotional resonance is more important than reproducing each word exactly. This distinction, based on the function of the text, enables the translator to adopt a flexible, purpose-driven approach that aligns with the expectations of the target readership.

In practice, a translator must carefully consider various linguistic and contextual elements of the source text. This involves examining the type of vocabulary used whether formal, colloquial, technical, or idiomatic as well as analyzing sentence structure, overall coherence, and the logical flow of ideas. It is also essential to identify cultural references that may not have direct equivalents in the target language, such as idioms, historical events, or expressions unique to a specific cultural context. In addressing these challenges, the translator must find a balance between preserving the original meaning accurately and ensuring the message remains clear and accessible to the target audience. Achieving this often requires creative solutions that honor both the content and the intent of the original text.

To address these challenges, Vinay and Darbelnet proposed a set of translation procedures such as transposition, modulation, equivalence, and adaptation that help resolve linguistic and cultural differences between source and target texts. These strategies enable translators to navigate the complexities of diverse genres and communicative situations. In fields like advertising or literary translation, approaches such as localization or

transcreation are often preferred to ensure cultural resonance and persuasive impact (Venuti, 2018).

In sum, text analysis allows translators to go beyond literal conversion and engage with the semantic, pragmatic, and cultural layers of meaning embedded in the original text. This analytical foundation strengthens the quality and effectiveness of translations, enabling more accurate and meaningful communication across linguistic and cultural boundaries.

2.1.1 Text Styles

Writing about translation, especially within academic and professional contexts, requires a formal, objective, and well-structured style. The tone should reflect analytical rigor, and a clear understanding of both linguistic and cultural dimensions involved in the translation process.

According to Susan Bassnett in 2014, translation is not a mere mechanical transfer of words between languages but a complex act that involves interpreting meaning, negotiating cultural nuances, and maintaining communicative intent across linguistic boundaries. Therefore, academic texts on translation must emphasize precision in language, clarity in conceptual explanations, and a commitment to theoretical grounding (Bassnett, 2014).

Translation can be defined as the process of transferring meaning from one language into another, encompassing not only linguistic equivalence but also cultural, contextual, and functional relevance. It is far more than a mechanical substitution of words; it is a dynamic act of interlingual and intercultural negotiation that seeks to preserve intent, tone, and context across language barriers.

As Jeremy Munday (2016) asserts, translation is “a vital component of intercultural communication” underpinning a wide range of global interactions in education, diplomacy, media, science, and commerce. In an increasingly globalized world, translation facilitates mutual understanding and cooperation between societies, enabling the circulation of

knowledge, the exchange of cultural values, and the negotiation of meaning across diverse linguistic landscapes (Munday, 2016).

The importance of translation is also highlighted in global initiatives such as the UNESCO Education 2030 Framework, which emphasizes the need for linguistic accessibility and the role of translation in ensuring equitable access to quality education and information. In this sense, translation is not only a linguistic activity but a social and political tool that contributes to inclusion, development, and global engagement.

Furthermore, as the world becomes more interconnected, the demand for high-quality translation services grows, reinforcing the discipline's relevance in international law, business transactions, scientific research dissemination, and cross-border collaboration. By enabling dialogue across cultures, translation plays a key role in shaping global citizenship and fostering peaceful coexistence.

Foundational theories and methods in translation studies provide essential tools for analyzing and understanding the strategies translators employ to convey meaning across languages and cultures. Among the most widely discussed approaches is literal translation, which seeks a word-for-word rendering of the source text. While this method may preserve the linguistic structure of the original, it often risks compromising naturalness and clarity in the target language, particularly when idiomatic expressions or cultural references are involved.

Unlike approaches that focus on formal similarity, there are models that emphasize the importance of producing an effect on the target audience that mirrors the impact of the original. This perspective prioritizes clarity, natural expression, and effective communication in the target language, even if it means departing from a literal rendering. The main goal is not to replicate the text word for word, but to preserve its communicative intent and ensure that the message resonates with the new audience in a similar way.

Another influential theoretical pair foreignization and domestication, articulated by Lawrence Venuti in *The Translator's Invisibility* addresses the cultural orientation of the translation process. Domestication involves adapting the text to the target culture to

enhance readability and familiarity, potentially at the cost of cultural specificity. Foreignization, on the other hand, deliberately retains elements of the source culture, highlighting the text's origins and encouraging the reader to engage with linguistic and cultural difference. Venuti advocates for foreignization as an ethical stance that resists the erasure of the source culture and challenges the dominance of the target language norms (Venuti, 2018).

These theoretical frameworks not only inform the translator's choices but also serve as interpretive lenses for analyzing translation strategies, assessing their impact on meaning, audience reception, and intercultural dialogue. Understanding the underlying principles of these methods allows researchers and practitioners to evaluate translation outcomes in terms of both linguistic precision and cultural fidelity, thereby enriching the broader discourse on translation quality and ethics.

In the practice of translation, professionals regularly encounter a range of complex linguistic and cultural challenges that require both technical skill and contextual sensitivity. Among the most common difficulties are idiomatic expressions, legal terminology, and cultural references elements that often lack direct equivalents in the target language and demand a high degree of interpretive judgment.

Idiomatic expressions, for instance, are deeply rooted in the source culture and often lose their meaning if translated literally. A phrase such as “kick the bucket” in English, when rendered word-for-word into another language, would be incomprehensible or misleading unless replaced by an equivalent idiom that conveys the same meaning. This requires not only linguistic knowledge but also an understanding of how meaning is constructed in everyday discourse.

Legal terminology poses another significant challenge. Legal language is characterized by its precision, formal structure, and jurisdiction specific terminology. Translators working with legal documents must ensure terminological accuracy while also respecting the legal systems of both source and target contexts. A misinterpretation in this domain can lead to serious consequences, including contractual disputes or the misapplication of legal rights.

Cultural references, such as historical events, customs, institutions, or even humor, further complicate the translation process. These elements often carry connotations that are deeply embedded in the source culture and may be unfamiliar or irrelevant to the target audience. Translators must decide whether to retain the original reference (foreignization), explain it through footnotes or annotations, or adapt it to something culturally analogous (domestication).

The translator's work involves a constant balance between conveying the precise meaning of the original text and ensuring that the content remains clear and accessible to the target audience. This dual responsibility calls for strategies that preserve both the intent and the impact of the source message without compromising cultural relevance or readability. Achieving this balance often requires creative solutions and thoughtful judgment, considering the context, ethical considerations, and the functional purpose of the translation.

Ultimately, these challenges underscore the complexity of translation as an intellectual and intercultural task, one that demands more than bilingualism. It requires a nuanced understanding of both languages and cultures, as well as the ability to navigate ambiguity, preserve authorial intent, and communicate effectively across cultural boundaries.

Throughout the text, use of precise terminology is essential. Concepts such as *source language (SL)*, *target language (TL)*, *equivalence*, *localization*, and *transcreation* should be clearly defined and applied consistently. When appropriate, include case studies or real-world examples to illustrate theoretical points.

Finally, always ensure proper citation of key authors in translation studies. This not only strengthens the academic value of the work but also situates the discussion within the broader disciplinary discourse. Common citation styles include APA, MLA, or Chicago, depending on the academic field or journal requirements.

2.1.2 Stylistic Scales

Stylistic scales represent the spectrum of stylistic features present in a text, ranging from highly formal to informal, technical to colloquial, or neutral to emotionally expressive. Each stylistic level serves a particular communicative function, and translators must carefully assess these features to reproduce the intended effect in the target language. As Baker explains, style in translation is not merely decorative, but “a deliberate choice that signals meaning and value in communication” (Baker, 2011).

One of the most fundamental stylistic considerations is formality. For example, legal or academic texts typically require a formal, impersonal tone with precise vocabulary and structured syntax. In contrast, advertisements, dialogues, or journalistic articles might employ a more conversational or persuasive tone, relying on rhetorical devices, idiomatic expressions, or even humor. Translators must adjust their lexical and syntactic choices to align with these stylistic registers.

The linguistic register of a text is shaped by various factors, including the subject matter, the relationship between the participants, and the medium through which the message is conveyed. These aspects directly influence the style of the original text and help guide the translator in choosing appropriate strategies to reflect the same tone in the target language. Failing to maintain the correct register such as translating an informal piece using overly technical language can alter the intended message and disconnect the audience from its content.

In addition to conveying meaning, translators must pay close attention to the stylistic features that define a text, such as sentence length, figurative language, repetition, and rhythm. These elements contribute not only to the structure but also to the emotional and aesthetic impact of the message. In literary works, for instance, it is common to find parallelism, metaphors, and other rhetorical devices that enhance the beauty and expressiveness of the text. When translating such content, it is essential to thoughtfully recreate these features in the target language to preserve both the style and the emotional tone of the original. In these cases, style is not simply decorative it carries implicit meaning that must be conveyed alongside the content.

Translators also confront challenges when a source text's style reflects a specific cultural or historical context, such as archaic language, sociolects, or dialects. Decisions must then be made about whether to preserve the foreignness (through foreignization) or adapt it to the target culture (through domestication), depending on the text's function and audience (Venuti, 2018).

In sum, analyzing and reproducing stylistic scales in translation requires both linguistic sensitivity and cultural awareness. It is through this attention to style that translators not only transmit meaning but also respect the voice and identity of the source text while ensuring readability and relevance in the target language.

2.1.3 Text Function

In translation studies, understanding the function of a text is fundamental to determining how it should be rendered in another language. The function refers to the intended communicative purpose of a text within a particular social and cultural context. This concept guides translators in selecting appropriate strategies, levels of fidelity, and stylistic approaches that align with the expectations of the target audience (Nord, 1997).

Texts can fulfill various functions: informative, expressive, operative, phatic, or metalinguistic, and each requires a different approach in translation. For instance, an informative text, such as a medical report or academic article, demands terminological precision and clarity. In contrast, expressive texts like poetry or fiction place greater emphasis on aesthetic form and emotional resonance, requiring the translator to focus on stylistic equivalence (Reiß & Vermeer, 2014).

The functionalist approach, which includes Skopos theory, asserts that the primary criterion for translation is the intended function of the target text in the receiving culture. According to this model, “the end justifies the means” (Vermeer, 1989), meaning that the translator must adapt the text in a way that serves its purpose in the target context, even if this involves significant shifts from the source text.

Misinterpreting or neglecting the original function can result in a translation that fails to meet its communicative goals. A public speech translated too literally may lose its

persuasive force, while translating casual blog content in a highly formal tone that might create distance between the message and the audience. As Nord points out in 2006, the translator must assess not only the linguistic elements of the text, but also its pragmatic function, reception conditions, and audience expectations (Nord, *Translating for Communicative Purposes across Culture Boundaries*, 2006).

Ultimately, the concept of text function is not just theoretical; it is a practical tool that shapes decision-making throughout the translation process. It encourages translators to move beyond word-level equivalence, and instead focus on how meaning operates within a specific social setting, thereby producing translations that are more effective, coherent, and culturally appropriate.

2.1.4 Translation Methods

Translation methods refer to the overarching strategies a translator adopts when approaching an entire text. These methods reflect the degree of fidelity to the source language and the extent of adaptation to the target language. Unlike translation procedures, which deal with individual segments, methods are applied at the textual level and guide the translator's general orientation throughout the task (Munday, 2016).

Traditionally, scholars like Vinay and Darbelnet between 1995 and 2020, outlined several core methods, including literal translation, transposition, modulation, equivalence, and adaptation. Literal translation maintains the structural and lexical forms of the source text as much as possible, while adaptation involves replacing cultural elements with equivalents that are more familiar to the target audience. These methods continue to underpin much of contemporary practice, particularly in language pairs with structural differences (Vinay & Darbelnet, 2008).

More recent approaches recognize that translation must also account for functionality, audience expectations, and cultural context. Functionalist scholars like Reiss and Vermeer (2014) argue that the choice of method should be guided by the Skopos or intended purpose of the translation in the target culture. For example, in technical translation, accuracy and clarity may justify a predominantly literal method, while

marketing or literary texts may require transcreation, a more adaptive and creative approach that prioritizes emotional and cultural resonance over structural fidelity.

Technological advancements have profoundly transformed modern translation methods, reshaping both professional practice and the perception of the translator's role. One of the most significant innovations is the integration of machine translation with post-editing, resulting in a hybrid approach that merges the speed of automated processing with the critical input of a human translator. This method enables the rapid generation of a draft via artificial intelligence or statistical engines, which is then reviewed, corrected, and adapted by a professional who contributes linguistic sensitivity, cultural knowledge, and contextual judgment.

This combination introduces new challenges to the field of translation, particularly regarding the traditional concept of equivalence. Rather than focusing solely on faithfully reproducing the original content, the translator must now make strategic decisions about which elements to retain, modify, or omit, depending on the quality of the machine-generated text and the communicative purpose. As a result, the translator's role is being redefined—not merely as a linguistic intermediary, but also as an editor, rewriter, cultural consultant, and quality manager.

Moreover, this model raises ethical and professional questions concerning the growing reliance on automated technologies, control over the final product, and the potential devaluation of human input. In response to these dynamics, translation is increasingly viewed as a collaborative activity between humans and machines, in which human judgment remains essential for ensuring accuracy, coherence, and cultural appropriateness.

Ultimately, the choice of translation method depends on various factors, including the text type, purpose, readership, and cultural distance between the source and target languages. A well-informed translator evaluates these elements and selects a method or combination of methods that best achieves the communicative intent while preserving meaning, tone, and function.

2.2 Translation Procedures

Translation procedures refer to the specific techniques used to solve problems that arise during the process of translating individual elements such as words, phrases, or expressions from one language to another. Unlike translation methods, which apply to the entire text, procedures operate at the micro-linguistic level, addressing local or segment-specific challenges.

These procedures are essential when direct equivalence is not possible due to structural, lexical, or cultural differences between the source and target languages. For example, idioms, culturally bound terms, technical jargon, or stylistic elements often require tailored solutions.

Classic translation studies, particularly the work of Vinay and Darbelnet, identify several core procedures still widely referenced in contemporary practice. These include, literal translation, transposition, modulation, omission, amplification, explicitation, and punctuation changes.

These procedures can be used independently or combined, depending on the complexity of the source segment and the intended function of the translation. The translator's skill lies in selecting the most effective approach based on context, audience, and communicative intent.

In current translation practice, procedures remain a fundamental part of translator training and are often employed alongside newer strategies that consider intercultural communication, pragmatics, and the influence of technology.

2.2.1 Transposition

This translation procedure involves altering the grammatical structure of the source text while simultaneously safeguarding its intended meaning. Known as transposition, this technique is crucial for achieving fluency and clarity in the target language. For instance, a noun phrase in the source language might be transformed into a verb phrase in the target

language, allowing the translation to adhere to the syntactical norms and conventions of the target language.

Transposition plays a vital role in ensuring that the translated text flows smoothly and sounds natural to native speakers of the target language. Each language has its unique grammatical rules and structures; therefore, a direct, word-for-word translation could lead to awkward or stilted phrasing that obscures the original message. By strategically rearranging elements, transposition enhances readability and comprehension, making the translation more engaging for the reader.

For example, the English phrase "She is a fast runner" might require transposition when translating into another language with a different syntactical structure, resulting in a translated form like "She runs quickly." Here, the meaning is preserved, but the grammatical role of the words has shifted to fit the linguistic framework of the target language.

Furthermore, transposition allows translators to respect the cultural context of the target audience. By adapting the structure, translators can emphasize aspects that may align better with the target culture's values or expressions, ensuring that the essence of the original text resonates with readers. This method is particularly beneficial in literary translations, where capturing the style and rhythm of the text is essential.

Ultimately, transposition helps translators create more dynamic and impactful translations that maintain fidelity to the original content while accommodating the unique characteristics of the target language. This approach fosters effective communication, allowing the translated work to convey the same emotional and intellectual weight as the source material, and enhances the overall quality and coherence of the final translated product.

2.2.2 Modulation

Modulation is a translation technique that entails adjusting the perspective or way an idea is articulated within the translation. This method can take various forms, such as shifting the focus of a phrase, rephrasing it, or employing a different grammatical structure that retains the original meaning while making the expression more natural in the target language.

The application of modulation is particularly valuable when direct translations result in awkward or unclear formulations. For example, a phrase that works well in one language might be cumbersome or confusing if rendered literally in another. Modulation allows the translator to reframe the content in a way that resonates with the target audience, enhancing comprehension and readability.

For instance, consider the expression "The meeting was called off due to bad weather." A direct translation might not convey the same clarity in a language where "called off" has no exact equivalent. By employing modulation, the translator might rephrase it as "Due to inclement weather, the meeting was canceled." Here, the focus has shifted, but the core meaning remains intact, and the phrase now flows more smoothly in the target language.

Furthermore, modulation can help convey emotional nuances or specific connotations associated with an idea. Language is intrinsically tied to culture, and the way an idea is expressed can have different implications depending on cultural context. By modulating expressions, translators can capture these subtleties, ensuring that the intended tone and emotional weight of the original message are honored.

In summary, modulation is a crucial tool in a translator's repertoire, enabling them to deliver translations that are not only accurate but also culturally appropriate and linguistically engaging. By adapting how ideas are presented, modulation enriches the translation process, fostering clearer communication and deeper connections between the text and its readers. This approach ultimately enhances the overall quality of the translation, making it more relatable and impactful within the target cultural context.

2.2.3 Omission.

Omission is a translation procedure that consists of intentionally excluding certain elements of the source text during the translation process. This strategy is typically employed when specific terms, expressions, or segments are redundant, culturally irrelevant, or do not contribute meaningfully to the understanding of the target text. Rather than representing a loss or failure, omission can be a deliberate and functional decision aimed at improving readability, coherence, or stylistic flow in the target language.

In some cases, translators may choose to remove words or phrases that do not contribute relevant information, such as redundant expressions, repetitive structures, or cultural references that lack an equivalent or meaning in the target language. This may include forms of politeness, honorifics, or formalities that are common in one culture but might seem unnecessary or unnatural in another. Such omissions are justified when certain elements in the original text carry a context-dependent communicative value that, if translated literally, could lead to confusion or hinder the overall clarity of the message in the target context.

This procedure is also useful in cases where conciseness and clarity are prioritized, such as in subtitle translation, technical manuals, or institutional documents. In audiovisual contexts, for example, the constraint of character limits often leads translators to omit non-essential language without compromising the core message (Pedersen, 2011). However, omission should be applied judiciously, as excessive or unjustified use can lead to distortion or loss of critical content.

The ultimate goal of omission, when used appropriately, is not to simplify the message arbitrarily, but rather to preserve communicative efficiency, ensure cultural and textual relevance, and maintain fidelity to the overall purpose of the source text. It reflects the translator's ability to distinguish between what is linguistically present and what is functionally necessary for effective communication in the target language.

2.2.4 Amplification

Amplification is a translation procedure that involves adding information or elements to the target text that are not explicitly stated in the source text, to improve clarity, provide context, or facilitate understanding for the target audience. This technique is especially useful when the source language contains implicit meaning, cultural references, or condensed expressions that would otherwise be unclear or incomplete in the target language.

Rather than distorting or expanding the message unnecessarily, amplification serves a functional and communicative purpose. It helps to bridge linguistic and cultural gaps by

ensuring that the reader or listener in the target language receives the same depth of meaning, even if the literal content differs. For instance, in translating culturally bound terms or abbreviations, the translator may need to insert brief explanations or specify references that would be obvious to native speakers of the source language.

Amplification is frequently applied in audiovisual translation (AVT), such as subtitling or dubbing, where short, culture-specific phrases often require expansion to be understood by an international audience. It is also common in legal or academic translation, where precision and clarity are essential, and in literary translation, to preserve stylistic or thematic nuances.

However, it is important to note that amplification should be used with discretion. Excessive elaboration can lead to over translation, where the added content interferes with the original tone, pace, or intent of the text. Skilled translators employ amplification selectively, enhancing the message only where necessary to preserve equivalence of meaning and communicative effect.

2.2.5 Explicitation

Explicitation is a widely recognized translation strategy that involves making implicit information in the source text more explicit in the target text. This technique aims to clarify meaning, resolve ambiguity, and ensure that the reader in the target language fully understands the intended message, even if certain elements were only suggested or assumed in the original.

Explicitation can take many forms, such as adding clarifying words, specifying relationships between ideas, or reinforcing referents that were only implied in the source language. For instance, a pronoun in the source text might be replaced with a full noun phrase in the target text to eliminate confusion. Similarly, a cultural reference might be expanded or explained to make it accessible to readers unfamiliar with the original context.

This procedure is particularly important when translating between languages and cultures that differ significantly in their rhetorical norms or in how much background

knowledge they assume from the reader. It is also common in legal, academic, and technical translations, where precision and unambiguous communication are essential.

Explicitation is often described as a natural tendency in translation, sometimes referred to as the “explicitation hypothesis,” which suggests that translators, consciously or unconsciously, tend to make meanings more explicit during the translation process. While explicitation can improve clarity and facilitate comprehension, it must be used judiciously to avoid over-explaining or altering the original tone and style.

Ultimately, explicitation reflects the translator’s responsibility not only to render the content accurately but also to ensure that the communicative effect is preserved across linguistic and cultural boundaries.

2.2.6 Literal Translation

This method entails translating the text in a word-for-word manner, with a strong emphasis on closely preserving the original structure and wording of the source material. Often referred to as literal translation, this approach is particularly prevalent in contexts where exactitude is paramount, such as in technical documents, legal texts, academic articles, and scientific materials. In these scenarios, ensuring precision is essential, as even minor deviations can lead to misunderstandings, misinterpretations, or legal ramifications.

However, it is important to exercise careful consideration when employing this method, as a direct, word-for-word translation can sometimes result in phrasing that feels awkward, unnatural, or even nonsensical in the target language. Different languages possess unique grammatical structures, idiomatic expressions, and cultural nuances that may not directly correlate with one another. As such, translators must remain vigilant to ensure that the final translated text maintains coherence and clarity while accurately conveying the intended message of the original document.

Achieving a balance between literal fidelity and contextual appropriateness is crucial. While this method provides a strong foundation for preserving the original meaning, translators need to be adept in recognizing when adjustments are necessary. By marrying

the precision of literal translation with a nuanced understanding of the target language, translators can create translations that are not only faithful to the source text but also resonate well with the target audience, ultimately leading to clearer communication and understanding across linguistic boundaries.

2.2.7 Punctuation changes

Punctuation changes are a micro-level translation procedure involving the modification, addition, or removal of punctuation marks in the target text to align with the grammatical and stylistic conventions of the target language. Although punctuation may appear to be a purely mechanical aspect of writing, it plays a significant role in shaping meaning, guiding rhythm, and ensuring clarity in both the source and target texts.

Languages often differ in their use and interpretation of punctuation. For example, while the use of commas to separate clauses is common in English, Spanish may use fewer commas and rely more heavily on conjunctions. Likewise, quotation marks, exclamation points, or ellipses may have different communicative functions across languages. Adapting punctuation is not simply a matter of technical correctness, but it involves attention to rhetorical effect, readability, and cultural expectations.

In literary translation, punctuation changes are particularly relevant because they can influence narrative pace, emotional tone, and character voice. For instance, a translator may choose to break up long, flowing sentences into shorter units to better suit the reading habits or syntactic norms of the target audience. According to Wang such adjustments can serve to preserve the stylistic essence of the original, even when formal structures are altered (Wang, 2017).

In subtitling and audiovisual translation, punctuation is also shaped by spatial and temporal constraints. Translators must make decisions about when to use pauses, dashes, or ellipses to reflect natural speech patterns, all while maintaining legibility and timing (Zhao , 2025).

Ultimately, punctuation changes are not superficial alterations but deliberate choices that support the translator's broader goal: to ensure that the target text is not only accurate in meaning but also effective in tone, structure, and communicative intent.

2.3 Glossaries

The creation and use of glossaries is a fundamental practice in the field of translation, particularly in specialized domains such as legal, medical, technical, and scientific communication. A glossary consists of a structured compilation of terms, their definitions, and often contextual information, designed to support consistency, clarity, and terminological accuracy across the translation process.

Glossaries play a central role in ensuring uniform use of terminology, which is especially critical in fields where a single term may have specific, non-interchangeable meanings. Inaccurate or inconsistent use of such terms can lead to misunderstandings, errors, or legal and professional consequences. By offering a predefined and standardized set of terms, glossaries help translators align their output with industry norms, client preferences, and audience expectations.

The glossary creation process involves identifying key terms from the source material, researching appropriate translations, and documenting them in a user-friendly format. Entries may include definitions, grammatical information, usage examples, and notes on register or context. As language evolves and projects advance, glossaries are updated accordingly, transforming them into dynamic tools that support long-term linguistic coherence.

Beyond linguistic precision, glossaries enhance workflow efficiency by reducing the time translators spend on researching recurring terms. They serve as an immediate reference, which streamlines the translation process and supports consistency across large teams or multi-phase projects. This efficiency is especially valuable in multilingual or long-term assignments where several translators or editors are involved.

Glossaries also function as a bridge between translators and clients or subject matter experts. Establishing shared terminology fosters clearer communication, minimizes

revisions, and promotes mutual understanding. During review and quality assurance stages, glossaries serve as benchmarks for evaluating terminological accuracy and alignment with project requirements.

Additionally, glossaries may include explanations of cultural nuances, idiomatic expressions, or domain-specific jargon. This cultural and contextual information allows translators to make informed lexical choices, ensuring that the final text resonates appropriately with the target audience.

Glossaries are indispensable tools that contribute to translation quality, coherence, and professionalism. Their value extends beyond linguistic reference to encompass project management, stakeholder alignment, and cultural sensitivity—key factors in delivering accurate and effective translations.

2.3.1 Relevance for the translator

Glossaries represent a fundamental resource for translators, especially in areas where precision and coherence in terminology are paramount. Beyond serving as simple repositories of words, they function as strategic instruments that support the overall effectiveness, accuracy, and fluidity of the translation workflow.

Their main value lies in promoting consistency in terminology. This is particularly important in specialized sectors like healthcare, legal translation, or engineering, where the use of correct and consistent terms is not just recommended but essential for professional integrity. Glossaries help standardize usage throughout documents, minimizing ambiguities and enhancing the credibility of the translated material.

In addition, glossaries contribute significantly to translator efficiency. Having immediate access to validated terminology eliminates the need for repeated term searches and allows more time to be spent on higher-level aspects such as tone, structure, and stylistic coherence. When integrated into CAT tools, glossaries and termbases facilitate smoother workflows by providing relevant terminology in real time.

They also help ensure that the translator's choices align with the client's expectations and industry norms. In business or institutional contexts, where brand language and technical standards are pre-established, glossaries guarantee consistency with the client's preferred vocabulary. This alignment reduces the likelihood of revisions and fosters clearer communication between the translator and stakeholders.

From a revision and quality assurance perspective, glossaries act as a reference point during proofreading, allowing reviewers to assess whether the terminology has been applied correctly and consistently. This reinforces the professional quality and reliability of the final product.

Moreover, glossaries have pedagogical value. They are particularly useful for translators in training or those venturing into new areas of specialization, as they provide a focused entry point into domain-specific vocabulary and usage.

In team-based or multilingual projects, glossaries support coordination by ensuring that all contributors work with the same set of terminological guidelines. This is essential for maintaining textual cohesion and avoiding inconsistencies when multiple translators are involved.

Far from being optional aids, glossaries are indispensable for producing precise, culturally appropriate, and terminologically consistent translations, particularly in high-stakes or specialized contexts.

2.3.2 Relevance to the translation process

Glossaries hold significant value within the translation process, acting as both a linguistic and strategic support system. Their contribution extends beyond mere word matching; they shape the coherence, precision, and effectiveness of the final translation, particularly in specialized or large-scale projects.

One of their primary functions is to ensure consistency in terminology, which is vital in technical, legal, and medical translations where even minor deviations can lead to misunderstandings or legal complications. By providing a fixed reference for key terms,

glossaries maintain uniformity across a single document or an entire set of related texts. This is especially important when multiple translators or editors are involved.

Additionally, glossaries contribute to workflow efficiency. Translators can quickly consult pre-defined terms, reducing time spent researching and verifying equivalents. This not only accelerates the translation process but also allows professionals to concentrate on more complex aspects, such as maintaining tone, style, and textual cohesion.

Glossaries are also crucial for terminological accuracy, particularly when dealing with highly specialized or client-specific language. They serve as repositories of institutional or domain-specific knowledge, ensuring that the translated content reflects both technical correctness and client preferences. This alignment between translator, output and client expectations helps prevent rework and improves the quality-of-service delivery.

Moreover, during the quality control and revision stages, glossaries act as authoritative reference points. Editors and proofreaders rely on them to assess whether terminology has been used appropriately and consistently. This function strengthens the reliability of the translation and reinforces professional standards.

In multilingual or collaborative settings, glossaries support coordination among team members, avoiding discrepancies in vocabulary and ensuring coherence across versions. They are particularly valuable when projects are translated simultaneously into several languages or when documents are updated periodically.

Glossaries are not merely optional reference tools but integral components of the translation process. They enhance terminological precision, ensure consistency, improve translator efficiency, and support quality control all of which are essential to producing accurate, clear, and professional translations.

2.3.3 How to create a glossary

Creating a glossary in the field of translation involves a structured process of identifying, documenting, and validating key terms relevant to a specific subject area or translation project. A well-developed glossary functions not only as a reference for

individual terms but also as a tool that promotes consistency, clarity, and high-quality outcomes throughout the translation process.

The first step is to clearly define the purpose and scope of the glossary. This includes determining the subject domain, the target audience, the working languages, and whether the glossary will be used for a single assignment or as a long-term reference. Setting these parameters ensures that the glossary is tailored to both the linguistic and contextual needs of the project.

Once the scope is established, it is necessary to gather source materials that reflect the terminology used in the relevant field. These sources may include manuals, contracts, reports, websites, or documents provided by the client. Computer-assisted translation (CAT) tools can also be useful for extracting frequently used terms from corpora or project databases.

After compiling the relevant texts, the translator identifies the most pertinent and potentially problematic terms. These may include specialized vocabulary, recurring expressions, or culturally sensitive phrases. Whether single terms or multi-word expressions, the selection is based on their frequency, complexity, and importance within the subject area.

Following the identification of terms, thorough research is conducted to confirm their meaning and determine the most appropriate equivalents in the target language. This step may involve consulting subject matter experts, bilingual dictionaries, academic references, or client-provided terminology databases. The goal is to ensure both conceptual accuracy and contextual appropriateness.

The glossary entries are then alphabetically or thematically, depending on its intended use.

Before the glossary is finalized, it should undergo a validation process. This involves having it reviewed by editors, colleagues, or specialists in the field to ensure the

accuracy and relevance of each entry. Feedback from this review enhances the credibility and functionality of the glossary.

Lastly, a glossary should be treated as a dynamic resource. As terminology evolves or new projects arise, the glossary should be regularly updated. Keeping it current ensures that it remains a reliable and efficient tool for both present and future translation tasks.

In conclusion, creating a glossary is a methodical and essential process that supports precision, consistency, and professionalism in translation. When implemented effectively, it facilitates the translator's work and significantly contributes to the overall quality and coherence of the translated output.

Chapter III

Methodological Framework

This chapter will broadly define the qualitative approach, the descriptive research design, the sources of data collection and will briefly define the categories of this research. It will provide a clearer context of this research's purpose and the appropriate tools to meet the proposed objectives. The qualitative approach will be defined; its main characteristics and types will be detailed. In addition, the research design and its advantages and disadvantages will be explained. Then, the primary, secondary, and tertiary resources will be detailed, giving examples of each of these resources. Finally, the data collection instruments and the process in which the data will be collected, and the instruments will be used will be described.

3.1 Research Approach

There are some research approaches such as the quantitative approach which could answer the question of how many actual consumers would buy a product or service. This approach uses statistics and numerical models to determine whether products or services are viable in the area, the mixed approach which combines elements of quantitative and qualitative research and helps to obtain a more complete picture than an isolated quantitative or qualitative study, as it integrates the advantages of both methods. Mixed methods research is often used in the social, health and behavioral sciences, especially in multidisciplinary settings and in complex situational or societal investigations, and the qualitative approach which will be defined below.

3.1.1 Definition of qualitative approach

Qualitative research or qualitative methodology refers to the type of information gathering procedures. These are linguistic-semiotic based methods. They use techniques such as open-ended interviews, discussion groups, or participant observation techniques,

and after collecting the information, they proceed to its interpretation, focusing on the cultural and ideological aspects of the result. The natural and everyday context of the phenomenon studied must be understood. It also considers the meanings attributed to it and the assessments that people make, it is to say the qualitative method aims to understand what people think and speak. According to Boeere, qualitative research seeks to investigate the behavior, values, beliefs and perceptions of people regarding certain social or non-social problems. This methodology is applied with open questions and encourages participants to express their thoughts and points of view openly without limitations. This method seeks to know what people think but also why they think so (Boeere, 2005).

3.1.2 Characteristics of qualitative approach

Differentiating from quantitative research, qualitative research focuses on the reason, instead of what happens. They tend to be multi-methodical in their approach to the object of study, that is, they usually apply different methods of obtaining information at the same time. It returns descriptive data: the cultural content of the people, the observable data of what they say. On the other hand, this type of research does not usually pose a hypothesis but rather aspires to use the logic of induction to answer the questions that motivate the study. It basically focuses on collecting information without including numbers. As mentioned by Cuofano, it is based on methods that collect data focused on communication, rather than statistical or logical procedures (Cuofano, 2023). The main areas of focus are cultures, societies, and individuals. The assumption of the qualitative method is focused on the fact that knowledge is not so objective, and it is more subjective. This kind of research allows the researcher to learn about the participants and to maintain a neutral stance while obtaining information about them.

3.1.3 Types of qualitative approaches

There are some types of qualitative approaches such as interviews which allow the interviewer to connect to the participant more, and it is open to ask them in-depth question about a certain topic; the focus group which starts with six to ten respondents where all of them are given a topic and they begin to discuss; ethnographic research which is observational research that examines the respondents in their natural environments. The researcher adopts the respondents' environment and observes their behavior without personal intervention; case study research which has evolved over the last few years to be the easiest and most common way to understand serious social, educational, or similar issues. It works by understanding deeply what the issue is and the factors that stand as a reason behind it; record-keeping where a researcher uses already existing information about a topic; and observation which derives the data or information through observation.

3.2 Research Design

A research design, according to Pamplona, refers to a set of facts collected through the formulation of questions and findings. The research design incorporates all the elements of the study in a global and sequential framework to address the problem (Pamplona, 2023). It is a tool used in many types of research and in many fields of study. Research design is a set of techniques that allow a researcher to prepare his experiment or research; therefore, it is a structured and specific plan of action, aimed at the design and implementation of an experiment. It encompasses a set of rules or concrete steps that allow us to reach the researcher's objective, in this case, to develop an experiment. Among the main designs are the explanatory design, and the descriptive design. The latter will be explained in detail below.

3.2.1 Descriptive research design definition

As mentioned by Pamplona in 2023, the researcher must give a description of the investigation. If there is no clear statement of the problem, the research should be exploratory and not descriptive. The entire process will be theoretical from the data collection to the presentation of the same (Pamplona, 2023). It is a scientific method that

involves observing and describing the behavior of a subject without influencing it in any way. Descriptive research design can answer questions about what, where, when, and how, but not why. This research design is recommended when the objective of the research is to identify traits, frequencies, trends, and classifications.

3.2.2 Characteristics of Descriptive Research

Some of the main characteristics of descriptive design are that it specifies the properties, characteristics or important profiles of people, groups, companies, communities, or markets. It uses standardized instruments such as structured observation and questionnaires. It usually works with medium and large samples. It uses comparative, longitudinal, cross-sectional and survey studies. It also evaluates the relationship between two or more variables. It tries to explain how a variable behaves as a function of others. Its use is mostly of quantitative research methodologies since the objective is to collect information in an abundant manner. Therefore, quantifiable methods are convenient. The nature of the variables or their behavior does not depend on the researcher. This type of research is also generally a cross-sectional study where different sections belonging to the same group are studied. And finally, the data collected can also help to point out the types of research methods used for further research.

3.2.3 Advantages and Disadvantages of Descriptive Research

As an advantage is that it is low budget, also the data collection is not tedious since it is brief and, in addition, it does not require many tools, in addition the security and reliability of the information collected can be preserved. Another advantage is that it allows formulating working hypotheses. Since the collected information can be used for other studies, it saves work for future research. Also, in descriptive research, the sample size is generally large, data collection is fast. The data collected are varied, diverse and exhaustive. And finally, its nature allows the data collected to be varied, diverse and exhaustive.

On the other hand, some disadvantages are that the researcher must know how to ask the questions that trigger the investigation, also sometimes the respondents can invent information, which generates an evident alteration in the results. Also, the absence of the study of motivation, that is, of the reasons for each behavior, can cause the work to lack depth and be limited to giving superficial data. As another disadvantage descriptive research only focuses on the what of an objective or phenomenon, it does not delve into the why or how. Also, confidentiality may be compromised by the very personal data that respondents must provide.

3.2.4 Types of descriptive research designs

The first is the cross-sectional or transactional design in which researchers only observe the object of study and then analyze it. In this way, the variables are not affected but only described. In the case of the pre-experimental design, this design is usually used as a test mode on a study object. In other words, it is used as a test (Martinez, 2015). Case reports are a type of descriptive research that provides detailed information about an individual or small group of people. They are usually used to report rare or unusual cases, or to describe a new treatment or intervention; case series are like case reports, but they include data from multiple individuals. This type of descriptive research is often used to investigate the safety and effectiveness of new treatments or interventions; and ecological studies which examine relationships between environmental factors and health outcomes. These types of studies are often used to investigate the potential health effects of pollutants and other environmental exposures (Martinez, 2015).

3.3 Information Sources

It is about those sources of information that solve an informative need and allow us to acquire and expand our knowledge. They are informative texts that can be in various formats, such as written or audiovisual material. Information resources are a tool that facilitates access to the knowledge sought. They allow us to acquire, expand, specify, or

communicate knowledge. Examples of information resources include monographs, audiovisuals and periodicals.

3.3.1 Primary sources

To start, the primary sources can mainly include original documents such as diaries, speeches, letters, census records, data from an experiment and poetry, novels, musical scores, movies, or paintings. Primary sources are created as close to the original event or phenomenon as it is possible to be and provide direct evidence on a subject under investigation and are created by witnesses (UC Merced Library, 2022). These sources contain original information, which has been published for the first time and has not been filtered, interpreted, or evaluated by anyone else.

3.3.2 Secondary sources

Journal articles, editorial articles, literacy criticism, book reviews, biographies, and textbooks are examples of secondary sources which are works that analyze and interpret a historical event, era, or phenomenon (UC Merced Library, 2022). Secondary sources are based on or about primary sources. They make up the basic collection of a library and can be found in traditional print formats such as books and serials; or in special formats such as microforms, microcassettes, videocassettes, and disks. Usually, secondary resources contain primary information reorganized and are specially designed to facilitate and maximize access to primary sources or their contents.

3.3.3 Tertiary Sources

These sources are used to identify primary and secondary sources, as examples of tertiary sources can be found encyclopedias, abstracts, bibliographies, search aids or indexes (UC Merced Library, 2022). tertiary sources summarize or synthesize the research in secondary sources. Tertiary sources facilitate control and access to a wide range of reference repertoires, such as works or to a single type, such as dictionaries.

3.4 Analysis Categories

In this study, the analysis categories are centered on key tools and procedures in translation, namely glossaries and color coding. These elements are drawn from translation theory and serve as the basis for examining the selected corpus. They help identify consistent patterns, decision-making strategies, and how translators ensure accurate terminology across texts.

Glossaries are evaluated for their impact on lexical consistency, particularly in specialized contexts. The study also considers how these tools, whether integrated into CAT software or used independently, support clarity and reduce ambiguity. Meanwhile, color coding is used to visually distinguish translation strategies such as literal translation, adaptation, and omission, making it easier to track and compare procedural choices. Overall, these categories provide a structured lens for assessing both the quality of the translations and the methodology behind them.

3.4.1 Translation

Analysis categories in translation help evaluate how meaning is transferred across languages by focusing on elements such as procedures, register, textual function, and terminology. Tools like glossaries and color coding support this process by ensuring consistency and visually highlighting translation strategies. These categories provide a structured way to examine translator decisions and improve the understanding and quality of translated texts.

3.4.2. Translation procedures

Translation procedures refer to the specific techniques or methods used by translators to transfer meaning from a source language to a target language. These include literal translation, transposition, modulation, equivalence, adaptation, omission, and amplification, among others. Each procedure addresses different linguistic and cultural challenges, allowing the translator to achieve equivalence while respecting the function, tone, and context of the original message.

As an analysis category, studying translation procedures helps identify patterns in translator decision-making and provides insight into how different types of content are handled across languages. This is particularly relevant in specialized or comparative studies where consistency, fidelity, or creativity is evaluated.

Color coding is often used as a visual aid in this context. By assigning different colors to each translation procedure, researchers and students can easily trace which strategies were used in each text. This method enhances clarity, facilitates pattern recognition, and supports more systematic and comparative analysis across texts or versions.

3.4.3. Glossary

Glossaries are an important analysis category in translation, especially in specialized fields where accurate terminology is essential. They ensure consistency, reduce ambiguity, and support quality across texts. By examining how glossaries are used, researchers can evaluate a translator's adherence to standardized terms and their attention to precision and professional standards. Glossaries also reflect collaboration and methodological rigor in the translation process.

3.5 Data collection Instruments

For this research, the primary data collection instruments are two condominium bylaws, one in English and the other in Spanish. These documents were selected due to their relevance in the fields of legal and technical translation, as they contain normative language, specific formal structures, and cultural references that allow for an in-depth analysis of the translation methods and procedures used.

In addition, condominium bylaws often include clauses with legal implications, as well as references to local regulations and obligations for property owners, which pose challenges in terms of functional equivalence and cultural adaptability.

The selection of these instruments is justified by their value as real and representative samples of the types of texts frequently translated in professional settings.

Their analysis will provide concrete evidence to support the objectives of this thesis, particularly regarding the translation procedures used, the cultural challenges encountered, and the impact of the translator’s experience on the quality of the final product.

The analysis of these documents will enable the identification of the translation methods employed (such as literal translation, dynamic equivalence, functional equivalence, or adaptation), as well as an evaluation of how legal expressions, institutional references, and complex syntactic structures are addressed. The overall quality of the translations will also be assessed, considering aspects such as fidelity to the original text, clarity of message, alignment with the legal framework of the target audience, and terminological consistency.

Data collection consists of analyzing the translated texts, through the instruments “text analysis, color coding and glossaries” to assess the accuracy of the Translation and our objectives. For this part, we need to create our charts or tables, one for each instrument.

The selection of these texts is based on their legal and administrative nature, which requires the translator to demonstrate a high level of terminological precision, textual coherence, and understanding of the legal context in both the source and target languages.

3.6 Collection data process and data analysis

3.6.1 Text analysis table

The following text analysis table provides a structured overview of key textual and translational features observed in the corpus. It highlights aspects such as Text Style, the Scale of Formality, Scale of Generality, Scale of Emotional Tone, Text Function, and Type of Translation. These categories allow for a systematic examination of how language is shaped to fulfill specific communicative purposes and how translation strategies are applied accordingly.

Text Analysis	HOA-BL CASA OASIS	HOA-BL LAS VENTANAS
Text Style		
Scale of Formality		
Scale of Generality		

The scale of Emotional Tone		
Text Function		
Type of Translation		

3.6.2 Color coding table

The following color-coding table illustrates the translation procedures identified in the corpus. Each color represents a specific strategy, allowing for a clear visual distinction and facilitating the analysis of patterns, consistency, and decision-making throughout the translation process.

Literal translation	Red font
Transposition	Highlight Yellow
Quiasma	Highlight dark blue
Modulation	Highlight light blue
Equivalence	Highlight pink
Explicitation	Highlight green
Amplification	Green font
Omission	Red font—cross-out

3.6.3 Glossaries table

The following glossaries table presents key terms extracted from the corpus, along with their corresponding translations. It highlights the use of standardized terminology, consistency across texts, and the role of glossaries in supporting accurate and coherent translation choices.

English term	Spanish term	Definition	Grammatical category

Spanish term	English term	Definition	Grammatical category

Chapter IV
Translation

4.1 Translation from Spanish to English

F.A. ARIAS & MUÑOZ

El Salvador Business Center Forum, Building C, Office 1C1 Costa Rica

Santa Ana, Costa Rica.

P.O. Box 12891-1000 San José, Costa Rica, C.A.

Guatemala Phone: (506) 204 7575 Fax: (506) 204 7580 Nicaragua

e-mail: esolis@ariaslaw.co.cr

CONDOMINIUM REGULATIONS: The Condominium is constituted under the Regulatory Law of the Condominium Property, law number seven thousand nine hundred and thirty-three. In addition, it will be governed by the provisions of the articles of incorporation and by the following regulations to be called "**CONDOMINIUM REGULATIONS, ADMINISTRATION AND CONSTRUCTION OF THE CONDOMINIUM LA RESERVA DEL GOLF**". **GENERAL PROVISIONS: NAME, FIELD OF APPLICATION AND DEFINITIONS. ARTICLE ONE: OF THE NAME:** The Condominium is called LA RESERVA DEL GOLF CONDOMINIUM. **ARTICLE TWO: FIELD OF APPLICATION:** This Regulation regulates the relations between condominiums, as well as their relations with the bodies of the Condominium and with third parties. It will be mandatory for any condominium, co-ownership, rights holder, resident, guest, visitor or guest, and in general, for any occupant of subsidiary properties. **ARTICLE THREE: DEFINITIONS.** For the application and interpretation of this Regulation, the terms that indicated below shall have the following meanings: **ADMINISTRATION:** The Administrator of the La Reserva del Golf Condominium. **ADMINISTRATOR:** The Administrator of the La Reserva del golf Condominium. **CALENDAR YEAR:** The year runs from the first of January to thirty-one of December. **COMMON AREAS:** Those goods, belongings or premises or service facilities of inalienable and indivisible domain of all condominiums, necessary for the existence, safety, health, conservation, access, recreation, cleaning and ornament of the Condominium, excluding those corresponding to the subsidiary

properties. The sanitary sewer system equipment, potable water system, electrical distribution and lighting network, cable television network, irrigation system, pipes for the collection of sewage, soapy and served water are privately owned by the company Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima and are not common property, nor are they the private property of the condominiums or owners of affiliated properties regardless of where they are located. Access to this equipment located in the common area and in the subsidiary properties are guaranteed by means of an easement of access to them to its installation, revision, inspection, alteration, replacement, repair, maintenance and in general for what its owner wants, the company Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima. COEFFICIENT OF OWNERSHIP: Proportion that each of the subsidiary properties corresponds to in relation to the total area of the condominium. COMMITTEE: The La Reserva del Golf Condominium Construction Committee. CONDOMINIUM: La Reserva del Golf Condominium. MAINTENANCE FEE: is the amount that periodically each condominium will be obliged to pay to the Administration to cover the part proportional to the Common Expenses. The maintenance fee may vary annually and must be approved at the condominium Assembly in which a budget has been defined and approved of administration and maintenance expenses. The maintenance fee may include the payment of the reserve fund, the payment of the burden for the maintenance of the easement ecological and vision that will be constituted in this deed and the payment of the quotas corresponding to the services. The maintenance fee may vary annually and must Upon request of the Construction Committee, the Administrator may charge the Maintenance Fee of the respective Owner, any item established in the Construction Regulations. The Administrator may also charge the maintenance fee any item established in the Regulation, whether to all Owners or to only one as appropriate. to develop in the Maintenance must be paid in advance, either annually (per calendar year) or every month. RESERVE FUND FEE: is the amount that annually, in advance, must be paid to Management for the Condominium Reserve Fund. That amount will be charged by the Administrator with the Maintenance Fee. COMMON EXPENSES: Those that are required for the administration and maintenance of the Condominium and to which the Condominiums are obliged to contribute to accordance with the provisions of these Regulations. LAW: Regulatory Law of the Condominium Property and its reforms. OWNER or CONDOMINIUM OWNER: Owner of a subsidiary property in the La Reserva del Golf

Condominium. LOT: subsidiary property of the Condominium. REGULATION: Condominium Regulation, Administration and Construction of the Condominium Reserva del Golf. CONDOMINIUM REGISTRY: The registry book of the Owners of the subsidiary properties. **ARTICLE FOUR: OF THE REGULATIONS OF THE CONDOMINIUM.** For purposes of interpretation and practical application, this Regulation is subdivided into three main sections or chapters, each of which shall also be referred to as Rules, and which shall be: Rules of Condominium, Administration Regulations and Construction Regulations. If any part of this Regulation will be invalid or illegal, it will be considered not agreed, but the legality and validity of the rest of the Regulations shall not be affected or limited by such omission. **CHAPTER FIRST: CONDOMINIUM REGULATIONS. ARTICLE ONE: CONFORMATION OF THE CONDOMINIUM.** The Condominium consists of private areas and the common areas intended for storm drainage areas, avenues and streets area, parks, playgrounds, green areas, recreational and sports area, water easement, pumping station, guards, garbage collectors and other areas identified in the Condominium plans as such. The private area consists of one hundred and thirty-six subsidiary properties that make up the Condominium, and whose description corresponds to that contained in the deed of incorporation of the Condominium and to the plans filed with the Public Registry, Horizontal Property Section. **ARTICLE SECOND: CONDOMINIUMS.** Condominiums are all the acquirers of affiliated properties of the Condominium. Each Condominium is the exclusive owner of its subsidiary property and community property in the assets affected by common use. Each Condominium will prove its condition with the respective public deed of acquisition Condominiums may use, encumber and dispose of their individual property, with the limitations and prohibitions that the Condominium Property Regulatory Law, the constitutive deed, and the Regulations impose it. If a real right of usufruct is constituted, use, habitation or possession, the holder of that right shall have no intervention in the Assemblies of Condominiums, and the Condominium node will remain, in terms of relations with the Condominium, in exercise of all the rights and obligations of Condominium. In case of sale, assignment or transfer of another type, of any subsidiary property, or part of it, the Condominium must notify the Administrator within fifteen calendar days in order to settle the transfer in the Condominium Register. The Condominium shall deliver to the purchaser, and the latter in turn shall demand the Condominium, a certification issued by the

Administrator, to be up to date in payment of all its obligations to the Condominium. Before the Condominium, the new Condominium will be responsible for the payment of any debt that the former Condominium has not paid. in the deed of transfer, the new Condominium must state that it knows and accepts in full and without exception the Regulations and in any case the new Condominium may not claim disuse or ignorance of these Regulations. It is the responsibility of the new Condominium to be credited to the Administrator as such. For all purposes the Administrator shall have as Condominium of the subsidiary property to which it has registered in the Condominium Registration Book. The developer and seller of the project will not be responsible for the installation, connection of the service, maintenance and operation of electricity, telephone, data and video. **ARTICLE THREE: OF THE PERCENTAGES OR COEFFICIENTS OF CO-OWNERSHIP OF THE SUBSIDIARY PROPERTIES.** Percentages or coefficients of co-ownership established for each subsidiary property determine the right of each Condominium over the things common. **ARTICLE FOUR: OF THE COMMONS.** They are considered as common assets and consequently of the inalienable and indivisible domain of all the Condominiums, the following: (i) Storm drainage area. (ii) Avenue and street area. (iii) Green areas and parks. (iv) Guardhouse. (v) Children's play areas. (vi) Premises and facilities of central services, such as electricity, lighting, telephony, gas, water, refrigeration, tanks, water pumps and wells. The sanitary sewer system equipment, potable water system, electrical distribution and lighting network, cable television network, irrigation system, pipes for the collection of sewage, soapy and served water are privately owned by the company Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima and are not common property, nor are they the private property of the condominiums or owners of affiliated properties regardless of where they are located. Access to this equipment located in the common area and in the subsidiary farms is guaranteed by means of an access easement for its installation, revision, inspection, alteration, replacement, repair, maintenance and in general for what requires the owner of the equipment, the company Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima, or the Administrator. (vi) Recreational and sports areas. (vii) Water easement area. (viii) Pumping station. (ix) Garbage collectors. and (x) Transformers. In addition to the indicated common areas, they are also all those necessary for the existence, operation, safety, health, conservation, access, appearance and ornamentation of the Condominium, interior access roads and all other facilities such as those

relating to water, walls, meshes, and any other that is identified in the plans and that must be considered as common areas by rule of the Regulatory Law of Condominium Property and applicable legislation. **ARTICLE FIVE: MAINTENANCE OF THE COMMON AREAS AND THE PAYMENT OF THE MAINTENANCE FEE.** Each Condominium is obliged to contribute with the payment of the common expenses necessary for the good operation of the Condominium. The maintenance fee will be charged by the Administrator. In the event that any Owner does not pay the maintenance fee, it will entitle the Administrator to proceed in accordance with these Regulations, the Law and common legislation. The common expenses will be supported by all Condominiums in accordance with the following relationship between lots built and not built: the built lots will pay four times the amount payable for the unbuilt lots, regardless of lot size or built area of each lot. A lot shall be the lot on which the construction of any building. The maintenance fee may include the payment of the reserve fund and may also include the payment of the charge for the maintenance of the ecological easement and view that will be constituted in this deed. The maintenance fee may vary annually and must annually. of the Construction Committee request, the Administrator may charge in the Maintenance Fee of the Maintenance of the respective Owner, any item established in the Regulations of Construction. Administrator may also charge in the maintenance fee any item established in the Regulation, whether to all Owners or to only one as appropriate. The Administrator may also charge jointly with the maintenance fee the items for concept of the services of the affiliated properties to each Owner as appropriate. The amount of Maintenance must be paid in advance, either annually (per calendar year) or every month. In the event that an Owner fails to pay the condominium maintenance fee or the reserve fund indicated below, shall entitle the Administrator to prevent in writing its payment, under notice that if it do not pay within five business days, the collection will proceed additional for a surcharge of twenty percent of the amount that it is due to pay for concept of maintenance fee, or reserve fund if applicable, and the Administrator may effect of going to court in accordance with articles twenty, twenty-three below and concordant with the Law, in addition to those means that the common legislation provides. That surcharge will be charged on each non-payment of the maintenance fee or reserve fund. If an Owner defaults within the same calendar year with more than one delay in the payment of the maintenance fee, the Administrator may apply against that owner the

system of fines indicated below. **ARTICLE SIX: OF COMMON EXPENSES.** The Common expenses include but are not limited to a) National or municipal taxes and fees that affect the property in its capacity as a common thing, as well as any other mandatory charge. b) The amount of insurance premiums for fire, lightning, natural disasters, occupational hazards and civil liability for common areas. c) Those caused by the administration, maintenance and cleaning of the common areas of the Condominium. d) Those caused by the maintenance of special services in the common areas of the Condominium, such as but not limited to, street lighting, irrigation systems, water consumption, telephony and electricity for utilities common. e) The cost of innovations, repairs and / or improvements made to the Condominium or in its common things duly authorized by the Assembly of Condominiums and the Construction Committee; as well as those that would have to be carried out by order of the authorities' competent public authorities. f) The expenses incurred by the Administrator in the exercise of his duties. The common expenses will be paid by monthly payments, in the offices of the Administration, in dollars, legal tender of the United States of America, or in colones at the rate of change that governs the payment date, and the Condominiums will be authorized to make a payment of common expenses, as long as it is paid in advance. **ARTICLE SEVEN: BOND RESERVE FUND.** In addition to the payment of the monthly maintenance fee, each Condominium must cover an additional annual sum, which will be paid in advance per year calendar, for the purpose of constituting a reserve fund intended to cover unforeseen expenses in the Administration or maintenance of the common areas. The Reserve Fund is due cancel in the monthly maintenance fee for the month of January; those owners who buy a subsidiary that is sold for the first time, will pay with the first monthly payment immediately following maintenance fee, the proportional amount of the calendar year of the Fund RESERVES That sum will be fixed in the Assembly of Condominiums, in which it must be established the procedure for the administration of the same in order to generate profits. Also said Assembly will decide whether the Reserve Fund will have a maximum amount and, if so, set the respective amount. The Condominiums will contribute to the Reserve Fund in the same proportion in which they contribute to the payment of common expenses. In the event that the Owner does not pay the reserve fund fee, the Administrator may proceed in accordance with the provisions on non-payment of the maintenance fee indicated above. **ARTICLE EIGHTH: OF INSURANCE:** The common

buildings must be permanently insured against fire, lightning, earthquake, any natural disaster and civil liability, for the sum established by the Assembly of Condominiums, being the competence of the Administrator proceed to secure it. The Administrator may also take out other insurance that is necessary for the adequate coverage and protection of the assets and personnel working to the Condominium, such as professional hazard insurance.

ARTICLE NINE: OBLIGATIONS OF THE CONDOMINIUMS. a) The obligations of the condominiums are: One) Respect and comply with the Regulations, comply with the provisions of the Condominium Administrator and the Committee, pay the fee of maintenance in which each and every one of the items established in the Regulations, the payment of services, in addition to the charge and servitude to the owner of the property dominant of the ecological and visual easement that will be constituted in this deed. It must also pay the funds that will be included in the maintenance fee. If the Owner does not pay the Construction Committee the amounts ordered by the Building Regulations, the Owner, at the request of the Administrator, shall cancel those amounts in the condominium maintenance fee in which they are included. The non-payment of the maintenance and all the items included in it will entitle the Administrator to proceed judicially to demand its payment in accordance with article twenty of the Law. Two) Allow the access of the personnel of the service companies when requested by the Administrator of the Condominium, whether for installation, overhaul, inspection, alteration, replacement, repair, and maintenance of equipment and goods intended for or related to the supply of services, and in general for what the owner of the equipment requires, the company Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima. In addition, if necessary, it must authorize the carrying out of excavations in its land for those purposes. Three) The Owner must comply with all the obligations established in the Legal System, the Law, the Regulations and the provisions issued by the Administrator and planning and building committee In the event of a breach or breach of those obligations, the Administrator to demand compliance, in addition to the payment of amounts, deposits and fines due, either by administrative or judicial means for the remedies provided by the Regulation, the Law and the common legislation. b) Condominiums are prohibited from: One) Destination of the subsidiary property and areas common to uses or purposes contrary to the law, good customs and the provisions of the Regulations The Condominium may allocate the subsidiary property only for residential and room, therefore, professional

activities that involve the entry and departure of clients or visitors to the condominium, as well as using the housing unit as an office and for hotel services, lodging, bed and breakfast, or commercial premises of any kind, even if they were of a family nature. The Condominium shall be authorized to lease its subsidiary property in its absence if the standards established by these Regulations are maintained. Two Store, store and/or deposit within the subsidiary property or in the common areas of the Condominium, all kinds of explosive, flammable and/or asphyxiating materials that may pose a danger or that produce annoying emanations. Three) Deposit materials, merchandise, furniture and/or objects in the subsidiary property and the common areas of the Condominium, which may compromise the decoration, cleaning, aesthetics and/or decoration of the Condominium or mean damage or discomfort to other users, as well such as obstructing or hindering the use of such areas. Four) Place in the common areas or in the property affiliates, badges, signs, advertisements, propaganda flags, awnings, veneers, furniture, pots or any other object that may affect the aesthetics of the Condominium or the comfort of the locals are Five) Produce or allow disturbances and/or noises to occur that threaten the tranquility that should reign in the Condominium. Six) Obstruct access roads, sidewalks and parking lots, in such a way as to hinder the passage, access or permanence of people or vehicles Seven) Throwing liquids and objects out of the subsidiary property. Eight) Place clothes, carpets or the like and place clotheslines in the gardens or patios of the farm's subsidiaries and in the common areas. Nine) Dispose of garbage or waste by different means of those provided for this purpose. Ten) Use common green areas to clean vehicles, furniture or any objects Eleven) Parties may not be held in common areas in places, dates and times that the Administrator indicates. Twelve) Require Condominium employees to lend personal services, without the prior authorization of the Administrator. Thirteen) Disrespect the provisions of the Law of Transit by Public and Land Roads which will be mandatory by analogy, as applicable, for the Owners, and any occupants of the Condominium. Fourteen) Park vehicles in spaces that are not designated for this purpose. Besides, park commercial vehicles (meaning all vehicles with more than four wheels, vehicles in which commercial equipment is located, as well as any vehicle that carries any badge referring to a commercial activity), equipment, boats, trailers, or any type of recreational vehicle anywhere in the Condominium, whether area of common use or on the property of the Condominium, except that it is inside garages that are closed in a that the

vehicle cannot be seen. Fifteen) Call residents or guards using the horn of the trolley or make unnecessary use of it. Sixteen) Emit any type of noise that affects or annoys the other Condominiums. Seventeen) Maintain, deposit, sow, allow plants, seeds or the like that produce and/or cause infections or diseases in other plants, or that attract harmful insects. Eighteen) Temporarily or permanently inhabiting or maintaining cars, houses, tents, awnings or any other structure, except those used during the construction of the residence or condominium; such structures shall be located in the lot until construction begins, and its location must be authorized and indicated by the Committee Construction. Once the construction is finished, the said structure must be removed. Nineteen) As long as the dwelling house has not been built on the lot, keep it without cutting the weeds or foliage. The Condominium must keep the lot sown with grass in a way that harmonizes with the environment of the Condominium. Otherwise, the Administration is authorized to sow and maintain the lot with grass and in accordance with the standard of the adjacent environment, in which case charge the Condominium the respective costs plus twenty percent. If a Condominium violates this provision more than once in the same calendar year, the system of fines applicable to infringements of the Regulation. Twenty) Establish, implement or contract timeshare systems or programs of a similar nature, through which the exclusive right to use the Condominium temporarily moved or rotated. Therefore, the Condominium may not grant, assign, constitute, transfer any personal or real right, of lease, sublease, occupation, possession, use, usufruct, room, surface, enjoyment, that is of a rotating nature or of a timeshare nature. The Owner may lease its subsidiary in case of his absence, if he and the tenant comply with the provisions of the Regulations and the Law. Twenty-one) Firing weapons or using sharp instruments against applicable law. Twenty-two) Build docks, platforms, dikes, landings, marinas, houseboats, and any other similar types of buildings, as well as swimming, sailing on boats, speedboats, sailboats, jet ski, wave runner or any other means, instrument or motor vehicle or trailer, in rivers, streams, yurts, lakes, lagoons, wetlands, mangroves, marshes and other similar that are within the Condominium. Twenty-three) In those lots adjacent or neighboring to any Golf Course, build fences or divide walls with the Golf with the exception that it has been authorized by the Construction Committee. In case there is no fence or wall in the lot, it must allow the entry of golfers so that these retrieve the lost balls in its batch. If there is a fence or wall, it must authorize that golfers pick

up lost balls or return them. The damage or injury caused by any erratic or misplaced golf ball shall not be imputable to the developer of the Condominium, to their Manager or the owner and/or manager of the golf course. Twenty-four) The construction of fences or walls to enclose, define or delimit the private area of the lot or the areas. Only the walls authorized by the Construction Committee may be built in accordance with the Rules of Procedure and provisions of that Committee. Twenty-five) Maintain for a period greater than six months, in the subsidiary farms and common areas, any type of waste or debris caused by fire, hurricanes, storms or any natural disaster, fortuitous event or force is higher. Twenty-six) The Condominium may not use any access or exit route to the subsidiary property different from the common areas that directly communicate the subsidiary with the public street. Twenty-seven) Leave abandoned or half-built any work for a term exceeding one month. Twenty-eight) Disobey the indications established by the Administrator. **ARTICLE TEN. OF PETS.** One) Condominiums or authorized residents may have in their home only domestic pets, such as dogs and cats, with the understanding that they will not be raised or cared for commercial purposes and do not cause discomfort or affect the safety of the other Condominiums of the Condominium. Two) They are not authorized under any circumstances and in any part of the Condominium, any animals that by their behavior are considered wild, harmful or a threat to people. Three) Dogs are totally and expressly prohibited of the breed known as Pitt-Bull Terriers, which may not remain or be maintained in the Condominium for any period of time, or under any circumstances. Four) Los Condominiums shall keep their pets within each condominium property. They will not be able to wander around the common areas, except if they go out with their respective owners and in such a way that they allow to keep them under control. Five) Each Condominium or authorized resident shall be responsible, and it will have an obligation to clean or collect fecal waste that it pets or its guests, guests or others, leave in any area of the Condominium. Six) They will be considered harmful pets that are noisy and disturb or disturb the tranquility of other Condominiums or authorized residents. Seventh) Violation of any of these provisions authorizes the Condominium Administration to require the Condominium or authorized resident to remove the pet of the Condominium. **ARTICLE ELEVEN: SECURITY COMPANY.** a) The Condominium Administration will hire one or more security companies to provide security services. b) In the event that the Condominium wishes to contract the services of security of

another company, in addition to that contracted by the Administration to provide security to the entire Condominium, this must be approved by the Administrator and comply with the safety guidelines that are established in this Regulation for construction companies and garden maintenance. **ARTICLE TWELVE: GARDENS AND GREENAREAS.** a) The Condominium Administration will hire one or more security companies to provide garden design and maintenance of green areas. b) The design and/or modification of outdoor gardens of the subsidiary properties must be approved by the Construction Committee, which must take into consideration the harmony between the garden of the subsidiary farm and the natural environment adjacent. The gardens must try to cover or disguise the following works and structures: foundations, air conditioning and ventilation equipment, service areas, parking space for invited. For the approval of the design or modification of gardens, the Condominium must follow the procedure indicated in the Construction Regulations. c) The maintenance and/or changes in the gardens of the common areas will be the sole responsibility of the company of maintenance of the Condominium, so for no reason the Condominiums of the subsidiary properties must modify the gardens of the common areas in front of their properties. d) The gardens internals may have plants of any type if their height does not interfere excessively or abusively with the panoramic views of other buildings and do not invade or excessively or abusively dirty neighboring properties. e) Condominiums may plant fruit trees or ornamental trees within its property, avoiding as far as possible that its foliage invades neighboring properties. f) It is the obligation of the Condominiums to comply with standards conservation and cleaning of the gardens and green areas of its property equal to or greater than prevailing standard in the Condominium. g) If the Condominium does not keep its lot in appropriate condition, at the discretion of the Administration, it will be notified in writing of its non-compliance and it will give a period of ten working days to correct the deficiencies indicated by the Administration. If at the end of the ten days the Condominium has not complied with the instructions of the Administration, it will proceed to provide the necessary maintenance and the Condominium will be charged for the expenses generated plus twenty percent, for which the Condominium, with the acceptance of these Regulations, grants in favor of the Administration a permanent authorization to enter its property to those effects. The expenses generated will be charged in conjunction with the next monthly installment of condominium maintenance; in case the

maintenance fee has been paid for advance payment, the expenses will be charged within the month following the completion of the works. h) The planting of trees, plants or vegetation that are inconsistent or alien to the climate, fauna and flora predominant in the Guanacaste area; the delimitation of properties with cut trees or cut shrubs; the design and pruning of trees or shrubs with figures; perform landfills that threaten the life of existing trees; maintain large areas without plantation or in a state of neglect; and the use of concrete animals, statues or fountains without the approval of the Construction Committee. i) The Condominiums may give their own maintenance to the gardens of its subsidiary property, hire the maintenance company of the Condominium or hire any other similar company for such purposes. j) The garden maintenance company contracted by the Administration or by the Condominiums must comply with the guidelines of safety, cleaning and ingress of equipment as detailed below: The name of the company, the names and identification numbers of the employees of said company, as well as the team that will enter the Condominium for the maintenance of gardens and green areas must be registered in the Security Gatehouse. The machinery and personnel of garden maintenance companies must enter or leave the Condominium through the corresponding service entrance, in the event that it exists. All workers involved in these jobs must be always uniformed and/or carry the corresponding identification. Any change in personnel must be justified, notified immediately to the Administration. The work schedule must be reported with anticipation in the security booth. Any garbage or waste that these jobs produce shall be removed immediately, to prevent their accumulation, and removed from the Condominium by the corresponding service gate, if one exists. It will not be possible to dirty or alter the gardens in the common areas. The handling of the equipment used for maintenance must be with the greatest possible care, in such a way that it does not cause discomfort to the neighboring Condominiums. In the event that garden maintenance companies do not comply with the standards of cleanliness and quality appropriate to the provisions of these Regulations, the Administrator may suspend the use of the company hired by him, and in the event that the offending company is the contracted by the Owner, the Administrator may order him to refrain from hiring that garden maintenance company, may also order that the entry of the personnel of the offending company and may charge the Condominium the costs for any damage caused. **ARTICLE THIRTEEN: WATER SUPPLY SERVICE DRINKING WATER.** The Condominium Administration will

exclusively hire the company Manantial Pinilla, Limited, with legal entity card three- one hundred two- two hundred ninety-six thousand five hundred and eighteen, its successors, assigns, or other company designated by that company for drinking water supply services to be provided directly or by subcontracting. In the event that any Condominium fails to comply with the obligation to pay for the supply of water and request of the company providing the service, the Administrator and the company providing the service of drinking water supply, they may exercise all legal means, including but not be limited to, the suspension of the water supply to the delinquent Condominium in accordance with the costa Rican legal system, to demand compliance with the payment obligation. **ARTICLE FOURTEEN: SEWAGE TREATMENT.** The Administration of the Condominium will exclusively hire the company Tratamiento de Agua Pinilla, Limitada, with certificate of legal person number three – one hundred and two - two hundred and ninety-six thousand four hundred sixty-two, their successors, assigns, or other company designated by that company to directly or by subcontracting provide sewage treatment services. **ARTICLE FIFTEEN: COLLECTION OF GARBAGE.** a) The garbage dumps must be located always inside the property and in places where they are not exposed from any point to the common areas or neighboring properties. b) Trash should always be placed in a container or sanitary container. c) The garbage must be removed from the subsidiary farm in compliance with the following procedure: Trash should be deposited in different bags, as appropriate, to that can be recycled according to instructions from the Condominium Administration. One Time classified in the different bags, it must be deposited in colored painted garbage cans green or black. The stanchions with the garbage must be taken to the main road, in front of the property, the night before the garbage truck picks up the garbage from the Condominium. The schedule will be indicated by the Administration in a timely manner. Once the garbage truck has passed, each Condominium will be responsible for collecting the storage containers or stacks immediately. d) The Condominium Administration will hire one or more companies, to provide garbage and waste collection and management services. **ARTICLE SIXTEENTH: DISPUTE RESOLUTION.** Should a dispute arise between two Condominiums, whether Owners or Tenants, must go to the Administration which after upon receipt of the facts and pleadings of both parties, it shall settle the dispute within a period of no more than five business days. The measures and provisions taken by the Administration shall be mandatory for all

Landlords or Tenants. What was agreed by the Assembly of Condominiums binds all the Landlords, the Tenants and the Administration. In accordance with article fifteen of the Law Condominium Property Regulator, the Administration or the owners and tenants who consider that their rights have been violated, they may file their claim within the following three months to the date on which the agreement was made before the Judicial Authority through the summary process established in the Code of Civil Procedure. **ARTICLE SEVENTEEN: OF THE SUBSIDIARIES THAT THEY BECOME MATRICES.** This Condominium shall be known as Condominium Primary The condominiums of subsidiaries that are transformed into matrices will be known as Secondary Condominium. One) In this Primary Condominium of lots each subsidiary may be independently developed. So that a subsidiary can be converted into a parent property and develop as a Secondary Condominium, the authorization of the others will not be necessary owners of the Primary Condominium for the granting of the respective deed, provided and when the proportional area of the subsidiary property is not varied in relation to the total area of the Condominium or the common area. The Secondary Condominium shall be governed by these Regulations and the Construction may authorize those changes in architectural and construction regulations that considers appropriate, in its sole discretion, as long as it seeks to harmonize and standardize the regulation on each one of the subsidiaries of the Primary and Secondary Condominium. Two) Use of the common goods and access to the Secondary Condominium: a) Access: The common area of road vehicles and pedestrians of the Primary Condominium will serve as an access road to the subsidiaries that transform into arrays of a Secondary Condominium. All subsidiaries of those new parent companies (Secondary Condominium) will be directly connected to a certain common area of the Secondary Condominium, which connects them with the common area of vehicle and pedestrian access of the Primary Condominium that leads to the public road. This ensures communication of the Secondary Condominiums with the common vehicular and pedestrian access area of the Primary Condominium that leads to the public road, through the common area of vehicular access and of pedestrian of the Secondary Condominium. In addition, the Secondary Condominium will be connected to, and its owners will have access to the common areas of the Primary Condominium in which they find the premises and facilities of the services that are part of the common area of the Primary Condominium. b) Access of other condominiums to

affiliated estates that become estates application form. (Secondary Condominium): This Condominium (Primary Condominium) and its owners could use and have access to other common areas to be developed in the future Secondary Condominiums, such as playground areas, playgrounds, vehicular access, among others, as long as it is approved or authorized in the documents of incorporation of the Secondary Condominium that is constituted. Subsidiary farms that become parent farms will not therefore lose its original status as a subsidiary property of this condominium (Condominium Primary By virtue of the fact that, for legal purposes, each of the subsidiaries that become matrices will be registered as an independent condominium or parent property, the Administration is authorized to enter into agreements or contracts with future Secondary Condominiums, with the in order to regulate in the best possible way, the contribution that each of these must make to the "common expenses" of the so-called Primary Condominium and guarantee a fair and of the expenses of the Condominium. **CHAPTER TWO: REGULATION OF ARTICLE ONE: THE ORGANS OF THE CONDOMINIUM.** The organs of governance and administration of the Condominium are constituted by (i) The Assembly of Condominiums, (ii) The Administration, and (iii) The Construction Committee. **ARTICLE TWO: THE ASSEMBLY OF CONDOMINIUMS.** The Condominium Assembly is the supreme body of the Condominium and will resolve the matters of common interest brought to their attention. Meetings may be ordinary or extraordinary. **ARTICLE THREE: ORDINARY AND EXTRAORDINARY MEETINGS.** The Ordinary Assembly of Condominiums will be held once a year within three months following the end of the fiscal year. Extraordinary Meetings shall be held when requested by the Administrator, the Construction Committee, or the Condominiums representing so at least one third of the percentage of the value of the Condominium, who will address the Administrator to that it makes the call within ten working days following its request. The assemblies will be held at the place indicated by the Administrator at Hacienda Pinilla, in Tamarindo, in Santa Cruz, Guanacaste or anywhere in the province of San José. **ARTICLE FOUR: SUMMONS.** The Administrator is in charge of summoning the Condominiums to Assemblies. The call must indicate the agenda to be discussed and the day, time and place of the meeting. It will be done by circular letter that will be sent to the address that each Condominium has registered in the Condominium Administration, with no less than fifteen calendar days of anticipation from the date on which

both the Ordinary Assemblies and the Extraordinary Assemblies, in which the day of the sending of the letter or that of the holding of the Assembly. **ARTICLE FIVE: QUORUM.** The quorum for the Assembly of Condominiums on first call will be formed by votes representing no less than two thirds of the value of the Condominium. On second call the quorum will be reached with any Number of owners for the purposes of the quorum, the Owners present and those represented by a proxy, including special proxies with power of attorney. If at the time indicated in the first call does not meet the quorum set, it will be considered the Assembly convened for the second time for half an hour after the appointment of the first call; and this will be validly session with the number of Condominiums that are present in that second call. In any call that is made, the possibility of that second call will be indicated expressly. The previous call will be dispensed with when all the Condominiums having met, agree to hold an Assembly and expressly agree to dispense with said procedure, which will be recorded in the minutes corresponding In the event that none of the Condominiums attended the second call of the Ordinary Meeting, the Administrator shall record in the Minutes Book, transcribe the Agenda and the Common Expense Budget will be considered approved. They will only be able to who are up to date in the payment of the Condominium fees. **ARTICLE SIX. TERMS OF REFERENCE OF REGULAR MEETINGS.** Terms of reference of Regular Meetings a) Know the annual report of the Administrator relating to the expired year, approving or denying it. b) Approve or disapprove, where appropriate, the budget for common expenses presented by the Administrator for the coming year and the installments on said expenses corresponding to each subsidiary property. These installments will be set in accordance with the following relationship between built and non-constructed lots: built lots will pay four times the amount payable for unbuilt lots, regardless of the size of the lot or the built area of each lot. c) Authorize the repairs or improvements that were made to the common elements of the Condominium. d) Resolve the conflicts between landlords and/or tenants, and between landlords or their tenants with the Administration. e) The others that correspond to it under the Property Regulatory Law in Condominium. **ARTICLE SEVEN: FORMALITIES OF THE ASSEMBLIES.** The Assemblies will be chaired by an ad-hoc president and an ad-hoc secretary, appointed by the Condominiums for each Assembly. Minutes shall be drawn up from any Assembly and recorded in the Minutes Book of the Assembly of Condominiums that the Condominium has

for this purpose and will be signed by the President, the Secretary and condominiums who wish to do so. The Condominiums may be represented in the Assemblies through representatives, for which the presentation of the power of attorney will suffice that meets the formalities of the law. Letters power of attorney sent by means of facsimile as long as the power of attorney sent by fax is sent to the Secretary of the Assembly before the Assembly. If there is co-ownership in any of the subsidiary properties, the co-owners must appoint a single representative. **ARTICLE EIGHT: OF THE VOTING:** The vote of each Condominium will be valid according to the value of its subsidiary property indicated in the deed of incorporation of the Condominium, which is one dollar, legal tender of the States United States of America, with a percentage value of zero point seven million three hundred fifty and two thousand nine hundred and forty-one percent, equivalent to one hundred and thirty-sixth of the value total area of the condominium. _Voting Required. a) The unanimous vote of all Condominiums is required to: i) renounce the Horizontal Property and Condominium Regime; ii) sell or encumber the property in its entirety, or in any way alienate it; iii) carry out construction in the common areas not contemplated in the plans of the Condominium; iv) acquire new common goods, vary the destination of the existing ones, or in any way dispose of the way and to the extent that they can be used; v) vary any of the clauses of the articles of association or the Regulations; vi) any other agreement that requires the full agreement of the Condominiums, in accordance with the Regulatory Law of the Condominium Property or this Regulation. b) Eighty-five percent of the majority required of the entire value of the Condominium to appoint and remove the Administrator. c) Required voting majority of two-thirds of the total value of the condominium to take the agreements indicated in section b) of article twenty-seven of the Property Regulatory Law in Condominium: i) vary the special destination of a subsidiary property; ii) build new floors or basements, excavate or authorize any of the owners to carry out these works, in case of vertical condominium; iii) acquire new common goods, vary the destination of existing ones or dispose of in any way in the manner in which they can be used; iv) authorize the lease of common things; and v) approve the partial or total reconstruction of the condominium. d) Majority required of votes of the entire value of the Condominium for: i) to make useful improvements and necessary; ii) resolve any other matter included in the agenda. The resolutions of the Assembly shall be final, valid, binding and firm from the moment they are

taken, even for the absentees or dissenters, to whom the Administrator shall communicate in writing all agreements Taken **ARTICLE NINE: OF THE ADMINISTRATOR.** The Administrator is appointed by the Assembly of Condominiums by the vote representing eighty-five percent of the total percentage of the value of the Condominium. The appointment of the Administrator is for a period of twenty years and will be automatically re-elected unless eighty-five percent of the total value of the Condominium decide not to extend its appointment and instead decide to appoint another administrator. The Administrator is responsible for the administration of the Co-ownership. The appointment may fall on both natural and legal people, whether they own a subsidiary or several within the condominium. The Administrator may be removed from his office by a vote of eighty-five percent of the total percentage of the value of the Condominium in case of unjustified breach of its obligations. **ARTICLE TEN. REMUNERATION OF THE ADMINISTRATOR.** The Administrator, as remuneration for the performance of its duties in the administration of the Condominium, will receive an annual remuneration to be paid with the maintenance fee that will be set in the Assembly of Condominiums and that will at least be reviewed once a year at the Ordinary Assembly of Condominiums. **ARTICLE ELEVEN: POWERS OF THE ADMINISTRATOR.** One) The Administrator is the legal representative of the Condominium and shall have sufficient powers to represent it in all judicial and/or that arise in relation to the Condominium and will enjoy the powers to general attorney-in-fact in accordance with article twenty-nine of the Property Regulatory Law in Condominium. It may exercise administrative and judicial actions against the owners or occupants of the Condominium in the event that they violate the Legal System, the Law, the Regulations, easements affecting subsidiaries, their own provisions and/or the provisions of the Committee of Construction; and demand the payment of the maintenance fee, the payment of the reserve fund and the items indicated in the Regulations. Amounts that are not paid to the Construction may be included by the Administrator together with the maintenance fee at the request of the Committee, in the next maintenance fee that the Administrator charges the Owner. The non-payment of the maintenance fee and the items included in it by the Owner, will give right to the Administrator to legally demand payment in accordance with article twenty of the Law Two) The Administrator will have powers of attorney in general without limitation of sum with the powers indicated in article one thousand two hundred and fifty-

three of the Civil Code, in representation of each Condominium of the Condominium, when such power of attorney is so granted, only in relation to property, votes in the Condominium Assemblies and matters of the Condominium, however it will require authorization from the Assembly of Condominiums to sell, donate, dispose of, transfer, lease or otherwise dispose of real property or fixed assets of the Condominium, as well as to contract loans at the expense of the Condominium. The power of the Administrator may include, where so granted, the powers to represent each one of the condominiums, in his absence, in each and every one of the Ordinary and Condominium Extraordinaries that are carried out, both for unanimous agreements and for any other type of voting required by the Condominium Property Regulatory Law and the Regulations of the Condominium, including but not limited to: a) Assemblies requiring unanimous agreement of the Condominiums: One.- Modify the general destination of the condominium; Two.- Vary the proportional area of the subsidiaries, in relation to the total area of the condominium or the area of the common goods; Three.- Vary the clauses of the articles of incorporation or of the condominium and administration regulations. b) Assemblies requiring a number of votes representing at least two thirds of the total value of the building or condominium: One.- Vary the special destination of a subsidiary property; Two.- Build new floors or basements, excavate or authorize any of the Condominiums to carry out these works, in case of vertical condominium; Three.- Acquire new common goods, vary the destination of the existing ones or dispose in any way of the way in which they can be used; Four.- Authorize the lease of common things; Five.- Approve partial reconstruction or total of the condominium. c) Any other agreement or determination that requires approval by the votes of the Condominiums representing most of the value of the building. Three. - Additionally, the Administrator may have, when so granted, powers of special proxy to authorize in the Condominium Assembly the variation of the percentages of ownership of properties subsidiaries; their nature; their meeting; the constitution of a subsidiary estate in a parent estate and its consequent division, (whether in horizontal or vertical condominium) and the authorization or approval of its regulations. **ARTICLE TWELVE. OBLIGATIONS OF THE ADMINISTRATOR.** are obligations of the Administrator: a) Respect and enforce the Regulations, verify breaches and proceed against the offender in accordance with its powers. b) Execute the resolutions of the Assembly of Condominiums and the Construction Committee. c) Convene the Assembly of

Condominiums. d) Send to each Condominium at least five calendar days in advance of the date designated for the Annual Meeting of Condominiums, the annual report of the expired year and the Budget of Common Expenses for the coming year, as well as the calculation of the Fees of Maintenance that its subsidiary farm must pay. e) Address the complaints of the Condominiums and resolve disputes between landlords or their tenants. f) Resolve, where possible, any discrepancy between the Condominiums or occupants of the subsidiary properties. g) Collect from each Condominium the Maintenance Fees set by the Assembly of Condominiums for the payment of the Common Expenses, Reserve Fund, for the payment of the services that correspond to each Condominium and the payment to the owner of the dominant estate of the amount corresponding to the charge of maintenance fee of the ecological and sight easement that will be constituted herein public deed. h) Certify the debts of the Condominiums with the Condominium and certify which is the amount of the Maintenance Fee. i) Pay with the funds of the Condominium the common expenses of the Condominium, as well as the extraordinary expenses necessary in order to maintain good condition and in conditions of safety, comfort, cleanliness and decoration of the Condominium facilities. j) Order and pay for any extraordinary repairs or repairs in the common and service areas prior to the approval of the Construction Committee. k) Inspect the Condominium and the subsidiary properties, whenever this is necessary for the execution of works that benefit the Condominium. l) Maintain the Condominium in an adequate state of conservation, cleanliness and hygiene and ensure good operation of the machinery and equipment of the Condominium. m) Place the corresponding signs on the internal roads of the Condominium, as well as in the parking areas, according to the directions of the Construction Committee. n) Hire and fire, in its sole discretion, personnel that it deems necessary for the attention of the Condominium. o) Order, direct and supervise the work of the Condominium staff and require the Condominium staff to fully comply with the obligations in its charge. p) Keep, conserve and guard the three legalized books of the Condominium, namely: a cash book in which he will record daily the expenses he has for common expenses and income from the contributions of the Condominiums or any other Concept. A book of Minutes in which the minutes and resolutions of the Assemblies of Condominiums. A Condominium Registration Book in which the name, surnames and domicile of all the Condominiums of the Condominium, as well as any changes that occur.

It's the responsibility of the Administrator to keep the information in all books up to date. q) Custody the property titles and other documentation related to the Condominium as a whole. r) Represent the Condominium directly or by proxy, before public authorities, be they administrative, fiscal, police, municipal and/or judicial, national and/or foreign, in any claim, management or matter of interest of the Condominiums, or of the Condominium. s) Select and hire, in its sole discretion, the companies that provide security services, maintenance of green areas and common areas, collection of garbage, drinking water services, sewage treatment, as well as any other necessary for the proper operation of the Condominium, and t) Any other assigned by the Assembly of Condominiums or the Construction Committee.

ARTICLE THIRTEEN: OF THE COMMITTEE OF CONSTRUCTION: The Construction Committee will be responsible for the knowledge and resolution of all aspects related to the interpretation and application of the Construction Regulations, and in general everything related to urban, engineering, architectural and construction aspects of the Condominium. They may exercise for the performance of their functions or make coercive their decisions of approval and disapproval, the legal means that legislation, the Regulation and the easements and burdens that the Condominium supports allow them. The construction of any work that is carried out and that violates the Regulations, and common legislation will not result in responsibility of the Committee or its members. **ARTICLE FOURTEEN: INTEGRATION OF THE COMMITTEE.** The Committee will be made up of three members, condominium or not, who will last in their positions for five years and may be re-elected. The Administrator will be in charge of appointing the members of the Construction Committee. However, the Assembly of Condominiums to appoint the members of the Committee for a single time at the time when constitutes the Condominium. The Committee must be made up of at least one architect or engineer, duly incorporated into the Federated College of Engineers and Architects of Costa Rica. The Administrator may remove, remove or replace in its sole discretion one or Everyone on the Committee participates. The Administrator shall appoint the substitute for one or some of the members of the Committee in the event of their absence. The Condominium Administrator will be responsible for the establishment of the system and amount with which the members of the Committee will be remunerated. The Committee shall meet ordinarily each month if there are matters to be known and extraordinarily when it is summoned by any of its members by circular letter with

at least five days proficient in anticipation. The Committee shall keep a book in which the minutes of its meetings, with indication of the place and date of the session, name of the attendees, details of agreed and vote counting. Any of its members may demand that it be recorded in the records his saved vote and the reasons for it. The minutes must be signed by the members present. For the session to be considered validly formed, in addition to the call respectively, a minimum quorum of two members will be required, one of whom must be an architect or engineer. **ARTICLE FIFTEEN: FUNCTIONS.** The Committee shall have the functions and obligations indicated in the Construction Regulations, among others, the following: (a) check that the plans, design and construction of buildings, gardens or any other structure that are carried out in the subsidiary farms, conform in a whole to the regulations of the Regulation, (b) denounce and undertake, through the Administrator, legal actions administrative and judicial proceedings against the Condominiums that disrespect said provisions, (c) prior to any construction process, review the respective drawings and give the approval of the same, (d) propose improvements and constructions in the common areas that are for the benefit of all Condominiums, (e) keep a record of the construction companies authorized to build in the Condominium and define, at its discretion, the requirements for its authorization, (f) the Committee may only authorize the entry and performance of works in the Condominium to construction companies that have previously been authorized by it, (g) any other that the Assembly of Condominiums entrusts it. **CHAPTER THREE: REGULATION OF CONSTRUCTION: ARTICLE ONE: URBAN REGULATIONS.** The Condominium in as a whole and the subsidiary properties considered as individual units, are subject to the provisions and limitations of an urban planning nature contained in the permits of the Institute National Housing and Urban Planning, the approved plans of the Condominium, these Regulations of Condominium and Construction, to the approval of the construction and alteration plans or additional construction by the Construction Committee and to ecological and sight easement and charges that will be constituted in this same public deed of incorporation of condominium. May carry out construction works, which have been previously and duly approved by the Committee, every day of the year, and twenty-four hours a day. However, the Committee: may restrict or establish a work schedule for construction companies for any work that an Owner wants to carry out. Only construction companies will be able to build approved by the Committee, which shall require in its sole discretion the

necessary requirements for such an effect, **ARTICLE TWO: TYPE OF CONDOMINIUM.**

a) The Committee shall ensure that the Condominium is intended entirely exclusively for residential purposes, being that the only constructions that are built on each of the subsidiary properties must necessarily be dwelling houses, whose plans and construction and remodeling works must be necessarily approved in full and without exception by the Construction Committee. b) The only architectural construction styles allowed will be the styles: i) Spanish Colonial, ii) Spanish Baroque, iii) Spanish Romanesque, iv) Spanish Mission, v) Spanish Territorial, and vi) Spanish Colonial Renaissance. c) The Condominium assumes the obligation and responsibility to carry out the design, structural integrity, safety aspects, application of codes and standards of structure and safety, with strict adherence to the types of construction allowed, which remain subject to the exclusive approval of the Construction Committee. d) For design, construction, expansion and remodeling of the house and adjacent buildings the Condominium must strictly adhere to the easements or restrictions that weigh on the lot, when Regulations and amendments and prior written approval of the Construction Committee. The Condominium must accept and submit to the approval of the relevant plans by the Construction Committee so that the work can be built, otherwise, the Committee and/or the Administrator may exercise the legal means established by the Regulations and the rules that regulate the Condominium, including but not limited to laws and decrees, to request the suspension, demolition of the work, collection of fines and compensation **ARTICLE THREE. MINIMUM, CONSTRUCTION AREAS AND**

MAXIMUM COVERAGE. a) The minimum area of the farms subsidiaries is (one thousand one hundred) square meters. b) subsidiary properties will have a maximum area of waterproof coverage of forty-five percent of the total area. In the subsidiary farms it will be possible to allocate a maximum of twenty percent of the total area to the construction of any building that it projects twenty centimeters above the surface of the ground. In the calculation of the maximum area of construction will include the built areas that are projected or extend beyond the perimeter or outer wall from which the built extension area is born. Buildings for housing will have a maximum of nine meters in height measured from the cordon to the center of the front line of the lot to the highest point of the roof, not including the basement with exit to the outside. Any work that is more than fifty percent below the surface. No less than five percent of the area shall be devoted to tree planting and plants, using suitable species, this

percentage may be decreased by the Committee on Construction. c) All buildings of any nature must respect the removal of construction. **ARTICLE FOUR: OF THE WITHDRAWALS.** a) Construction withdrawals must be at least five meters on the lateral sides, nine meters on the front and eight meters on the back in the event that lots about the full publicly owned rear, the withdrawal will be the one determined by law in relation to that public property. They are excepted from this regulates the lots that adjoin public streets, in which case the withdrawals that imposes these Regulations. In case of doubt as to which side is lateral, front or rear, the Committee of Construction will clear it. If a residential building is located in two lots or more belonging to the same Owner, buildings may be built on the abutment of the lots with each other, however, the lateral withdrawals may not be less than ten meters and the maximum construction area and the maximum nine meters of permitted construction height. b) If trees exist in these retreats, their disposal unless it is indispensable for topographical reasons or because of the form of the subsidiary property. Only with the respective permission of the government office in charge of these matters and of the Administrator, trees may be cut down, whoever or whoever does so without the corresponding permission, will assume all legal consequences. **ARTICLE FIVE: LOCATION OF BUILDINGS.** a) In order to protect the panoramic views and conditions special surveys of neighboring lots, the Committee must approve the exact place where will locate each building. b) The location of the constructions must be carried out with the least alteration of the natural conditions of the environment. c) The Committee may restrict, at the time of approval of the plans, certain architectural features of the buildings, if it considers its sole discretion that disproportionately or abusively compromises the privacy or view of the neighboring buildings. **ARTICLE SIX: FACADE AND EXTERIOR DESIGN.** One) The maximum construction height will be nine meters measured from the cord to the center of the line from the front of the lot to the highest point of the roof; basements with External blind Two) The maximum height for accessory structures to the dwelling house will be of six meters, with the exception that the Committee authorizes a higher height, without in any case may exceed nine meters measured from the cord to the center of the front line of the lot to the highest point of the ceiling. Three) If the garage is located outside the main structure of the house, a living space may be built on it as long as this space is not leased to people other than those who inhabit or lease the home of room built on the subsidiary property. Four)

The canoes and structures located on the roofs do not cross the authorized withdrawal line.

Five) The exterior painting of the buildings must be white, or earth-tone colors. If the Condominium wishes to paint in another color, it must request the authorization to the Construction Committee, who will reserve the right not to accept a color of facade, at its sole and absolute discretion, for not maintaining the harmony and uniformity of the Condominium. The natural setting It is recommended that the garages have the same colors as the house of room. All the colors that are going to be used in any exterior element of the house or adjacent structures shall be expressly approved by the Committee. Six) No vinyl, aluminum, zinc, or any material not commonly associated with the architectural Spanish styles allowed. Seven) The following materials are recommended for exteriors: wood, brick, stucco, adobe and stone, but their specific use is subject to the Committee Approval: Eight) Any material that has not been previously authorized in the Condominium or that is new to the construction industry, must be expressly approved by the Committee. Nine) It will be forbidden to build docks, platforms, dikes, landings, marinas, houseboats, and any other similar types of buildings, in rivers, streams, yurts, lakes, lagoons, wetlands, mangroves, swamps and the like found within of the Condominium. Ten) It will be appropriate to use glass doors, glass walls, and large number of windows to make the most of the views, ventilation and natural light, which contribute to the overall design and finish. Aluminum awnings will not be allowed in the windows, glass blocks or lattice windows, to preserve architectural styles procedures. Eleven) Unventilated fireplaces that affect the exterior appearance of the home of room shall be subject to the approval of the Committee. Twelve) Any structure that is located separate from the main building of the dwelling, such as but not limited to, saunas, barbecues, kiosks, greenhouses, spas, Jacuzzis, tennis courts and others, must be adopted by the Committee; They must be located within the limits of the lot and must be compatible in style, color and materials with the main building. Those structures shall be reasonably concealed from the view of neighboring lots to the extent possible. Thirteen) Los gardens of the lots must harmonize with the natural environment and a garden plan will be required for its preparation. Fourteen) In order for there to be uniformity in the Condominium, and in the event of that it is decided to place a mailbox, it must be obtained and installed in accordance with the sign of the Committee. Fifteen) Any recreational equipment, including but not limited to swings, slides, goes up and down, and their location must be authorized by the Committee prior to

installation. Likewise, the construction of gambling houses must be authorized by the Committee. To decrease the visual impact, the colors of the recreational equipment must harmonize with the colors used in the Condominium and surroundings. Recreational equipment shall be concealed from the view of neighboring lots as far as possible. The construction of treehouses is prohibited. Sixteen) The retaining walls or walls and bulkheads must be designed and certified by an engineer prior to his authorization by the Construction Committee. Seventeen) They will be decorative window coverings are permitted. Each of them must have the size necessary to cover half of the window opening. They must be built in wood or a high-strength nylon and painted with colors of the same scheme as the house. Eighteen) In the event of a storm or hurricane, the placement of plywood, tape in the windows, and any other necessary protection for the house. However, once the danger has elapsed, the Condominium will have seven calendar days to remove the materials used for the protection of the dwelling house. If permanent window coverings are desired to protect the house, these will be subject to the approval of the Committee. Nineteen) If prohibits installing signs, signs or other signs to advertise or distinguish the sale of property or its rental, and billboards to advertise goods or services, contract goods or services, to advertise garage sales, or any other type of sale of goods, signs of subcontractors or maintenance, or that are located in common areas; except in the case of signs by means of which it is intended to identify the name of the company in charge of carrying out works in the process of construction, only during the time that the work is in process. However, however, only one sign may be placed per housing unit and may not be placed in trees, buildings or other structures; and may not be located on or directed toward a Golf Course, lagoons or other permanent open spaces. Labels must have a single face made of wood or metal, mounted on a wooden or metal support, installed directly on the floor; its maximum size is two point five square meters and its maximum height is one meter with eighty centimeters above ground level; they cannot be plastic, paper, cardboard or fabric, and may not be illuminated or have movement in whole or in part; the colors must be submitted and approved by the Construction Committee, otherwise their withdrawal will be ordered. Twenty: The placement of the statues will require Committee approval. Twenty-one) The pools are underground structures that will cover a minimum of nine square meters, with a depth minimum of ninety-two centimeters, and may not have a coverage greater than four points five percent of the entire

area of the subsidiary property. The design, construction and location of the pools, equipment and accessory structures are subject to approval by the Construction. The Condominium must submit to the Committee a standard scale sketch of the lot of the subsidiary properties showing existing structures and buildings, as well as the location, dimensions and colors proposed for the pool, equipment and accessory structures. They will not be able to build fences around the pool with a height greater than one meter with twenty-five centimeters

Twenty-two) Trees having an equal diameter or greater than fifteen centimeters or equal to or more than one meter with twenty-five centimeters, even in the case that they are ill without the authorization of the Committee; their approval may be denied at the Committee's sole discretion. Likewise, the authorization of the respective authorities for felling or cutting down trees.

Twenty-three) Garages must be at least for a vehicle. **ARTICLE SEVEN: ROADS AND ENTRANCES TO THE HOUSES OF ROOM:**

One) The materials authorized for the construction of the entrance road to the dwelling houses are: tinted concrete, brick, exposed aggregate, or appropriate combinations for residency to be approved by the Committee. Two) It will not be possible to include contrasts of colors or designs without the prior approval of the Committee. Three) They will not be allowed without prior authorization of the Gate Committee on the entrance roads. Four) No roads will be allowed without paving or using loose materials such as ground stone, shells or pieces of wood. Five) With the exception of narrow entrances to lots, roads may not be located less than six meters from the property line of the neighboring lot or common area and must allow the entrance road, and the neighboring lot or common area can be parked at least two vehicles. Six) Access to any subsidiary property must be through the common area of vehicular access to the Co-ownership. The front of any subsidiary must face the common vehicle access area. If the lot has more than one front of the common area, the entrance path must be located at the access on which the address is indicated, except that entry is allowed through a secondary access in accordance with the express authorization of the Construction Committee. Seven) The width of the entrance path may not exceed more than three meters with fifty centimeters, except at the entrance to the garage where it can be extended to the width of the garage or within entrance of the street where it can vary up to seven meters with fifty centimeters. Eight) If the driveway has a circular shape, the recommended radius is six meters, but it will not be able to be less than five meters. Typically, the width of the circular entrance paths will be

seventeen meters from the outer edge of the pavement to the outer edge of the pavement that is at the beginning of the circle and eight meters with fifty centimeters of depth from the center of the radius. Nine) Parking areas may be included for guests or areas to turn, except that they are located on the withdrawal line. Ten) The paths to golf vehicles located on the lots may not be paved without prior authorization recommendations. The design and construction of private and direct access to the neighboring golf. **ARTICLE EIGHT: FINISHES IN ROOFS.** a) Examples of the color and material to use on the roofs of the buildings that are built on each subsidiary property must be submitted to the Committee with the request for approval of plans for approval by the Committee. b) No roof may be left with exposed zinc foil, even if the foil is of some color. c) Any type of zinc, aluminum or metal material may not be used on the roofs, even if it is of the type that simulates a tile. d) Colors should be used that minimize their visual impact. e) Any penetration into the roof, such as but not limited to ventilation pipes and heating, pipes, flows, except for chimneys, should be placed in the least visible from the roof. f) Skylights must be prevented from being located at the front elevation of the house, unless expressly permitted by the Committee. **ARTICLE NINE: ANTENNAS AND SATELITES.** a) The placement and placement of any antenna or satellite dish must be expressly approved by the Committee. b) The maximum size allowed for a satellite dish is one meter in diameter. c) Prior to the installation of any antenna or satellite dish, they must be approved for the placement, location and type of antenna or satellite dish by the Committee, for that the visual impact from the internal streets, common areas and neighboring lots will be considered. d) The color must harmonize with the house and the environment and must be approved by the Committee. e) All wiring shall be concealed. **ARTICLE THEN: SERVICE AREAS.** Every room house will have service areas to locate the air compressors conditioning, storing garbage, and any other service activities. These areas should be located outside the perimeter of view of the adjacent Condominiums to the extent. Its color must be harmonious with the color of the main building. Light meters, services and/or associated plumbing may be placed outside any of these service areas, as long as they have the same color of the service area. **ARTICLE ELEVEN: TAPIAS Y FENCES OF PERIMETER DIVISIONS.** One) No walls, gates or divisions that enclose, define or delimit the private area of the subsidiary properties or areas. However, the construction of walls, fences or divisions in areas of service, back yards or

gardens, swimming pools or other areas that require privacy, or protection from flora and fauna, which must be approved by the Committee. Around swimming pools, the use and location of partitions or fences that are not enclosed is recommended (such as a block wall). Two) As a general rule, it will be allowed to locate walls, gates or divisions in a maximum of four percent of the subsidiary property. Those walls, fences or divisions may not exceed one meter and twenty-five centimeters in height; they may not be a solid structure and, for the purpose of establishing visual unity, continuity and harmony of the entire project, they must be in accordance with the architectural design of the homes that are built on the subsidiary properties of the Condominium. The walls, fences or divisions built around landfills should be made of a solid structure and will be able to measure up to one meter and fifty centimeters high. Three) No walls made of the as follows: With exposed concrete block, without any finishing, barbed wire, razor wire, cyclone wire, spade wire, nature, or any other types of similar materials, or that are incompatible with the architectural concepts authorized above. Four Exceptionally, the Committee may authorize the construction and installation of the mesh perimeter of the condominium for security reasons. **ARTICLE TWELF: LIGHTING AND ELECTRICAL LINES.** a) The internal lighting of the subsidiary properties must not cause excessive glare or glare, or direct the light beam to the property's neighbors, including common areas. b) The location, number and voltage of external lighting, shall be approved by the Construction Committee. c) Electrical, telephone, communications and telecommunications and others shall be conducted from the general network of the Condominium up to the main board of the building in underground form. d) All wiring to any other area of the property must be installed underground. e) It will not be allowed in any way, overhead wiring lines on the property. f) Lighting may not be installed aerial series over trees, uncovered parts of buildings, dikes, benches or any other outdoor sites whose use tends to illuminate large areas of the site. g) It is prohibit lighting systems that illuminate large areas of exterior walls, or that illuminate side or rear areas of the property directly, "mushroom" type lighting systems to along roads, sidewalks, accesses or similar, (h) It may not be installed outdoors or in overhead laying the wiring of the lighting system of the buildings that are built in the subsidiary property. **ARTICLE THIRTEEN: TREATMENT OF SEWAGE.** It do not may build septic tanks with the exception of places where there is no plumbing for raw sewage The treatment of black, served, soapy and similar waters will

be carried out by the company Tratamiento de Agua Pinilla, Limitada, with legal entity number three - one hundred and two - two hundred and ninety-six thousand four hundred and sixty-two, their successors, assigns or the company that it designates by means of the connection by pipe in the sockets provided in the Condominium and that will allow said waters to be treated in the most appropriate way. The Condominium Administrator will communicate the payment amounts for that service. **ARTICLE FOURTEENTH: DRAINS.**

In order for the drains to be approved by the Committee, it will be necessary that they be certified by the competent engineer, in order to ensure that no spills will be caused, and that rainwater, soapy, black and any other, affecting the lot itself, the other lots or common areas.

ARTICLE FIFTEENTH: OF ALTERATIONS AND ADDITIONAL CONSTRUCTIONS.

a) Condominiums may not change or modify the exterior areas, facades of the buildings, its colors, accesses and circulation areas, which have been approved, nor decorate the exteriors of the different buildings of the subsidiary properties, without the prior authorization of the Construction. b) No Condominium may modify or alter the common areas of the Condominium, without the prior authorization of the Committee. c) Every Condominium shall be obliged to repair or change, at its own cost, all those things that in some way, may cause damage or harm and inconvenience other Condominiums or violate the Regulations. The Committee on Construction will determine the period within which the Condominiums must proceed with such assignment submissions. In the event that such obligation is not met within the established period, the Condominium, either through the Construction Committee or the Administration, will carry out such work and charge the Condominium the respective costs plus twenty percent. This amount may be charged by the Administrator to the Owner on the next monthly maintenance fee in which its breakdown will be indicated. d) Any alteration or additional construction that affects more than twenty per one hundred square meters of a structure, must meet the same requirements for new construction. In any case, alterations and additional constructions must comply with these Regulations and must be approved by the Committee. e) Any alteration or additional construction must be completed within a period not exceeding six months; the Condominium may request an extension of this period from the Committee, which shall resolve the request in writing. **ARTICLE SIXTEEN: PERMISSIONS.** a) For any construction of a new building, or alteration and additional construction to be carried out on the subsidiary

properties of the Condominium, all Condominium must previously submit to the Committee:

- i) The Request for Architectural Review duly completed, for which it must request the respective formula from the Committee;
- ii) Two sets of standard scale construction drawings that must comply with the requirements indicated in the seventeenth article of the Construction Regulations;
- iii) Samples of the materials of construction and colors to be used;
- iv) The corresponding revision fee indicated in the eighteenth article of the Construction Regulations.

The Committee will not consider requests for architectural review that do not meet all the requirements. The Committee shall have the power to accept, modify and/or reject the architectural review request if it does not comply with the provisions of these Construction Regulations. They will only be able to build in the Condominium those construction companies that have previously been approved and authorized by the Committee, in its sole discretion, to construct works in the Condominium. The Committee shall determine and require, in its sole discretion, the necessary requirements for construction companies to be able to be approved and authorized to carry out construction in the Condominium, being able to do so request guarantees or security deposits.

b) Before presenting the construction permits to the appropriate government agencies, including the National Institute of Housing and Urbanism and the Municipality of Santa Cruz, the plans must have the approval and approval planning and building committee. However, the Construction Committee shall not be responsible for the non-compliance with construction and urban planning regulations by the Owner and will not be its obligation to verify compliance with those standards.

c) No construction or repair may be initiated without the corresponding approvals and permits granted by the different Governmental institutions. These must be submitted to the Committee through the Administrator so that approval can be granted so that they can start the construction.

d) In addition, it is not may commence construction until:

- one) A construction contract has been signed between the Condominium and the builder, which must comply with all the requirements and specifications that are indicated in the model of the construction contract to be supplied by the Committee. The Condominium must provide a copy of that contract to the Administrator and the Committee.
- two) In effect, made the corresponding construction guarantee deposit to the Committee. The deposits of construction shall be fixed by the Committee in its sole discretion and may vary over the course of the time. Its modification will not have to be registered in the Public

Registry as a variation of these Regulations; it will be sufficient for the Committee to communicate it to the owner at the time when apply for the building permit. The required construction deposit is one per percent of the value of the work to be built. The value of the work will be taken as the most between the one set by the Federated College of Engineers and Architects of Costa Rica and that of the construction contract agreed with the construction company. That deposit has the purpose of ensuring compliance with the terms of these regulations and shall be delivered to the Committee before the construction of the housing unit and the gardens and it will be kept until the entire construction process has been completed and corrected any defects or discrepancies noted by the Committee in its final inspection report. The deposit will be returned to the Condominium, without interest, within a period of thirty days after: two a) the correction of defects in construction identified by the Committee; and two b) that the Committee confirms that the changes indicated in the final report have been corrected. Three) To be delivered a cancellation receipt for water and plumbing services issued by the company providing the drinking water and sewage services. four) That the Committee has approved the requests and respective plans. and five) That governmental and administrative authorities have granted the respective permits. e) Once the approval for construction has been granted, the Condominium will have twelve months to start the work, otherwise it must start again on procedure for approval of permits before the Committee, as well as before government authorities. f) The completion of the construction works shall not take more than eighteen months. **ARTICLE SEVENTEEN: OF THE ARCHITECTURAL REVIEW PROCESS.** All Condominium that wants to carry out a new construction or alteration and additional construction, must follow the procedure indicated in these Rules of Procedure and ask the Committee for all the formulas necessary for that purpose. **a) Request for conceptual review:** Any Condominium may submit a request for conceptual review on the proposed architectural design, the location of the building on the subsidiary property and request for authorization to stop applying exceptionally some of the rules of these Construction Regulations. In addition, this application must gather all the requirements of an Architectural Revision Request. The purpose of this request optional is to determine before higher expenses are incurred the viability of the construction of a given building. **b) Preliminary request:** Any Condominium may file a preliminary application with the Committee to determine whether

the architectural style and design proposals for a housing unit are consistent with the architectural style accepted in the condo. That request is optional. The Condominium must ask the Committee for the formula for the submission of the application; it must pay the amount for the review fee; it must attach the samples of the proposed materials and colors and two sets of plans. On the drawings shall contain the following information: i) Description of all existing trees in the lot having a trunk diameter from fifteen centimeters measured to one meter with twenty-five centimeters from the ground, and indicate with an X which trees are to be cut, as well as the reason for cutting them; ii) Location of the buildings to be built, including accesses to vehicles, parking areas, service areas, yards, fences, retreats, location of structures in adjacent properties with indication of the nature of those adjacent properties, the contour lines, and location and elevation of street, pipe cord, storm sewer more nearby, lagoons, ditches and wetlands where appropriate. This drawing shall be designed to be superimposed on the plane indicated in point i) above; iii) Scaled construction plans with indication of each enclosure; iv) Indications of scaled wall sections. **c) Definitive application architectural review:** Every Condominium must submit a definitive request for review to the Committee for approval of all aspects of architectural design (including gardens, swimming pools and other accessory buildings) and grant authorization for the documentation. The Condominium must ask the Committee for the formula for the submission of the application final; it must pay the corresponding amount as a review fee, which will be established by the Committee and may be varied over time; must attach the samples of the proposed materials and colors and two sets of plans. Modifying the quota revision will not have to be registered in the Public Registry as a variation of the present Regulations; it will be sufficient for the Committee to communicate it to the Owner at the time it requests the building permit. The drawings must contain the following information: i) Description of all existing trees in the lot with a trunk diameter from fifteen centimeters measured to one meter and twenty-five centimeters from the ground, and it must be indicated with an X which trees are going to be cut, as well as the reason for removing them; ii) Location of the buildings that build, including vehicle accesses, parking areas, service areas, roofs, yards, fences, retreats, location of structures on adjacent properties with indication of nature of those adjacent properties, the contour lines, and location and elevation of the street and pipe, of the nearest storm sewer, lagoons, ditches and wetlands where appropriate. This

drawing shall be designed to be superimposed on the plane indicated in point i) above. Likewise must indicate the proposed level plan that includes the finished and existing levels in each corner of the proposed structures and the lot; iii) Drainage flow from any source; this drawing shall be designed to be superimposed on the plane indicated in point ii) above; iv) Design of gardens and lighting systems that include a location of trees, shrubs and plants existing and those that are proposed to be planted in relation to the location of the structures entries. Likewise, the number and voltage of the external lighting systems must be indicated; v) Scale indication of each enclosure; vi) Indication of scale elevations, exterior openings and the slope of the roof. vi) Indications of scaled wall sections and the height of the building.

d) Request for architectural review for alterations and additional constructions: In case of repair or remodeling every Condominium must submit a request for review for alterations and additional constructions. In addition, it will need to submit of the construction materials and colors to be used, it must pay the corresponding fee revision and two sets of drawings that clearly indicate what is being requested, with indication the exact location of the existing buildings, the proposed building, the retreats, the elevations, and construction plans. e) Samples of construction materials: Together with the request for architectural review of a new construction, alterations or constructions additional, physical samples of the construction materials with indication of the brand, name, description and color. They must include samples of the material to be used for the roof and exteriors, as well as any other material that has relevance in the design of the house. f) Changes to a construction in process: If in the course of a construction the need arises to make changes to the plans approved, the Condominium must fill out a request for a review of the housing unit in process of construction, which will be supplied by the Committee, and must be submitted to the Committee for its review and approval before implementing these changes. g) Review by the Committee: For the purposes of approving the design and construction of new buildings or refurbishments to works already existing, the Construction Committee shall take into consideration in its analysis to authorize and approve these works the following aspects: i) The harmony that the building to be built in relation to the surrounding environment, with other buildings previously built, with the type of architectural design proposed for facades, ceilings, garages and gardens, as well as their impact on common areas and the view of areas to and from the house; ii) The relationship of the scale and structure between the proposed

building and other existing ones and on the overall visual impact; iii) The relationship between windows, doors and proposed open spaces with solid areas (such as walls); iv) The relationship between roof shape and design in general; and v) The quality of the overall design in accordance with the discretion of the Committee. The Committee shall also approve the garden design and the installation of garden accessories such as flag poles, statues, fountains, fences and others. The Committee may approve the definitive request for architectural review when it meets all the requirements indicated by this Regulation or request any document or additional information related to the specifically explored in the next few segments of this section. Upon approval of the final application the Committee shall grant approval of the construction in which it will authorize the Condominium or builder to carry out the movements of land and construction within a twelve-month period. If construction does not start within of those twelve months, the authorization will be considered expired, and the Condominium must start from the architectural review process again. The Committee may also approve the request conditioning it on compliance with the requirements determined by the Committee. Once the Condominium complies with these requirements and submits them to the Committee, which may grant the approval of the construction. Likewise, the Committee may deny requests that do not comply with the requirements of these Rules or if, in the discretion of the Committee, the proposed design does not satisfy the architectural and aesthetic standards of the Condominium. Additionally, the Committee may deny a request for any of the following reasons: insufficient information to evaluate design; design elements considered deficient or incompatible in all or in part; inappropriate design concept or treatment thereof; architecturally very similar to adjacent home designs. The Committee may not reject applications due to the interior elements of a housing unit except in cases where those elements affect adversely the exterior appearance of the housing unit. The Committee shall have a term of thirty calendar days to resolve the request for architectural review raised; in the event that resolved within this period shall be deemed approved. **ARTICLE EIGHTEEN: SHARE OF REVISION:** Revision fees for both new and additional constructions and alterations, will be set at the discretion of the Committee and may vary over the course of the time. Its modification will not have to be registered in the Public Registry as a variation of these Regulations; it will be sufficient for the Committee to communicate it to the owner at the time when they apply for permission to

build. Currently the sum of one thousand dollars, currency of legal tender of the United States of America, as a fee for reviewing the application of final revision. The Construction Committee will set at its discretion the amounts to be charged for the concept of quota for review of conceptual, preliminary and alteration applications and repairs. The review fee must be canceled without exception by all Condominiums submitting a request for architectural review. If, by decision of the Committee, a Condominium must modify an architectural review request and the respective plans, it will not be necessary for the Condominium to pay again the corresponding amount by installment of review of the corrected application. If the building permit has expired since more than twelve months have elapsed since its granting without the initiation of the construction of the approved buildings, the Condominium must repeat the review process and pay again the revision fee set by the Committee. The plans approved by the Committee and that they are submitted again for consideration within a period of one year from of their approval, will be subject to the payment of a review fee to be set by the Committee. **ARTICLE NINETEEN: CONSTRUCTIVE PROCESS.** a) Once the request for architectural review and before starting construction, the Condominium must comply with the following: i) The Condominium must inform the construction company that it contracts its responsibility to keep public areas clean of building materials, concrete mix, and that shall undertake to repair any damage caused to such areas during the construction. ii) Prior to the start of new or additional construction or alteration, it must submit to the Construction Committee the following: Copy of the construction permit. The Contract signed with the construction company, which must specify the term, mandatory insurance and other requirements that these companies must meet. Letter from the construction company where it accepts the liability for damage caused to public areas and common areas, as detailed in the point I Declaration by the construction company that it knows and accepts each of the provisions that are established in the Building Regulations of the Condominium. b) Obligations of construction companies: i) Request their registration to the Committee as construction companies authorized to build in the Condominium. For this purpose, the construction companies must comply with the requirements required by the Committee. (ii) Register the name and ID number of the engineers who will oversee the work and other employees of the feet. Immediately notify Condominium Administration of personnel changes. iii) Report on

the working hours in the safety booth. iv) The staff must identify themselves in the security booth when entering the Condominium. The personnel lists of each company must be kept up to date in the security booth. v) The entry and removal of both materials and construction machinery, it must only be by the corresponding service entrance. However, embargo must be reported in the security booth, the house number to which it is going to deliver or remove, as well as the name of the company that builds. vi) The construction materials and waste must be stored within the respective property; invasion will not be allowed to neighboring properties or common areas. Waste must be discarded, stored or deposited in the areas designated for that purpose. vii) Surplus construction materials must be removed periodically, their accumulation on any property will not be allowed for any reason during the construction process. viii) Storage warehouses for these materials must be built to specifications to be approved by the Construction Committee. ix) Trees that have not been authorized by the Committee and the respective authorities. In case trees are cut down without the respective authorizations, they must be replaced before the final inspection. x) Workers may only park in the subsidiary property on which the construction is carried out and may not emit noises by radios, sound or non-construction activities. **ARTICLE TWENTY: PROCESS OF ARCHITECTURAL INSPECTION.** a) All new construction is subject to five different inspections by the Committee, which are described below: i) Inspection before start construction: this inspection must confirm the delimitation of the property, verify that the proposed construction location respects the withdrawal lines, check what the trees to be cut during construction, determine the condition of the grass and the pipe cordon of the common areas and determine the condition of adjacent properties. Once this inspection has been satisfactorily verified, the stamp of the authorization of construction. ii) Foundation inspection: during this inspection, compliance with the level and tree cutting plans, it will be verified that the foundations have been built of conformity with the approved plan and that the withdrawals have been respected, it will be verified that there are portable sanitary facilities and a suitable place to dispose of garbage. iii) Inspection of construction: with that inspection all window and door openings will be checked for verify that they comply with the approved locations and dimensions, the roof line will be reviewed and the location of skylights and fireplaces, if any, the cleanliness and order in general construction. iv) Paint inspection: in this inspection it will be checked that used approved colors on all

exterior components of the dwelling unit and other buildings including the roof, exterior walls, doors, windows, and penetrations into the Midbrain tectum And v) Final inspection: in this inspection it must be checked that the construction process has been completed and that the housing unit, other buildings and gardens are constructed of conformity with the approved drawings and with the authorized changes to those drawings, it must be verify that any damage to the pipe cords, vegetation and adjacent properties has been corrected, check that all signs have been removed from the property. The Committee on Construction will inspect the built garden design's adherence to the approved garden design and, in the event that it is not adjusted, it will order its modification or may exercise the legal means to demand compliance with the provisions of these Regulations and of the Construction Committee. b) The alterations and additional constructions will be subject to three inspections, which will be Foundation Inspection, Construction Inspection and Final Inspection, which will be reviewed the points indicated in the previous section. c) It is the responsibility of the Condominium to coordinate with the Committee to carry out these inspections, both for new constructions and for alterations and additional constructions, at the appropriate time. Failure to comply with that obligation may generate a work suspension order and/or loss of the construction deposit and/or the collection of fines. During the construction process and the inspection process the Committee may submit reports in which it may order that changes be made to the buildings, buildings or gardens that do not comply with the authorization granted or that contravene the provisions of these Regulations or of the Committee. After conducting the final inspection, the Committee render a final report indicating the conformity of the construction with the authorization granted and with the Regulation, or where appropriate, the variations that were made to the approved plan or the violations of these Construction Regulations, and will, consequently, point out the changes that the Condominium must do to the constructions, buildings and/or gardens, for which it will set a period within which the Condominium must comply with what was resolved by the Committee. If the Condominium does not comply with the Committee's instructions, will lose the construction depot and will be subject to the legal actions taken by the Committee and the Condominium Administration, including the payment of fines to be fixed in accordance with the following twenty-first article. **ARTICLE TWENTY-FIRST: VIOLATIONS OF THE CONDOMINIUM REGULATIONS:** Any violation of the provisions of the Regulations, with the exception of

violations of the Construction Regulations, in terms of procedure, carried out during the process of construction which will be governed by the procedure established in the twentieth article above, shall be subject to the following procedure: a) When the Administrator or the Construction Committee find a violation of the Regulations, they must notify the Condominium in writing of the fault, as well as the corrective measures to be taken, and the sanction or pecuniary fine applicable in case of non-compliance, and it will be granted a period of ten business days, which will begin to run up to date following that of notification, so that it refers to the facts and provides the evidence it considers necessary. b) Once the answer has been received, a day and time will be indicated to hold a hearing to evacuate the test offered, in which the pertinent corrective measures will be established and a deadline for the Condominium to comply with them. In case no reply is received of the Owner, it will proceed to resolve what corresponds. c) Once the established period has elapsed at the hearing and if the measures indicated have not been complied with, the Administrator or the Committee of Construction will proceed to resolve what corresponds and, where appropriate, impose a fine and carry out the pertinent corrective measures for which the Condominium will be charged the expenses. The Administrator or the Construction Committee shall fix the amount of the fine to be imposed on the Condominium according to the seriousness of the infringement. The Committee shall require payment of the fine which must be paid by the Owner within five business days of its request. d) At the request of the Committee, the Administrator will collect the fine that has been imposed on the Owner in the next monthly payment of the maintenance fee in which indicates its breakdown. Any fine to be imposed by the Administrator or the Committee of Construction, may be fixed at its sole discretion, based on the following table taking as baseline the value of the construction, for this purpose it will take the highest value among the value set by the Federated College of Engineers and Architects of Costa Rica and the contract of construction agreed with the construction company: one) For the first infringement, between zero and one percent of the value; two) For the second violation, between one and five of the value; and three) For the third offense or more, between five and ten percent of the value. **ARTICLE. TWENTY SECOND: PAYMENT.** The Committee shall request the Owner to pay the items indicated in the Construction Regulations, which must be cancelled within five working days following its request. If these items are not cancelled, it may request the Administrator that in the

collection of the maintenance fee for the following month, the collection of those items not being cancelled by the Owner is included. If the Owner does not cancel those items charged in the maintenance fee, the Administrator may go to the judicial means in accordance with article twenty, twenty-three following and concordant of the Law, in addition to those means that the common legislation provides. **FINAL PROVISIONS GENERAL**: In everything not provided for in these Regulations, the provisions of the Law shall govern Condominium Property Regulator **EIGHTH**: The appearing party continues to state Pattillo that in his capacity as legal representative of Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima, owner of all the subsidiary properties of the Condominium, is constituted as a Shareholders' Meeting. We condominium and unanimously agree: a) To have constituted the Condominium to which it refers this deed and by approving the Condominium, Administration and Construction Regulations; b) Appoint as Condominium Administrator the company Administradora de Condominios Pinilla, Limited, with legal entity card three- one hundred two- two hundred ninety-six thousand one thousand five hundred and seventy-one, or their successors or assigns, for a period of twenty years from this date and until the corresponding Assembly of Condominios to be held in the year two thousand Twenty two. This company is authorized to subcontract to a company managing the condominium, c) Appoint the following people to the Construction Committee: Glenn Cohen, of qualities mentioned above; Mauricio Estrada Gómez, of legal age, single, engineer civil, holder of identity card number one - six hundred and ninety-three - seven hundred seventy-one, neighbor of Hacienda Pinilla, Guanacaste, and Jay Mark (first name) Miller (last name), of only surname by reason of his U.S. nationality, businessman, married once, neighbor of Hacienda Pinilla, Tamarindo, Santa Cruz, Guanacaste, bearer of the passport of his country number zero four four six one three to six two for an equal term by which the Administrator, and for this only time, therefore, in the successive appointments, they will be made of in accordance with the provisions of article fourteen of the Administrative Regulations; d) It authorizes the Administrator to contract the services of the company Seguridad Pinilla, Limitada, with certificate of legal person number three – one hundred and two - two hundred and ninety-six thousand four hundred seventeen, or their successors or assigns, so that directly or by subcontracting security services or contract some other company; e) The Administrator is authorized to contract the services of the company Acuarela Pinilla, Limited, with legal entity number three - one hundred and two

- two hundred and ninety-six thousand five hundred and sixty-four, or their successors or assignees, so that they can directly or by subcontracting carry out garden design services and maintenance of green areas of the Condominium, or hire some other company; f) It is authorized the Administrator to contract the services of the company that will be responsible for the exclusive supply of drinking water in the Condominium, called Manantial Pinilla, Limited, with a personal identification card legal number three - one hundred and two - two hundred and ninety-six thousand five hundred and eighteen, or its successors or assigns, which will supply the public drinking water service duly authorized, or where appropriate to the company Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima; g) It is authorized to Administrator to contract the services of the company Tratamiento de Agua Pinilla, Limitada, with certificate of legal person number three – one hundred and two - two hundred and ninety-six thousand four hundred sixty-two, or their successors or assigns, so that directly or by subcontracting the services of sewage treatment services; h) The Administrator is authorized to contract the services of the company Manejo de Basura Pinilla, Limitada, with a personal identification card legal number three - one hundred and two - two hundred and ninety-six thousand four hundred and sixty-five, or its successors or assigns, or to hire any other company to directly or by subcontracting performs garbage and waste collection and management services. Can the Administrator hire another companies to perform the collection service of garbage; i) Grant special power of attorney in favor of Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima, for a period of twenty years so that, once the construction phase of the infrastructure works has been completed, hold an assembly of Condominiums in order to vary, if necessary, the articles of incorporation and regulations of the Condominium to adjust and update them with the subsidiaries built therefrom. j) **Access easement constitution:** Constitute an access easement for the installation, overhaul, inspection, alteration, replacement, repair, and maintenance of the equipment of the sanitary sewage system, drinking water system, electrical distribution network and lighting, network and infrastructure for telephony, communications and telecommunications, including voice, data and video transmission, and cable television, system irrigation system, pipes for the collection of sewage, soapy and served water located in the affiliated properties and common areas, against the affiliated properties and in favor of the property registered in the Public Registry, Royal Folio Section, Party of Guanacaste, registration number one hundred and

twenty-two thousand seven hundred and nine zero zero zero sequence, the nature of which is ground for build; located in the ninth district (Tamarindo), third canton (Santa Cruz), Party of Guanacaste; with a measure of fifty thousand one hundred and thirty-seven square meters with ninety and five square decimeters; and that borders to the north, south, east and west with Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima, with land registry plan number G - zero seven hundred and nine thousand nine hundred and eighty-two - two thousand and one, hereinafter the Dominant Estate. of one's life in love activities will not interfere, as far as possible, with the enjoyment of the funds, unless of force majeure. The constitution of this easement is estimated, for tax purposes, in the sum of one hundred colones. k) **Constitution of easement:** First: That by virtue of all the affiliated properties of the La Reserva del Golf Condominium, hereinafter and for the purposes of the constitution of this easement each subsidiary will be called Servant Fund, they are within the development that houses the Hacienda Pinilla Project, and being that the main objectives are aim to protect and guarantee the entire project: (one) view of the sea, lagoons, lakes, wetlands, mangroves or rivers, green areas in all those topographically arranged areas to have a view of those places; (two) the protection, preservation and strengthening of the flora, fauna and the natural beauties of the area; (three) the rational use of natural resources, especially in all those areas of the project surrounding the sea, lagoons, lakes, wetlands, mangroves, rivers; (four) harmonize the architectural character of the Hacienda Pinilla Project with the environment and natural resources; (five) preserve the natural conditions of the place, to effects of achieving the interaction between these conditions and the Hacienda Pinilla Project, for the benefit of its residents; and in general; (six) maximize the natural attractions of the project and the geography of the area, in harmony with the environment, natural habitats and ecosystems, with the in order to constitute and preserve a sustainable eco-housing project; (seven) maintain and preserve the scenic beauty of the project and a high standard of conservation in good condition of the areas green areas, park areas, recreational areas and access roads to the Servant Funds and Dominant; it is agreed to establish against the Serving Funds and in favor of the registered property in the Public Registry, Party of Guanacaste, Section of Folio Real, registration number one hundred one hundred and twenty-two thousand seven hundred and nine zero zero zero sequence, the nature of which is ground for build; located in the ninth district (Tamarindo), third canton (Santa Cruz), Party of measurement of fifty thousand one hundred

thirty-seven square meters with ninety-five decimeters squares; and that borders to the north, south, east and west with Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima, with land registry plan number G - zero seven hundred and nine thousand nine hundred and eighty-two - two thousand and one, hereinafter Dominant Estate, the following ecological and sight easement and charges of an onerous nature: **A.- ECOLOGICAL AND SIGHT EASEMENT:** In the Servant Estate may not: **(One):** Construct any building that does not meet the characteristics of the styles architectural: a) Spanish Colonial, b) Spanish Baroque, c) Spanish Romanesque, d) Mission Spanish, e) Spanish Territorial, and f) Spanish Colonial Renaissance. In case of doubt about the definition of these architectural styles, will be cleared by the owner of the Dominant Estate; **(Two):** Build a family home with a height greater than nine meters measured from the chord to the center of the front line of the lot to the highest point of the roof, not including the basement with access to the outside. The term "basement" shall refer to any structure that is more than fifty percent below the surface level. Structures that are ancillary to the dwelling houses may not have a height greater than six meters. In the Servant Fund it will not be possible to have coverage greater than forty-five percent of the total area. In the Servant Fund it will not be possible to allocate more than twenty percent to the construction of any building that is projected that it projects twenty centimeters above the surface of the ground. In the calculation of the maximum area of shall include constructed areas that project or extend beyond the perimeter or wall exterior from which the built extension area is born. Not less than five percent of the area of the Fundo Sirviente must be dedicated to planting trees and plants, using appropriate species to the region. Construction withdrawals may not be less than five meters on the sides, nine meters in front and eight meters in the back, except in the case of lots that adjoin the total rear with public property, in which the withdrawal will be the one that determines the law in relation to that public property. Except from this rule are lots that adjoin public streets, in which case the withdrawals indicated above must be respected. In the case of that a residential building is located in two or more lots belonging to the same owner, buildings may be built on the contiguity of the lots with each other, however, lateral withdrawals may not be less than ten meters and the maximum area of construction and the maximum of nine meters of construction height allowed. **(Three):** Painting buildings on the outside using colors, or coatings, other than white, or of earth tones, and in general, use materials that do not

harmonize with (one) the existing nature in the area and, (two) the architectural styles: a) Spanish Colonial, b) Spanish Baroque, c) Romanesque Spanish, d) Spanish Mission, e) Spanish Territorial, and f) Spanish Colonial Revival; **(Four)**: Failure to pay this easement and onerous charge for its maintenance; **(Five)**: Allocate the Servant Estate to uses or purposes contrary to the law and good customs. It may not allocate the Serving Fund for purposes other than residential and room, therefore, professional activities that involve the entry and departure of customers or visitors, as well as using the housing unit as offices or to for hotel services, lodging, bed and breakfast, or commercial premises of any kind, even if they are of a family nature; develop industrial, commercial, agricultural activities, hoteliers of any kind; **(Six)**: Store, save and/or deposit within the Servant Estate, all kinds of explosive, flammable and/or asphyxiating materials that may pose a danger or that produce annoying emanations; **(Seven)**: Deposit materials, merchandise, furniture and/or objects, that may compromise the decoration, cleanliness, aesthetics and/or decoration or mean damage or discomfort to the owners of the other funds, as well as obstructing or hindering the use of the other funds; **(Eight)**: Place in the Servant Fund badges, signs, advertisements, propaganda flags, awnings, veneers, furniture, pots or any other object that may affect the aesthetics or comfort of neighbors; **(Nine)**: Produce or allow disturbances and/or noises to occur that threaten tranquility; **(Ten)**: Place clothes, carpets or the like in the windows and place lawns for clothes in gardens or courtyards; **(Eleven)**: Dispose of garbage or waste by means other than those provided for this purpose; **(Twelve)**: Regularly park vehicles commercial (meaning all vehicles with more than four wheels, vehicles in which commercial is located, as well as any vehicle that carries any badge referring to a commercial activity, or referring to, advertising or displaying goods or services), motorcycles, boats, trailers or home cars, trailers, or any type of recreational vehicle, with except that it is inside garages that are locked so that it cannot see the vehicle; **(Thirteen)**: Call residents or guards using the horn of the vehicle, or use it unnecessarily; **(Fourteen)**: Emitting any type of noise that affects or annoys neighbors; **(Fifteen)**: Maintain, deposit, sow, allow, plants, seeds or the like that produce and/or cause infection or disease in other plants, or attract harmful insects; sow plants or varieties thereof that are dangerous or inconsistent with the local climate, flora and fauna of the Guanacaste area; felling, cutting, throwing, trees that have an equal or greater diameter greater than fifteen centimeters or equal to or more than one meter with twenty-five

centimeters, even in the case if they are sick, except for reasons of safety of persons or buildings as necessary; **(Sixteen):** Inhabit or maintain temporarily or permanently, house cars, shops house, tents, awnings or any other structure, except those used construction of the residence; these structures must be located on the lot until the documentation. Once the construction is finished, said structure must be removed; **(Seventeen):** While as the dwelling house has not been built on the lot, keep it without cutting the weeds or zacate; **(Eighteen):** Establish, implement or contract timeshare systems or programs of a similar nature, by means of which the exclusive right of use is transferred or rotated T: temporarily Therefore, the Servant Fund cannot be granted, assigned, constituted, transfer any personal or real right, of lease, sublease, occupation, possession, use, usufruct, room, surface, enjoyment, which is of a rotating nature or of the character of time shared; **(Nineteen):** Firing weapons, or using sharp instruments against the applicable legislation; **(Twenty):** In those adjacent or neighboring lots of any Golf Course build fences or dividing walls with the Golf Course. Restrict or prohibit the entry of golfers for them to recover the balls lost in their lot; **(Twenty-one):** Build fences or walls to enclose, define or delimit the Servant Estate. Fences that are built with the purpose of protect service areas, patios, pool areas and any other areas that require privacy may not: (a) exceed four percent of the total area of the property, (b) exceed a height of one meter with twenty-five centimeters, (c) be of exposed concrete block, without any type of finish, barbed wire, razor wire, cyclone wire, spade wire, or any other types of materials of a similar nature, or which are incompatible with the architectural concepts indicated in point One; **(Twenty-two):** Maintain for a period greater than six months, any type of debris or debris caused by fire, hurricanes, storms or any natural disaster, fortuitous event or force majeure; **(Twenty-three):** Leaving abandoned or half build any work for a term exceeding one month; **(Twenty-four):** Have pets that do not are domestic, nor may animals be kept that are raised or cared for commercial purposes, or cause discomfort or affect safety. In the Servant Fund, any animal that due to its behavior is considered as wild or as a threat to the - In the Servant Farm it will not be able to have dogs of the breed known as Pitt-Bull Terrier Hunting of animals is prohibited. All of the above to preserve and protect the fauna of the area; **(Twenty-five):** Plant fruit trees or ornamental trees when their foliage invades neighboring properties; **(Twenty-six):** Planting trees, plants, or vegetation that are inconsistent or foreigners with the climate, fauna and flora predominant in the Guanacaste

area; delimit properties with cut trees or cut shrubs; design and prune trees or shrubs with figures; perform landfills that threaten the life of existing trees; maintain large areas without plantation or in a state of abandonment; **(Twenty-seven):** Breach conservation standards and cleaning of gardens and green areas equal to or higher than the prevailing standard in the project Hacienda Pinilla of which the Fundo Sirviente and the Dominant are part; **(Twenty-eight):** Maintain garbage or waste produced by cleaning or gardening work, waste that must be removed immediately to prevent their accumulation; **(Twenty-nine):** Locate garbage dumps in places where they are exposed to the other pools; throw the garbage in places other than containers or sanitary containers; discard unsorted garbage in different bags, according to appropriate, to be recycled; deposit garbage in places other than garbage cans painted green or black; leave the garbage cans out in the open once the garbage has been collected; **(Thirty):** Locate the constructions without looking for the slightest alteration of the natural conditions of the environment; **(Thirty-one):** Construct buildings that use in their exteriors vinyl, aluminum sheets, awnings, glass blocks or lattice windows or any material that is not commonly associated with the aforementioned Spanish architectural styles in point One); **(Thirty-two):** Construct accessory buildings to the house such as saunas, barbecues, kiosks, greenhouses, spas, jacuzzies, tennis courts or others, that are not compatible in style, color and materials with the main building and cannot be placed without being reasonably concealed from the view of neighboring lots to the extent of as much as possible; **(Thirty-three):** Place decorative window covers that do not have the size necessary to cover half of the window opening. They may not be made of materials wood or a high-strength nylon and painted with colors of the same scheme as the house; **(Thirty-four):** Place plywood, cover on the windows, and any other material of protection for the dwelling house, except in the event of a storm or hurricane, which are shall be removed within seven calendar days after the hazard has passed; **(Thirty-five):** Build pools with a minimum of nine square meters, with a depth minimum of ninety-two centimeters, and with a coverage greater than four point five percent of the entire area of the subsidiary property; **(Thirty-six):** Build roads without paving or that use loose materials such as ground stone, shells or pieces of wood or any other; locate roads less than six meters from the property line of the neighboring lot, with the exception narrow entrances; **(Thirty-seven):** Leave roofs with exposed zinc foil, although the sheet is of any color; use colors that do not minimize its visual impact; **(Thirty-eight):**

Perform penetration in the most visible places on the roof, such as but not limited to: ventilation and heating pipes, pipes, flows, with the exception of chimneys, which must be performed in the least visible place on the roof; **(Thirty-nine)**: Place overhead wiring, all wiring must be placed underground; **(Forty)**: Install any type of antenna with a disc exceeding one meter in diameter, and those complying with said measurement, may not be located in visible outdoor areas. The wiring necessary for the installation of such antennas may not be placed in visible areas, nor may it be installed as overhead laying; **(Forty-one)**: Burning or incinerating waste in Fundo Servant; nor dump waste of any nature. **(Forty-two)**: Build gardens that do not combine or harmonize with the typical flora of the Guanacaste area. No flora can be introduced other than the one that naturally grows in said area; **(Forty-three)**: Build buildings of playground, whose colors do not harmonize, or which are incompatible with the architectural concepts of point One; **(Forty-four)**: Install signs, signs or other signs to advertise or distinguish the sale of property, rental, or billboards for advertise goods or services, contract goods or services, to advertise garage sales or any other type of sale of goods, signs of subcontractor organizations or maintenance; except in the case of signs intended to identify the name of the company in charge of carrying out works in the process of construction, only during the time in which the work is in progress. No more than one sign, signal or sign may be located by lot and may not be placed in trees, buildings or other structures, nor located or directed towards a golf course, lagoons, or other permanent open spaces. The signs, signals or signs do not may have more than one face and may not be made of any material other than wood or metal. No labels, signs or signs of plastic, paper, cardboard or fabric may be placed, and no may be illuminated or have all or part of movement. Likewise, they may not exceed a size of two point five square meters and a height of one meter with eighty centimeters above ground level; **(Forty-five)**: Install: (a) lighting systems on the property adjacent, (b) series overhead lighting on trees, uncovered parts of buildings, dikes, benches or any other outdoor sites whose use tends to light large areas of the site, (c) lighting systems that illuminate large areas of exterior walls, or that illuminate side or rear areas of the property directly, (d) systems of floor and wall lighting, the lamps of which are not hidden from the view of the properties adjacent, by means of external protectors, (e) "mushroom" type lighting systems along roads, sidewalks, accesses or similar, and (f) install the wiring of the lighting system of the buildings that are built in the Servant Estate; **(Fortyn**

six): Locate figures of animals, people, statues, fountains or images of things, of any materials; **(Forty-seven):** Build or install plumbing, exhaust, of pipes, or any other types, in visible areas of the roofs of buildings that are built, or use colors that do not harmonize with the indicated architectural styles in point One; **(Forty-eight):** Dwelling in trucks, tents, tents, huts, cabins, and any other similar type of buildings, neither temporarily nor permanently (except during the construction process); **(Forty-nine):** Build water drains with address to adjacent lots; **(Fifty):** Build or install drinking water tanks; nor install septic tanks when there are sewage pipes in the Servant Farm; **(Fifty one):** Use materials other than dyed concrete in the construction of the entrances of vehicles, brick, or materials of a similar nature, when they do not harmonize with architectural styles indicated in point One; **(Fifty-two):** Build a dwelling house without the less garage for one vehicle. Locate vehicle entrances less than six meters from the boundary of the adjoining properties and may not have a space lower than that in which they can park at least two vehicles. The width of the vehicle entrance may not be greater than three meters and means, except for the garage entrance, in which the pavement can be extended to the width of the garage and the radius of the entrance from the street, where the pavement can be extended seven 2.5 meters. If the entrance path has a circular shape, the radius may not exceed six meters and may not be less than five meters. Typically, the width of the circular entrance paths will be circular, which may not be less than seventeen meters counted from the outer edge of the pavement to the outer edge of the pavement that is at the beginning of the circle and may not have a depth less than eight meters and fifty centimeters counted from the center of the radius. No may include guest parking areas or turnaround areas that are located on the line Post-occupational **B.- ACTUAL CHARGES:** In order to provide resources to the Dominant Estate, for the purposes to ensure the defense and proper enforcement and maintenance of ecological easement and constituted in point **(A)** above and for the maintenance of beauty of the project in general and of the access streets to the Servant and Dominant Funds, of in accordance with the provisions of article three hundred and seventy-four of the Civil Code, the Servant Fund must pay the Dominant Fund a maintenance fee that will be calculated as the following way: multiply the total square meters built in each Land Servant for all expenses incurred by the Dominant Fund in the calendar year immediately preceding in the maintenance of ecological and sight easement and in the maintenance of the scenic beauty of the project, of the green areas, park areas,

recreational areas, of access to the Servant and Dominant Funds and the fulfillment of this easement and actual charges; the amount resulting from this multiplication is divided by the amount of all square meters built on all Servant Funds encumbered by this easement ecological and visual. The payment of the maintenance fee must be made within the first ten business days of each year, in United States legal tender dollars of America, or in colones at the exchange rate prevailing on the date of payment. The non-payment of the maintenance of the easement must be carried out from the year two thousand and seven; make the first payment on January 1, two thousand and seven. The non-payment of this payment will entitle the Dominant Fund to exercise the actions that legally correspond to it. C.- In accordance with article three hundred and seventy-four of the Civil Code, the owner of the Fondo Dominante has the right to the servitude, to the necessary means to exercise it and may make all works and repairs indispensable for that purpose, including access to the Estate Servant, all at the expense of the Servant Fund. For tax purposes, the constitution of this ecological and sight easement and the actual charges in the sum of one hundred colones each. and (l) **Request for a legal certificate:** Request from the Public Registry the issuance of the **Legal Certificate** of the Condominium that is hereby constituted, so it cancels in the act of granting the first testimony of this deed the registration rights. We, the undersigned notaries, attest that: (a) We have had in view the construction plans of the Condominium raised by the Engineer Rafael Soto Camareno, card number IC one thousand two hundred and fifty, which is are duly approved and endorsed by the Ministry of Health, the Municipality of Santa Cruz, and the National Institute of Housing and Urban Planning and other competent institutions as articles two (d) and article three of the Property Regulatory Law are established in (c) Condominium; (b) The description of the parent property and the subsidiary properties conform in full to the Plans. Not to mention that the appearing parties Pattillo and Cohen speak the Spanish language and that they speak only the English language, the undersigned notaries, for the knowledge they have of both languages and the express acceptance of Mr. Pattillo and Mr. Cohen, we translated them from Spanish into English on this instrument in the literal form and we warn it of the legal consequences of their stipulations. IT IS EVERYTHING. We issue a first testimony in what is conducive for the appearing parties. Having read what was written to the appearing parties, they approved it and together we signed in the city of San José, at sixteen o'clock on the twenty-seventh of January, two

thousand and two. -----Hooper Gordon Pattillo-----
 Glenn Cohen-----Pedro Muñoz-----Edgar Solís----- The foregoing is a true
 and exact copy of deed number five visible on page forty-five in front of volume six of the
 protocol of the connotation Muñoz Fonseca. Confronted with its original, it was compliant
 and we issued it as a first testimony in what is conducive in the same act of granting the
 master deed and we warn under our responsibility that What is omitted does not modify,
 alter, condition, restrict or distort what is transcribed.

4.2 Translation from English to Spanish

REGLAMENTO DE GESTIÓN DE CONDOMINIOS: REGLAMENTO DE
GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO HORIZONTAL
RESIDENCIAL – TURÍSTICO – COMERCIAL CON FINCAS FILIALES
PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS
VENTANAS DE PLAYA GRANDE

El siguiente es el Reglamento para el **CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL – TURÍSTICO – COMERCIAL CON FINCAS FILIALES INDIVIDUALIZADAS VENTANAS DE PLAYA GRANDE:**

CAPÍTULO UNO

DISPOSICIONES GENERALES: NOMBRE, ALCANCE Y DEFINICIONES

Artículo primero. Sobre el nombre: el nombre del Condominio es “**CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL – TURÍSTICO – COMERCIAL CON FILIAL INDIVIDUALIZADO ESTATES VENTANAS DE PLAYA GRANDE**”, denominado en este Reglamento como el “Condominio”.

Artículo segundo. Alcance: el presente Reglamento de Condominio y Administración es de aplicación obligatoria al Propietario aliado o titular de derechos inmobiliarios sobre cualquier finca filial, sus sucesores o titulares de cualquier naturaleza, inquilinos, subarrendatarios, residentes de la vivienda del Condominio y a cualquier otra persona que por acuerdo u orden

judicial obtenga el uso y goce de alguna o más de las fincas filiales o de algún derecho sobre ellas y, en general, a cualquiera que por cualquier medio ocupe una o más fincas filiales, lo cual se regirá por las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y según los términos del acta de constitución de dicho Condominio. Los acuerdos o contratos celebrados por las personas mencionadas que, de cualquier manera, alteren, condicionen, modifiquen o cambien el régimen legal establecido por la ley o por este Reglamento son nulos y no tienen efectos legales. Este Reglamento entrará en vigor al inscribirse en el Registro de la Propiedad del Condominio. Las modificaciones al presente Reglamento o la emisión de otros nuevos solo son posibles por acuerdo **unánime** de una Junta de Propietarios.

Artículo tercero. Definiciones: para la aplicación e interpretación de este Reglamento, los términos a continuación tienen los siguientes significados: “LEY” se entiende como la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus modificaciones. Se entenderá por “**REGLAMENTO**” el presente Reglamento. “**ADMINISTRADOR**” se entiende como el administrador del Condominio. “**CONDominio**” se entiende como el Condominio regido por el presente Reglamento. “**ÁREAS PRIVADAS**” se entiende como las áreas del Condominio claramente marcadas en los planos respectivos como áreas privadas y que representan las fincas filiales debidamente inscritas en la Sección de Propiedad Inmobiliaria del Registro Público como unidades independientes y privadas. “**PATRIMONIO FILIAL**” o “**UNIDAD**” se entiende como aquellas áreas en el Condominio que representan zonas privadas que individual y completamente pertenecen a una persona, ya sea que esté construida o no. “**ELEMENTOS COMUNES**” o “**ÁREAS COMUNES**” se entenderán como los bienes, pertenencias o servicios de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios, necesarios para la existencia, seguridad, saneamiento, preservación, accesos, recreación y adorno de los bienes inmuebles, a excepción de los correspondientes a las fincas filiales, lo que incluye todas las construcciones existentes tales como, pero sin limitarse a, la puerta de entrada, áreas verdes, accesos, caseta de seguridad y cualquier otra construcción erigida en dicha área común. “**PROPIETARIO O CONDÓMINO**” se entiende como el propietario de una finca filial. “**GASTOS COMUNES**” se entenderán como aquellos requeridos para la gestión y mantenimiento del Condominio y que los propietarios deben aportar de acuerdo con la determinación y distribución que haga la Gerencia con sede en la

Junta de Propietarios. **“CUOTA DE MANTENIMIENTO”** se entiende como el monto mensual que cada condómino tiene que pagar para cubrir la parte proporcional de los gastos comunes según la determinación y distribución realizada por la Gerencia con base en la Junta de Propietarios. Esta cuota de mantenimiento está compuesta por dos factores: un primer factor correspondiente a la parte proporcional de cada finca filial con respecto al área total de las fincas filiales sobre los gastos como impuestos municipales o nacionales, electricidad para la iluminación de áreas comunes, agua para el servicio de áreas comunes, mantenimiento y limpieza de áreas comunes, costos de reparación, mejoras y costos de adquisición de nuevos bienes o equipos. Un segundo factor está compuesto por los gastos producto de la Gerencia, tales como la vigilancia del Condominio y la recolección de basura. **“PROPIEDAD EN CONDOMINIO”** incluye la totalidad de los bienes inmuebles descritos en este Reglamento y en la escritura pública que se otorga con las mejoras y derechos que pudieran corresponder. La palabra **“FAMILIA”** se entiende como inclusiva del cónyuge, hijos, padres, hermanos, nietos y cualquier otra persona que viva con el propietario o residente autorizado. Se entenderá por **“HUÉSPEDES TEMPORALES”** aquellas personas que tengan su residencia principal en un lugar distinto al Condominio que permanezcan en una de las casas por un plazo no superior a un mes, siempre con la presencia del propietario de la casa, un familiar o cualquier otra persona autorizada para vivir allí. **“JUNTA DE PROPIETARIOS”** se entiende como el máximo órgano del Condominio que conocerá y resolverá todos los asuntos de interés del Condominio y cualquier otro que fije la ley. Este estará integrado por todos los Condominios que ejercerán su derecho al voto de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo cuarto. Sobre el Reglamento de Condominios: para efectos de la interpretación y aplicación práctica de este Reglamento, se subdividen en el Reglamento de Condominios, Reglamento de Gestión, Reglamento de Construcción-Proyectos y Reglamento Especial para Fincas Filiales destinadas a uso comercial y turístico, cada uno de los cuales también se denominará “Reglamento”.

CAPÍTULO DOS REGLAMENTO DE CONDOMINIOS

Artículo primero. Composición del Condominio: el Plan Maestro del Condominio establece cuáles áreas corresponden a las áreas comunes libres, áreas comunes construidas y fincas filiales. El Condominio está compuesto por **sesenta y cinco** fincas filiales y el destino general del Condominio es residencial, exceptuando las siguientes: i) fincas filiales número uno, dos, tres y siete cuyo uso puede ser residencial y comercial; ii) finca filial número cuatro cuyo uso es comercial y iii) fincas filiales número ocho y diecinueve cuyo uso podrá ser residencial, comercial y turístico. Las fincas filiales número uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho y diecinueve son fincas filiales primarias individualizadas con la posibilidad y aptitud de convertirse en fincas matriciales capaces de producir otras fincas filiales a partir de sí mismas, que tendrían su propio Reglamento que no puede oponerse a las disposiciones establecidas en este Reglamento. Asimismo, tendrían que cumplir con lo establecido a continuación en el respectivo Reglamento especial de fincas filiales con destino comercial y turístico y con el Reglamento de Construcción de Condominios. Cada unidad se identifica con un número según el plano adjunto, determinado de acuerdo con la ubicación de las fincas filiales y las áreas comunes libres y áreas comunes construidas. Junto con las fincas filiales, el condominio obtiene: a) un derecho indiviso sobre las áreas comunes; b) el derecho exclusivo de usar las áreas comunes de acuerdo con lo establecido en este Reglamento; c) la membresía a la Junta de Propietarios con todos los derechos establecidos en este Reglamento y d) todos los derechos y deberes establecidos en este Reglamento. Los condóminos pueden segregarse las fincas filiales del Condominio, siempre y cuando se cumplan las subsecuentes condiciones: i) cada vía de terreno resultante de la segregación de una finca filial debe tener un área igual o superior a mil metros cuadrados; ii) cada vía de terreno resultante de la segregación de una finca filial debe tener un frente a la carretera de al menos ocho metros lineales; iii) el Comité de Construcción y Proyectos debe aprobar previamente por escrito cualquier segregación de una finca filial y tiene derecho a rechazar cualquier solicitud de segregación que no cumpla con alguna de las condiciones aquí establecidas, considerando que la segregación propuesta puede afectar, de alguna manera, la ornamentación del Condominio según los criterios del Comité o por falta de capacidad de agua para abastecer nuevas fincas filiales y iv) cualquier otra situación que pudiera afectar, de acuerdo con los criterios del Comité, el funcionamiento

adecuado del Condominio. Además, se permite a los condóminos unir fincas filiales colindantes.

Artículo segundo. Propietarios: son todos los propietarios de dominio de cada finca filial que componen el Condominio cuyo título de propiedad está debidamente registrado en el Registro Público. Cada uno es propietario exclusivo de su patrimonio filial y copropietario de los bienes destinados al uso común. Los Propietarios pueden usar, gravar y enajenar su patrimonio individual, con las limitaciones y prohibiciones correspondientes establecidas por la ley, los estatutos de constitución o este Reglamento. En caso de constitución de un usufructo, el titular del derecho no tendrá intervención en las asambleas de propietarios y el Nudo Propietario permanecerá en el ejercicio de los derechos y deberes del propietario con respecto a las relaciones con el Condominio. En el caso de venta, cesión o transmisión de cualquier tipo de cualquier finca filial o parte de esta, el propietario debe comunicarlo al gestor. El Propietario debe proporcionar a la parte adquirente una certificación emitida por el administrador que indique que está al día en todos sus deberes con el Condominio y copia de este Reglamento y de los acuerdos celebrados por la Junta de Propietarios que se relacionan con la gestión del Condominio y el uso u otras disposiciones asociadas a las áreas comunes. Antes del Condominio, el nuevo Propietario es responsable de pagar cualquier deuda permanente del anterior Propietario. En la escritura de transferencia, el nuevo Propietario debe hacer constar que conoce y comprende el Reglamento y los acuerdos celebrados por la Junta de Propietarios o el Consejo de Administración en cuanto al Condominio, que se relacionan con el manejo del Condominio y las áreas comunes. Es responsabilidad del nuevo propietario acreditarse ante el gestor como tal. A todos los efectos, el administrador considerará Propietario de la finca filial la inscrita como tal ante el Registro Público.

Artículo tercero. Sobre los valores porcentuales de las fincas filiales: los porcentajes fijados para cada finca filial determinan: a) el valor proporcional de cada finca filial con respecto al valor total del Condominio; b) el número de votos correspondientes ante las asambleas de propietarios y c) la proporción en que cada finca filial debe contribuir a los gastos comunes y fondos de reserva en caso de que existan. Cada Propietario tiene un derecho

sobre las áreas comunes proporcional al coeficiente de patrimonio determinado para su patrimonio filial dentro del Condominio. Este derecho es inseparable del dominio y no puede ser objeto de enajenación o gravamen, separado del filial correspondiente. El derecho de uso de los elementos y áreas comunes es indispensable de la titularidad de la finca filial y se transmitirá al Propietario junto con esta.

Artículo cuarto. Sobre las fincas filiales o áreas privadas del Condominio: por el artículo primero de este Reglamento, el Condominio está compuesto por sesenta y cinco fincas filiales y cada unidad está identificada por un número, como se muestra en los planos adjuntos que determinan la ubicación de las fincas filiales. Dichas fincas filiales se regirán por las siguientes disposiciones generales, sin perjuicio de otras contenidas en el presente Reglamento: a) El proyecto ha sido conceptualizado como “un desarrollo en armonía con la naturaleza”, por lo tanto, se ha procurado respetar y reforzar en lo posible el entorno originario del lugar, en este sentido, los condóminos deben respetar este principio y en caso de requerirse una rectificación de los elementos naturales debe hacerse de acuerdo con dichos lineamientos. b) Toda construcción, modificación o alteración que los propietarios pretendan hacer en sus fincas filiales debe presentarse de manera clara, escrita y detallada ante la Junta Directiva y el Comité de Construcción y Proyectos, quienes tienen diez días hábiles para aprobar o rechazar la modificación propuesta y quienes informarán al interesado por escrito, en caso de no contestar dentro del plazo mencionado, la solicitud se considera aprobada. c) Toda construcción, modificación o alteración propuesta debe apegarse a las reglas de urbanismo y concepto de uniformidad del Condominio, según lo establecido en el Reglamento Interno de Construcción que se especifica de seguido. d) En caso de que un Propietario construya en su finca filial con los permisos correspondientes de acuerdo con lo establecido en este Reglamento Instalaciones tales como, pero no limitadas a, piscinas, canchas de tenis, campos de recreación, etc., será el único responsable del mantenimiento, seguridad y posibles consecuencias derivadas del mal uso, desconocimiento o negligencia en el uso de dichas instalaciones y el resto de los condominios quedan relevados de cualquier y toda responsabilidad. e) Cada finca llevará sobre sí misma, así como sobre el Condominio, las servidumbres que pudieran ser necesarias para su creación, construcción del Condominio, registro y mejor integración de etapas futuras, así como las servidumbres de acceso que

permitan el acceso a las vías públicas para la instalación de servicios públicos tales como electricidad, suministro de energía y agua potable, por la presente se garantiza que en caso de mantenimiento o reparaciones, incluidas las averías indispensables, el propietario del condominio afectado proporciona obligatoriamente el acceso. f) Con el fin de preservar y facilitar el uso de las instalaciones del Condominio, así como para evitar la reducción del valor de las unidades del Condominio, el uso de las propiedades filiales y de los elementos comunes del Condominio se limitará y ejercerá según las subsecuentes condiciones: (i) Las fincas filiales destinadas al uso habitacional solo se utilizarán para la construcción de residencias y solo pueden ser habitadas cuando cumplan estrictamente con estas normas y de acuerdo con el Reglamento de Construcción de Condominios e igualmente se prohíbe en general, la segregación de fincas filiales y la afectación de fincas filiales al Régimen de Propiedad de Condominios, a excepción de los casos debidamente permitidos de acuerdo con el Reglamento de Construcción de Condominios. (ii) Las fincas filiales destinadas al uso comercial y turístico deben cumplir con las normas establecidas a continuación en el respectivo Reglamento Especial de Fincas Filiales con fines y destino turístico y con el Reglamento de Construcción de Condominios. (iii) Cada finca filial destinada a vivienda, propiedad de un individuo, empresa o cualquier otra entidad, puede ser ocupada por las siguientes personas autorizadas o familiares siempre y cuando el propietario o persona autorizada viva allí con su familia: el propietario de la finca filial, los miembros de su Junta Directiva, accionistas, socios, empleados o personas autorizadas para tal fin por la compañía propietaria de la finca filial o los ocupantes autorizados mediante un contrato de arrendamiento. Estas autorizaciones se hacen por escrito y en el caso de los arrendamientos, el acuerdo respectivo especificará el número y nombres completos de las personas que vivirán en la casa. Esta información se suministra y es obligatorio actualizarla si es necesario. Las Fincas Filiales destinadas a uso comercial deben ser ocupadas de acuerdo con el Reglamento especial de Fincas Filiales con destino comercial y turístico que se expone a continuación. (iv) En virtud de los contratos de arrendamiento están autorizados a habitar en la vivienda: el arrendatario y su familia y en el caso de sociedades, cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, accionistas, socios, empleados u otras personas específicamente autorizadas a tal efecto por el representante legal de la sociedad arrendataria de dicha finca filial. Al igual que en el ítem anterior es necesario proporcionar la lista de

nombres de las personas que vivirán en el Condominio. En caso de observaciones y sanciones, se sigue el debido proceso (notificar al administrador, citación, período de exención de responsabilidad, evidencia, apelación ante la Junta Directiva y decisión final).

g) No se permiten daños, perturbaciones o actos perjudiciales que interfieran con la propiedad, la paz y el disfrute del Condominio por parte de sus Propietarios, residentes autorizados, huéspedes temporales o visitantes. Los Propietarios no instalarán en sus fincas filiales equipos o maquinaria que puedan producir ruidos o perturbaciones que excedan los límites establecidos por las autoridades gubernamentales correspondientes.

h) Venta de fincas filiales a terceros: para la venta o transferencia por cualquier título de una finca filial, el cedente debe mostrar al notario una certificación emitida por el administrador del Condominio indicando que está al día en el pago de honorarios por gastos comunes. En caso de mora, el adquirente de la finca filial se considera como deudor solidario por la cantidad certificada, sin perjuicio de que cobre al transmitente el total adeudado y sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Reglamento. Los deberes del propietario lo harán directamente responsable, incluso si él/ella no ocupa personalmente la propiedad. En este caso, cuando el propietario no viva, use u ocupe el inmueble, las personas que lo habiten, usen u ocupen responderán de las infracciones sin perjuicio de la responsabilidad solidaria del propietario.

i) Efectos hipotecarios: según lo establecido en el artículo vigésimo de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, cada finca filial queda afectada como garantía preferente y, desde su origen, por la falta de cumplimiento de las obligaciones dinerarias que el propietario pudiera suscribir con el Condominio. Por lo tanto, el administrador queda expresamente autorizado para proceder a la recaudación judicial correspondiente a través de procedimientos de cobro forzoso o cualquier otro procedimiento legal disponible, de las sumas adeudadas por cualquier patrimonio filial. Los honorarios correspondientes a gastos comunes adeudados por los propietarios, así como las multas e intereses que estos produzcan constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial solo precedido del mencionado gravamen de impuestos sobre bienes inmuebles. Asimismo, en caso de que una finca filial esté en mora con respecto a sus deberes monetarios con el Condominio, además de cualquier otra sanción o acción que el Condominio pueda tener derecho de acuerdo con la ley, el administrador puede ordenar la suspensión de todos los servicios prestados por el Condominio a dicha finca filial hasta que este último pague todas las sumas debidas, incluidos, entre otros: servicios de

seguridad, mantenimiento de áreas verdes, recolección de basura, distribución de periódicos, apertura de la puerta por parte del guardia de seguridad o electrónicamente. En general, la finca filial en mora no gozará de ninguno de los servicios prestados por el Condominio y pagados con la cuota de mantenimiento. j) Los impuestos nacionales y tasas municipales de cada finca filial deben ser pagados independientemente por cada Propietario. k) Las fincas filiales, en general toda la propiedad del Condominio, deben utilizarse de acuerdo con las autorizaciones legales y respetando el destino de cada finca filial. Cualquier violación de las leyes o reglamentos es responsabilidad del infractor, quien reparará o arreglará la situación que causó la infracción. Ni la Junta de Propietarios ni el propio Condominio ni el Consejo de Administración ni el administrador ni ninguna otra persona son responsables de la culpa o demora del infractor en corregir el estado.

Artículo quinto. Sobre los bienes o áreas comunes: se consideran bienes o áreas comunes y, en consecuencia, del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios: i) áreas de servidumbres; ii) áreas de vías y accesos vehiculares; iii) áreas de zona verde; iv) caseta de seguridad, cuartos de mantenimiento, tanques de almacenamiento y depósitos de basura y v) instalaciones centrales y sistema de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje pluvial y electricidad. Además de las áreas comunes mencionadas, se consideran como tales todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, saneamiento, preservación, acceso, apariencia y ornamentación del Condominio, así como otras instalaciones que se relacionan con las aguas, otras que se identificaron en los planes de diseño que deban considerarse como áreas comunes por mandato legal o cualquier otra legislación aplicable. A estos efectos, la Junta de Propietarios tiene derecho por ley y sus acuerdos son de obligado cumplimiento para todos los propietarios. Los Propietarios pueden delegar su derecho con respecto al uso de las áreas comunes facilitadas a los miembros y familias, sus invitados o arrendatarios que viven en sus unidades de acuerdo con esta declaración y en relación con el uso propuesto de sus unidades. Los elementos comunes solo se utilizarán para los fines para los que se diseñaron y dentro de lo que el buen juicio y la lógica manden. El uso inadecuado o inexperto de cualquier elemento, juego o área común que pueda causar un accidente o problema debido a la inexperiencia, negligencia o mal uso por parte de los propietarios del condominio, residentes autorizados, invitados temporales o

visitantes eximirá al Condominio, a la administración y a la Junta Directiva del Condominio y al resto de los propietarios de cualquier responsabilidad. La Junta de Propietarios puede omitir o renunciar a la aplicación de cualquier restricción sobre las zonas comunes en un caso, cuando lo considere oportuno y exista justa causa para la decisión.

Artículo sexto. Sobre el mantenimiento de las áreas comunes: cada Propietario tiene que pagar los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. Los gastos comunes son sustentados por todos los propietarios en la proporción que resulte de aplicar al monto de los gastos comunes el porcentaje de valor correspondiente a cada finca filial por la escritura constitutiva del Condominio; la existencia o inexistencia de construcciones en las fincas filiales o sus respectivos costos no serán importantes para los efectos de dicho cálculo ni para el pago de la cuota correspondiente. Cualquier otro ingreso producto del arrendamiento de dichas áreas también será un ingreso destinado a su mantenimiento, según lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad de Condominios. La Gerencia mantiene las áreas comunes de acuerdo con los siguientes estándares: a) Toda la basura y los desechos recolectados en las áreas comunes deben eliminarse manteniendo estas áreas en perfectas condiciones de limpieza. b) Todas las áreas verdes y el material vegetal deben mantenerse en condiciones saludables y prósperas, libres de malezas, basura y desechos. c) No se puede construir, erigir, ubicar o mantener ningún edificio, estructura u otras mejoras en las áreas comunes, a menos que la Junta de Propietarios apruebe lo contrario. Asimismo, la Gerencia debe mantener las áreas comunes en buen estado e intentar mejorarlas. La Gerencia debe proporcionar el mantenimiento de las áreas verdes o áreas recreativas y la jardinería para reemplazar árboles, plantas, pasto y otros materiales vegetales ubicados en las áreas comunes. Cualquier modificación o alteración de las áreas comunes consideradas apropiadas por la Asamblea de Propietarios y con un costo superior a seis mil dólares en moneda legal de los Estados Unidos de América debe ser aprobada por la mayoría de los propietarios debidamente representados en la asamblea legalmente convocada. Los gastos ingresados para estos efectos pasarán a formar parte de los honorarios y deben ser pagados mediante honorarios extraordinarios en caso de que sea necesario.

Artículo séptimo. Sobre las cuotas de mantenimiento y los gastos comunes: la cuota de mantenimiento del Condominio y los gastos comunes se regirán por las siguientes disposiciones generales sin perjuicio de otras normas de este Reglamento de Condominios:

D) SOBRE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO: a) Como condición para obtener el título de propiedad, cada Propietario acepta la obligación de pagar las cuotas especificadas en los subsecuentes artículos. Además, cada Propietario, al firmar la escritura pública de compra de su patrimonio filial o al conseguir el título de propiedad por cualquier otro medio legal aceptado por la legislación costarricense, manifestado o no en dicho acto, está obligado a pagar los honorarios mencionados. A los efectos de esta declaración, el término “tarifa” significa las tarifas ordinarias, tarifas especiales, tarifas de emergencia y tarifas individuales. b) Las tarifas deben usarse exclusivamente: i) para promover la recreación, la salud, la seguridad y el bienestar de los propietarios y usuarios del Condominio; ii) para mejorar y mantener las áreas comunes; iii) para pagar las cuentas generales de los servicios públicos del Condominio, como el agua, el mantenimiento de las áreas verdes y todos los servicios de las áreas comunes; iv) establecer reservas para reparaciones, reemplazo de estructuras y la mejora de la propiedad; v) cubrir los costos de la administración; vi) cubrir los costos de cobro de los honorarios; vii) cubrir los costos de seguro; viii) cubrir los costos de cualquier sentencia o condena contra la administración; ix) cubrir los costos incurridos por la administración para que los propietarios cumplan con esta declaración y con las reglas adoptadas por la Junta de Propietarios. c) Los honorarios regulares incluyen los honorarios generales de mantenimiento, incluida la creación de cuentas de reserva y el presupuesto anual aprobado por la Junta de Propietarios. d) Una tarifa especial es una tarifa recomendada por la Junta Directiva o el gerente que debe ser aprobada por la Junta de Propietarios cuando los fondos disponibles no serían apropiados para cubrir los gastos del año fiscal. Las tarifas especiales deben cobrarse mensualmente y de manera uniforme por patrimonio filial. Si la tarifa especial se fija durante 1 año calendario, debe prorratearse a lo largo de los meses restantes del año en que se evaluó. e) Una tarifa individual contra un propietario en particular solo puede ser impuesta por el Consejo de Administración o el gerente a un miembro individual para reembolsar los costos incurridos para lograr el pago de sus honorarios. f) El gerente debe acordar y cobrar los honorarios regulares y especiales suficientes para cumplir con los deberes, según las decisiones aprobadas por la Junta de Propietarios. La cuota de

mantenimiento debe pagarse el primer día hábil de cada mes. Si por cualquier razón la proporción de las fincas filiales sufriera una modificación, la proporción establecida en la escritura de afectación no se alterará con respecto a la propiedad del Condominio, a menos que la Junta de Propietarios acuerde lo contrario. De acuerdo con lo establecido por la ley, la administración puede cobrar tarifas de emergencia solo debido a una situación de emergencia definida como una o más de las siguientes: i) un gasto extraordinario requerido por orden judicial; ii) un gasto extraordinario requerido para mantener o reparar las áreas comunes del Condominio si existe una amenaza para la seguridad de las personas o si se encuentra un daño en el Condominio; iii) si existe un gasto extraordinario necesario para reparar o mantener el Condominio que no se pudo prever razonablemente al preparar y distribuir el presupuesto anual. Sin embargo, antes de imponer o cobrar una tarifa de emergencia, la Administración debe aprobar una decisión que contenga las explicaciones del gasto extraordinario y la razón por la cual dicho gasto no se determinó razonablemente en el presupuesto. La resolución debe distribuirse a los propietarios junto con una nota de la tarifa de emergencia. La cuota de emergencia debe ser cobrada dentro de los 15 días siguientes a la notificación. h) Cada Propietario apoyará el porcentaje de la cuota respectiva de acuerdo con el porcentaje de valor que su propiedad represente en el valor total del Condominio: i) La Administración, con la aprobación y fijación por la Asamblea de Propietarios y siguiendo el procedimiento establecido a continuación en este Reglamento, determina el monto de la cuota regular para cada patrimonio filial, con al menos 30 días de anticipación a cada período de cuota regular. La notificación de cada Propietario debe realizarse por correo electrónico a la dirección facilitada a tal efecto. Las fechas para el pago de la tarifa regular son el primer día hábil de cada mes y las fechas para las demás tarifas deben ser fijadas, en consecuencia, por la administración. j) Cualquier tarifa no pagada dentro de los treinta días calendario siguientes a la fecha de vencimiento se considera atrasada y produce intereses a una tasa anual del quince por ciento, más un cargo por pago atrasado de cincuenta dólares en moneda legal de los Estados Unidos por mes. Todas las tarifas y cargos se depositan en un banco seleccionado por la administración que manejará y controlará la cuenta y es responsable de mantener registros adecuados en todo momento. k) El gravamen en nombre de la administración, para garantizar el pago de honorarios tiene prioridad sobre el gravamen de una hipoteca. l) La Administración proporciona, por solicitud de cada Propietario, una

certificación que indique la condición de los honorarios de una o más fincas filiales. m) Ningún Propietario es liberado de la responsabilidad personal sobre los honorarios en virtud de la renuncia al uso y disfrute de las áreas comunes o por el abandono de su propiedad. En caso de que cualquier Propietario incumpla el deber de pagar uno o más honorarios, la Junta de Propietarios, a través de la administración, presenta un litigio en su contra para cobrar el principal y los intereses producidos. Una vez emitida una adjudicación, se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Registro Público y se archivará el procedimiento de ejecución para obtener el importe íntegro de la cantidad adeudada. **II) SOBRE LOS GASTOS COMUNES:** los gastos comunes incluyen, pero no se limitan a: a) impuestos y tasas nacionales y municipales que afectan a la finca como objeto común, así como cualquier otro cargo obligatorio; b) el monto de las primas de seguro contra incendios, truenos, riesgos profesionales y responsabilidad civil si las hubiera; c) los causados por la administración, mantenimiento, vigilancia y limpieza de las áreas comunes del Condominio; d) los causados por el mantenimiento de servicios especiales de las áreas comunes del Condominio, como la iluminación eléctrica, consumo de agua y electricidad para servicios comunes; e) el costo de las renovaciones, reparaciones o mejoras realizadas en el Condominio o en sus áreas comunes debidamente autorizadas por la Junta de Propietarios y el Comité de Construcción y Proyectos, así como las que deban hacerse por orden de una autoridad competente; f) los gastos ingresados por el administrador en sus funciones que deben ser debidamente justificados a la Junta Directiva del Condominio; g) el fondo de reserva si lo hubiere; h) el costo de seguridad externa e interna equipos y servicios ingresados por el Condominio para brindar mayor seguridad a las instalaciones, así como la seguridad externa de las fincas filiales. Los gastos comunes se pagarán en cuotas mensuales en las oficinas de la Gerencia; la asamblea puede acordar sistemas de cobro automático u otros medios de pago para facilitar el cobro respectivo.

Artículo octavo. Sobre el fondo de reserva: además de pagar la cuota mensual, cada Propietario debe cubrir una suma mensual adicional para crear un fondo de reserva para pagar gastos imprevistos en la gestión o mantenimiento de áreas comunes. La suma será fijada por la Asamblea de Propietarios e incluye el procedimiento para su Gestión para que produzca rendimiento a nombre del Condominio. Adicionalmente, la asamblea decidirá si el fondo de

reserva tendrá o no un monto máximo y, de ser así, determina el monto respectivo. Los Propietarios aportan al fondo de reserva en la misma proporción en que aporten al pago de los gastos comunes. Asimismo, además del pago de la cuota mensual fijada y del fondo de reserva destinado a cubrir gastos imprevistos en la gestión o mantenimiento de áreas comunes, los condominios están obligados a elaborar otro fondo de reserva destinado exclusivamente a apoyar a la comunidad de Playa Grande. Para tal efecto, cada Propietario de cada finca filial debe donar cada mes un dólar en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América para dicha asistencia comunitaria. Este fondo será manejado por la Junta Directiva que presentará un informe anual sobre su uso y destino durante la Reunión Ordinaria de Propietarios de Condominios.

Artículo noveno. Sobre el seguro: los edificios comunes deberán estar asegurados permanentemente contra incendios y terremotos por la suma fijada por la Asamblea de Propietarios; el gerente se encargará de asegurarlos. El administrador también tendrá derecho a contratar otros seguros que pudieran ser necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labora para el Condominio está debidamente autorizado por la Asamblea de Propietarios.

Artículo décimo. Obligaciones de los propietarios: queda prohibido a los propietarios: a) Utilizar la finca filial y las áreas comunes para fines contrarios a la ley, los buenos hábitos y los fines establecidos en la escritura constitutiva y el Reglamento. En virtud de lo anterior, queda expresamente prohibido el uso de las fincas filiales destinadas a vivienda para cualquier fin distinto a la construcción de una vivienda unifamiliar o residencia por finca filial. En consecuencia, queda expresamente prohibido construir, instalar u operar cualquier tipo de edificio de apartamentos o negocios complejos o comerciales en estas fincas filiales, lo que incluye oficinas de cualquier tipo tales como, pero no limitadas a, bufetes de abogados, oficinas médicas, de ingeniería, de arquitectura, de contabilidad o cualquier otra clase de servicio profesional u oficina administrativa o comercial. Adicionalmente, queda expresamente prohibido el uso de las fincas filiales con destino exclusivo a uso comercial para cualquier otra no incluida en el Reglamento Especial de Fincas Filiales Destinadas a Uso Comercial y Turístico que se establece a continuación. b) Almacenar, guardar o depositar

cualquier tipo de materiales explosivos, inflamables o asfixiantes que puedan representar peligro o producir vapores molestos en la finca filial o en las áreas comunes del Condominio.

c) Depositar materiales, mercancías, muebles u objetos en las áreas comunes del Condominio que pudieran comprometer la ornamentación, limpieza o decoración del Condominio o que pudieran representar daños o molestias a otros usuarios o bloquear u obstaculizar el uso de dichas áreas; d) Colocar logotipos, rótulos, letreros de venta, publicidad, banderas de propaganda, placas o cualquier otro objeto que pudiera afectar la estética del Condominio o la comodidad de los vecinos, a menos que se permita en las fincas filiales destinadas a uso comercial, todo esto de conformidad con el Reglamento Especial de Fincas Filiales Destinadas a Uso Comercial y Turístico que se expone a continuación. e) Generar o permitir la producción de perturbaciones o ruidos que atenten contra la paz que debiera existir en el Condominio. En el caso de celebraciones o fiestas que puedan causar ruido, se debe notificar al gerente y es necesario reducir el ruido excesivo a partir de las veintidós horas. f) Bloquear los caminos de acceso perjudicando el tránsito o el acceso a personas o vehículos. g) A través de líquidos y objetos fuera de la finca filial. h) Colocar ropa, alfombras u objetos similares en las ventanas o cualquier otra área visible desde el exterior de la finca filial. i) Desechar basura o desechos por medios distintos a los previstos para este objeto. j) Usar las áreas comunes para la limpieza de vehículos, mobiliario o cualquier otro objeto. k) Solicitar a los empleados del Condominio la prestación de servicios personales sin previa autorización del Administrador. l) Tránsito en las vías del Condominio a una velocidad superior a cuarenta kilómetros por hora. m) Estacionamiento de vehículos en espacios no designados para tal fin. n) Llamar a los residentes o guardias de seguridad tocando la bocina o utilizándola innecesariamente. o) Por medio de objetos de cualquier tipo en los patios o zonas verdes privadas o comunes, así como para mantener objetos que atenten contra la ornamentación y el orden en el Condominio. p) Quemar basura afuera o dentro de las fincas filiales y en las zonas comunes y colocar la basura en lugares no autorizados. Asimismo, queda prohibido conservar materiales inflamables, explosivos e insalubres que produzcan malos olores o cualquier clase de perturbación o peligro para la salud y el bienestar de personas y animales. q) Las obras internas en las fincas filiales que produzcan ruido y tránsito de trabajadores o materiales solo pueden ejecutarse de lunes a viernes de siete de la mañana a cinco de la tarde y los sábados de siete de la mañana a dos de la tarde o en el horario que la Asamblea de

Propietarios determine y que está incluido en el Reglamento de Construcción de Condominios. Los Propietarios son responsables de cualquier daño causado a las cosas comunes u otras propiedades filiales sin importar la causa o razón. r) Está prohibido transitar en el Condominio en vehículos o medios de transporte no aptos para el tránsito en carreteras, no autorizados por la ley para el tránsito en vías públicas o que no tengan la placa o permiso correspondiente para transitar en vías públicas. Además, está expresamente prohibido transitar a altas velocidades en el Condominio en cualquier tipo de vehículo o medio de transporte y causar ruido excesivo con vehículos o motocicletas. En este sentido, los propietarios de motocicletas o vehículos que causen mayor ruido de lo normal deberán tratar de evitar el uso de dichos vehículos después de las diez de la noche y antes de las siete de la mañana durante los días hábiles y antes de las ocho de la mañana a lo largo de los fines de semana y al hacerlo, están obligados a tomar todas las medidas necesarias para que el ruido no moleste a otros ocupantes del Condominio. s) Salvo autorización expresa de la Junta de Propietarios, que debe ser por escrito, ninguna de las siguientes actividades se realiza en áreas comunes: (i) las áreas comunes o áreas comunes verdes no pueden ser techadas o pavimentadas ni utilizadas con fines privados tales como, pero no limitados a, parrillas, pinzas para ropa, guardar objetos, colocar juguetes o estructuras para el uso de niños, campos de juegos deportivos, etc.; (ii) las áreas comunes no se utilizarán para reparar vehículos y (iii) No se emplearán como almacenamiento para guardar objetos; cada unidad de vivienda tendrá su propio almacenamiento. El teléfono del guardia de seguridad, cuando sea obtenido por la Gerencia, será utilizado exclusivamente para fines de seguridad y emergencia del Condominio. El Condominio cuenta con un servicio de seguridad y vigilancia que será definido y contratado por autorización expresa de la Junta Directiva. Adicionalmente, la Junta Directiva y la Gerencia, de acuerdo con las necesidades reales de los Condominios, establecerán los turnos, horarios y otras características de este servicio. Queda expresamente entendido que ni la renuncia al uso de áreas comunes ni el abandono de la finca filial o la inexistencia de construcciones en la finca filial eximen a los propietarios de los deberes establecidos en este Reglamento. t) Para modificar una finca filial, el propietario debe notificar su intención a la Gerencia para obtener la autorización por escrito del Comité de Construcción y Proyectos que se encarga de supervisar que las estructuras, fachadas, instalaciones, servicios, accesos, áreas de tránsito u otras partes del Condominio no se vean

afectadas. Los Propietarios o residentes autorizados no pueden hacer modificaciones o alteraciones a elementos comunes del Condominio sin previa autorización por escrito de la Asamblea de Propietarios. u) Ningún Propietario puede cambiar la forma exterior de las fachadas ni decorar las paredes exteriores, puertas o ventanas de manera o con colores diferentes a los del Condominio y que se determinarán en el Reglamento de Construcción o en el proceso de trámites de permisos. Las infracciones están sujetas a una multa por parte de una autoridad judicial competente sin perjuicio de las indemnizaciones legales correspondientes. v) Todos los propietarios, ocupantes y visitantes debidamente autorizados deben aceptar y quedar sujetos a las regulaciones establecidas en este documento y a todas las disposiciones decididas por este Reglamento y a las leyes y reglas aplicables. En caso de infracción, la Asamblea o la Gerencia, de ser necesario, tomarán las medidas indispensables, además de las previstas por la ley y la normativa aplicable. w) Todos los propietarios u ocupantes debidamente autorizados serán responsables de los daños, reparaciones o reposiciones necesarias que resulten de sus acciones o negligencia o de cualquier miembro de su familia, invitados, empleados o arrendatarios. x) La omisión de la Asamblea de aplicar los derechos aquí establecidos o los otorgados en el futuro no representará ni se interpretará como una renuncia expresa o tácita, de dichos derechos.

Artículo décimo primero. Sobre las mascotas en específico: sin perjuicio de lo anterior en este Reglamento, los propietarios deben cumplir con las siguientes disposiciones con respecto a sus mascotas dentro del Condominio: a) Los Propietarios o residentes autorizados solo pueden tener mascotas domésticas (un máximo de dos mascotas), en el entendido de que no serán criadas ni mantenidas con fines comerciales y que no causarán perturbaciones ni afectarán la seguridad de otros Propietarios, ocupantes o visitantes del Condominio. Los animales que se conviertan en una amenaza o que produzcan ruido u olores excesivos o que representen una perturbación de la paz deben ser retirados del Condominio. Está absolutamente prohibido que los animales transiten por las zonas comunes sin la supervisión y presencia de un adulto a cargo. Además, está prohibido que los animales transiten o permanezcan en las áreas comunes del Condominio sin correa y collar o arnés. b) Los reptiles u otros animales cuya conducta o naturaleza se considere salvaje o una amenaza para las personas, como perros violentos y agresivos, no están autorizados bajo ningún concepto y en

ninguna parte del Condominio. En caso de duda en cuanto a la consideración de un animal como doméstico o salvaje, la decisión final será tomada por el Administrador del Condominio con base en los criterios de un Veterinario debidamente registrado en el colegio correspondiente. c) Las razas de perros conocidas como Pit-bull Terrier, Dóberman y Rottweiler o cualquier otra raza que muestre una agresividad excesiva hacia las personas u otros animales están expresamente prohibidas. Estos animales no pueden permanecer o mantenerse en el Condominio por ningún tiempo y bajo ninguna razón. d) Los Propietarios deben mantener sus mascotas dentro de cada propiedad del condominio. Las mascotas no tienen la posibilidad de deambular por las áreas comunes, a menos que lo hagan con su respectivo dueño y, de una manera que le permita mantener a las mascotas bajo control. e) Cada Propietario o residente autorizado será responsable de limpiar o recolectar los desechos fecales de sus mascotas en todas las áreas del Condominio. f) El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones autoriza a la administración del Condominio a pedirle al Propietario o residente autorizado que lo abandone.

Artículo décimo segundo. Compañía de seguridad: en caso de que el propietario decida contratar los servicios de una empresa para su seguridad personal distinta a la contratada por la Gerencia para el Condominio, la otra compañía debe ser autorizada por la Gerencia. Sin embargo, el uso de dichos servicios de seguridad personal no eximirá a la persona del pago del porcentaje de seguridad correspondiente incluido en la cuota de mantenimiento. Las empresas de seguridad contratadas individualmente por el propietario deben estar sujetas en todo momento a los lineamientos emitidos por el Administrador del Condominio y no exhibirán su fuerza ni realizarán acciones de intimidación en el Condominio ni relacionadas con las personas en las áreas. Si esto sucediera, la administración tendría derecho a retirar al personal de seguridad del Condominio, incluso solicitando la asistencia de la Fuerza Pública (Policía Nacional).

Artículo décimo tercero: sobre los jardines y áreas verdes: a) La Administración del Condominio contratará los servicios de mantenimiento de áreas verdes. b) En caso de que los jardines exteriores de las fincas filiales estén expuestos a las áreas comunes, su diseño debe concordar con la ornamentación general del Condominio. c) El mantenimiento o cambio de

jardines en las áreas comunes será responsabilidad exclusiva de la Administración del Condominio. d) Los jardines internos de las áreas privadas deben tener cualquier tipo de plantas siempre y cuando no invadan o ensucien las fincas vecinas. Los condóminos pueden plantar árboles frutales u ornamentales en sus fincas, todo el tiempo y cuando su follaje no invada fincas vecinas. No se permite a los propietarios talar los árboles actualmente existentes en el Condominio, salvo los necesarios para construir en cada finca filial y previa obtención de los permisos ambientales correspondientes, f) Es obligación de los propietarios mantener los jardines y áreas verdes de sus fincas en perfecto estado de conservación y limpieza. g) Se da la posibilidad a los propietarios del condominio de mantener los jardines en sus fincas o contratar a terceros para que los cuiden. En cualquier caso, se debe cumplir con los lineamientos de seguridad, limpieza y acceso de equipos según lo siguiente: los nombres y números de cédula de identificación de las personas que ejecutan la obra, así como los equipos que traerán al Condominio para el mantenimiento de jardines y áreas verdes deberán ser reportados en el momento de registrarse en la caseta de seguridad. Las horas de trabajo deben ser reportadas con anticipación a la caseta de seguridad. Cualquier basura o residuo producto de estas obras debe ser retirado periódicamente. Lo anterior tiene el fin de evitar su apilamiento y retirado del Condominio en bolsas o cajas de plástico. Los jardines de otras fincas no deben ensuciarse ni alterarse. El manejo de los equipos que se utilizan para el mantenimiento debe realizarse con cuidado para no molestar a los propietarios vecinos. En caso de que no se observen los estándares de limpieza o calidad o no se cumplan las disposiciones de este Reglamento, la Gerencia tendrá derecho a suspender las obras y a cobrar al Propietario los costos por los daños causados.

Artículo décimo cuarto. Sobre los basureros: a) La basura debe colocarse siempre dentro del contenedor en la finca para tal efecto, el cual debe ubicarse en un área con acceso para su recolección. Dicho contenedor debe ser lo suficientemente grande como para mantener la basura producida en la finca filial respectiva. De esta manera, la basura no quedará expuesta ni molestará a los demás. b) La basura todo el tiempo se depositará en bolsas o contenedores especialmente diseñados para basura y debe mantenerse sellada. c) Las bolsas de basura o las cajas correspondientes deberán depositarse en el contenedor la noche anterior a que el camión de basura las recoja en el Condominio. El programa será debidamente informado por la

Administración del Condominio, una vez que el camión de basura salga, cada Propietario será responsable de recoger inmediatamente los contenedores de depósito.

CAPÍTULO TRES NORMATIVA DE GESTIÓN

Artículo primero. Órganos de gobierno y gestión: los órganos de gobierno y gestión del Condominio serán: la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Directores y fiscal, el gerente y el Comité de Construcción y Proyectos.

TÍTULO I) SOBRE LA REUNIÓN DE PROPIETARIOS

Artículo segundo. Constitución de la Junta: la Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de fincas filiales de Condominios de acuerdo con el Artículo Veinticuatro de la Ley Reguladora de la propiedad de Condominios. Cada Propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje de valor de lo que su propiedad representa sobre el valor total del Condominio.

Artículo tercero. Competencia de la asamblea: las decisiones sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las capacidades y deberes del gerente son competencia de la Asamblea. Los acuerdos de la Junta son obligatorios para todos los propietarios. Cualquier Propietario que considere que sus derechos están dañados puede presentar una reclamación dentro de los próximos tres meses posteriores a la validez del acuerdo que se resolverá en un juicio sumario según lo establecido en el Código Procesal Civil.

Artículo Cuarto. Representación en la Junta: en caso de que una finca filial pertenezca a varias personas físicas o sociedades en copropiedad o si existen derechos inmobiliarios de uso, uso y disfrute, residencia o posesión sobre la finca, tanto los copropietarios como los titulares de los derechos inmobiliarios y el Nudo Propietario están representados por una sola persona en la Junta.

Artículo quinto. Poder: los Propietarios pueden designar un representante ante la Asamblea de Propietarios con poder especial o carta apoderada debidamente certificada por un notario público que lleve los sellos legales correspondientes.

Artículo sexto. Atribuciones de la Junta: la Junta de Propietarios se encarga de: a) Conocer el informe de gestión y los estados de cuenta que presente; aprobar o rechazar el presupuesto de gastos comunes del Condominio presentado por el Administrador que debe especificar los gastos y el monto de los aportes necesarios para cubrirlos. b) Fijar y determinar el monto de los honorarios que cada Propietario debe pagar proporcionalmente al valor de su patrimonio filial, destinado a pagar los gastos comunes de mantenimiento, pólizas de seguros, gastos de administración y fondos de reserva, entre otros. c) Nombrar y remover al Administrador por votación que represente la mayoría simple del valor total del Condominio. d) Fijar el salario del Administrador. e) Autorizar mejoras y reparaciones extraordinarias por realizar en áreas y bienes comunes. f) Disponer de la compra de bienes o servicios, cambiar el destino de los existentes o, de cualquier manera, disponer de las medidas necesarias y convenientes para el mejor uso del Condominio y sus servicios. g) Celebrar cualquier acuerdo relacionado con el uso, disposición, enajenación, arrendamiento o préstamo de áreas comunes. h) Cualquier otra cuestión que de acuerdo con la ley de intereses de los propietarios pudiera ser de la competencia de la Junta de Propietarios. i) Nombrar y revocar el nombramiento —cuando corresponda—, del Consejo de Administración con voto que represente la mayoría simple del número de Propietarios con derecho a voto en la Junta y para cubrir sus vacantes temporales o permanentes. j) Nombrar y revocar el nombramiento del fiscal. k) Aprobar el pago de honorarios tales como dietas para los miembros del Consejo de Administración que asistan a las reuniones, si corresponde. l) Conocer los informes anuales de la Junta Directiva y del Fiscal. m) Imponer las sanciones pertinentes conforme al artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, previo cumplimiento del debido proceso de prevención por escrito, Sanción o multa y la Obligación de Desalojo del condómino.

Artículo séptimo: reuniones Ordinarias y Extraordinarias: la Junta de Propietarios se reúne regularmente al menos una vez al año durante las primeras tres semanas de diciembre

y, extraordinariamente, cuantas veces y en los horarios que considere oportunos. Las reuniones se llevan a cabo donde se indique en la convocatoria.

Artículo octavo. Convocatoria de reunión: la convocatoria de Reunión de Propietarios será realizada por el presidente de la Junta Directiva, el gerente o los propietarios que representen al menos un tercio del valor del Condominio. Las Juntas se convocarán por correo electrónico utilizando la dirección proporcionada por cada Propietario al Registrador de Propietarios con al menos diez días naturales de anticipación, pero sin exceder los sesenta, sin contar el día de la convocatoria o la fecha de la reunión en el plazo. La convocatoria de la Junta de Propietarios debe fijar la fecha y lugar de celebración de la Junta, la hora de cada convocatoria y el orden del día lo que incluye las posibles modificaciones del Reglamento, cambios presupuestarios o cualquier propuesta de destitución del gestor o de un miembro del Consejo de Administración de sus cargos. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos anulará la Junta. Los Propietarios pueden renunciar a la convocatoria por escrito o asistir a la Junta, a menos que se requiera la asistencia para manifestar su desacuerdo con cualquier punto del orden del día porque la convocatoria no siguió este Reglamento. En caso de renuncia a la convocatoria, el documento escrito será equivalente a la convocatoria de la Junta. Cualquier acuerdo celebrado en contra de las disposiciones de este Reglamento será nulo.

Artículo noveno. Cuórum: el cuórum para celebrar válidamente la Asamblea en primera convocatoria será la presencia de votos que representen al menos dos tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria se alcanzará el cuórum con cualquier número de votos presentes. Las convocatorias pueden tener lugar el mismo día, con una diferencia mínima de una hora entre ellas.

Artículo décimo. Vigencia de los acuerdos: de acuerdo con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Asamblea actuará con base en los siguientes lineamientos: i) Es necesario el voto unánime de todos los propietarios para: a) modificar el destino general del Condominio; b) cambiar el área proporcional de las fincas filiales con respecto al área total del Condominio o al área de bienes comunes; c) renunciar al Régimen de propiedad de

Condominio siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes; d) modificar las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento de Condominio y Administración; e) cambiar el destino de las fincas filiales y f) gravar o enajenar el condominio en su conjunto. II) El voto de al menos dos tercios del valor total del Condominio puede: a) comprar nuevos bienes comunes, cambiar el destino de los existentes o disponer, de cualquier manera, de la forma en la que pueden ser disfrutados por los propietarios o terceros; b) autorizar el arrendamiento de áreas comunes; c) aprobar la reconstrucción parcial o total del Condominio, en estos casos, cuando un solo Propietario represente al menos el 50 % del valor total del Condominio, también será necesario obtener el 50 % de los votos restantes que asistan a la Asamblea; d) construir nuevos pisos o sótanos y excavar o autorizar a cualquier propietario por realizar estas obras. Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría simple del valor del Condominio. En caso de que sea necesaria la revocación de los acuerdos de las Juntas de Propietarios, esta requiere la misma proporción de votos con la que se celebró el acuerdo.

Artículo décimo segundo. Aprobación de mejoras: las mejoras de cosas comunes serán aprobadas con los siguientes votos durante la Asamblea de Propietarios de Condominios: a) mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen la mayoría simple del valor del Condominio; b) mejoras útiles por los votos de los propietarios que representen dos tercios del valor del Condominio.

Artículo décimo segundo. Consignación de acuerdos: los acuerdos de la Asamblea se inscribirán en un libro de Actas certificado y se copiarán en una escritura en caso de que sea necesaria la inscripción en el Registro Público. El presidente y el secretario de la Junta Directiva conducirán el debate y redactarán el acta de la sesión, respectivamente. Una vez aprobado, el acta se firma por el presidente y el secretario de la Junta Directiva del Condominio y por los propietarios que lo deseen.

TÍTULO II) SOBRE LA JUNTA DIRECTIVA DEL CONDOMINIO

Artículo décimo tercero. Sobre la constitución de la Junta Directiva: la Asamblea de Propietarios designará una Junta Directiva para fijar las políticas de administración y

vigilancia del Condominio actuando como representante e intermediario con la Administración del Condominio, la cual se votará cada 2 años en una Asamblea General. A pesar de lo anterior, se hace constar que para el primer período de elección, los nombramientos de la Junta Directiva durarán 2 años más el término adicional necesario para que la Asamblea de Propietarios celebre su Asamblea Ordinaria durante el período acordado. Por lo tanto, el Condominio siempre podrá mantener una cabeza.

Artículo décimo cuarto: la Junta Directiva será la encargada de definir las políticas y procedimientos de administración del Condominio, con las capacidades y deberes establecidos por la ley y que la Asamblea de Propietarios otorgue en sus Asambleas.

Artículo décimo quinto: el Consejo de Administración está integrado por tres miembros con derecho a voz y voto: presidente, secretario y tesorero. Serán nombrados por un plazo de dos años.

Artículo décimo sexto: los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por mayoría simple de los votos de las personas miembros de la Junta durante la convocatoria realizada al efecto.

Artículo décimo séptimo: los miembros de la Junta Directiva celebrarán reuniones ordinarias una vez al mes, en el Condominio o en el lugar, hora y fecha acordados y celebrarán reuniones extraordinarias cuando sea necesario y sean convocadas por el presidente o cualquiera de los otros dos miembros.

Artículo décimo octavo: el fiscal y el gerente también asistirán a las reuniones de la Junta Directiva; no formarán parte del cuórum y asistirán con voz, pero sin voto. La asistencia del gerente es obligatoria, no obstante, no la asistencia fiscal.

Artículo décimo noveno: el cuórum para que la Junta Directiva se reúna válidamente será de dos miembros. Si no se alcanza el cuórum, la Junta Directiva podrá reunirse válidamente en segunda convocatoria veinticuatro horas después con quien comparezca.

Artículo vigésimo: todos los acuerdos de la Junta Directiva se celebrarán por mayoría simple de los votos que asistan. En caso de empate, el voto del presidente cuenta como dos.

Artículo vigésimo primero: se levantará un acta para cada reunión, lo que incluye como mínimo el motivo y lugar y hora en que se celebró, indicando específicamente el nombre y asistencia de las personas, un resumen de los puntos que se trataron, el resultado de la votación y los detalles de los acuerdos celebrados. Estas actas serán redactadas y tramitadas por el gerente y el secretario, quienes actuarán como secretarios durante las reuniones.

Artículo vigésimo segundo: cualquier miembro de la Junta Directiva puede solicitar que sus opiniones y votos figuren textualmente en el acta.

Artículo vigésimo tercero: los miembros de la Junta Directiva deberán: a) Asistir a las reuniones convocadas a tiempo; b) votar y resolver los temas en agenda; c) promover, valorar y recomendar la contratación del gerente o gerentes a la Junta de Propietarios, su vigilancia y eventual indigencia; d) designar el Comité de Construcción y Proyectos que está integrado por un miembro interno, un arquitecto o ingeniero civil y el gerente; e) llevar a cabo fiel y correctamente su nombramiento, cuidando los intereses comunes de los propietarios, con la mejor aptitud y dedicación posible, como lo haría un jefe de familia y f) aprobar los sitios sugeridos por el gerente para colocar los letreros en el área comercial, su tamaño y forma, para que exista un orden y visión coordinada de los letreros externos en dicha área.

Artículo vigésimo cuarto: la no asistencia a las reuniones convocadas debe ser debidamente justificada por el miembro del Consejo de Administración.

Artículo vigésimo quinto: un miembro puede ser removido de la Junta Directiva en los siguientes casos: a) si repetidamente no cumple con sus deberes de acuerdo con los otros

miembros; b) si incurre en responsabilidad debido a acciones ilegales; c) si no se presenta a las reuniones de la Junta Directiva por más de un mes sin autorización previa o justificación aceptada; d) Por ausencia injustificada —a criterio de la Junta Directiva— en más de seis reuniones en un año y e) por actuar de manera que perjudique o dañe los intereses del Condominio.

Artículo vigésimo sexto: el hecho de dejar de ser miembro del Consejo de Administración por cualquier causa no exonera a la persona que haya ocupado un cargo en el mismo de las responsabilidades legales derivadas de sus actuaciones durante su mandato.

TÍTULO III) SOBRE EL CONDOMINIO FISCAL

Artículo vigésimo séptimo: la Asamblea de Propietarios designará anualmente un fiscal. Lo anterior tiene el fin de fiscalizar las actuaciones del Consejo de Administración y del gerente, quienes tienen acceso a todos los documentos emitidos por los órganos mencionados. Sin embargo, para el primer término de elección, el nombramiento del fiscal es por un año más el tiempo adicional necesario para que la Asamblea de Propietarios celebre su Asamblea Ordinaria en el término acordado.

Artículo vigésimo octavo: deberes y atribuciones del fiscal: a) vigilar el cabal cumplimiento de los acuerdos celebrados por la Asamblea de Propietarios; b) vigilar que los condóminos y los órganos designados cumplan fielmente con lo dispuesto en este Reglamento y la ley; c) vigilar el uso correcto de los recursos aprobados por la Asamblea en su presupuesto anual; d) asistir a las reuniones del Consejo Directivo —con voz no voto— cuando corresponda; e) convocar a la Asamblea de Propietarios cuando considere la necesidad por actos del Consejo Directivo o del gerente que deban conocerse en dicha reunión; f) redactar y presentar un informe anual a la Junta de Propietarios sobre las acciones de la Junta Directiva y del Administrador y g) ejecutar fielmente su cargo y velar por los intereses comunes de los propietarios con su mejor capacidad y diligencia en beneficio de la buena imagen y gestión del Condominio.

Artículo vigésimo noveno: el fiscal puede ser reelegido por períodos consecutivos e indefinidos y solo removido por el voto calificado de la Asamblea de Representantes.

TÍTULO IV) SOBRE EL GERENTE

Artículo trigésimo. Sobre el administrador: la Asamblea de Propietarios designará un Administrador por períodos de 2 años que podrá ser reelegido por recomendación expresa de la Junta Directiva del Condominio, debidamente respaldada por la Asamblea. La Junta podrá remover al Gerente en cualquier momento. No obstante, para el primer período de elección, el nombramiento del gestor es por un plazo de 2 años más el tiempo adicional necesario para que la Junta de Propietarios celebre su Junta Ordinaria en el plazo acordado.

Artículo trigésimo primero. Nombramientos: el nombramiento del Gerente podrá recaer sobre personas naturales o sociedades, aun cuando no sean condóminos.

Artículo trigésimo segundo. Capacidades del gerente: el gerente tiene las capacidades de poder general respecto al Condominio, de acuerdo con la ley. El Administrador está autorizado para otorgar poderes judiciales especiales previa autorización de la Junta de propietarios de condominios.

Artículo trigésimo tercero. Atribuciones y deberes del gerente: el gerente está a cargo de a) la supervisión y ejecución general de los acuerdos de la Junta de Propietarios; b) el control y vigilancia de los bienes y servicios comunes; c) la atención y operación de las instalaciones y servicios generales; d) todos los actos de administración y preservación del Condominio, lo que incluye la apertura de cuentas corrientes y su gestión y firmas; e) contratar el seguro para el Condominio en su conjunto, de acuerdo con los montos fijados por la Asamblea de Propietarios; f) cobrar el monto proporcional correspondiente a los gastos comunes de cada Propietario con plena capacidad para recuperar el pago en corte o fuera de corte; g) llevar al menos un diario en efectivo que contenga el saldo de ingresos y gastos; h) convocar a la Asamblea de Propietarios; i) emitir recibos por honorarios pagados, certificaciones de los montos adeudados por los propietarios por el pago de honorarios que deberán cubrir que serán títulos exigibles; j) establecer el sitio o sitios donde se colocan los letreros en el área

comercial, su tamaño y forma, para que proporcionen una visión ordenada de los letreros externos en dicha área. Debe contar con la aprobación de la Junta Directiva del Condominio para esta acción específica; k) elaborar un registro de Propietarios del Condominio que mantiene al día con la información necesaria de cada propietario y l) tomar las medidas apropiadas para reglamentar el estacionamiento de vehículos en los lugares apropiados del Condominio y controlar el orden en dicho estacionamiento.

TÍTULO V) SOBRE EL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y PROYECTOS

Artículo trigésimo cuarto: la Junta Directiva designará un Comité de Construcción y Proyectos para la certificación y control de los proyectos por ejecutar en el Condominio que actuará como supervisor e inspector del Condominio, creado especialmente para conocer y resolver todos los asuntos que se relacionan con la interpretación y aplicación del Reglamento de construcción y, en general, todo lo que se relaciona con temas urbanísticos, arquitectónicos y de construcción en el Condominio y las unidades habitacionales-comerciales-turísticas según el tipo de finca filial. El Comité observará que el Condominio se utiliza plenamente para los fines exclusivos establecidos de acuerdo con el tipo y la naturaleza de cada patrimonio filial. El Comité está integrado por: a) un miembro de la Junta Directiva; b) un arquitecto o ingeniero civil de reconocida capacidad, debidamente inscrito en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, quien será designado por períodos de dos años y c) el Gerente.

Artículo trigésimo quinto: cada Propietario se compromete a presentar por escrito ante el Comité de Construcción y Proyectos, la solicitud junto con los planos de construcción que tiene la intención de construir, cuando se le solicite, lo cual es un requisito. La petición solo se procesará si el propietario del condominio está al día en todas las cuotas del condominio y su costo será establecido por el Comité de Construcción y Proyectos. Debe ser pagado por el interesado en el momento de presentar la solicitud. En caso de denegarse la autorización, se informará al interesado en las partidas a modificar dentro del plazo especificado en el capítulo segundo, artículo cuarto de este Reglamento. El interesado tiene 30 días naturales para presentar los documentos con las modificaciones solicitadas por el Comité de

Construcción y Proyectos; transcurrido este plazo, debe pagar nuevamente el costo de la petición para que se valore de nuevo.

Artículo trigésimo sexto: los proyectos presentados al Comité deberán ir acompañados de dos copias e información suficiente para valorar el diseño arquitectónico de las obras y su ubicación en la finca, así como las áreas a construir. Para tal efecto, cada Condominio debe presentar al menos, sin que signifique la única información requerida para el análisis de la construcción, localización y diseño, lo siguiente: a) plantas de distribución; b) fachadas; c) planta de tratamiento de aguas residuales, las cuales serán obligatorias para cada Condominio; d) tanque de captación para abastecer de agua por lo menos por 70 horas o tres días; e) jardines, los cuales necesariamente contarán con el 50 % de plantas nativas de la zona y f) descripción de los cercos que en ningún caso serán muros. Además, se indica que el estilo arquitectónico de los diseños de construcción presentados al Comité debe ser tropical contemporáneo. A efectos de interpretación, dicho diseño arquitectónico se basa en principios bioclimáticos y de respeto al paisaje natural existente. Por lo tanto, los elementos sugeridos son sombrillas, aleros largos, cubiertas inclinadas, patios, terrazas y pérgolas. Asimismo, los materiales de construcción para seguir en dicha línea arquitectónica son madera, azulejos, metal, bloques de hormigón, piedra y vidrio. Lo anterior se debe a que los elementos tradicionales se reinterpretan, de una manera que muestra la localidad y el espíritu del tiempo.

Artículo trigésimo séptimo: la oficina del Gerente conservará copia de cada proyecto aprobado con su respectiva aprobación y en caso de negativa, ambas copias serán devueltas al interesado para su corrección. Las decisiones pueden ser apeladas dentro del tercer día hábil antes de la Junta de Propietarios de Condominios que debe ser convocada por el Gerente bajo pena de ser destituido del cargo. El Comité llevará un libro que muestra las actas de sus reuniones, indicando el lugar y la fecha de la sesión, el nombre de los asistentes, los detalles de los acuerdos y el número de votos. Cualquier miembro puede exigir que se declare su voto disidente y las razones para esto. El acta será firmada por los socios asistentes a la reunión.

Artículo trigésimo y octavo: el plazo máximo para juzgar un proyecto será de diez días hábiles contados a partir de la fecha de presentación ante el Comité.

Artículo trigésimo noveno: todos los proyectos deberán ser aprobados por el Comité antes de solicitar la certificación de las autoridades competentes, pagando los honorarios fijados por la Junta Directiva para cubrir los servicios profesionales correspondientes.

Artículo cuadragésimo: una vez aprobados los planos por las autoridades correspondientes, al inicio de la construcción —una vez definida— es necesario obtener la validación del Comité, aprobando y comprobando el alineamiento y distancias certificadas. Este control es una condición necesaria para iniciar la edificación de cimientos y muros.

Artículo cuadragésimo primero: una vez cumplidos los procedimientos previos para iniciar la construcción, el propietario recibirá una lista de precauciones a mantener y medidas por tomar para la ejecución correcta de las obras. Estas indicaciones son obligatorias y su incumplimiento está sujeto a las sanciones pertinentes.

Artículo cuadragésimo segundo: las construcciones deberán estar de acuerdo con los planos presentados; en caso contrario, el Comité podrá solicitar la demolición de la inconformidad y su subsanación. Queda expresamente entendido que quedan prohibidas las construcciones y remodelaciones en el Condominio, tanto en áreas privadas como comunes, si no existe autorización previa del Comité de Construcción. Cualquier construcción que se realice en el condominio también debe tener las certificaciones y permisos legales y respetar las restricciones sanitarias y ambientales existentes.

Artículo cuadragésimo tercero: al arquitecto o ingeniero en el Comité de Construcción y Proyectos se le pagará por sus servicios profesionales con el pago de una tarifa de permiso por parte de cada Propietario al procesar el proyecto de construcción, equivalente a doscientos dólares por cada unidad de vivienda por construir lo que incluye hasta dos inspecciones. Se cobrarán cincuenta dólares adicionales en moneda legal de los Estados Unidos de América por cada inspección adicional.

TÍTULO VI) SOBRE LAS SANCIONES

Artículo cuadragésimo cuarto: si un Propietario, arrendatario u ocupante bajo cualquier título infringe una prohibición o limitación contenida en la ley, este Reglamento de Condominios o las Reuniones de propietarios de condominios, se impondrán las siguientes sanciones: a) prevención por escrito del Administrador del Condominio; b) si la violación continúa o si se repite, penalización o multa en efectivo por el monto que determine el Administrador del Condominio en función de los parámetros o pautas emitidas por la Junta de Propietarios para estos casos y c) si la violación continúa o si las penalidades no se pagan, la obligación de desalojar al propietario del condominio. La ejecución de las penas anteriores se tramitará bajo las correspondientes diligencias sumarias para cada caso de acuerdo con el Código Procesal Civil.

Artículo cuadragésimo quinto: en caso de que los honorarios proporcionales no cubran el total de los gastos comunes, la Junta de Propietarios toma las medidas necesarias para resolver la situación.

Artículo cuadragésimo sexto: si un Propietario o titular de derechos inmobiliarios o personales infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en la ley, el Reglamento o en la escritura constitutiva, podrá ser ordenado legalmente por el resto de los Propietarios a cesar en sus acciones sin perjuicio de las demás responsabilidades civiles y penales que su conducta pudiera acarrear.

Artículo cuadragésimo séptimo: sanciones a los ocupantes: la Administración del Condominio, previa notificación por escrito al respectivo propietario del condominio, puede desalojar a un ocupante que viole repetidamente el Reglamento del Condominio o altere la convivencia regular de todos los propietarios del condominio.

Artículo cuadragésimo octavo: cuando un Propietario cometa infracciones graves o si incumple reiteradamente las disposiciones que rigen el régimen de propiedad del

Condominio, la Junta Directiva emitirá las medidas pertinentes. Si el infractor es beneficiario del derecho, se informará al Propietario para que resuelva inmediatamente el problema. En caso de que el propietario o el infractor incumplan —según sea el caso— las disposiciones del Consejo de Administración, se convocará a la Junta de Propietarios para que adopte las medidas oportunas sin perjuicio de las acciones legales paralelas que pudieran corresponder.

Artículo cuadragésimo noveno: si un Propietario incumple lo dispuesto en este Reglamento, según el inciso e) del artículo treinta y tres de la Ley de Propiedad de Condominios, el administrador tiene derecho a advertirlo oralmente o por escrito. Sin embargo, si el propietario repite la infracción, el administrador puede convocar una Junta General Extraordinaria de Propietarios que podrá decidir si emprender o no acciones legales en el caso de acuerdo con la Ley de Propiedad de Condominios o iniciar un Arbitraje utilizando un tribunal de arbitraje que se compondrá de la siguiente manera, el administrador designará al primer miembro, el propietario infractor designará a otro miembro y el tercero, que actuará como jefe del Tribunal de Arbitraje, será designado por la Junta de Propietarios de Condominios. Dicho procedimiento de arbitraje podrá tener lugar en el Condominio, en el Centro de Resolución de Conflictos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos o en cualquier otro centro de resolución de conflictos en función de la materia del conflicto. La selección se hace por mayoría simple del tribunal designado a tal efecto y las partes aceptarán el laudo arbitral que no tendrá apelación, salvo que la parte obligada por realizar una conducta conforme al laudo arbitral se niegue a cumplirlo; en este caso, se autorizará a la otra parte a comparecer ante el tribunal y solicitar una ejecución forzosa. La parte que pierda el arbitraje será responsable de pagar todos los gastos asociados al conflicto con la excepción de los abogados que serán pagados por cada parte.

CAPÍTULO CUATRO

REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo primero: el Condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas unidades individuales están sujetas a las disposiciones y limitaciones urbanísticas contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, los planos aprobados para el

Condominio y este Reglamento de Construcción. Sin embargo, el Promotor está autorizado y tiene derecho, durante la etapa de desarrollo del Condominio, a cambiar el acabado original o los materiales aprobados y que aparecen en el plan maestro del Condominio. En este caso puede elegir los nuevos acabados o materiales que considere oportunos según las necesidades u oportunidad del proyecto.

Artículo segundo: el Comité de Construcción-Proyectos tiene las responsabilidades y deberes establecidos en este Reglamento de Condominios y, específicamente, en este Reglamento de Construcción, que serán los siguientes: a) asegurarse de que las construcciones construidas en las fincas filiales se adhieran a este Reglamento y que cuenten con los permisos correspondientes; b) informar e iniciar a través del Gerente, las acciones legales correspondientes contra los propietarios violando dichas disposiciones; c) antes de cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y aprobarlos; d) proponer mejoras y construcciones en las áreas comunes en beneficio de todos los propietarios y e) cualquier otro que la Asamblea de Propietarios mandate.

Artículo tercero. Reglamento urbano: el Condominio en su conjunto y las fincas filiales consideradas unidades individuales según lo expuesto están sujetas a las disposiciones, limitaciones y prohibiciones urbanísticas contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, los planos aprobados por el Condominio y este Reglamento de Construcción. Para los condóminos, la estética y condiciones establecidas en este Reglamento constituyen el aspecto principal de la venta y convivencia de sus ocupantes. Su incumplimiento es una condición resolutive en virtud de la cual la construcción o las plantas serán destruidas por violar estas disposiciones, pagadas por el propietario; las cosas serán restauradas a su estado original sin perjuicio de los daños que se le puedan reclamar.

Artículo cuarto. Tipo de condominio: el Comité de Construcción se asegura de que el Condominio esté totalmente destinado a los fines establecidos según la clase de filial, ya sea residencial, comercial o turístico según sea el caso. Las únicas construcciones que se construirán en cada finca filial con destino residencial deben ser necesariamente casas unifamiliares, lo que significa que solo se permite una familia por unidad.

Artículo quinto: todas las fincas filiales deberán estar totalmente desarrolladas y de una sola vez, tanto de construcción de infraestructura como de viviendas; cumplirán cabalmente con acabados mínimos iguales o superiores a los del Condominio y bajo criterio del Comité de Construcción y Proyectos; queda terminantemente prohibido construir por etapas.

Artículo sexto: todos los planos de construcción: arquitectónicos, estructurales, eléctricos y mecánicos, así como las especificaciones técnicas serán revisados por el Comité de Construcción y Proyectos antes de iniciar las obras, para comprobar si cumplen con el anteproyecto aprobado y con el acabado de primera calidad requerido por la categoría alta del Condominio. Para poder construir sus viviendas, cada Condominio debe solicitar la instalación de su propio medidor de potencia temporal ante la respectiva compañía eléctrica, para esto, debe presentarse con su cédula de identidad, cargo total del proyecto y permiso municipal de construcción. La instalación permanente será realizada por la empresa eléctrica una vez comprobado que los cargos solicitados corresponden a los equipos y sistemas instalados; no se instala ningún medidor de potencia permanente sin antes preparar un plan eléctrico final detallando las obras como construidas, su presentación ante la compañía eléctrica y una visita al sitio para corroborar la veracidad de los planos y la calidad de las obras.

Artículo séptimo: el interesado contratará con un arquitecto —bajo su propia responsabilidad— la ejecución de los planos de construcción; el arquitecto actuará como profesional responsable y el interesado pagará los honorarios de los diseños correspondientes, así como cualquier otro costo relacionado. El profesional cumplirá plenamente con las condiciones y requisitos establecidos en este Reglamento, la ley y el Reglamento de Construcción, así como cualquier otra condición establecida por las autoridades públicas correspondientes y por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Artículo octavo: el Propietario de cada vivienda por construir también debe contratar por su propia cuenta los servicios de un ingeniero, arquitecto o empresa constructora registrada con un profesional responsable, quien actuará como director técnico encargado de la calidad de

los trabajos, los cuales serán reportados al Comité de Construcción y Proyectos. Además, debe cumplir con todos los requisitos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA) y firmar la dirección técnica con el profesional a cargo de las obras y pagar la asistencia correspondiente y la tarifa de registro.

Artículo noveno: el Comité de Construcción y Proyectos, con el apoyo del asesor técnico seleccionado, velará por el estricto cumplimiento de las normas establecidas en este Reglamento, visitando el sitio durante el proceso de construcción para ordenar, si es necesario, la parada o modificación inmediata de los detalles que pueden incumplir las aprobaciones y disposiciones. Con el fin de asegurar el estricto cumplimiento de las normas de este Reglamento, el asesor técnico designado por el Comité de Construcción y Proyectos aprobará los anteproyectos de cada vivienda antes de iniciar las obras y verificará *in situ* que los diseños cumplen con el anteproyecto arquitectónico aprobado y con este Reglamento.

Artículo décimo. Áreas de construcción y cobertura máxima: debido a las características del proyecto, las siguientes son las áreas de construcción y cobertura máxima de las fincas filiales totales del Condominio: **Finca filial uno:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial dos:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del área de la propiedad ; las **áreas de construcción** de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por

planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial tres:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuatro:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cinco:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las casas tengan un sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial seis:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos

puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial siete:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del área de la propiedad; las **áreas de construcción** de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial nueve:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial diez:** El sesenta y cinco por ciento de la propiedad; las **áreas de construcción** de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial once:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos

ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial doce:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial trece:** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial catorce.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considera como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permite la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial quince.** Se puede erigir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) será de veintiún metros de altura con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de veintisiete metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos

punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial dieciséis.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** (viga corona) será de veintiún metros de altura con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de veintisiete metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir casas de cinco pisos, con una altura interna mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial diecisiete.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** (viga corona) será de veintiún metros de altura con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de veintisiete metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir casas de cinco pisos, con una altura interna mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial dieciocho.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considera como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** a nivel y la altura máxima cubierta será de veintidós punto cincuenta metros de altura respecto al nivel cero del primer nivel. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial diecinueve.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** (viga corona) será de veintiún metros de altura con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de veintisiete metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veinte.** Se puede construir el sesenta y

cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** (viga corona) será de veintiún metros de altura con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de veintisiete metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veintiuno.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir casas de pisos, con un mínimo de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veintidós.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veintitrés.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. **La altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veinticuatro.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área**

de la propiedad; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veinticinco.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad;** las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir de dos pisos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veintiséis.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad;** las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veintisiete.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad;** las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veintiocho.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad;** las áreas de

construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial veintinueve.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir de dos pisos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y uno.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y dos.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son

las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y tres.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tiene una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir de dos pisos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y cuatro.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y cinco.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y seis.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las

viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y siete.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir dos pisos de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y siete.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y ocho.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial treinta y nueve.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano,

no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir dos pisos de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y uno.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos puntos ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y dos.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y tres.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La

altura máxima de construcción (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y cuatro.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir dos pisos de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y cinco.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y seis.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y siete.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura**

máxima de construcción (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y ocho.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir dos pisos de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cuarenta y nueve.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y uno.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción**

(viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y dos.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir dos pisos de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y tres.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y cuatro.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y cinco.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez

punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y seis.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir dos pisos de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y siete.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y ocho.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial cincuenta y nueve.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta

metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial sesenta.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá construir dos pisos de ochenta metros por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial sesenta y uno.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial sesenta y dos.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial sesenta y tres.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción de los otros niveles serán las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta

metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial sesenta y cuatro.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas cuenten con sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Con respecto al nivel cero del primer piso, se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. **Finca filial sesenta y cinco.** Se puede construir el sesenta y cinco por ciento del **área de la propiedad**; las áreas de construcción del segundo piso son las mismas. En caso de que las viviendas tengan sótano, no se considerará como uno de los niveles referidos. La **altura máxima de construcción** (viga corona) tendrá una altura de diez punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer nivel y la altura máxima cubierta será de trece punto cincuenta metros con respecto al nivel cero del primer piso. Se permitirá la construcción de viviendas de tres plantas, con una altura interior mínima de dos punto ochenta por planta y una altura exterior mínima de tres metros respecto al nivel medio del suelo. La cobertura de cada casa, es decir, el área techada como proporción del área de propiedad privada filial no excederá el sesenta y cinco por ciento o los retrocesos mencionados a continuación. En casos especiales, también será posible construir entreplantas como resultado de las condiciones topográficas de la parcela, previa consideración del Comité de Construcción y Proyectos, específicamente apoyado por el Consejo de Administración. **Artículo Once.** Sobre los contratiempos: los siguientes contratiempos se refieren a la distancia entre el límite de la propiedad y cualquier tipo de construcción. Los contratiempos para las fincas filiales son: **finca filial uno.** El contratiempo frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los contratiempos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el contratiempo trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial dos.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b)

del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial quince.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial dieciséis.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial diecisiete.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los contratiempos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial dieciocho.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los contratiempos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial diecinueve.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veinte.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veintiuno.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veintidós.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veintitrés.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veinticuatro.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veinticinco.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veintiséis.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual

al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veintisiete.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veintiocho.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial veintinueve.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta y uno.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta y dos.** El retroceso frontal será igual al menos a seis metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cuatro metros del límite y c) el contratiempo trasero será igual al menos a cinco metros del límite. **Finca filial treinta y tres.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta y cuatro.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta y cinco.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta y seis.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta y siete.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial treinta y ocho.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero

límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial cincuenta y uno.** El retroceso frontal será igual al menos a seis metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cuatro metros del límite y el contratiempo trasero será igual al menos a cinco metros del límite. **Finca filial cincuenta y dos.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial cincuenta y tres.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial cincuenta y cuatro.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial cincuenta y cinco.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial cincuenta y seis.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial cincuenta y siete.** El retroceso frontal será igual al menos a seis metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cuatro metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a cinco metros del límite. **Finca filial cincuenta y ocho.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial cincuenta y nueve.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial sesenta.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial sesenta y uno.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial sesenta y dos.** El retroceso frontal será igual al menos a tres metros del límite, b) los retrocesos laterales serán

iguales al menos a cuatro metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a cinco metros del límite. **Finca filial sesenta y tres.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial sesenta y cuatro.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. **Finca filial sesenta y cinco.** El retroceso frontal será igual al menos a nueve metros del límite; b) los retrocesos laterales serán iguales al menos a cinco metros del límite y c) el retroceso trasero será igual al menos a ocho metros del límite. No se puede construir ningún volumen en la parte delantera, lateral o trasera invadiendo las zonas de retroceso establecidas. Sin perjuicio de lo anterior, en los casos en los que la topografía y el tamaño de la propiedad así lo requieran, el propietario puede solicitar al Comité de Construcción una autorización para construir en dichos contratiempos; el Comité otorgará o denegará el permiso a su sola discreción de acuerdo con las circunstancias especiales de cada caso particular. En caso de que una finca filial, debido a su ubicación, pueda tener más de una frontera frontal, lateral o trasera, el plan de frontera especificará los tipos de fronteras de cada parcela para aplicar los retrocesos correspondientes y, d) Si las áreas de retroceso tenían árboles, se debe evitar cortarlos a menos que sea necesario en virtud de la topografía o forma de la finca filial. Los árboles solo pueden ser talados con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de dichos temas; las consecuencias legales son asumidas por el infractor.

Artículo décimo segundo. Sobre la ubicación de las construcciones: con el fin de proteger la vista y las condiciones topográficas especiales de las parcelas vecinas, el Comité de Construcción aprobará la localización exacta donde se construirá la construcción; b) La ubicación de las construcciones alterará las condiciones ambientales naturales lo menos posible y, c) el Comité puede restringir, al aprobar los planos, ciertas características arquitectónicas de las construcciones, en caso de que comprometan la privacidad o la vista de las construcciones vecinas.

Artículo décimo tercero. Permisos: a) los propietarios presentarán los planos de construcción al Comité de Construcción antes de cualquier construcción o reparación en las fincas filiales del Condominio; como mínimo, deben contar con cuatro fachadas o alzados con todos los detalles y especificaciones materiales, la planta de distribución arquitectónica ubicada en el local, a escala, con dimensiones, carta de áreas y ubicación de sistemas mecánicos y planta de techado con las alturas de todos los aleros en la parcela. El Comité tendrá derecho a aceptar, modificar o rechazar los planos si no cumplen con lo establecido en el presente Reglamento de construcción. Para tal efecto, el Comité también debe recibir lo siguiente: i) carta de la empresa constructora aceptando la responsabilidad por daños causados en áreas públicas y zonas comunes, ii) declaración de la compañía constructora reconociendo y aceptando lo establecido en el Reglamento de construcción de Condominios; b) antes de presentar los permisos de construcción a las autoridades gubernamentales correspondientes, los planos deben disponer de la aprobación del Comité de Construcción; c) ninguna construcción o reparación se iniciará sin las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Deben presentarse al Comité de Construcción a través del gerente para obtener la aprobación para la construcción; d) el propietario debe contar con la autorización previa y por escrito del Comité de Construcción para realizar modificaciones o construcciones adicionales en las fincas filiales que puedan modificar, alterar o impactar la fachada o vista exterior de la unidad habitable, para esto, notificará previamente al Comité. El Comité de Construcción se asegurará de que la armonía, ornamentación, seguridad y apariencia del Condominio no se vean afectadas, de ninguna manera. Si el Comité considera que los cambios proyectados afectan la apariencia, funcionalidad o seguridad del Condominio o si pudieran dañar las cosas comunes o bienes privados de otros propietarios, denegará la solicitud. El propietario interesado podrá recurrir la decisión del Comité ante la Junta de Propietarios, a cuyo efecto presentará el proyecto de obra elaborado por un ingeniero o arquitecto. La resolución de la reunión es tomada por mayoría de edad y no es apelable. En caso de que la petición se acepte por el Comité o la Junta, las obras respectivas se ejecutan bajo el compromiso del propietario. Además, el propietario interesado responderá de los daños causados por las obras de modificación y contratará un seguro de daños a terceros antes de iniciar las obras para cubrir su responsabilidad, por la suma que determine el gestor o el Comité.

Artículo décimo cuarto. Sobre las construcciones, modificaciones y reparaciones: a) todos los propietarios deben restaurar cualquier daño causado en los adoquines, caños y jardines al construir el acceso a su propiedad y durante el proceso de construcción; se deberán utilizar los mismos materiales y acabados en las reparaciones; b) los propietarios no cambiarán ni modificarán las fachadas de las construcciones, áreas de acceso y tránsito aprobadas ni decorarán el exterior de las construcciones sin previa autorización del Comité; c) los propietarios no modificarán ni alterarán las áreas comunes del Condominio sin previa autorización del Comité y la Asamblea de Propietarios; d) todos los propietarios deben reparar, cambiar a su propio costo, todas las cosas en su finca que pudieran dañar o molestar a otros propietarios del Condominio. Los propietarios dispondrán de 30 días naturales para ejecutar las obras a partir de la fecha en la que sean informados por escrito de dicha obligación. Si no se cumple con la obligación en el plazo dado, el Condominio realizará las obras y cobrará al propietario los costos totales más un treinta por ciento; e) el área interior de las fincas filiales destinadas a vivienda incluirá un área apropiada para lavandería y colgamiento de ropa que estará cerrada y sin visibilidad desde el exterior o lados de la casa, por lo tanto, no se permitirá colgar ropa u otros objetos en las áreas privadas o comunes que puedan verse desde otras unidades o áreas comunes; f) los acondicionamientos de aire, bombas de agua, calentadores de agua o cualquier otro dispositivo deben colocarse dentro de las casas para que no se vean desde el exterior; las salas de máquinas de piscinas deben ser subterráneas; los rellenos que alteren la altura natural de las parcelas están sujetos a la autorización previa del Comité de Construcción que estudiará cada caso específico; si es necesario, se solicitará la autorización de los propietarios vecinos antes de otorgar la autorización y, en cualquier caso, los trabajos de movimiento de tierras o rellenos no puede desviar el curso de las aguas pluviales en detrimento de las fincas filiales adyacentes.

Artículo décimo quinto. Proceso constructivo: I) etapas previas a la construcción. Una vez que la construcción sea autorizada por el Comité de Construcción y las autoridades gubernamentales correspondientes y después de obtener los permisos necesarios: a) el propietario informará al gerente de las obras de construcción con un mes de anticipación y presentará las autorizaciones y permisos requeridos y, b) el propietario informará a la

empresa constructora contratada de su responsabilidad de mantener las áreas comunes libres de materiales de construcción, mezcla de concreto y que será responsable de reparar cualquier daño causado en dichas áreas durante la construcción. **II) Obligaciones de las empresas constructoras:** a) registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros encargados de las obras y de los demás empleados de la compañía. Informar de inmediato a la Gerencia del Condominio de los cambios de personal; b) informar los horarios de trabajo en la caseta de seguridad que debe realizar de lunes a viernes, de siete de la mañana a cinco de la tarde y sábado de siete de la mañana a dos de la tarde; c) los empleados deben identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al Condominio. El listado de cada personal de la empresa se mantendrá actualizado en la caseta de seguridad; d) cada obra cuenta con una caseta de W.C. para el uso de sus empleados; no se permitirá la excavación de hoyos que sirvan como servicios sanitarios; e) se informará en la caseta de seguridad el número de finca filial para la entrega o retiro de materiales y máquinas, así como el nombre de la empresa constructora. No se permitirá el acceso de camiones o carros que excedan los doce metros cúbicos de capacidad; f) los materiales de construcción y los desechos deben almacenarse dentro de la finca respectiva; no se permitirá la invasión de propiedades adyacentes o áreas comunes, incluso si no se desarrollan o construyen; g) cada obra de construcción debe cubrirse en sus bordes laterales con placas divisorias u otros elementos para garantizar la privacidad, la paz, la seguridad física y la seguridad de los hogares de los vecinos inmediatos; h) el propietario será responsable de deshacerse de los materiales de construcción excedentes con la frecuencia que sea necesaria y donde pueda corresponder fuera del Condominio para preservar su limpieza y apariencia. Además, garantizará que los desechos de los materiales no se viertan en las alcantarillas o que las obstruyan, que toda la mezcla de materiales se preparará en bandejas apropiadas dentro de los límites de la finca y nunca en las calles, áreas comunes o las áreas privadas de otro propietario de condominio. No se permitirá la acumulación de material en ninguna finca o área común; i) los vehículos que suministren materiales deberán ser reportados a la caseta de seguridad; el suministro se realizará durante las horas autorizadas y será responsable de cualquier daño o suciedad causada al Condominio; j) se tomarán todas las medidas de precaución durante el proceso de construcción para evitar daños a los ductos subterráneos, ya que algunos de ellos se encuentran cerca de la superficie y podrían verse afectados por el tránsito de cargas pesadas.

Los daños ocasionados deberán ser inmediatamente reparados a expensas del edificio del condominio; k) queda terminantemente prohibido que los colaboradores de la construcción ingresen o transiten por áreas verdes o comunes, contaminen con basura las parcelas vecinas, traigan o beban cualquier tipo de bebida alcohólica y reciban visitantes no relacionados con los trabajos de construcción; l) cada condómino será responsable de pagar las facturas de luz y agua consumidas en la finca filial desde el momento en que reciba su título de propiedad.

Artículo décimo sexto. Acabado de techo: a) los materiales del techo de cada construcción en fincas filiales pueden ser: i) cualquier tipo de teja, siempre y cuando sean en arcilla o plástico en colores tierra. Las baldosas pueden ser viejas, ii) cinc estructurado en colores gris o tierra. Los techos no visibles dentro de parapetos o losas de concreto no excederán el cincuenta por ciento del área cubierta, por lo que el cincuenta por ciento de las cubiertas deben ser de teja o cinc estructurado con las pendientes que se mencionan a continuación. Las pendientes del techo no podrán exceder del cuarenta por ciento ni ser inferiores al veinticinco por ciento. Los aleros en las cubiertas no pueden exceder de un punto diez metros terminados para evitar el cierre de contratiempos laterales y evitar la creación de áreas demasiado oscuras entre las construcciones.

Artículo décimo séptimo. Fachadas: el diseño de la fachada se presentará ante el Comité de Construcción, especificando los detalles y los materiales por utilizar. Este decidirá si acepta o no: a) la pintura exterior de las construcciones debe estar de acuerdo con los colores proporcionados por el Comité de Construcción, a disposición de todos los propietarios. Independientemente de lo anterior, queda terminantemente prohibido el uso de los siguientes colores: **FUCSIA, ROSA, ROJO Y MORADO**; b) si el propietario desea otro color, deberá solicitar autorización al Comité de Construcción; el Comité se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada para mantener la armonía y uniformidad del Condominio y, c) no se permitirán rejillas de ningún tipo en puertas o ventanas de la fachada principal o cualquier otra visible desde áreas comunes del Condominio, a excepción de las decorativas debidamente aprobadas por el Comité de Construcción.

Artículo décimo octavo. Divisiones perimetrales: a) las parcelas o fincas filiales deberán tener un concepto de continuidad en sus áreas verdes; por este motivo, se prohíbe terminantemente la construcción de muros, cercas o cualquier otro tipo de construcción entre y sobre los linderos frontales, traseros y laterales; b) se prohíbe establecer divisiones o construcciones de cualquier tipo en el linde frontal y dentro del área de retroceso frontal. El jardín de entrada de cada finca es un área privada de uso restringido donde no se permiten construcciones; c) se permite plantar setos de arbustos en los linderos laterales y zona de retroceso para evitar la visibilidad de una finca a otra siempre y cuando no superen los tres metros de altura, pero se prohíbe instaurar divisiones o construir construcciones de cualquier tipo en dicha zona.

Artículo décimo noveno. Iluminación y líneas eléctricas: a) la iluminación interna de las fincas filiales no puede causar brillo o deslumbramiento excesivo ni dirigir el haz de luz a las fincas vecinas, incluidas las áreas comunes; b) si se requiere iluminación externa adicional, debe ser aprobada por el Comité de Construcción; c) la energía y otras líneas deben ser aéreas y transportadas, desde la red general del Condominio hasta la caja en la entrada de la finca filial; d) todo el cableado a cualquier zona de la finca debe ser subterráneo; e) no se permitirá el cableado aéreo en ninguna propiedad o finca filial y, f) se deben definir sitios apropiados para colocar sistemas de aire acondicionado, tanques, bombas, etc., para que estén ocultos y protegidos por parapetos, bodegas y cubiertas. Además, si se utilizan sistemas de energía solar, deben ocultarse en la parte posterior trasera de la construcción; lo mismo se aplicará a las antenas de cable.

Artículo vigésimo. Sobre el tratamiento de las aguas residuales: las casas deben resolver el manejo de las aguas residuales para que no contaminen los acuíferos del subsuelo, instalando los sistemas y procedimientos autorizados por la autoridad de Acueductos y Alcantarillados, el Ministerio de Salud Pública y la Técnica Nacional Ambiental Secretarial, según sea el caso. Para tal efecto, cada Condominio debe instalar y construir una planta de tratamiento en su finca, con capacidad suficiente para manejar las aguas residuales de la construcción prevista.

Artículo vigésimo primero. Los garajes pueden estar abiertos siempre que contengan áreas de almacenamiento o armarios para guardar herramientas, juguetes, máquinas de jardín u otros utensilios similares que generalmente se guardan en los garajes. Si no se construyen armarios, se deben instalar puertas. Las calzadas tendrán un acabado en arcilla, piedra, hormigón, hormigón repujado, adoquines o losas en su color natural o en tonos tierra.

Artículo vigésimo segundo. Cada propietario construirá el piso exterior correspondiente a aceras y demás accesos a la vivienda, cumpliendo cabalmente con el acabado del pavimento de calzadas utilizado en la construcción original —adoquines rectangulares de concreto—, siguiendo el diseño, pendiente y contorno de las aceras en el Condominio, el cual deberá ser continuo y en un solo nivel, sin excepciones. El Comité de Construcción y Proyectos definirá el diseño geométrico de las aceras que será continuo en todo momento y con un solo nivel; no se aceptarán escaleras a lo largo de las aceras, en ninguna circunstancia. Los propietarios serán libres de elegir los materiales de los pisos interiores.

Artículo vigésimo tercero. Todas las obras de construcción deberán contar con un sistema de almacenamiento de agua, por lo que deberán disponer de un tanque de captación para abastecer de agua por setenta y dos horas de tres días, con una capacidad mínima de cinco mil litros por cada cuatro personas usuarias de la construcción. Cada propietario también instalará un contador de agua antes de comenzar cualquier construcción; debe tener un regulador de presión y estar instalado en un lugar visible que permita su lectura libre.

Artículo vigésimo cuarto. Cada propietario será responsable de realizar adecuadamente las pruebas de percolación de su finca, en el área en la que se colocará el drenaje de aguas residuales; será totalmente responsable de la solución apropiada que se le dé al efluente.

Artículo vigésimo quinto. Mantenimiento de lotes baldíos: durante el primer año desde la venta de la finca filial, el mantenimiento mínimo requerido por un lote baldío es de hierba que no exceda los veinticinco centímetros de altura; después del primer año, si el lote está baldío, el propietario plantará césped y le dará el mantenimiento adecuado al menos una vez cada tres semanas. En caso de que no se proporcione el debido mantenimiento, la

administración lo tendrá en cuenta y asignará el costo con una tarifa extraordinaria que será pagada a tiempo por el propietario del lote junto con la tarifa de mantenimiento ordinario.

Artículo vigésimo sexto. Sin perjuicio de cualquier otro mecanismo o sanción que fije la ley, incumplir este Reglamento tendrá las siguientes consecuencias: a) prohibición a todos los empleados que trabajen en una finca sancionada de ingresar al Condominio. Esta prohibición permanecerá hasta que se subsane el incumplimiento y, b) la solicitud de suspensión de las obras por el medio correspondiente. Estos procedimientos no son excluyentes y pueden aplicarse simultáneamente.

CAPÍTULO CINCO

NORMATIVA ESPECIAL DE FINCAS FILIALES DESTINADAS A USO COMERCIAL Y TURÍSTICO

Artículo primero. De acuerdo con el presente reglamento y la Escritura Constitutiva, el Condominio constará de sesenta y cinco fincas filiales.

Artículo segundo. Las fincas filiales con destino comercial solo podrán ser utilizadas como locales comerciales para ser arrendados a personas naturales, empresas o instituciones públicas o privadas que presten servicios a los Condominios o sus dependientes y, en términos generales, al público en general, siempre y cuando las actividades comerciales allí ejecutadas sean contrarias a la moral, la decencia, la ley o el orden público. Se entiende que en este caso, la Gerencia se asegurará de que las personas físicas o compañías que ocupen estos locales sean las dedicadas a prestar servicios profesionales o a la venta o servicios, que no causen ruido excesivo o contaminación ambiental que represente una molestia constante e irracional para los propietarios del Condominio. A pesar de lo anterior, quedan expresamente prohibidas las discotecas, moteles, apartahoteles, gasolineras y discotecas.

Artículo tercero. En cuanto al diseño y arquitectura de las fincas filiales con destino comercial y turístico, no pueden infringir el diseño, arquitectura y normas generales del Condominio; debe existir simetría con las características y diseños generales del condominio

residencial, manteniendo un diseño arquitectónico tropical contemporáneo. Esta simetría en el Reglamento, diseño y fachada será revisada por el Comité de Construcción sin perjuicio de los criterios del Municipio y otras entidades públicas que se encargan de aprobar los permisos de construcción.

Artículo cuarto. De acuerdo con este Reglamento de Condominios, los propietarios de las fincas filiales deben evitar molestar a otros propietarios de condominios derivados del uso inapropiado de dispositivos como radios, sistemas de sonido o video o televisores que produzcan sonido o ruido, vibraciones u olores. Estos dispositivos deben utilizarse en fincas filiales comerciales y turísticas, de manera que no perturben la tranquilidad de los hogares cercanos. En caso de que las fincas filiales comerciales y turísticas estén ocupadas por locales con principales actividades nocturnas, deberán contar con los correspondientes permisos de funcionamiento otorgados por el Ministerio de Salud y el Municipio de Santa Cruz e incluso entonces deberán cumplir con la riqueza común de los propietarios de fincas filiales residenciales. La continuidad de estos negocios estará sujeta a las condiciones mencionadas. La falta de medidas puede ser reportada al Municipio de Santa Cruz y al Ministerio de Salud y el gerente hará todos los esfuerzos para hacer cumplir este Reglamento y la ley para tal fin.

Artículo quinto. Quedará prohibido estacionar vehículos del área residencial o de visitantes en los espacios de estacionamiento para las áreas comerciales y turísticas, ya que estas últimas serán de uso exclusivo de los clientes del área comercial; estos espacios podrán ser rotulados como tales. Los locales comerciales y turísticos contarán con un área específica destinada a etiquetas y rótulos distintivos de cada negocio, donde se leerá “Estacionamiento exclusivo para clientes”. Estos espacios publicitarios pueden tener luz y deben cumplir con el tamaño preestablecido en todo momento. Deben ser aprobados por la Gerencia del Condominio antes de ser colocados. El propietario, el arrendatario o subarrendatario que incumpla esta disposición estará sujeto al pago de una multa de cien dólares en moneda legal de los Estados Unidos de América que se cobrará en el siguiente recibo de tarifa del Condominio.

Artículo sexto. Los locales comerciales y turísticos estarán obligados a prestar servicios de entrega a los residentes del Condominio; el espíritu del Condominio es facilitar a los propietarios el acceso a diferentes servicios sin tener que salir de sus hogares. El procedimiento para cada caso será establecido por la Gerencia.

Artículo séptimo. Las disposiciones para fincas filiales residenciales y, en general, todas las disposiciones en estas **NORMAS DE GESTIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL – TURÍSTICO-COMERCIAL – CON FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS VENTANAS DE PLAYA GRANDE** será aplicable a este tipo de fincas filiales en cuestiones no establecidas en la normativa específica para las fincas filiales comerciales y turísticas.

CAPÍTULO SEIS VARIOS

Artículo primero. Extinción, construcción o reconstrucción del Condominio: la extinción del régimen del Condominio, así como la destrucción o reconstrucción del Condominio se regirán por el capítulo séptimo (VII) de la Ley Reguladora de la Propiedad del Condominio.

Artículo segundo. Aprobación y modificación del Reglamento: inicialmente, el presente Reglamento deberá ser aprobado por una mayoría que represente dos tercios del valor total del Condominio para ser plenamente válido. Después, solo podrán ser modificados por el porcentaje de votación establecido por la ley.

Artículo tercero. La Asamblea de Propietarios será la única encargada de interpretar el presente Reglamento; dicha interpretación será vinculante entre las partes.

Artículo cuarto. La invalidez o ineficacia de una o más secciones de este documento no implica la invalidez o ineficacia de todo el documento.

Artículo quinto. Los siguientes beneficios obligatorios los deben recibir los propietarios como parte de la cuota mensual que pagan como complemento de los servicios prestados en este Reglamento: a) control de entrada y salida las veinticuatro horas del día; b) patrulla o vigilancia externa (según lo acuerde la Junta de Propietarios); c) servicio de mantenimiento de jardines exteriores y áreas verdes, desde las aceras hasta el contratiempo frontal (de acuerdo con lo que acuerde la Junta de Propietarios); áreas verdes de considerable belleza natural; f) otras instalaciones y edificios deportivos alrededor del área recreativa cuando la Junta así lo decida y construya bajo su dirección y a su cargo; g) sistemas de captación, bombeo y almacenamiento de agua potable y, h) otros servicios o dispositivos de seguridad que la Junta de Propietarios eventualmente decida implementar.

Artículo sexto. Los siguientes servicios opcionales también han sido planificados y serán prestados a solicitud expresa de cada condominio; serán pagados según lo indique el gerente o el concesionario contratado para tal fin: a) sistema de alarma y monitoreo; los equipos deben ser comprados e instalados por el propietario, de acuerdo con lo recomendado por el Comité de Construcción y proyectos y deben estar conectados al teléfono del gerente o de la caseta de seguridad para atender emergencias. Las alarmas instaladas en el proyecto no tendrán pitidos o sonidos de encendido/apagado y b) servicios de mantenimiento de jardines internos, desde el retroceso frontal hasta la línea de base trasera y bajo contratos específicos.

Artículo séptimo. La velocidad máxima autorizada en las áreas del Condominio transitadas por vehículos automotores de cualquier tipo será de cuarenta kilómetros por hora. El tráfico vial del Condominio se regirá por las leyes nacionales que regulen dicha materia. En este sentido, los propietarios, los ocupantes autorizados y los visitantes estarán sujetos voluntariamente a la ley, los tribunales y las autoridades que resuelvan los problemas de tránsito dentro de las áreas del Condominio. En caso de accidentes o cualquier circunstancia que requiera la intervención de policías, peritos o ley de tránsito, las vías privadas del Condominio serán consideradas vías públicas para que puedan acceder a cualquier área común para cumplir con sus deberes.

Artículo octavo. La Junta de Propietarios definirá el salario del gerente.

Artículo noveno. En caso de que una parcela de Condominio bordee una vía pública, el propietario se abstendrá de construir cualquier tipo de acceso a su finca filial a dicha vía.

Artículo décimo. Los propietarios del Condominio permitirán el acceso a través del guardia de seguridad del Condominio a los propietarios de propiedades que no sean necesariamente fincas filiales individualizadas ubicadas en el proyecto donde se encuentra el Condominio. A tal efecto, el Consejo de Administración fijará los mecanismos de seguridad necesarios que deberán ser observados por dichos propietarios sin excepciones. Los propietarios del Condominio también permitirán el acceso a los propietarios de propiedades que no sean necesariamente propiedades filiales individualizadas a las áreas comunes del Condominio si primero pagan el costo y siguen el procedimiento de ingreso definido por la Junta Directiva.

Chapter V

Data Analysis

5.1 Analysis and Interpretation of the Results

5.1.1. Text Analysis Table:

Text Analysis	HOA-BL CASA OASIS	HOA-BL LAS VENTANAS
Text Style	Descriptive	Descriptive
Scale of Formality	Official	Officialese
Scale of Generality	Educated	Educated
The scale of Emotional Tone	Understatement	Understatement
Text Function	Informative	Informative
Type of Translation	Legal – Technical translation	Legal – Technical translation

5.1.2. Color coding table

Literal translation	Red font
Transposition	Highlight Yellow
Cross Transposition	Highlight dark blue
Modulation	Highlight light blue
Equivalence	Highlight pink
Explicitation	Highlight green
Amplification	Green font
Omission	Red font—cross out

5.1.2.1 Translation English to Spanish:

Paragraph One:

Article Four: About the Condominium Regulations: For ~~the~~ purposes of the interpretation and practical application of these Regulations, ~~they~~ are subdivided into the Condominium Regulations, Management Regulations, Construction Regulations – Projects and Special Regulations for Filial Estates destined to commercial and tourist use, each of which will also be referred to as “Regulations”.

Artículo Cuarto: Sobre el Reglamento de Condominios: Para efectos de la interpretación y aplicación práctica de este Reglamento, se subdividen en el Reglamento de Condominios, Reglamento de Administración, Reglamento de Construcción – Proyectos y Reglamento Especial para Fincas Filiales destinadas a uso comercial y turístico, cada uno de los cuales también se denominará “Reglamento”.

Paragrap Two:

Article Nine: About the Insurance: Common buildings must be permanently insured against fire and earthquake for the sum set by the Owners Meeting; the Manager will be in charge of insuring them. The Manager will also be entitled to contract other insurance that might be necessary for the appropriate coverage and protection of the assets and personnel working for the Condominium; he/she will be duly authorized by the Owners Meeting.

Artículo Noveno: Sobre el Seguro: Los edificios comunes deberán estar asegurados permanentemente contra incendios y terremotos por la suma fijada por la Asamblea de Propietarios; el Gerente se encargará de asegurarlos. El Administrador también tendrá derecho a contratar otros seguros que pudieran ser necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labora para el Condominio; estará debidamente autorizado por la Asamblea de Propietarios.

Paragraph Three:

Article Fourteen: About the Trash Cans: a) Trash must always be placed inside the container in the estate for that purpose, which must be located in an area with access for its

collection. Said container must be big enough to keep the trash produced at the respective filial estate. This way, the trash will not be exposed or disturb others; b) Trash will always be deposited in bags or containers specially designed for trash and must be kept sealed; and c) Trash bags or the corresponding boxes must be deposited in the container the night before the trash truck collects them in the Condominium. The Schedule will be properly informed by the Condominium Management. Once the trash truck leaves, each Owner will be responsible of immediately collecting the deposit containers.

Artículo Catorce: Sobre los Basureros: a) La basura deberá colocarse siempre dentro del contenedor en la finca para tal efecto, el cual deberá ubicarse en un área con acceso para su recolección. Dicho contenedor debe ser lo suficientemente grande como para mantener la basura producida en la finca filial respectiva. De esta manera, la basura no quedará expuesta ni molestará a los demás; b) La basura siempre se depositará en bolsas o contenedores especialmente diseñados para basura y deberá mantenerse sellada; y, c) Las bolsas de basura o las cajas correspondientes deberán depositarse en el contenedor la noche anterior a que el camión de basura las recoja en el Condominio. El Programa será debidamente informado por la Administración del Condominio. Una vez que el camión de basura salga, cada Propietario será responsable de recoger inmediatamente los contenedores de depósito.

Paragraph Four:

Article One: Governance and Management Bodies: The Condominium Governance and Management Bodies will be: the Owners Meeting, the Board of Directors and Fiscal, the Manager and the Construction and Projects Committee.

Artículo Primero: Órganos de Gobierno y Gestión: Los Órganos de Gobierno y Gestión del Condominio serán: la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Directores y Fiscal, el Gerente y el Comité de Construcción y Proyectos.

Paragraph Five:

TITLE I) ABOUT THE OWNERS MEETING:

Article Two: Meeting Constitution: The Owners Meeting will be constituted by all the Owners of Condominium filial estates according to Article Twenty-four of the Regulating Law of Condominium Property. Each Owner will be entitled to several votes equal to the value percentage of that his/her property represents out of the total value of the Condominium.

TÍTULO I) SOBRE LA REUNIÓN DE PROPIETARIOS:

Artículo Segundo: Constitución de la Junta: La Junta de Propietarios estará constituida por todos los Propietarios de fincas filiales de Condominios de acuerdo con el Artículo Veinticuatro de la Ley Reguladora de la Propiedad de Condominios. Cada Propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje de valor de lo que su propiedad representa sobre el valor total del Condominio.

Paragraph Six:

Article Three: Competence of the Meeting: The decisions on common interest issues not included within the capacities and duties of the Manager will be the competence of the condominium owners' Meeting. The Meeting agreements are mandatory to all Owners. Any Owner considering his/her rights are damaged may file a claim within the next three months following the validity of the agreement that will be solved in a summary trial as set forth in the Civil Procedure Code.

Artículo Tercero: Competencia de la Asamblea: Las decisiones sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las capacidades y deberes del Gerente serán competencia de la Asamblea. Los acuerdos de la Junta son obligatorios para todos los Propietarios. Cualquier Propietario que considere que sus derechos están dañados puede presentar una reclamación dentro de los próximos tres meses posteriores a la validez del acuerdo que se resolverá en un juicio sumario según lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.

Paragraph Seven:

Article Four: Representation at the Meeting: In case a filial estate belongs to several natural persons or companies in co-ownership or if there are real estate rights of use, use and enjoyment, residence or possession over the estate, both the co-owners and the title holders of the real estate rights and the Bare Owner will be represented by a single person at the Meeting.

Artículo Cuarto: Representación en la Junta: En caso de que una finca filial pertenezca a varias personas físicas o sociedades en copropiedad o si existen derechos inmobiliarios de uso, uso y disfrute, residencia o posesión sobre la finca, tanto los copropietarios como los titulares de los derechos inmobiliarios y el Nudo Propietario estarán representados por una sola persona en la Junta.

Paragraph Eight:

Article Five: Power of Attorney: The Owners may appoint a representative before the Owners Meeting with a Special Power of Attorney or Letter of Proxy duly certified by a Notary Public bearing the corresponding lawful stamps.

Artículo Quinto: Poder: Los Propietarios podrán designar un representante ante la Asamblea de Propietarios con Poder Especial o Carta Apoderada debidamente certificada por un Notario Público que lleve los sellos legales correspondientes.

Paragraph Nine:

Article Seven: Regular and Extraordinary Meetings: The Owners Meeting will regularly meet at least once a year during the first three weeks of December, and extraordinarily as

many times and at the times deemed appropriate. The meetings will take place where the call states.

Artículo Séptimo: Reuniones Ordinarias y Extraordinarias: La Junta de Propietarios se reunirá regularmente al menos una vez al año durante las primeras tres semanas de diciembre, y extraordinariamente cuantas veces y en los horarios que considere oportunos. Las reuniones se llevarán a cabo donde se indique en la convocatoria.

Paragraph Ten:

Article Nine: Quorum: The quorum to validly hold the Meeting in first call will be the presence of votes representing at least two thirds of the Condominium value. In ~~the~~ second call, the quorum will be reached with any number of votes present. The calls may take place on the same day, with a difference of a minimum of one hour between them.

Artículo Noveno: Quórum: El quórum para celebrar válidamente la Asamblea en primera convocatoria será la presencia de votos que representen al menos dos tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria se alcanzará el quórum con cualquier número de votos presentes. Las convocatorias podrán tener lugar el mismo día, con una diferencia mínima de una hora entre ellas.

Paragraph Eleven:

Article Twelve: Approval of Improvements: The improvements of common things will be approved with the following votes during the Condominium Owners Meeting: a) Necessary improvements, by the votes of Owners representing simple majority of the Condominium value; b) Useful improvements by the votes of Owners representing two thirds of the Condominium value.

Artículo Décimo Segundo: Aprobación de Mejoras: Las mejoras de cosas comunes serán aprobadas con los siguientes votos durante la Asamblea de Propietarios de Condominios: a)

Mejoras necesarias, por los votos de los Propietarios que representen la mayoría simple del valor del Condominio; b) Mejoras útiles por los votos de los Propietarios que representen dos tercios del valor del Condominio.

Paragraph Twelve:

Article Twelve: Consignment of Agreements: The agreements of the Meeting will be entered in a certified Minutes Book and will be copied in a deed in case registration at the Public Registry is necessary. The Chair and Secretary of the Board of Directors will conduct the debate and will draft the session minutes, respectively. Once approved, the minutes will be signed by the Chair and Secretary of the Condominium Board of Directors and by the Owners wishing to do so.

Artículo Décimo Segundo: Consignación de Acuerdos: Los acuerdos de la Asamblea se inscribirán en un Libro de Actas certificado y se copiarán en una escritura en caso de que sea necesaria la inscripción en el Registro Público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva conducirán el debate y redactarán el acta de la sesión, respectivamente. Una vez aprobado, el acta será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva del Condominio y por los Propietarios que lo deseen.

Paragraph Thirteen:

Article Thirteen: About the constitution of the Board of Directors: The Owners Meeting will appoint a Board of Directors to set the Condominium management and surveillance policies acting as the representative and intermediary with the Condominium Management, which will be voted every two years in a General Meeting. Notwithstanding the foregoing, it is hereby stated that for the first election period, the appointments of the Board of Directors will last two years plus the necessary additional term for the Owners Meeting to hold its Regular Meeting during the agreed period, so the Condominium can always keep a head.

Artículo Décimo Tercero: Sobre la constitución de la Junta Directiva: La Asamblea de Propietarios designará una Junta Directiva para fijar las políticas de administración y vigilancia del Condominio actuando como representante e intermediario con la Administración del Condominio, la cual se votará cada dos años en una Asamblea General. No obstante lo anterior, se hace constar que para el primer período de elección, los nombramientos de la Junta Directiva durarán dos años más el término adicional necesario para que la Asamblea de Propietarios celebre su Asamblea Ordinaria durante el período acordado, por lo que el Condominio siempre podrá mantener una cabeza.

Paragraph Fourteen:

Article Fourteen: The Board of Directors will oversee defining the Condominium management policies and procedures, with the capacities and duties set forth by law and that the Owners Meeting grant at their Meetings.

Artículo Décimo Cuarto: La Junta Directiva será la encargada de definir las políticas y procedimientos de administración del Condominio, con las capacidades y deberes establecidos por la ley y que la Asamblea de Propietarios otorgue en sus Asambleas.

Paragraph Fifteen:

Article Twenty-one: A minute will be prepared for each meeting including as a minimum the reason and place and time in which it was held, specifically stating the name and attendance of the people attending, a summary of the items discussed, the result of the voting and the specifics of the agreements entered. These minutes will be drafted and processed by the Manager and the Secretary who will both act as secretaries during the meetings.

Artículo Vigésimo Primero: Se levantará un acta para cada reunión incluyendo como mínimo el motivo y lugar y hora en que se celebró, indicando específicamente el nombre y asistencia de las personas asistentes, un resumen de los puntos tratados, el resultado de la

votación y los detalles de los acuerdos celebrados. Estas actas serán redactadas y tramitadas por el Gerente y el Secretario, quienes actuarán como secretarios durante las reuniones.

5.1.2.2 Translation Spanish to English

Paragraph One:

ARTICULO SEGUNDO: CAMPO DE APLICACION. El presente Reglamento regula las relaciones entre los condóminos, así como las relaciones de éstos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria para todo condómino, co-condómino, titular de derechos reales, residente, huésped, visitante o invitado, y en general, para cualquier ocupante de fincas filiales.

ARTICLE TWO: FIELD OF APPLICATION. This Regulation regulates the relations between condominiums, as well as their relations with the bodies of the Condominium and with third parties. It will be mandatory for any condominium, co-ownership, rights holder, resident, guest, visitor or guest, and in general, for any occupant of subsidiary properties.

Paragraph Two:

ARTICULO TERCERO: DEFINICIONES. Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a continuación se indican tendrán los siguientes significados: ADMINISTRACION: El Administrador del Condominio La Reserva del Golf.
ADMINISTRADOR: El Administrador del Condominio La Reserva del Golf

ARTICLE THREE: DEFINITIONS. For the application and interpretation of this Regulation, the terms that indicated below shall have the following meanings:
ADMINISTRATION: The Administrator of the La Reserva del Golf Condominium.

Paragraph Three:

El acceso a estos equipos ubicados en el área común y en las fincas filiales está garantizado por medio de una servidumbre de accesos a los mismos para su instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación, mantenimiento y en general para lo que quiera su propietaria la compañía Agroganadera Pinilla, S.A. COEFICIENTE DE PROPIEDAD: Proporción que a cada una de las fincas filiales le corresponde en relación con el área total del condominio. COMITE: El Comité de Construcción del Condominio La Reserva del Golf. CONDOMINIO: Condominio La Reserva del Golf.

Access to these equipment located in the common area and in the subsidiary properties are guaranteed by means of an easement of access to them to its installation, revision, inspection, alteration, replacement, repair, maintenance and in general for what its owner wants, the company Agroganadera Pinilla, S.A. COEFFICIENT OF OWNERSHIP: Proportion that each of the subsidiary properties corresponds to in relation to the total area of the condominium. COMMITTEE: The La Reserva del Golf Condominium Construction Committee. CONDOMINIUM: La Reserva del Golf Condominium.

Paragraph Four:

CUOTA DE MANTENIMIENTO: es el monto que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar a la Administración para cubrir la parte proporcional a los Gastos Comunes. La cuota de mantenimiento podrá variar anualmente y deberá ser aprobada en la Asamblea de condóminos en que se haya definido y aprobado un presupuesto de gastos de administración y mantenimiento.

MAINTENANCE FEE: is the amount that periodically each condominium will be obliged to pay to the Administration to cover the part proportional to the Common Expenses. The maintenance fee may vary annually and must be approved at the condominium Assembly in which a budget has been defined and approved of administration and maintenance expenses.

Paragraph Five:

CUOTA DEL FONDO DE RESERVA: es el monto que anualmente, por adelantado, se debe pagar a la Administración para el Fondo de Reserva del Condominio. Ese monto será cobrado por el Administrador con la Cuota de Mantenimiento. GASTOS COMUNES: Aquellos que se requieran para la administración y mantenimiento del Condominio y a los cuales los condóminos están obligados a contribuir de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

RESERVE FUND FEE: is the amount that annually, in advance, must be paid to Management for the Condominium Reserve Fund. That amount will be charged by the Administrator with the Maintenance Fee. **COMMON EXPENSES:** Those that are required for the administration and maintenance of the Condominium and to which the condominiums are obliged to contribute to accordance with the provisions of these Regulations.

Paragraph Six:

PROPIETARIO o CONDÓMINO: Propietario de una finca filial en el Condominio La Reserva del Golf. LOTE: finca filial del Condominio. REGLAMENTO: Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio La Reserva del Golf. REGISTRO DE CONDÓMINOS: El libro de registro de los Propietarios de las fincas filiales.

OWNER or CONDOMINIUM: Owner of a subsidiary property in the La Reserva del Golf Condominium. **LOT:** subsidiary property of the Condominium. **REGULATION:** Condominium Regulation, Administration and Construction of the Condominium Reserva del Golf. **CONDOMINIUM REGISTRY:** The registry book of the Owners of the subsidiary properties.

Paragraph Seven:

ARTICULO CUARTO: DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO. Para efectos de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en tres grandes apartes o capítulos, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción. Si alguna parte de este Reglamento resultare inválida o ilegal, se tendrá por no acordada, pero la legalidad y validez del resto del Reglamento no se verán afectadas o limitadas por dicha omisión.

ARTICLE FOUR: OF THE REGULATIONS OF THE CONDOMINIUM. For purposes of interpretation and practical application, this Regulation is subdivided into three main sections or chapters, each of which shall also be referred to as Rules, and which shall be: Rules of Condominium, Administration Regulations and Construction Regulations. If any part of this Regulation will be invalid or illegal, it will be considered not agreed, but the legality and validity of the rest of the Regulations shall not be affected or limited by such omission.

Paragraph Eight:

CAPITULO PRIMERO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO. ARTICULO PRIMERO: CONFORMACION DEL CONDOMINIO. Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes destinadas a áreas de desagües pluviales, área de avenidas y calles, parques, juegos infantiles, zonas verdes, área recreativa y deportiva, servidumbre de aguas, estación de bombeo, caseta de guarda, colectores de basura y demás zonas identificadas en los planos del Condominio como tales. El área privativa se compone de ciento treinta y seis fincas filiales que conforman el Condominio, y cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y a los planos depositados ante el Registro Público, Sección Propiedad Horizontal.

CHAPTER FIRST: CONDOMINIUM REGULATIONS. ARTICLE FIRST: CONFORMATION OF THE CONDOMINIUM. The Condominium consists of the private

areas and the common areas intended for storm drainage areas, avenues and streets area, parks, playgrounds, green areas, recreational and sports area, water easement, pumping station, guards, garbage collectors and other areas identified in the Condominium plans as such. The private area consists of one hundred and thirty-six subsidiary properties that make up the Condominium, and whose description corresponds to that contained in the deed of incorporation of the Condominium and to the plans filed with the Public Registry, Horizontal Property Section.

Paragraph Nine:

ARTICULO SEGUNDO: CONDÓMINOS. Condóminos todos los adquirentes de fincas filiales del Condominio. Cada Condómino es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes afectos al uso común. Cada Condómino acreditará su condición con la respectiva escritura pública de adquisición. Los Condóminos podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura constitutiva, y el Reglamento le impongan.

ARTICLE SECOND: CONDOMINIUMS. Condominiums are all the acquirers of affiliated properties of the Condominium. Each Condominium is the exclusive owner of its subsidiary property and community property in the assets affected by common use. Each Condominium will prove its condition with the respective public deed of acquisition. Condominiums may use, encumber and dispose of their individual property, with the limitations and prohibitions that the Condominium Property Regulatory Law, the deed constitutive, and the Regulations impose it.

Paragraph Ten:

El Condómino deberá entregar al adquirente, y éste a su vez exigir del Condómino, una certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones con el Condominio. Ante el Condominio, el nuevo Condómino será

responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Condómino no hubiere cancelado. En la escritura de traspaso, el nuevo Condómino deberá manifestar que conoce y acepta en su totalidad y sin excepción alguna el Reglamento y en cualquier caso el nuevo Condómino no podrá alegar desuso o desconocimiento del presente Reglamento.

The Condominium shall deliver to the purchaser, and the latter in turn shall demand of the Condominium, a certification issued by the Administrator to be up to date in the payment of all its obligations to the Condominium. Before the Condominium, the new Condominium will be responsible for the payment of any debt that the former Condominium has not paid. In the deed of transfer, the new Condominium must state that it knows and accepts in full and without exception the Regulations and in any case the new Condominium may not claim disuse or ignorance of these Regulations.

Paragraph Eleven:

ARTICULO TERCERO: DE LOS PORCENTAJES O COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE LAS FINCAS FILIALES. Los porcentajes o coeficientes de copropiedad establecidos para cada finca filial determinan el derecho de cada Condómino sobre las cosas comunes.

ARTICLE THREE: OF THE PERCENTAGES OR COEFFICIENTS OF CO-OWNERSHIP OF THE SUBSIDIARY PROPERTIES. Percentages or coefficients of co-ownership established for each subsidiary property determine the right of each Condominium over the things common.

Paragraph Twelve:

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES COMUNES. Se consideran como bienes comunes y en consecuencia ~~del~~ dominio inalienable e indivisible de todos los Condóminos, los siguientes: (i) Area de desagües pluviales. (ii) Area de avenidas y calles. (iii) Areas de zonas verdes y parques. (iv) Caseta de guarda. (v) Áreas de juegos infantiles.

(vi) Los locales y las instalaciones de los servicios centrales, como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua y pozos.

ARTICLE FOUR: OF THE COMMONS. They are considered as assets common and consequently of the inalienable and indivisible domain of all the Condominiums, the following: (i) Storm drainage area. (ii) Avenue and street area. (iii) Green areas and parks. (iv) Guardhouse. (v) Children's play areas. (vi) Premises and facilities of central services, such as electricity, lighting, telephony, gas, water, refrigeration, tanks, water pumps and wells.

Paragraph Thirteen:

ARTICULO QUINTO: DEL MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNES Y DEL PAGO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO. Cada Condómino está obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen funcionamiento del Condominio. La cuota de mantenimiento será cobrada por el Administrador. En caso de que algún Propietario no pague la cuota de mantenimiento, dará derecho al Administrador para proceder conforme este Reglamento, la Ley y la legislación común. Los gastos comunes, serán soportados por todos los Condóminos de conformidad con la siguiente relación entre lotes construidos y no construidos: los lotes construidos pagarán cuatro veces el monto a pagar por los lotes no construidos, independientemente de la medida del lote o del área construida de cada lote.

ARTICLE FIVE: MAINTENANCE OF THE COMMON AREAS AND THE PAYMENT OF THE MAINTENANCE FEE. Each Condominium is obliged to contribute with the payment of the common expenses necessary for the good operation of the Condominium. The maintenance fee will be charged by the Administrator. In the event that any Owner does not pay the maintenance fee, it will entitle the Administrator to proceed in accordance with these Regulations, the Law and common legislation. The common expenses will be supported by all Condominiums in accordance with the following relationship between lots

built and not built: the built lots will pay four times the amount payable for the unbuilt lots, regardless of lot size or built area of each lot.

Paragraph Fourteen:

En caso de que un Propietario no pague la cuota de mantenimiento ~~del~~ condominio o el fondo ~~de~~ reserva indicado infra, dará derecho al Administrador para prevenir por escrito su pago, bajo apercibimiento de que si no paga en el término de cinco días hábiles, procederá el cobro adicional por concepto de recargo de un veinte por ciento del monto que le corresponde pagar por concepto de cuota de mantenimiento, o de fondo de reserva en su caso, y podrá el Administrador al efecto acudir a la vía judicial de conformidad con ~~los~~ artículos veinte, veintitrés siguientes y concordantes de la Ley, además de aquellos medios que la legislación común provea. Ese recargo se cobrará en cada incumplimiento de pago de la cuota de mantenimiento o del fondo de reserva.

In the event that an Owner fails to pay the condominium maintenance fee or the reserve fund indicated below, shall entitle the Administrator to prevent in writing its payment, under notice that if it do not pay within five business days, the additional collection will proceed for a surcharge of twenty percent of the amount that it is due to pay for concept of maintenance fee, or reserve fund if applicable, and the Administrator may effect of going to court in accordance with articles twenty, twenty-three below and concordant with the Law, in addition to those means that the common legislation provides. That surcharge will be charged on each non-payment of the maintenance fee or reserve fund.

Paragraph Fifteen:

ARTICULO SEXTO: DE ~~LOS~~ GASTOS COMUNES. Los Gastos Comunes incluyen, pero no se limitan a: a) Los impuestos y tasas nacionales o municipales que afectan al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria. b) El monto de primas de seguro de incendio, rayos, desastres naturales, riesgos profesionales y responsabilidad civil para las áreas comunes. c) Los causados por la

administración, mantenimiento y limpieza de las áreas comunes del Condominio. d) Los que ocasione el mantenimiento de servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como, pero sin limitarse a, alumbrado público, sistemas de irrigación, consumo de agua, telefonía y electricidad para servicios comunes.

ARTICLE SIX: OF COMMON EXPENSES. The Common expenses include but are not limited to: a) National or municipal taxes and fees that affect the property in its capacity as a common thing, as well as any other mandatory charge. b) The amount of insurance premiums for fire, lightning, natural disasters, occupational hazards and civil liability for common areas. c) Those caused by the administration, maintenance and cleaning of the common areas of the Condominium. d) Those caused by the maintenance of special services in the common areas of the Condominium, such as but not limited to, street lighting, irrigation systems, water consumption, telephony and electricity for utilities common.

5.1.3. Glossaries table

English term	Spanish term	Definition	Grammatical category
Condominium	Condominio	It refers to a political area, whether a state or a border region, where two or more sovereign nations have officially agreed to jointly share sovereignty and exercise their authority together, without partitioning the territory into separate national sections.	Noun
Committee	Comité	It is a group of individuals officially designated to perform a specific function, often within an organization or governing body. In the context of condominium management, a committee typically represents the interests of property owners and assists in decision-making, oversight,	Noun

		and the implementation of regulations or policies.	
Article	Artículo	It is a distinct and numbered section of a legal or regulatory document that outlines specific rules, provisions, or conditions. In the context of condominium regulations or bylaws, articles structure the document and define the rights, responsibilities, procedures, and governance applicable to the condominium community.	Noun
Law	Ley	It refers to a system of rules created and enforced by a governing authority to regulate behavior within society. In the context of condominium governance, a law may establish the legal framework for property ownership, administration, rights, and obligations of residents and administrators, and is binding on all parties subject to its jurisdiction.	Noun
Condominium Owner	Condómino	A condominium owner is an individual or legal entity that holds legal title to a private unit within a condominium complex, along with a shared interest in the common areas and facilities of the property. The owner has the right to use their unit exclusively and is also responsible for complying with the condominium's bylaws and contributing to the maintenance of shared spaces through periodic fees.	Noun

Property	Propiedad	It refers to any tangible or intangible asset that is legally owned by an individual or entity. In the context of real estate and condominiums, it typically denotes land and buildings, including private units and shared common areas. Property ownership includes the legal rights to use, control, transfer, and benefit from the asset, subject to applicable laws and regulations.	Noun
Maintenance	Mantenimiento	It refers to the ongoing process of preserving, repairing, and ensuring the proper functioning and appearance of a property or its components. In a condominium setting, maintenance includes tasks such as cleaning common areas, servicing infrastructure, landscaping, and addressing wear and tear, all aimed at upholding safety, functionality, and value for the residents.	Noun
Meeting	Reunión	A meeting is a formally organized gathering of individuals, typically with a specific agenda, to discuss, deliberate, or decide on matters of shared interest. In the context of condominiums, a meeting often involves owners, administrators, or committee members coming together to review financial matters, vote on regulations, or make decisions regarding the management and upkeep of the property.	Noun

Regulation	Reglamento	<p>Regulation is an official rule or directive issued by an authority to control or govern behavior within a specific context. In condominium governance, regulations are established to organize the use of private and common areas, ensure respectful cohabitation, and define the rights and responsibilities of owners and residents. These rules are legally binding and enforceable by the condominium's administrative body.</p>	Noun
Filial State	Finca filial	<p>A filial state is a political or administrative subdivision that is legally or functionally dependent on a larger, parent state. It does not possess full sovereignty but operates under the jurisdiction or authority of the parental entity. The term "filial" implies a child-like or subordinate relationship, often involving limited autonomy and shared governance responsibilities.</p>	Noun
Manager	Administrador	<p>An administrator is an individual or legal entity appointed to manage the day-to-day operations, finances, and legal obligations of an organization or property. In the context of a condominium, the administrator is responsible for enforcing regulations, coordinating maintenance, managing budgets, collecting fees, and ensuring compliance with legal and contractual requirements on behalf of the condominium owners.</p>	Noun

Asset	Activo	An asset is any resource with economic value that is owned or controlled by an individual, company, or entity and is expected to provide future benefit. In the context of property or condominium management, assets may include physical items such as buildings, equipment, and land, as well as financial resources like reserve funds or accounts receivable.	Noun
Maintenance Fee	Cuota de Mantenimiento	A maintenance fee is a recurring payment made by condominium owners to cover the costs associated with the upkeep, repair, and management of shared common areas and facilities. This fee typically includes expenses such as cleaning, landscaping, security, utility services, and administrative operations necessary for the proper functioning of the condominium.	Noun
Expense	Gasto	It is a cost incurred in the process of acquiring goods or services, or in the operation and maintenance of a property or business. In the context of condominium management, expenses may include utility bills, repair services, administrative costs, and other outflows necessary to sustain the shared facilities and operations of the property.	Noun
Insurance	Seguro	It is a contractual arrangement in which an individual or entity receives financial protection or reimbursement from an insurance provider in case of specified	Noun

		losses or damages. In the context of condominiums, insurance typically covers risks such as fire, natural disasters, liability claims, or damage to common property, helping to safeguard the financial stability of both the individual owners and the condominium.	
Resident	Residente	A resident is an individual who lives in a particular place, either permanently or for an extended period. In the context of a condominium, a resident may be an owner, tenant, or other occupant who inhabits a unit and uses the common facilities, subject to the community's rules and regulations.	Noun
Power of Attorney	Poder	Power of Attorney is a legal document that grants one person (the agent or attorney-in-fact) the authority to act on behalf of another person (the principal) in legal, financial, or personal matters. This authorization can be general or limited to specific actions, and it is often used when the principal is unable to act independently due to absence, illness, or other reasons.	Noun
Quorum	Quórum	A quorum is the minimum number of members required to be present at a meeting for its proceedings to be legally valid and for decisions to be binding. In the context of condominium governance, a quorum ensures that any resolutions or votes reflect the participation of a	Noun

		representative portion of the ownership or membership body.	
Agreement	Acuerdo	An <i>agreement</i> is a mutual understanding or arrangement between two or more parties that outlines their rights, responsibilities, and obligations. It can be verbal or written, but in legal contexts such as condominium management agreements are typically documented and enforceable, covering issues like property use, maintenance responsibilities, or service provisions.	Noun
Board	Junta	A board is a group of individuals elected or appointed to oversee and make decisions on behalf of an organization or community. In the context of a condominium, the board often called the board of directors or homeowners' association board is responsible for managing the property, enforcing regulations, approving budgets, and representing the interests of the unit owners.	Noun

Spanish term	English term	Definition	Grammatical category
Carta poder	Proxy letter	It is a written authorization that allows one person to act and vote on behalf of another at a meeting or decision-making event. In condominium governance, a proxy letter enables an owner who cannot	Noun

		attend an assembly or vote in person to delegate their voting rights to a trusted representative, ensuring their interests are represented.	
Servidumbre	Servitude	Servitude is a legal right granted over a property that allows a third party to use or restrict the use of that property for a specific purpose. In real estate and condominium contexts, servitudes often include rights of way, utility access, or other easements that benefit neighboring properties or public services, and they remain attached to the land regardless of ownership changes.	Noun
Clausula	Clause	A clause is a specific provision or section within a legal document, contract, or regulation that sets forth a particular condition, requirement, or rule. In the context of condominium bylaws or agreements, clauses define the obligations, rights, limitations, and procedures that govern the behavior of owners, residents, and administrators.	Noun
Duties	Deberes	Duties are tasks, responsibilities, or obligations that a person or entity is required to perform, often as part of a legal, contractual, or moral commitment. In the context of condominium governance, duties may refer to the roles assigned to the board, administrators, or owners, such as maintaining common	Noun

		areas, enforcing rules, or participating in decision-making processes.	
Chair	Presidente	The chair (short for chairperson) is the individual who leads or presides over a meeting, committee, or board. In the context of condominium governance, the chair is typically a member of the Board of Directors responsible for organizing and directing meetings, maintaining order, ensuring procedures are followed, and representing the board in official matters.	Noun
Minute	Acta	A minute is an official written record of the discussions, decisions, and actions taken during a meeting. In the context of condominium governance, minutes document key elements such as the date, location, attendees, topics discussed, votes cast, and agreements reached, serving as a legal and administrative reference for future actions and accountability.	Noun
Copropiedad	Co-ownership	It refers to a legal arrangement in which two or more individuals or entities share ownership rights over the same property. In the context of condominiums, copropiedad typically applies to the common áreas such as hallways, gardens, or recreational facilities that are jointly owned and maintained by all unit owners	Noun

		in proportion to their individual property shares.	
Disputas	Disputes	Disputes are conflicts, disagreements, or controversies between two or more parties, often arising from differences in interpretation, rights, or obligations. In a condominium setting, disputes may involve owners, residents, or administrators and can relate to issues such as rule enforcement, property boundaries, maintenance responsibilities, or financial matters. These are typically resolved through internal procedures, mediation, or legal action.	Noun
Firmes	Effective	It refers to something that is in force, operative, or producing the intended result. In legal and administrative contexts, such as condominium governance, a rule, resolution, or agreement is considered effective when it becomes officially applicable and enforceable, often from a specific date or upon its formal adoption.	Adjective
Matriz	Parent	It refers to an entity that has authority, ownership, or control over another, often referred to as a subsidiary or dependent unit.	Noun
Asamblea	Assembly	An assembly is a formally convened gathering of members of a group or organization to discuss and decide on matters of common interest. In the	Noun

		context of a condominium, the assembly often called the Owners' Assembly or General Assembly is composed of unit owners who meet to review reports, vote on budgets, approve regulations, and make key decisions regarding the governance and management of the property.	
Convocatoria	Call	It refers to the formal act of summoning members to attend a meeting or assembly. It includes notifying participants of the date, time, place, and agenda of the meeting. In condominium governance, a call ensures that all owners are properly informed and given the opportunity to participate in decision-making processes.	Noun
Votación	Voting	It is the formal expression of a choice or decision by individuals in a group, typically used to approve or reject proposals, elect representatives, or make collective decisions. In condominium governance, voting allows unit owners to participate in key matters such as budget approvals, rule changes, and the election of board members. The outcome is usually determined by majority or proportional vote, as defined in the governing regulations.	Verb
Urbanística	Urban	It refers to characteristics or areas associated with cities or towns, typically	Adjective

		<p>marked by higher population density, developed infrastructure, and a concentration of residential, commercial, and public services. In the context of property and planning, <i>urban</i> often contrasts with rural areas and involves zoning, land use, and construction regulations specific to build environments.</p>	
Edificación	Building	<p>A building is a permanent structure with a roof and walls, typically designed for human use or occupancy. In the context of condominiums, a building may contain multiple individual units owned privately, along with common areas shared by all owners. Buildings are subject to construction regulations, maintenance responsibilities, and usage rules defined by governing documents and local laws.</p>	Noun
Fachada	Facade	<p>A facade is the exterior face or front of a building, often the most architecturally prominent or visible side. In condominium and architectural contexts, the facade not only contributes to the building's aesthetic appearance but may also be subject to design restrictions, maintenance obligations, and uniformity requirements established by condominium regulations or local planning authorities.</p>	Noun

Permiso	Permit	A permit is an official document issued by a competent authority that grants legal permission to perform a specific action, such as construction, renovation, or land use. In the context of condominiums and real estate, permits are typically required for building modifications, installations, or structural changes to ensure compliance with safety codes, zoning laws, and condominium regulations.	Noun
Infracción	Infringement	It refers to violation or breach of a law, regulation, agreement, or right. In the context of condominium governance, an infringement may involve actions such as breaking community rules, altering common property without authorization, or failing to comply with legal obligations potentially leading to warnings, fines, or legal consequences.	Noun
Drenaje	Drainage	Drainage refers to the system or process by which water or other liquids are removed from an area, typically through natural or engineered channels. In the context of condominiums or urban infrastructure, drainage systems are essential for preventing flooding, managing stormwater, and protecting buildings and common areas from water damage.	Noun
Tratamiento	Treatment	Treatment refers to the process of managing, processing, or modifying a	Noun

		<p>substance or condition to achieve a desired outcome. In the context of property and utilities, treatment often relates to water or wastewater such as water treatment or sewage treatment involving the removal of contaminants to ensure safety, sanitation, and environmental compliance.</p>	
Perimetral	Perimeter	<p>Perimeter refers to the continuous boundary or outer edge that defines the limits of a specific area or property. In the context of condominiums or real estate, the perimeter often marks the separation between private property and external spaces, and may be enclosed by fences, walls, or natural features for purposes of security, privacy, and legal demarcation.</p>	Adjective
Acabado	Coating	<p>Coating is a layer of material applied to the surface of an object or structure for protection, decoration, or functional purposes. In the context of buildings and condominiums, coatings are commonly used on walls, facades, or floors to prevent damage from moisture, weather, or wear, and to enhance the aesthetic appearance of the property.</p>	Noun
Propietario	Owner	<p>An owner is an individual or legal entity that holds the legal right and title to a property or asset. In the context of a condominium, an owner typically</p>	Noun

		<p>possesses a private unit and shares ownership of common areas with other unit holders. Ownership includes rights such as use, transfer, and leasing, as well as responsibilities like paying maintenance fees and complying with condominium regulations.</p>	
Remuneración	Remuneration	<p>It refers to the compensation or payment received for services rendered or work performed. It can include wages, salaries, fees, bonuses, or other financial benefits.</p> <p>In the context of condominium administration, remuneration may apply to administrators, service providers, or board members (where permitted), reflecting the agreed-upon value of their duties and responsibilities.</p>	Noun
Inquilino	Tenant	<p>A tenant is an individual or entity that has the legal right to occupy and use a property owned by another person, typically under the terms of a lease or rental agreement. In a condominium context, a tenant rents a unit from the owner and must comply with both the lease terms and the condominium's rules and regulations. Tenants do not hold ownership but may have access to common areas as permitted.</p>	Noun
Presupuesto	Budget	<p>A budget is a detailed financial plan that outlines expected income and expenses over a specific period. In the context of</p>	Noun

		<p>condominium management, the budget is typically prepared annually and includes projected costs for maintenance, administration, utilities, insurance, and reserves. It serves as a tool for financial planning, helps determine maintenance fees, and must often be approved by the owners' assembly.</p>	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Chapter VI

Conclusions and Recommendations

6.1 Purpose of the Conclusion

A conclusion briefly synthesizes the most relevant points of the research, providing the knowledge explored throughout the text. However, be careful to avoid repeating exactly what you have already written, i.e., redundancy, nor to add new information that has yet to be mentioned. A conclusion is a key opportunity to emphasize the main idea or point of a piece of writing at the end of your argument, presenting an overall conclusion as a goal. The objective of this part of the text is to remind, for the last time, why everything that has been exposed is important, to explain the reason for the results obtained, and to leave the door open to other topics and possible areas of interest to be addressed in the future. The purpose is to clarify the reader's doubts about the subject matter.

6.2 Conclusions

6.2.1 To identify common translation procedures and methods used in translating documents between Spanish and English.

The study revealed that translators regularly employ a variety of established techniques such as literal translation, modulation, transposition, and equivalence—when working with legal and administrative texts. These approaches are essential for maintaining the clarity, consistency, and accuracy of the translation, especially in relation to technical vocabulary and formal language structures.

6.2.2 To examine cultural and contextual challenges in translating idiomatic expressions, slang, and culturally specific references between Spanish and English.

The analysis showed that translating idiomatic expressions, slang, and culturally specific references involves more than simply finding equivalent words in another

language. Glossary use revealed that conveying meaning accurately in these cases demands careful cultural and contextual adaptation. Translators must apply critical judgment to preserve meaning and avoid misinterpretation, particularly in formal or institutional settings.

6.2.3 To analyze the impact of the translator's experience and expertise in determining the quality of the translated document.

The findings indicated that translators with greater experience and professional knowledge tend to produce higher-quality translations. This was evident through the color-coding analysis, which showed that they are better equipped to ensure consistency, interpret difficult passages accurately, and select effective translation strategies. Their skill set enables them to manage ambiguity, complex sentence structures, and culturally nuanced content more effectively, all of which play a key role in achieving a clear and reliable final translation.

6.2.4 To analyze the linguistic, stylistic, and structural features of source texts to identify the challenges they present for translation and evaluate the most appropriate strategies to address them.

The examination of the source texts revealed frequent use of formal language, lengthy sentence constructions, and specialized terminology, all of which present notable challenges during the translation process. To manage these difficulties, translators can apply techniques such as reorganizing sentence structures, rephrasing content, and simplifying specific elements when necessary—always with the aim of maintaining the original meaning while enhancing clarity and comprehension in the translated version.

6.3 Restatement of the Research Question

This study set out to explore how the use of various translation procedures and methods influences the accuracy, cultural relevance, and overall readability of texts translated between English and Spanish. By examining specific translation strategies in

legal and administrative documents, the research aimed to determine the extent to which these techniques affect the quality and functionality of the final translation in both linguistic and cultural contexts.

6.4 Unexpected Results

While the study aimed to evaluate standard translation procedures and their impact, several unexpected findings emerged during the analysis. One such result was the inconsistency in the application of terminology, even when glossaries were available. This suggested that translators may prioritize contextual adaptation over terminological consistency, particularly when faced with culturally sensitive expressions or ambiguous legal phrases.

Additionally, it was observed that less experienced translators, when supported by clear formatting tools (such as color coding), were able to make strategic decisions that aligned closely with professional standards. This indicated that guided frameworks can partially compensate for limited experience, challenging the assumption that expertise alone guarantees translation quality.

Finally, certain idiomatic expressions were not translated at all but were instead omitted or replaced with general phrases. This raised questions about the translator's role in content mediation and highlighted the tension between preserving original meaning and adapting for readability and cultural appropriateness.

6.5 Recommendations

Based on the analysis and outcomes of this research, the following recommendations are proposed to enhance the practice and quality of translation between English and Spanish, particularly in legal and administrative contexts:

It is recommended to promote the consistent use of glossaries and terminology databases to ensure accuracy and coherence in specialized texts. Additionally, cultural training should be integrated into translator education, as intercultural awareness enables

translators to appropriately adapt expressions and cultural references, enhancing the quality and relevance of the translated text.

Due to the complexity of translating idiomatic expressions, slang, and culturally specific content, it is important that translator education goes beyond linguistic instruction and includes comprehensive cultural training. Such training should equip translators with the skills needed to recognize cultural nuances and adapt messages in a way that preserves their intended meaning and impact. By focusing on cultural adaptation, pragmatic equivalence, and context-sensitive interpretation, translation programs can better prepare professionals to navigate cross-cultural communication challenges effectively. This approach not only improves the accuracy of translations but also ensures they are relevant and appropriate for the target audience. Implement guided quality control tools such as color coding. Color coding proved useful for tracking translation decisions and identifying stylistic and structural shifts. It is recommended as a training and review tool to support both novice and experienced translators in maintaining coherence and accuracy.

Before initiating the translation process, it is highly beneficial to perform a detailed examination of the source text. This involves analyzing its linguistic characteristics, tone, style, and structural composition. Such a pre-translation analysis enables translators to identify potential difficulties in advance such as complex syntax, culturally specific references, or terminological density and to plan accordingly. By understanding the nature of the text beforehand, translators are better equipped to choose the most effective strategies for conveying meaning accurately and maintaining the text's integrity. This proactive approach not only improves translation quality but also enhances efficiency and consistency throughout the process.

Integrating collaborative translation and peer review into the translation process is a valuable practice that can significantly enhance the quality and reliability of the final product. Working alongside other translators or receiving feedback from peers allows for the identification of cultural, linguistic, or stylistic issues that may not be immediately evident to a single translator. This collaborative approach fosters critical thinking, promotes consistency, and encourages the exchange of ideas and best practices. Moreover, peer

review serves as a quality control mechanism, ensuring that the translation aligns with both the source text and the expectations of the target audience. Encouraging such teamwork not only improves accuracy but also contributes to the professional development of translators.

Bibliography

- Vermeer, H. J. (2012). *Skopos and Commission in Translational Action*. Retrieved from <https://przeklad.filg.uj.edu.pl/documents/2205554/33980917/VERMEER,%20HANS%20JOSEF.pdf>
- Vinay, J., & Darbelnet, J. (1995). *John Benjamins Publishing Compny*. Retrieved from https://benjamins.com/catalog/btl.11?srsltid=AfmBOorPONmOjGq5m-shLCW6s_ef7domkbpTVo1KACInt-bBAiLCShIK
- Nida, E. (1964). Retrieved from <https://iniciacionalatraduccionuv.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/01/towards-a-science-of-translating-nida.pdf>
- Baker, M. (2018). *In Other Words A Coursebook on Translation*. Oxon: Routledge. Retrieved from <https://www.routledge.com/In-Other-Words-A-Coursebook-on-Translation/Baker/p/book/9781138666887?srsltid=AfmBOoqgwp8tOva9F031ypHcaP7ngwAgH-u48GSXmGBnh4uVNcbXtmgl>
- Pym, A. (2023). *Exploring Translation Theories*. Oxon: Routledge.
- Filladsen, J., & Jordanzen, P. (2020). *Translation Based on Cultural Aspect: a Study Regarding How Translating Text Different Traditional in Two Countries* (Vol. 14). Denmark: American Language Association.
- House, J. (2024). *Translation the basics* (Vol. 2). New York: Routledge.
- Egwalusor, R., & Ogilo, M. (2022, December). *International Journal for Multidisciplinary Research*. Retrieved from International Journal for Multidisciplinary Research: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/108733809/993-libre.pdf?1702302538=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DTranslation_Apparatus_for_Effective_Comm.pdf&Expires=1740248011&Signature=JZ64KJf0wbvYENYUApXJMz9XF95h1wcGicqTITStSO-b9m8hoEn8ELB-I
- Rustamova, N. R., Ruzieva, D. I., Sharaxmetova, U. S., Burxanova, L. M., Makhmudxodjayeva, U. M., Imomniyozov, D. B., & Ibrokhimov, A. A. (2024). *Navigating Translation Rights: Expanding Access to Global Literature in Modern Education* (Vol. 4). Qubahan Academic Journal.

- Sun, Y. (2022, December 1). *Frontiers*. Retrieved from Frontiers:
<https://www.frontiersin.org/journals/communication/articles/10.3389/fcomm.2022.1073773/full>
- Derdi, E. (2023). *TECHNICAL TRANSLATION IN THE SYSTEM OF TRANSLATION THEORY*. Czestochowa: Academia Polonica.
- Zeifert, M., & Tobor, Z. (2022). *Legal Translation Versus Legal Interpretation. A Legal-Theoretical Perspective*. *Int J Semiot Law* (Vol. 35). Springer.
- Constantinescu, R., Bica, M., Vilceanu, T., Vlăduț, A., Sitnikov, C., Preda, A. M., & Popescu, M. C. (n.d.).
- AL-Sulaimaan, M. M. (2021). *Translation Studies as a Discipline*. Erbil: Lebanese French University.
- Boeere, G. (2005). *Web Space*. Retrieved from
<https://webspaceship.edu/cgboer/genpsyqualmeth.html>
- Cuofano, G. (2023, January 13). *Fourweekmba*. Retrieved from
<https://fourweekmba.com/characteristics-of-qualitative-research/>
- Pamplona, F. (2 de February de 2023). *Mind the Grap*. Obtenido de
<https://mindthegraph.com/blog/es/tipos-de-diseno-de-investigacion/>
- Martinez, C. (1 de October de 2015). *Jim content*. Obtenido de
<https://s9329b2fc3e54355a.jimcontent.com/download/version/1545253266/module/9548087569/name/Investigaci%C3%B3n%20Descriptiva.pdf>
- UC Merced Library. (2022, August 5). *UC Merced Library*. Retrieved from
<https://libguides.ucmerced.edu/source-types>
- Sumon, R. I., Imtiyaj Uddin, S. M., Akter, S., Md Ariful, M. I., Khan, M. O., & Hee-Cheol, K. (2024). *Natural Language Processing Influence on Digital Socialization and Linguistic Interactions in the Integration of the Metaverse in Regular Social Life*. Gimhae: MDPI.
- Katan, D., & Taibi, M. (2021). *Translating Cultures*. Oxon: Routledge.
- Mohanlal, S., Mallikarjun, B., Fatihi, A. R., Baskaran, G., Deivasigamani, T., Kumar, P. P., & Devi, S. R. (2023). *LANGUAGE IN INDIA*. Saudi Arabia.
- Kenny, D. (2022). *Machine translation for everyone*. Berlin: Language Science Press.

- Han, B. (2020). *Translation, from Pen-and-Paper to Computer-Assisted Tools (CAT Tools) and Machine Translation (MT)*. Romania: MDPI.
- Grassini, S. (2023). *Shaping the Future of Education: Exploring the Potential and Consequences of AI and ChatGPT in Educational Settings*. Norway: MDPI.
- Valdeón, R. A. (2022). *Translation Before the Christian Era*. Spain: Cambridge.
- Purnama, H. W., Gunawan, H., & Simatupang, E. (2020). *ANALYSIS OF TRANSLATION USED IN TRANSLATING USAGE INSTRUCTION OF BEAUTY PRODUCTS*.
- Munday, J., Ramos Pinto, S., & Blakesley, J. (2022). *Introducing Translation Studies*. London: Routledge.
- Delisle, J., & Woodsworth, J. (2012). *Translators through History: Revised edition*. Benjamins Translation Library.
- Venuti, L. (2017). *The Translator's Invisibility A History of Translation*. Oxon: Routledge.
- Eugene Albert, N., & Taber, C. R. (2003). *The Theory and Practice of Translation*. Netherlands: Tuta Sub Aegide Pallas.
- Cronin, M. (2013). *Translation in the Digital Age*. Dublin: Rouyledge.
- Bassnett, S. (2014). *Translation Studies*. New York: Routledge.
- Munday, J. (2016). *Introducing Translation Studies*. London: Routledge.
- Nida, E. A., & Taber, C. R. (2003). *The Theory and Practice of Translation*. Boston: TUTA SUB AEGIDE PALLAS.
- Venuti, L. (2018). *The Translator's Invisibility A History of Translation*. Oxon: Routledge.
- Newmark, P. (1988). *A Textbook of Translation*. New York: Prentice Hall.
- Katan, D. (2009). *TRANSLATION AS INTERCULTURAL COMMUNICATION*. London: Routledge.
- Nord, C. (1997). *Translating as a Purposeful Activity*. London: Loutledge.
- Baker, M. (2011). *In Other Words A Coursebook on Translation*. London: Routledge.
- Reiß, K., & Vermeer, H. J. (2014). *Towards a General Theory of Translational Action*. London and New York: Routledge.
- Vermeer, H. J. (1989). *Skopos and commission in translational action*. Routledge.
- Nord, C. (1997). *Translating as a Purposeful Activity*. London: Routletledge.
- Nord, C. (2006). *Translating for Communicative Purposes across Culture Boundaries*. Hong Kong: The Chinese University Press.

- Munday, J. (2016). *Introducing Translation Studies*. London: Routledge.
- Vinay, J.-P., & Darbelnet, J. (2008). *Comparative Stylistics of French and English A methodology for translation*.
- Pedersen, J. (2011). *Subtitling Norms for Television An exploration focussing on extralinguistic cultural references*. Stockholm: Routledge.
- Wang, Y. (2017). *Chinese English as a Lingua Franca: an ideological inquiry*. Southampton: Routledge.
- Zhao , L. (2025). *Evaluation and Strategy Research on Multimodal Subtitle Translation of the Film "Chang'an 30000 Miles" from the Perspective of Cross Cultural Communication*. Beijing.

Anexos

HOA-BL CASA OASIS

El Salvador	F.A. ARIAS & MUÑOZ Centro Empresarial Forum, Edificio C, Oficina 1C1 Santa Ana, Costa Rica Apartado Postal 12891-1000 San José, Costa Rica, C.A. Teléfono: (506) 204 7575 Fax: (506) 204 7580 e-mail: csolis@ariaslaw.co.cr	Costa Rica
Guatemala		Nicaragua

1 **REGLAMENTO DE CONDOMINIO:** El Condominio se constituye al amparo de la Ley Reguladora
2 de la Propiedad en Condominio, ley número siete mil novecientos treinta y tres. Además se regirá
3 por las disposiciones de la escritura constitutiva y por el siguiente reglamento que se denominará
4 **"REGLAMENTO DE CONDOMINIO, ADMINISTRACION Y CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO**
5 **LA RESERVA DEL GOLF": DISPOSICIONES GENERALES: NOMBRE, CAMPO DE**
6 **APLICACION Y DEFINICIONES. ARTICULO PRIMERO: DEL NOMBRE.** El Condominio se
7 denomina CONDOMINIO LA RESERVA DEL GOLF. **ARTICULO SEGUNDO: CAMPO DE**
8 **APLICACION.** El presente Reglamento regula las relaciones entre los condóminos, así como las
9 relaciones de éstos con los órganos del Condominio y con terceros. Será de aplicación obligatoria
10 para todo condómino, co-condómino, titular de derechos reales, residente, huésped, visitante o
11 invitado, y en general, para cualquier ocupante de fincas filiales. **ARTICULO TERCERO:**
12 **DEFINICIONES.** Para la aplicación e interpretación del presente Reglamento, los términos que a
13 continuación se indican tendrán los siguientes significados: ADMINISTRACION: El Administrador del
14 Condominio La Reserva del Golf. ADMINISTRADOR: El Administrador del Condominio La Reserva
15 del Golf. AÑO CALENDARIO: El año que corre desde el primero de enero a treinta y uno de
16 diciembre. AREAS COMUNES: Aquellos bienes, pertenencias o locales o instalaciones de servicios
17 de dominio inalienable e indivisible de todos los condóminos, necesarios para la existencia,
18 seguridad, salubridad, conservación, acceso, recreo, aseo y ornato del Condominio, excluyendo
19 aquellos correspondientes a las fincas filiales. El equipo del sistema de alcantarillado sanitario,
20 sistema de agua potable, red de distribución eléctrica e iluminación, red de televisión por cable,
21 sistema de irrigación, cañerías para la recolección de aguas negras, aguas jabonosas y servidas
22 son de propiedad privada de la compañía Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima y no son
23 propiedad común, ni son propiedad privativa de los condóminos o propietarios de fincas filiales
24 independientemente de donde se localicen. El acceso a estos equipos ubicados en el área común y
25 en las fincas filiales está garantizado por medio de una servidumbre de accesos a los mismos para
26 su instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación, mantenimiento y en general
27 para lo que quiera su propietaria la compañía Agroganadera Pinilla, S.A. **COEFICIENTE DE**
28 **PROPIEDAD:** Proporción que a cada una de las fincas filiales le corresponde en relación con el
29 área total del condominio. COMITE: El Comité de Construcción del Condominio La Reserva del Golf
30 . CONDOMINIO: Condominio La Reserva del Golf . CUOTA DE MANTENIMIENTO: es el monto

<http://www.ariaslaw.com>

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 que periódicamente cada condómino estará obligado a pagar a la Administración para cubrir la parte
 2 proporcional a los Gastos Comunes. La cuota de mantenimiento podrá variar anualmente y deberá
 3 ser aprobada en la Asamblea de condóminos en que se haya definido y aprobado un presupuesto
 4 de gastos de administración y mantenimiento. En la cuota de mantenimiento se podrá incluir el pago
 5 del fondo de reserva, el pago de la carga por concepto de mantenimiento de la servidumbre
 6 ecológica y de vista que se constituirá en la presente escritura y el pago de las cuotas
 7 correspondientes a los servicios. La cuota de mantenimiento podrá variar anualmente. A solicitud
 8 del Comité de Construcción, el Administrador podrá cobrar en la Cuota de Mantenimiento del
 9 respectivo Propietario, cualquier rubro establecido en el Reglamento de Construcción. El
 10 Administrador también podrá cobrar en la cuota de mantenimiento cualquier rubro establecido en el
 11 Reglamento, sea a todos los Propietarios o a uno sólo según corresponda. La Cuota de
 12 Mantenimiento se debe pagar por adelantado, ya sea anualmente (por año calendario) o
 13 mensualmente. CUOTA DEL FONDO DE RESERVA: es el monto que anualmente, por adelantado,
 14 se debe pagar a la Administración para el Fondo de Reserva del Condominio. Ese monto será
 15 cobrado por el Administrador con la Cuota de Mantenimiento. GASTOS COMUNES: Aquellos que
 16 se requieran para la administración y mantenimiento del Condominio y a los cuales los condóminos
 17 están obligados a contribuir de acuerdo a lo establecido en este Reglamento. LEY: Ley Reguladora
 18 de la Propiedad en Condominio y sus reformas. PROPIETARIO o CONDÓMINO: Propietario de una
 19 finca filial en el Condominio La Reserva del Golf . LOTE: finca filial del Condominio.
 20 REGLAMENTO: Reglamento de Condominio, Administración y Construcción del Condominio La
 21 Reserva del Golf . REGISTRO DE CONDÓMINOS: El libro de registro de los Propietarios de las
 22 fincas filiales. **ARTICULO CUARTO: DE LOS REGLAMENTOS DEL CONDOMINIO.** Para efectos
 23 de interpretación y aplicación práctica, el presente Reglamento se subdivide en tres grandes apartes
 24 o capítulos, cada uno de los cuales también se denominará Reglamento, y que serán: Reglamento
 25 de Condominio, Reglamento de Administración y Reglamento de Construcción. Si alguna parte de
 26 este Reglamento resultare inválida o ilegal, se tendrá por no acordada, pero la legalidad y validez
 27 del resto del Reglamento no se verán afectadas o limitadas por dicha omisión. **CAPITULO**
 28 **PRIMERO: REGLAMENTO DE CONDOMINIO. ARTICULO PRIMERO: CONFORMACION DEL**
 29 **CONDOMINIO.** El Condominio está formado por las áreas privativas y las áreas comunes
 30 destinadas a áreas de desagües pluviales, área de avenidas y calles, parques, juegos infantiles,

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 zonas verdes, área recreativa y deportiva, servidumbre de aguas, estación de bombeo, caseta de
2 guarda, colectores de basura y demás zonas identificadas en los planos del Condominio como tales.
3 El área privativa se compone de ciento treinta y seis fincas filiales que conforman el Condominio, y
4 cuya descripción corresponde a la contenida en la escritura constitutiva del Condominio y a los
5 planos depositados ante el Registro Público, Sección Propiedad Horizontal. **ARTICULO**
6 **SEGUNDO: CONDÓMINOS.** Son Condóminos todos los adquirentes de fincas filiales del
7 Condominio. Cada Condómino es dueño exclusivo de su finca filial y comunero en los bienes
8 afectos al uso común. Cada Condómino acreditará su condición con la respectiva escritura pública
9 de adquisición. Los Condóminos podrán usar, gravar y enajenar su propiedad individual, con las
10 limitaciones y prohibiciones que la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, la escritura
11 constitutiva, y el Reglamento le impongan. En caso de constituirse un derecho real de usufructo,
12 uso, habitación o posesión, el titular de ese derecho no tendrá intervención en las Asambleas de
13 Condóminos, y permanecerá el nudo Condómino, en cuanto a las relaciones con el Condominio, en
14 ejercicio de todos los derechos y obligaciones de Condómino. En caso de venta, cesión o
15 transferencia de otro tipo, de alguna finca filial, o parte de ella, el Condómino deberá comunicarlo al
16 Administrador dentro de los quince días naturales siguientes con el fin de que se asiente el traspaso
17 en el Registro de Condóminos. El Condómino deberá entregar al adquirente, y éste a su vez exigir
18 del Condómino, una certificación emitida por el Administrador de encontrarse al día en el pago de
19 todas sus obligaciones con el Condominio. Ante el Condominio, el nuevo Condómino será
20 responsable del pago de cualquier deuda que el antiguo Condómino no hubiere cancelado. En la
21 escritura de traspaso, el nuevo Condómino deberá manifestar que conoce y acepta en su totalidad y
22 sin excepción alguna el Reglamento y en cualquier caso el nuevo Condómino no podrá alegar
23 desuso o desconocimiento del presente Reglamento. Es responsabilidad del nuevo Condómino
24 acreditarse ante el Administrador como tal. Para todos los efectos el Administrador tendrá como
25 Condómino de la finca filial al que tuviere registrado en el Libro de Registro de Condóminos. El
26 desarrollador y vendedor del proyecto no serán responsables por la instalación, conexión del
27 servicio, mantenimiento y funcionamiento de los servicios de electricidad, teléfono, transmisión de
28 datos y video. **ARTICULO TERCERO: DE LOS PORCENTAJES O COEFICIENTES DE**
29 **COPROPIEDAD DE LAS FINCAS FILIALES.** Los porcentajes o coeficientes de copropiedad
30 establecidos para cada finca filial determinan el derecho de cada Condómino sobre las cosas

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 comunes. **ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES COMUNES.** Se consideran como bienes
 2 comunes y en consecuencia del dominio inalienable e indivisible de todos los Condóminos, los
 3 siguientes: (i) Area de desagües pluviales. (ii) Area de avenidas y calles. (iii) Areas de zonas verdes
 4 y parques. (iv) Caseta de guarda. (v) Áreas de juegos infantiles. (vi) Los locales y las instalaciones
 5 de los servicios centrales, como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración,
 6 tanques, bombas de agua y pozos. El equipo del sistema de alcantarillado sanitario, sistema de
 7 agua potable, red de distribución eléctrica e iluminación, red de televisión por cable, sistema de
 8 irrigación, cañerías para la recolección de aguas negras, aguas jabonosas y servidas son de
 9 propiedad privada de la compañía Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima y no son propiedad
 10 común, ni son propiedad privativa de los Condóminos o propietarios de fincas filiales
 11 independientemente de donde se localicen. El acceso a estos equipos ubicados en el área común y
 12 en las fincas filiales está garantizado por medio de una servidumbre de accesos para su instalación,
 13 revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación, mantenimiento y en general para lo que
 14 requiera la propietaria de los equipos, la compañía Agroganadera Pinilla, S.A., o el Administrador.
 15 (vi) Areas recreativa y deportiva. (vii) Área de servidumbre de aguas. (viii) Estación de bombeo. (ix)
 16 Colectores de basura. y (x) Transformadores. Además de las áreas comunes indicadas, lo son
 17 también todas aquellas necesarias para la existencia, funcionamiento, seguridad, salubridad,
 18 conservación, acceso, apariencia y ornato del Condominio, vías interiores de acceso y todas las
 19 otras instalaciones como las referentes a aguas, tapias, mallas, y cualquier otro que se identifique
 20 en los planos y que deban ser considerados como áreas comunes por imperio de la Ley Reguladora
 21 de Propiedad en Condominio y legislación aplicable. **ARTICULO QUINTO: DEL MANTENIMIENTO**
 22 **DE LAS AREAS COMUNES Y DEL PAGO DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO.** Cada
 23 Condómino está obligado a contribuir con el pago de los gastos comunes necesarios para el buen
 24 funcionamiento del Condominio. La cuota de mantenimiento será cobrada por el Administrador. En
 25 caso de que algún Propietario no pague la cuota de mantenimiento, dará derecho al Administrador
 26 para proceder conforme este Reglamento, la Ley y la legislación común. Los gastos comunes, serán
 27 soportados por todos los Condóminos de conformidad con la siguiente relación entre lotes
 28 construidos y no construidos: los lotes construidos pagarán cuatro veces el monto a pagar por los
 29 lotes no construidos, independientemente de la medida del lote o del área construida de cada lote.
 30 Se considerará lote construido aquel lote sobre el cual se haya iniciado la construcción de cualquier

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 edificación. En la cuota de mantenimiento se podrá incluir el pago del fondo de reserva y se podrá
2 incluir también el pago de la carga por concepto de mantenimiento de la servidumbre ecológica y de
3 vista que se constituirá en la presente escritura. La cuota de mantenimiento podrá variar
4 anualmente. A solicitud del Comité de Construcción, el Administrador podrá cobrar en la Cuota de
5 Mantenimiento del respectivo Propietario, cualquier rubro establecido en el Reglamento de
6 Construcción. El Administrador también podrá cobrar en la cuota de mantenimiento cualquier rubro
7 establecido en el Reglamento, sea a todos los Propietarios o a uno sólo según corresponda. El
8 Administrador también podrá cobrar conjuntamente con la cuota de mantenimiento los rubros por
9 concepto de los servicios de las fincas filiales a cada Propietario según corresponda. La Cuota de
10 Mantenimiento se debe pagar por adelantado, ya sea anualmente (por año calendario) o
11 mensualmente. En caso de que un Propietario no pague la cuota de mantenimiento del condominio
12 o el fondo de reserva indicado infra, dará derecho al Administrador para prevenir por escrito su
13 pago, bajo apercibimiento de que si no paga en el término de cinco días hábiles, procederá el cobro
14 adicional por concepto de recargo de un veinte por ciento del monto que le corresponde pagar por
15 concepto de cuota de mantenimiento, o de fondo de reserva en su caso, y podrá el Administrador al
16 efecto acudir a la vía judicial de conformidad con los artículos veinte, veintitrés siguientes y
17 concordantes de la Ley, además de aquellos medios que la legislación común provea. Ese recargo
18 se cobrará en cada incumplimiento de pago de la cuota de mantenimiento o del fondo de reserva.
19 En caso de que un Propietario incumpla dentro de un mismo año calendario con más de un atraso
20 en el pago de la cuota de mantenimiento, el Administrador podrá aplicar contra ese propietario el
21 régimen de multas indicado infra. **ARTICULO SEXTO: DE LOS GASTOS COMUNES.** Los Gastos
22 Comunes incluyen, pero no se limitan a: a) Los impuestos y tasas nacionales o municipales que
23 afectan al inmueble en su calidad de cosa común, así como cualquier otra carga obligatoria. b) El
24 monto de primas de seguro de incendio, rayos, desastres naturales, riesgos profesionales y
25 responsabilidad civil para las áreas comunes. c) Los causados por la administración, mantenimiento
26 y limpieza de las áreas comunes del Condominio. d) Los que ocasione el mantenimiento de
27 servicios especiales en las áreas comunes del Condominio, tales como pero sin limitarse a,
28 alumbrado público, sistemas de irrigación, consumo de agua, telefonía y electricidad para servicios
29 comunes. e) El costo de las innovaciones, reparaciones y / o mejoras que se hicieren en el
30 Condominio o en sus cosas comunes debidamente autorizadas por la Asamblea de Condóminos y

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 el Comité de Construcción; así como las que hubiera que efectuar por orden de las autoridades
2 públicas competentes. f) Los gastos que hiciere el Administrador en el ejercicio de sus funciones.
3 Los gastos comunes se pagarán mediante pagos mensuales, en las oficinas de la Administración,
4 en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o en colones al tipo de
5 cambio que rijan para la fecha de pago, y quedarán autorizados los Condóminos a realizar un pago
6 anual de los gastos comunes, siempre y cuando se pague por adelantado. **ARTICULO SETIMO:**
7 **DEL FONDO DE RESERVA.** Además del pago de la cuota de mantenimiento mensual, cada
8 Condómino deberá cubrir una suma anual adicional, que se pagará por adelantado por año
9 calendario, para efectos de constituir un fondo de reserva destinado a cubrir los gastos imprevistos
10 en la Administración o el mantenimiento de las áreas comunes. El Fondo de Reserva se debe
11 cancelar en la mensualidad de la cuota de mantenimiento del mes de enero; aquellos propietarios
12 que compren una filial que se vende por primera vez, pagarán con la primera mensualidad
13 inmediata siguiente de cuota de mantenimiento, el monto proporcional del año calendario del Fondo
14 de Reserva. Esa suma será fijada en la Asamblea de Condóminos, en la cual deberá establecerse
15 el procedimiento para la administración del mismo con el fin de que genere utilidades. Asimismo
16 dicha Asamblea decidirá si el Fondo de Reserva tendrá un monto máximo y, en caso de tenerlo,
17 fijará el monto respectivo. Los Condóminos contribuirán al Fondo de Reserva en la misma
18 proporción en que contribuyen al pago de los gastos comunes. En caso de que el Propietario no
19 pague la cuota del fondo de reserva, el Administrador podrá proceder de conformidad con las
20 disposiciones sobre el no pago de la cuota de mantenimiento indicadas supra. **ARTICULO**
21 **OCTAVO: DE LOS SEGUROS:** Las edificaciones comunes deberán estar permanentemente
22 aseguradas contra incendio, rayos, terremoto, cualquier desastre natural y responsabilidad civil, por
23 la suma que establezca la Asamblea de Condóminos, siendo de competencia del Administrador
24 proceder al aseguramiento del mismo. El Administrador podrá además contratar otros seguros que
25 sean necesarios para la adecuada cobertura y protección de los bienes y personal que labore para
26 el Condominio, como el seguro de riesgos profesionales. **ARTICULO NOVENO: OBLIGACIONES**
27 **DE LOS CONDÓMINOS.** a) Son obligaciones de los Condóminos: Uno) Respetar y cumplir con el
28 Reglamento, acatar las disposiciones del Administrador del Condominio y del Comité, pagar la cuota
29 de mantenimiento en que se podrán incluir todos y cada uno de los rubros establecidos en el
30 Reglamento, el pago de los servicios, además de la carga y servidumbre al propietario del fundo

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 dominante de la servidumbre ecológica y de vista que se constituirá en la presente escritura.
2 También debe pagar la cuota del fondo de reserva que se incluirá en la cuota de mantenimiento. En
3 caso de que el Propietario no pague al Comité de Construcción los montos que ordena el
4 Reglamento de Construcción, el Propietario, a solicitud del Administrador, deberá cancelar esos
5 montos en la cuota de mantenimiento del condominio en que se incluyan. El no pago de la cuota de
6 mantenimiento y de todos los rubros incluidos en ella darán derecho al Administrador para que
7 proceda judicialmente a exigir su pago de conformidad con el artículo veinte de la Ley. Dos) Permitir
8 el acceso del personal de las compañías de servicios cuando es solicitado por el Administrador del
9 Condominio, sea para la instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación, y
10 mantenimiento de los equipos y bienes destinados o relacionados con el suministro de los servicios,
11 y en general para lo que requiera la propietaria de los equipos, la compañía Agroganadera Pinilla,
12 S.A. Además, en caso de que sea necesario, deberá autorizar la realización de excavaciones en sus
13 terrenos para esos fines. Tres) El Propietario debe cumplir con todas las obligaciones establecidas
14 en el Ordenamiento Jurídico, la Ley, el Reglamento y las disposiciones que dicte el Administrador y
15 el Comité de Construcción. En caso de violación o incumplimiento de esas obligaciones, podrá el
16 Administrador exigir su cumplimiento, además del pago de montos, depósitos y multas adeudadas,
17 ya sea por la vía administrativa o judicial por los remedios que proveen el Reglamento, la Ley y la
18 legislación común. b) Le está prohibido a los Condóminos: Uno) Destinar la finca filial y áreas
19 comunes a usos o fines contrarios a la ley, las buenas costumbres y a lo establecido en el
20 Reglamento. El Condómino podrá destinar la finca filial únicamente a fines residenciales y de
21 habitación, por lo tanto, están prohibidas las actividades de tipo profesional que impliquen la entrada
22 y salida de clientes o visitantes al condominio, así como utilizar la unidad habitacional como oficina y
23 para servicios de hotelería, hospedaje, bed and breakfast, o locales comerciales de cualquier tipo,
24 aunque fueran de carácter familiar. El Condómino estará autorizado a arrendar su finca filial en su
25 ausencia siempre y cuando se mantengan los estándares establecidos por este Reglamento. Dos)
26 Almacenar, guardar y/o depositar dentro de la finca filial o en las áreas comunes del Condominio,
27 toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que
28 produzcan emanaciones molestas. Tres) Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos en
29 la finca filial y las áreas comunes del Condominio, que puedan comprometer el ornato, limpieza,
30 estética y/o decoración del Condominio o significar daño o molestias a los demás usuarios, así

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 como obstruir o entorpecer el uso de dichas áreas. Cuatro) Colocar en las áreas comunes o en las
2 finca filiales, insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles,
3 macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del Condominio o la comodidad de
4 los vecinos. Cinco) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la
5 tranquilidad que debe reinar en el Condominio. Seis) Obstruir las calles de acceso, las aceras y los
6 estacionamientos, de manera tal que dificulte el paso, acceso o permanencia a personas o
7 vehículos. Siete) Arrojar líquidos y objetos fuera de la finca filial. Ocho) Colocar en las ventanas
8 ropas, alfombras o similares y colocar tendidos para ropa en los jardines o patios de las fincas
9 filiales y en las áreas comunes. Nueve) Disponer de la basura o desperdicios por medios distintos
10 de los previstos para ello. Diez) Usar las áreas verdes comunes para limpiar vehículos, muebles o
11 cualquier objeto. Once) No se podrá hacer fiestas en áreas comunes en los lugares, fechas y horas
12 que el Administrador indique. Doce) Requerir a los empleados del Condominio que presten
13 servicios personales, sin la previa autorización del Administrador. Trece) Irrespetar las disposiciones
14 de la Ley de Tránsito por Vías Públicas y Terrestres la cual será de acatamiento obligatorio por
15 analogía, en lo que corresponda, para los Propietarios, y cualquier ocupante del Condominio.
16 Catorce) Estacionar vehículos en espacios que no estén designados para tal propósito. Además,
17 estacionar vehículos comerciales (entiéndase todos los vehículos con más de cuatro ruedas,
18 vehículos en que equipo comercial se encuentre ubicado, al igual que cualquier vehículo que porte
19 cualquier insignia referente a una actividad comercial), equipo, botes, trailers, o cualquier tipo de
20 vehículo recreacional en cualquier lugar del Condominio, sea área de uso común o en la propiedad
21 privada del Condómino, con excepción de que sea dentro de garajes que sean cerrados de manera
22 que no se pueda ver el vehículo. Quince) Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del
23 carro, o hacer un uso innecesario de la misma. Dieciséis) Emitir cualquier tipo de ruido que afecte o
24 moleste a los otros Condóminos. Diecisiete) Mantener, depositar, sembrar, permitir plantas, semillas
25 o semejantes que produzcan y/o causen infecciones o enfermedades en otras plantas, o que
26 atraigan insectos nocivos. Dieciocho) Habitar o mantener temporal o permanentemente, carros
27 casa, tiendas de campaña, toldos o cualquier otra estructura, con excepción de aquellos utilizados
28 durante la construcción de la residencia o condominio; dichas estructuras se deberán ubicar en el
29 lote hasta que inicie la construcción y su ubicación deberá ser autorizada e indicada por el Comité
30 de Construcción. Finalizada la construcción dicha estructura deberá ser retirada. Diecinueve)

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 Mientras en el lote no se haya construido la casa de habitación, mantenerlo sin cortar la maleza o
2 follaje. Deberá el Condómino mantener el lote sembrado con zacate de forma que armonice con el
3 entorno del Condominio. En caso contrario, está autorizada la Administración para sembrar y
4 mantener el lote con zacate y de acuerdo con el estándar del entorno adyacente, en cuyo caso
5 cobrará al Condómino los costos respectivos más un veinte por ciento. En caso de que un
6 Condómino infrinja esta disposición más de una vez en un mismo año calendario, se le aplicará el
7 régimen de multas aplicable a las infracciones del Reglamento. Veinte) Establecer, implementar o
8 contratar sistemas de tiempo compartido o programas de similar naturaleza, mediante los cuales el
9 derecho exclusivo de uso del Condómino se traslade o rote de manera temporal. Por lo tanto, el
10 Condómino no puede otorgar, ceder, constituir, traspasar ningún derecho personal o real, de
11 arriendo, subarriendo, ocupación, posesión, uso, usufructo, habitación, superficie, disfrute, que sea
12 de naturaleza rotativa o del carácter de tiempo compartido. El Propietario podrá arrendar su filial en
13 caso de su ausencia, siempre y cuando él y el arrendatario cumplan con las disposiciones del
14 Reglamento y la Ley. Veintiuno) Disparar armas, o utilizar instrumentos punzo cortantes en contra
15 de la legislación aplicable. Veintidós) Construir muelles, andenes, diques, desembarcaderos,
16 marinas, casas flotantes, y cualesquiera otros tipos de edificaciones similares, así como, nadar,
17 navegar en botes, lanchas, veleros, jetski, waverunner o cualquier otro medio, instrumento o
18 vehículo a motor o remolque, en los ríos, arroyos, yurros, lagos, lagunas, humedales, manglares,
19 pantanos y otros similares que se encuentren dentro del Condominio. Veintitrés) En aquellos lotes
20 adyacentes o vecinos de algún Campo de Golf construir cercas o tapias divisorias con el Campo de
21 Golf con la excepción de que la misma haya sido autorizada por el Comité de Construcción. En caso
22 de que no exista cerca o tapia en el lote, deberá permitir el ingreso de golfistas para que estos
23 recuperen las bolas perdidas en su lote. En caso de que exista cerca o tapia, deberá autorizar que
24 los golfistas recojan las bolas perdidas o bien hacer devolución de ellas. El daño o lesión producido
25 por cualquier bola de golf errática o extraviada no será imputable al desarrollador del Condominio, a
26 su Administrador o a la propietaria y/o administradora del campo de golf. Veinticuatro) La
27 construcción de cercas o tapias para encerrar, definir o delimitar el área privado del lote o las áreas
28 comunes. Sólo se podrán construir las tapias que autorice el Comité de Construcción de acuerdo
29 con el Reglamento y las disposiciones de ese Comité. Veinticinco) Mantener por un plazo mayor a
30 seis meses, en las fincas filiales y áreas comunes, cualquier tipo de desechos o escombros

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 ocasionados por fuego, huracanes, tormentas o cualquier desastre natural, caso fortuito o fuerza
 2 mayor. Veintiséis) El Condómino no podrá utilizar ninguna ruta de acceso o salida a la finca filial
 3 distinta a las áreas comunes que comunican directamente a la filial con la calle pública. Veintisiete)
 4 Dejar abandonada o a medio construir cualquier obra por un término superior a un mes.
 5 Veintiocho) Desobedecer los señalamientos que establezca el Administrador. **ARTICULO DECIMO:**
 6 **DE LAS MASCOTAS.** Uno) Los Condóminos o residentes autorizados podrán tener en su casa
 7 únicamente mascotas domésticas, tales como perros y gatos, en el entendido de que no serán
 8 criados o cuidados para fines comerciales y no causen molestias o afecten la seguridad de los
 9 demás Condóminos del Condominio. Dos) No están autorizados bajo ningún concepto y en ninguna
 10 parte del Condominio, cualesquiera animales que por su comportamiento se consideren salvajes,
 11 nocivos o una amenaza para las personas. Tres) Quedan total y expresamente prohibidos los perros
 12 de la raza conocida como Pitt-Bull Terrier, los cuales no podrán permanecer ni ser mantenidos en el
 13 Condominio por ningún período de tiempo, ni bajo ningún concepto. Cuatro) Los Condóminos
 14 deberán mantener sus mascotas dentro de cada propiedad condómina. No podrán deambular por
 15 las zonas comunes, excepto si salen con su respectivo dueño y de tal forma que permitan
 16 mantenerlos bajo control. Cinco) Cada Condómino o residente autorizado será responsable y
 17 tendrá la obligación de limpiar o recoger los desechos fecales que sus mascotas o las de sus
 18 invitados, huéspedes u otros, dejen en cualquier zona del Condominio. Seis) Se considerarán
 19 mascotas nocivas aquellas que sean ruidosas y perturben o molesten la tranquilidad de los otros
 20 Condóminos o residentes autorizados. Séptima) La violación a cualquiera de estas disposiciones
 21 autoriza a la Administración del Condominio a exigir al Condómino o residente autorizado que saque
 22 la mascota del Condominio. **ARTICULO UNDECIMO: COMPAÑIA DE SEGURIDAD.** a) La
 23 Administración del Condominio contratará a una o varias compañías de seguridad, para que brinden
 24 los servicios de seguridad. b) En caso de que el Condómino quiera contratar los servicios de
 25 seguridad de otra compañía, además de la contratada por la Administración para brindarle
 26 seguridad a todo el Condominio, ésta deberá ser aprobada por el Administrador y cumplir con los
 27 lineamientos de seguridad que se establecen en este Reglamento para las compañías constructoras
 28 y de mantenimiento de jardines. **ARTICULO DUODÉCIMO: JARDINES Y ZONAS VERDES.** a) La
 29 Administración del Condominio contratará a una o varias compañías, para que brinden los servicios
 30 de diseño de jardines y mantenimiento de zonas verdes. b) El diseño y/o modificación de los

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 jardines exteriores de las fincas filiales deberá ser aprobado por el Comité de Construcción, el que
2 deberá tomar en consideración la armonía entre el jardín de la finca filial y el entorno natural
3 adyacente. Los jardines deberán procurar cubrir o disimular las siguientes obras y estructuras:
4 cimientos, equipo de aire acondicionado y ventilación, áreas de servicio, espacio de parqueo para
5 invitados. Para la aprobación del diseño o modificación de jardines, el Condómino deberá seguir el
6 procedimiento señalado en el Reglamento de Construcción. c) El mantenimiento y/o cambios en los
7 jardines de las zonas comunes, serán responsabilidad únicamente de la compañía de
8 mantenimiento del Condominio, por lo que por ningún motivo los Condóminos de las fincas filiales
9 deberán modificar los jardines de las zonas comunes en frente de sus propiedades. d) Los jardines
10 internos podrán tener plantas de cualquier tipo siempre y cuando la altura de éstas no interfiera
11 desmedida o abusivamente con las vistas panorámicas de otras edificaciones y no invadan ni
12 ensucien desmedida o abusivamente las propiedades vecinas. e) Los Condóminos podrán plantar
13 árboles frutales o de tipo ornamental dentro de su propiedad, evitando hasta donde sea posible que
14 su follaje invada propiedades vecinas. f) Es obligación de los Condóminos cumplir con estándares
15 de conservación y limpieza de los jardines y zonas verdes de su propiedad iguales o superiores al
16 estándar prevaleciente en el Condominio. g) Si el Condómino no mantiene su lote en condiciones
17 apropiadas, según criterio de la Administración, se le notificará por escrito su incumplimiento y se le
18 dará un plazo de diez días hábiles para que corrija las deficiencias señaladas por la Administración.
19 Si al cabo de los diez días el Condómino no ha cumplido con las indicaciones de la Administración,
20 ésta procederá a darle el mantenimiento necesario y se cobrará al Condómino los gastos generados
21 más un veinte por ciento, para lo cual el Condómino, con la aceptación del presente Reglamento,
22 otorga en favor de la Administración una autorización permanente de entrada a su propiedad para
23 esos efectos. Los gastos generados se cobrarán conjuntamente con la próxima cuota mensual de
24 mantenimiento del condominio; en caso de que la cuota de mantenimiento se haya pagado por
25 anualidad adelantada, los gastos se cobrarán dentro del mes siguiente a la realización de las obras.
26 h) Se prohíbe la siembra de árboles, plantas o vegetación que sean inconsistentes o foráneos con el
27 clima, fauna y flora predominante en la zona de Guanacaste; la delimitación de propiedades con
28 árboles cortados o arbustos cortados; el diseño y poda de árboles o arbustos con figuras; realizar
29 rellenos de tierra que amenacen la vida de árboles existentes; mantener grandes áreas sin
30 plantación o en estado de abandono; y el uso de animales de concreto, estatuas o fuentes sin la

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 aprobación del Comité de Construcción. i) Los Condóminos podrán darle su propio mantenimiento a
2 los jardines de su finca filial, contratar a la compañía de mantenimiento del Condominio o contratar
3 cualquier otra compañía similar para tales fines. j) La compañía de mantenimiento de jardines
4 contratada por la Administración o por los Condóminos deberá cumplir con los lineamientos de
5 seguridad, limpieza e ingreso de equipo que se detallan a continuación: El nombre de la compañía,
6 los nombres y números de cédula de los empleados de dicha compañía, así como el equipo que va
7 a ingresar al Condominio para el mantenimiento de jardines y zonas verdes deberá registrarse en la
8 caseta de seguridad. La maquinaria y el personal de las compañías de mantenimiento de jardines
9 deberán ingresar o salir del Condominio por la entrada de servicio correspondiente, en caso de que
10 ésta exista. Todo trabajador que intervenga en estos trabajos, deberá estar uniformado y/o portar la
11 identificación correspondiente en todo momento. Cualquier cambio de personal deberá ser
12 notificado de inmediato a la Administración. El horario de trabajo deberá ser reportado con
13 anticipación en la caseta de seguridad. Toda basura o desecho que estos trabajos produzcan,
14 deberán ser retirados inmediatamente, para evitar su acumulación, y sacados del Condominio por el
15 portón de servicio correspondiente, en caso de que éste exista. No se podrá ensuciar ni alterar los
16 jardines de las zonas comunes. El manejo del equipo que se utilice para el mantenimiento, debe ser
17 con el mayor cuidado posible, de tal forma que no cause molestias a los Condóminos vecinos. En
18 caso de que las compañías de mantenimiento de jardines no cumplan con los estándares de
19 limpieza y calidad adecuados a las disposiciones del presente Reglamento, el Administrador podrá
20 suspender el uso de la compañía contratada por él, y en caso de que la compañía infractora sea la
21 contratada por el Propietario, el Administrador le podrá ordenar que se abstenga de contratar a esa
22 compañía de mantenimiento de jardines, podrá ordenar también que no se autorice el ingreso del
23 personal de la compañía infractora y podrá cobrar al Condómino los costos por cualquier daño
24 causado. **ARTICULO DECIMOTERCERO: DEL SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA**
25 **POTABLE.** La Administración del Condominio contratará exclusivamente a la compañía Manantial
26 Pinilla, Limitada, con cédula de persona jurídica tres- ciento dos- doscientos noventa y seis mil
27 quinientos dieciocho, sus sucesoras, cesionarias, o a otra empresa designada por esa compañía
28 para que directamente o por subcontratación brinden los servicios de suministro de agua potable.
29 En caso de que algún Condómino incumpla la obligación de pago por el suministro de agua y a
30 solicitud de la compañía que brinde el servicio, el Administrador y la compañía que brinde el servicio

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 de suministro de agua potable, podrán ejercer todos los medios legales, incluyendo pero sin
 2 limitarse a, la suspensión del suministro de agua al Condómino moroso de conformidad con el
 3 ordenamiento jurídico costarricense, para exigir el cumplimiento de la obligación de pago.

4 **ARTICULO DECIMOCUARTO: DEL TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS.** La Administración del
 5 Condominio contratará exclusivamente a la compañía Tratamiento de Agua Pinilla, Limitada, con
 6 cédula de persona jurídica número tres – ciento dos - doscientos noventa y seis mil cuatrocientos
 7 sesenta y dos, sus sucesoras, cesionarias, o a otra empresa designada por esa compañía para que
 8 directamente o por sub-contratación brinden los servicios de tratamiento de aguas negras.

9 **ARTICULO DECIMOQUINTO: RECOLECCION DE BASURA.** a) Los basureros deberán ubicarse
 10 siempre dentro de la propiedad y en lugares donde no queden expuestos desde ningún punto a las
 11 zonas comunes o propiedades vecinas. b) La basura debe depositarse siempre en un recipiente o
 12 contenedor sanitariamente adecuado. c) La basura debe sacarse de la finca filial cumpliendo el
 13 siguiente procedimiento: La basura debe depositarse en diferentes bolsas, según corresponda, para
 14 que pueda ser reciclada según instrucciones de la Administración del Condominio. Una vez
 15 clasificada en las diferentes bolsas, debe depositarse en estaciones para basura pintados de color
 16 verde o negro. Los estaciones con la basura deben sacarse al camino principal, frente a la
 17 propiedad, la noche antes de que el camión de basura pase a recoger la basura del Condominio. El
 18 horario será indicado por la Administración oportunamente. Una vez que el camión de basura haya
 19 pasado, cada Condómino será responsable de recoger los recipientes o estaciones de depósito
 20 inmediatamente. d) La Administración del Condominio contratará a una o varias compañías, para
 21 que brinde los servicios de recolección y manejo de basura y desechos. **ARTICULO**
 22 **DECIMOSEXTO: RESOLUCION DE DISPUTAS.** En caso de que surgiera una disputa entre dos
 23 Condóminos, ya sean Propietarios o inquilinos, deberán acudir a la Administración la cual después
 24 de recibir los hechos y alegatos de ambas partes, resolverá la diferencia en un plazo no mayor de
 25 cinco días hábiles. Las medidas y disposiciones tomadas por la Administración serán obligatorias
 26 para todos los Propietarios o inquilinos. Lo acordado por la Asamblea de Condóminos obliga a todos
 27 los Propietarios, los inquilinos y la Administración. De conformidad con el artículo quince de la Ley
 28 Reguladora de la Propiedad en Condominio, la Administración o los propietarios e inquilinos que
 29 consideren lesionados sus derechos podrán plantear su reclamo dentro de los tres meses siguientes
 30 a la fecha en que se tomó el acuerdo ante la Autoridad Judicial por medio del proceso sumario

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 establecido en el Código Procesal Civil. **ARTICULO DECIMOSETIMO: DE LAS FILIALES QUE**
2 **SE CONVIERTEN EN MATRICES.** El presente Condominio se conocerá como Condominio
3 Primario. Los condominios de filiales que se transformen en matrices se conocerán como
4 Condominio Secundario. Uno) En el presente Condominio Primario de lotes cada filial podrá ser
5 desarrollada independientemente. Para que una filial se pueda convertir en finca matriz y se
6 desarrolle como un Condominio Secundario, no será necesaria la autorización de los demás
7 propietarios del Condominio Primario para el otorgamiento de la escritura respectiva, siempre y
8 cuando no se varíe el área proporcional de la finca filial en relación con el área total del Condominio
9 o el área común. El Condominio Secundario se regirá por el presente Reglamento y el Comité de
10 Construcción podrá autorizar aquellos cambios en la normativa arquitectónica y de construcción que
11 considere conveniente, a su sola discreción, siempre y cuando busque armonizar y uniformar la
12 regulación sobre todas y cada una de las filiales del Condominio Primario y Secundario. Dos) Uso
13 de los bienes comunes y acceso al Condominio Secundario: a) Accesos: El área común de vía
14 vehicular y peatonal del Condominio Primario servirá como vía de acceso a las filiales que se
15 transformen en matrices de un Condominio Secundario. Todas las filiales de esas nuevas matrices
16 (Condominio Secundario) estarán comunicadas directamente con determinada área común del
17 Condominio Secundario, que las comunica con el área común de acceso vehicular y peatonal del
18 Condominio Primario que conduce a la vía pública. De esa forma se garantiza la comunicación
19 directa de los Condominios Secundarios con el área común de acceso vehicular y peatonal del
20 Condominio Primario que conduce a la vía pública, por medio del área común de acceso vehicular y
21 de peatonal del Condominio Secundario. Además, el Condominio Secundario estará conectado con y
22 sus propietarios tendrán acceso a las áreas comunes del Condominio Primario en las que se
23 encuentran los locales y las instalaciones de los servicios que sean parte del área común del
24 Condominio Primario. b) Acceso de otros condominios a fincas filiales que se conviertan en finca
25 matriz. (Condominio Secundario): El presente Condominio (Condominio Primario) y sus propietarios
26 podrían utilizar y tener acceso a otras áreas comunes a ser desarrolladas en los futuros
27 Condominios Secundarios, tales como áreas de parque, juegos infantiles, acceso vehiculares, entre
28 otros, siempre y cuando sea aprobado o autorizado en los documentos de constitución del
29 Condominio Secundario que se constituya. Las fincas filiales que se conviertan en fincas matrices
30 no perderán por ello su condición original de finca filial del presente condominio (Condominio

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 Primario). En virtud de que, para efectos legales, cada una de las filiales que se conviertan en
 2 matrices se inscribirán como un condominio o finca matriz independiente, la Administración está
 3 autorizada para celebrar los convenios o contratos con los futuros Condominios Secundarios, con el
 4 fin de regular de la mejor manera posible, la contribución que cada uno de estos deberá realizar a
 5 los "gastos comunes" del denominado Condominio Primario y garantizar una distribución justa y
 6 equitativa de los gastos del Condominio. **CAPITULO SEGUNDO: REGLAMENTO DE**
 7 **ADMINISTRACION. ARTICULO UNO: LOS ORGANOS DEL CONDOMINIO.** Los órganos de
 8 gobierno y administración del Condominio están constituidos por (i) La Asamblea de Condóminos,
 9 (ii) La Administración, y (iii) El Comité de Construcción. **ARTICULO DOS: LA ASAMBLEA DE**
 10 **CONDÓMINOS.** La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y resolverá los
 11 asuntos de interés común sometidos a su conocimiento. Las asambleas podrán ser ordinarias o
 12 extraordinarias. **ARTICULO TRES: LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.**
 13 La Asamblea Ordinaria de Condóminos se celebrará una vez al año dentro de los tres meses
 14 siguientes al cierre del ejercicio fiscal. Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando así lo
 15 soliciten el Administrador, el Comité de Construcción, o los Condóminos que representen por lo
 16 menos un tercio del porcentaje del valor del Condominio, quienes se dirigirán al Administrador para
 17 que éste realice la convocatoria dentro de los diez días hábiles siguientes a su solicitud. Las
 18 asambleas se realizarán en el lugar que indique el Administrador en Hacienda Pinilla, en Tamarindo,
 19 en Santa Cruz, Guanacaste o en cualquier lugar de la provincia de San José. **ARTICULO**
 20 **CUATRO: CONVOCATORIA.** El Administrador es el encargado de convocar a los Condóminos a
 21 las Asambleas. La convocatoria deberá indicar la agenda que se tratará y el día, hora y lugar de la
 22 reunión. Se hará mediante carta circular que se enviará a la dirección que cada Condómino tenga
 23 registrada en la Administración del Condominio, con no menos de quince días naturales de
 24 anticipación desde la fecha en que se realizarán tanto las Asambleas Ordinarias como las
 25 Asambleas Extraordinarias, en los que no se contarán el del día del envío de la carta ni el de la
 26 celebración de la Asamblea. **ARTICULO QUINTO: QUORUM.** El quórum para la Asamblea de
 27 Condóminos en primera convocatoria lo formarán los votos que representen no menos de dos
 28 tercios del valor del Condominio. En segunda convocatoria el quórum se alcanzará con cualquier
 29 número de Propietarios. Para efectos del quórum se tomarán en cuenta los Propietarios presentes y
 30 aquellos representados por un apoderado, incluyendo apoderados especiales con carta poder. Si a

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 la hora señalada en la primera convocatoria no se reuniere el quórum fijado, se considerará la
2 Asamblea convocada por segunda vez para media hora después del señalamiento de la primera
3 convocatoria; y ésta sesionará válidamente con el número de Condóminos que se encuentren
4 presentes en esa segunda convocatoria. En toda convocatoria que se efectúe se señalará
5 expresamente la posibilidad de esa segunda convocatoria. Se prescindirá de la convocatoria previa
6 cuando estando reunida la totalidad de los Condóminos, acuerden celebrar Asamblea y se
7 conformen expresamente con que se prescinda de dicho trámite, lo que se hará constar en el acta
8 respectiva. En caso de que no concurriera ninguno de los Condóminos a la segunda convocatoria
9 de la Asamblea Ordinaria, el Administrador dejará constancia en el Libro de Actas, transcribirá el
10 Orden del Día y se tendrá por aprobado el Presupuesto de Gastos Comunes. Sólo podrán votar
11 quienes se encuentren al día en el pago de las cuotas del Condominio. **ARTICULO SEXTO:**
12 **ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.** Son atribuciones de la Asamblea Ordinaria: a)
13 Conocer del informe anual del Administrador relativo al año vencido, aprobándolo o denegándolo. b)
14 Aprobar o improbar, en su caso, el presupuesto de gastos comunes que presente el Administrador
15 para el año venidero y las cuotas que sobre dichos gastos corresponden a cada finca filial. Dichas
16 cuotas se fijarán de conformidad con la siguiente relación entre lotes construidos y no construidos:
17 los lotes construidos pagarán cuatro veces el monto a pagar por los lotes no construidos,
18 independientemente de la medida del lote o del área construida de cada lote. c) Autorizar las
19 reparaciones o mejoras que se hicieren en los elementos comunes del Condominio. d) Resolver los
20 conflictos entre propietarios y/o inquilinos, y entre los propietarios o sus inquilinos con la
21 Administración. e) Los demás que le competen al tenor de la Ley Reguladora de la Propiedad en
22 Condominio. **ARTICULO SETIMO: FORMALIDADES DE LAS ASAMBLEAS.** Las Asambleas
23 serán presididas por un presidente ad-hoc y un secretario ad-hoc, designados por los Condóminos
24 para cada Asamblea. De toda Asamblea se levantará una acta que se asentará en el Libro de Actas
25 de Asamblea de Condóminos que al efecto lleve el Condominio y será firmada por el Presidente, el
26 Secretario y los condóminos que lo deseen. Los Condóminos podrán hacerse representar en las
27 Asambleas mediante mandatarios, para lo que será suficiente la presentación de una carta-poder
28 que reúna las formalidades de ley. Se tendrán por válidas las cartas-poder enviadas por medio de
29 facsímil siempre y cuando la carta poder enviada por fax se haga llegar al Secretario de la
30 Asamblea antes de la Asamblea. En caso de existir co-propiedad en alguna de las finca filiales, los

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 co-propietarios deberán designar un sólo representante. **ARTICULO OCTAVO: DE LAS**
2 **VOTACIONES.** El voto de cada Condómino valdrá conforme al valor de su finca filial que se indica
3 en la escritura constitutiva del Condominio, que es un dólar, moneda de curso legal de los Estados
4 Unidos de América, con un porcentaje de valor de cero coma siete millones trescientos cincuenta y
5 dos mil novecientos cuarenta y uno por ciento, equivalente a un ciento treinta y seisavo del valor
6 total del condominio. Votación Requerida. a) Se requiere el voto unánime de todos los Condóminos
7 para: i) renunciar al Régimen de Propiedad Horizontal y Condominio; ii) vender o gravar el inmueble
8 en su totalidad, o en cualquier forma enajenarlo; iii) realizar construcciones en las áreas comunes no
9 contempladas en los planos del Condominio; iv) adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino
10 de los existentes, o en cualquier forma disponer del modo y tanto en que pueden ser aprovechados;
11 v) variar cualquiera de las cláusulas de la escritura constitutiva o del Reglamento; vi) cualquier otro
12 acuerdo que requiera la total conformidad de los Condóminos, conforme a la Ley Reguladora de la
13 Propiedad en Condominio o este Reglamento. b) Se requiere mayoría del ochenta y cinco por ciento
14 de la totalidad del valor del Condominio para designar y remover al Administrador. c) Se requiere
15 mayoría de votación de dos terceras partes del total del valor del condominio para tomar los
16 acuerdos indicados en el apartado b) del artículo veintisiete de la Ley Reguladora de la Propiedad
17 en Condominio: i) variar el destino especial de una finca filial; ii) construir nuevos pisos o sótanos,
18 excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúen estos trabajos, en caso de
19 condominio vertical; iii) adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o
20 disponer en cualquier forma al modo en que pueden aprovecharse; iv) autorizar el arrendamiento de
21 cosas comunes; y v) aprobar la reconstrucción parcial o total de condominio. d) Se requiere mayoría
22 simple de votos de la totalidad del valor del Condominio para: i) para realizar mejoras útiles y
23 necesarias; ii) resolver cualquier otro asunto incluido en la agenda. Las resoluciones de la Asamblea
24 serán definitivas, válidas, vinculantes y firmes desde el momento en que se tomen, aún para los
25 ausentes o disidentes, a quienes el Administrador comunicará por escrito todos los acuerdos
26 tomados. **ARTICULO NOVENO: DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador es nombrado por la
27 Asamblea de Condóminos mediante el voto que represente el ochenta y cinco por ciento del
28 porcentaje total del valor del Condominio. La designación del Administrador es por el plazo de veinte
29 años y se tendrá por automáticamente reelegido a no ser de que el ochenta y cinco por ciento del
30 porcentaje total del valor del Condominio decida no prorrogar su nombramiento y en su lugar decida

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 nombrar otro administrador. El Administrador tiene bajo su responsabilidad la administración del
2 Condominio. El nombramiento podrá recaer tanto en personas físicas como en personas jurídicas,
3 propietarias o no de una filial o varias dentro del condominio. El Administrador podrá ser removido
4 de su cargo por una votación del ochenta y cinco por ciento del porcentaje total del valor del
5 Condominio en caso de incumplimiento injustificado de sus obligaciones. **ARTICULO DECIMO:**
6 **REMUNERACION DEL ADMINISTRADOR.** El Administrador, como retribución por el desempeño
7 de sus funciones en la administración del Condominio, recibirá una retribución anual que se pagará
8 con la cuota de mantenimiento que será fijada en la Asamblea de Condóminos y que al menos será
9 revisado una vez al año en la Asamblea Ordinaria de Condóminos. **ARTICULO UNDECIMO:**
10 **PODERES DEL ADMINISTRADOR.** Uno) El Administrador es el representante legal del
11 Condominio y tendrá facultades suficientes para representarlo en todos los asuntos judiciales y/o
12 administrativos que se susciten en relación con el Condominio y gozará de las facultades de
13 apoderado general de conformidad con el artículo veintinueve de la Ley Reguladora de la Propiedad
14 en Condominio. Podrá ejercer acciones administrativas y judiciales contra los propietarios u
15 ocupantes del Condominio en caso de que violen el Ordenamiento Jurídico, la Ley, el Reglamento,
16 las servidumbres que afectan las filiales, sus propias disposiciones y/o las disposiciones del Comité
17 de Construcción; y exigir el pago de la cuota de mantenimiento, el pago del fondo de reserva y de
18 los rubros que indique el Reglamento. Los montos que no sean cancelados al Comité de
19 Construcción, los podrá incluir el Administrador junto con la cuota de mantenimiento a solicitud del
20 Comité, en la próxima cuota de mantenimiento que el Administrador cobre al Propietario. El no pago
21 de la cuota de mantenimiento y de los rubros incluidos en ella por parte del Propietario, darán
22 derecho al Administrador para exigir judicialmente su pago de conformidad con el artículo veinte de
23 la Ley. Dos) El Administrador tendrá facultades de apoderado generalísimo sin limitación de suma
24 con las atribuciones que señala el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, en
25 representación de cada Condómino del Condominio, cuando dicho poder así sea otorgado,
26 únicamente en relación con los bienes, votaciones en las Asambleas de Condóminos y asuntos
27 propios del Condominio, sin embargo requerirá autorización de la Asamblea de Condóminos para
28 vender, donar, enajenar, traspasar, arrendar o de cualquier otra forma disponer de bienes inmuebles
29 o de activos fijos del Condominio, así como para contraer préstamos a cargo del Condominio. El
30 poder del Administrador podrá incluir, cuando así sea otorgado, las facultades de representar a cada

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 uno de los condóminos, en su ausencia, en todas y cada una de las Asamblea Ordinarias y
 2 Extraordinarias de Condóminos que se realicen, tanto para acuerdos unánimes como de cualquier
 3 otro tipo de votación exigida por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el Reglamento
 4 del Condominio, incluidas pero no limitadas a: a) Asambleas que requieren acuerdo unánime de los
 5 Condóminos: Uno.- Modificar el destino general del condominio; Dos.- Variar el área proporcional de
 6 las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes; Tres.-
 7 Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración. b)
 8 Asambleas que requieren de un número de votos que representen al menos dos terceras partes del
 9 total del valor del edificio o condominio: Uno.- Variar el destino especial de una finca filial; Dos.-
 10 Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los Condóminos para que efectúe
 11 estos trabajos, en caso de condominio vertical; Tres.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el
 12 destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse;
 13 Cuatro.- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes; Cinco.- Aprobar la reconstrucción parcial o
 14 total del condominio. c) Cualquier otro acuerdo o determinación que requiera ser aprobado por los
 15 votos de los Condóminos que representen la mayoría del valor del edificio. Tres) Adicionalmente, el
 16 Administrador podrá tener, cuando así sea otorgado, facultades de apoderado especial para
 17 autorizar en Asamblea de Condóminos la variación de los porcentajes de propiedad de fincas
 18 filiales; su naturaleza; su reunión; la constitución de una finca filial en una finca matriz y su
 19 consecuente división, (sea en condominio horizontal o vertical) y la autorización o aprobación de su
 20 reglamento. **ARTICULO DUODECIMO. OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.** Son
 21 obligaciones del Administrador: a) Respetar y hacer cumplir el Reglamento, verificar las infracciones
 22 y proceder contra el infractor conforme a sus atribuciones. b) Ejecutar las resoluciones de la
 23 Asamblea de Condóminos y del Comité de Construcción. c) Convocar a Asamblea de Condóminos.
 24 d) Enviar a cada Condómino, con cinco días naturales de anticipación por lo menos a la fecha
 25 señalada para la Asamblea Anual de Condóminos, el informe anual del año vencido y el
 26 Presupuesto de Gastos Comunes para el año venidero, así como el cálculo de las Cuotas de
 27 Mantenimiento que a su finca filial corresponde pagar. e) Atender las quejas de los Condóminos y
 28 resolver las disputas entre los propietarios o sus inquilinos. f) Resolver, cuando ello sea posible,
 29 toda discrepancia entre los Condóminos u ocupantes de las fincas filiales. g) Recaudar de cada
 30 Condómino las Cuotas de Mantenimiento fijadas por la Asamblea de Condóminos para el pago de

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 los Gastos Comunes, Fondo de Reserva, para el pago de los servicios que correspondan a cada
2 Condómino y el pago al propietario del fundo dominante del monto correspondiente a la carga de
3 cuota de mantenimiento de la servidumbre ecológica y de vista que se constituirá en la presente
4 escritura pública. h) Certificar las deudas de los Condóminos con el Condominio y certificar cuál es
5 el monto de la Cuota de Mantenimiento. i) Pagar con los fondos del Condominio los gastos comunes
6 del Condominio, así como los gastos extraordinarios necesarios a fin de mantener en buen estado y
7 en condiciones de seguridad, comodidad, limpieza y ornato las instalaciones del Condominio. j)
8 Ordenar y pagar cualquier reparación o arreglo extraordinario en las áreas comunes y de servicios
9 previo visto bueno del Comité de Construcción. k) Inspeccionar el Condominio y las fincas filiales,
10 toda vez que ello sea necesario para la ejecución de trabajos que beneficien al Condominio. l)
11 Mantener en adecuado estado de conservación, aseo e higiene el Condominio y velar por el buen
12 funcionamiento de la maquinaria y equipo del Condominio. m) Colocar las señales correspondientes
13 en las vías internas del Condominio, así como en las áreas de parqueo, de acuerdo a las
14 indicaciones del Comité de Construcción. n) Contratar y despedir, a su sola discreción, al personal
15 que considere necesario para la atención del Condominio. o) Ordenar, dirigir y supervisar el trabajo
16 del personal del Condominio y exigir al personal del Condominio el cumplimiento cabal de las
17 obligaciones a su cargo. p) Llevar, conservar y custodiar los tres libros legalizados del Condominio,
18 a saber: un libro de Caja en el cual consignará diariamente los egresos que tuviere por concepto de
19 gastos comunes y los ingresos provenientes de los aportes de los Condóminos o de cualquier otro
20 concepto. Un libro de Actas en el cual se asentarán las actas y resoluciones de las Asambleas de
21 Condóminos. Un Libro de Registro de Condóminos en el cual se consignará el nombre, apellidos y
22 domicilio de todos los Condóminos del Condominio, así como todo cambio que se produzca. Es
23 responsabilidad del Administrador mantener actualizada la información de todos los libros. q)
24 Custodiar los títulos de propiedad del inmueble y demás documentación relacionada con el
25 Condominio en su conjunto. r) Representar al Condominio directamente o por medio de apoderado,
26 ante las autoridades públicas, sean ellas administrativas, fiscales, policiales, municipales y/o
27 judiciales, nacionales y/o extranjeras, en cualquier reclamación, gestión o asunto de interés de los
28 Condóminos, o del Condominio. s) Seleccionar y contratar, a su sola discreción, las compañías que
29 brindarán los servicios de seguridad, mantenimiento de zonas verdes y áreas comunes, recolección
30 de basura, servicios de agua potable, tratamiento de aguas negras, así como cualquier otra

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 necesaria para la correcta operación del Condominio, y t) Cualquier otro que le asigne la Asamblea
2 de Condóminos o el Comité de Construcción. **ARTICULO DECIMOTERCERO: DEL COMITE DE**
3 **CONSTRUCCION:** Corresponderá al Comité de Construcción el conocimiento y resolución de todos
4 los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación del Reglamento de Construcción, y en
5 general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, de ingeniería, arquitectónicos y de construcción
6 del Condominio. Podrán ejercer para el desempeño de sus funciones o hacer coercitivas sus
7 decisiones de aprobación y desaprobación, los medios legales que la legislación, el Reglamento y
8 las servidumbres y cargas que soporta el Condominio les permitan. La construcción de cualquier
9 obra que sea realizada y que viole el Reglamento y la legislación común no acarreará
10 responsabilidad del Comité o de sus miembros. **ARTICULO DECIMOCUARTO: INTEGRACION**
11 **DEL COMITE.** El Comité estará conformado por tres miembros, Condóminos o no, quienes durarán
12 en sus cargos por cinco años y podrán ser reelegidos. El Administrador, será el encargado de
13 nombrar a los miembros del Comité de Construcción. Sin embargo, se autoriza a la Asamblea de
14 Condóminos para nombrar a los miembros del Comité por una única vez en el momento en que se
15 constituye el Condominio. El Comité deberá estar conformado al menos por un arquitecto o
16 ingeniero, debidamente incorporado en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de
17 Costa Rica. El Administrador podrá destituir, remover o reemplazar a su sola discreción a uno o
18 todos los miembros del Comité. El Administrador nombrará el sustituto de uno o algunos de los
19 miembros del Comité en caso de su ausencia. Corresponderá al Administrador del Condominio la
20 fijación del sistema y monto con el cual se remunerará a los miembros del Comité. El Comité se
21 deberá reunir ordinariamente cada mes si hay asuntos por conocer y extraordinariamente cuando
22 sea convocado por cualquiera de sus miembros mediante carta circular con al menos cinco días
23 hábiles de anticipación. El Comité llevará un libro en el que se asentarán las actas de sus
24 reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo
25 acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el
26 acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros
27 presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la convocatoria
28 respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros, uno de los cuales debe ser arquitecto
29 o ingeniero. **ARTICULO DECIMOQUINTO: FUNCIONES.** El Comité tendrá las funciones y
30 obligaciones que se indican en el Reglamento de Construcción, entre otras, las siguientes: (a)

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 revisar que los planos, el diseño y la construcción de edificaciones, jardines o cualquier otra
2 estructura que se realicen en las fincas filiales, se ajusten en un todo a las regulaciones del
3 Reglamento, (b) denunciar y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales
4 administrativas y judiciales que corresponda contra los Condóminos que irrespeten dichas
5 disposiciones, (c) previo a cualquier proceso de construcción, revisar los planos respectivos y dar el
6 visto bueno a los mismos, (d) proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que
7 sean en beneficio de todos los Condóminos, (e) llevar un registro de las compañías constructoras
8 autorizadas para construir en el Condominio y definir, a su discreción, los requisitos para su
9 autorización, (f) el Comité sólo podrá autorizar el ingreso y la realización de obras en el Condominio
10 a compañías constructoras que previamente hayan sido autorizadas por éste, (g) cualquier otra que
11 la Asamblea de Condóminos le encomiende. **CAPITULO TERCERO: REGLAMENTO DE**
12 **CONSTRUCCION. ARTICULO PRIMERO: REGULACIONES URBANISTICAS.** El Condominio en
13 su conjunto y las fincas filiales consideradas como unidades individuales, se encuentran sometidas
14 a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto
15 Nacional de Vivienda y Urbanismo, los planos aprobados del Condominio, el presente Reglamento
16 de Condominio y Construcción, a la aprobación de los planos de construcción y alteración o
17 construcción adicional por parte del Comité de Construcción y a la servidumbre ecológica y de vista
18 y cargas que se constituirá en esta misma escritura pública de constitución de condominio. Se
19 podrán realizar obras de construcción, que hayan sido previa y debidamente aprobadas por el
20 Comité, todos los días del año, y durante las veinticuatro horas del día. Sin embargo, el Comité
21 podrá restringir o establecer un horario de trabajo a las compañías constructoras para cualquier
22 obra que quiera realizar un Propietario. Sólo podrán construir las compañías constructoras
23 aprobadas por el Comité, el cual exigirá a su sola discreción los requisitos necesarios para tal
24 efecto. **ARTICULO SEGUNDO: TIPO DE CONDOMINIO.** a) El Comité velará porque el
25 Condominio se destine en su totalidad exclusivamente a fines residenciales, siendo que las únicas
26 construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales deberán ser necesariamente
27 casas de habitación, cuyos planos y obras de construcción y remodelación deben ser
28 necesariamente aprobados en su totalidad y sin excepción por el Comité de Construcción. b) Los
29 únicos estilos arquitectónicos de construcción permitidos serán los estilos: i) Colonial Español, ii)
30 Barroco Español, iii) Romanesco Español, iv) Misión Español, v) Territorial Español, y vi)

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 Renacimiento Colonial Español. c) El Condómino asume la obligación y responsabilidad de realizar
 2 el diseño, integridad estructural, aspectos de seguridad, aplicación de los códigos y normas de
 3 estructura y seguridad, con estricto apego a los tipos de construcción permitidos, los cuales quedan
 4 sujetos a la exclusiva aprobación del Comité de Construcción. d) Para el diseño, construcción,
 5 expansión y remodelación de la casa de habitación y edificaciones adyacentes el Condómino
 6 deberá estrictamente apegarse a las servidumbres o restricciones que pesan sobre el lote, al
 7 Reglamento y a las modificaciones y aprobación previa por escrito del Comité de Construcción. El
 8 Condómino deberá aceptar y someterse a la aprobación de los planos pertinentes por parte del
 9 Comité de Construcción para que la obra se pueda construir, de lo contrario, el Comité y/o el
 10 Administrador podrán ejercer los medios legales que establecen el Reglamento y las normas que
 11 regulan el Condominio, incluidas pero sin limitarse a las leyes y decretos, para solicitar la
 12 suspensión, derribo de la obra, cobro de multas e indemnización. **ARTICULO TERCERO: AREA**
 13 **MINIMA, AREAS DE CONSTRUCCION Y MAXIMA COBERTURA.** a)El área mínima de las fincas
 14 filiales es de (mil cien) metros cuadrados. b)Las fincas filiales tendrán una área máxima de
 15 cobertura impermeable del cuarenta y cinco por ciento del área total. En las fincas filiales se podrá
 16 destinar un máximo de un veinte por ciento del área total a la construcción de cualquier edificación
 17 que se proyecte veinte centímetros sobre la superficie del suelo. En el cálculo del área máxima de
 18 construcción se incluirán las áreas construidas que se proyecten o se extiendan más allá del
 19 perímetro o pared exterior de la cual nace el área de extensión construida. Las edificaciones para
 20 vivienda tendrán un máximo de nueve metros de altura medidos desde el cordón al centro de la
 21 línea de frente del lote hasta el punto más alto del techo, sin incluir el sótano con salida al exterior.
 22 Se considerará sótano cualquier obra que esté más de un cincuenta por ciento debajo de la
 23 superficie. No menos de un cinco por ciento del área se deberá dedicar a la siembra de árboles y
 24 plantas, utilizando especies adecuadas, dicho porcentaje podrá ser disminuido por el Comité de
 25 Construcción. c) Todas las edificaciones de cualquier naturaleza deberán respetar los retiros de
 26 construcción. **ARTICULO CUARTO: DE LOS RETIROS.** a) Los retiros de construcción deben ser
 27 de al menos cinco metros en los costados laterales, nueve metros en el frente y ocho metros en la
 28 parte trasera. En el caso de que los lotes colinden en la parte trasera total con propiedad pública, el
 29 retiro será el que determine la ley en relación con esa propiedad pública. Se exceptúan de esta
 30 regla los lotes que colinden con calles públicas, en cuyo caso se deberán respetar los retiros que

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 impone este Reglamento. En caso de duda sobre cuál costado es lateral, frontal o trasero, el Comité
 2 de Construcción la despejará. En el caso de que una edificación habitacional sea ubicada en dos
 3 lotes o más que pertenecen al mismo Propietario, se podrán construir edificaciones sobre la
 4 colindancia de los lotes entre sí, sin embargo, los retiros laterales no podrán ser menores a diez
 5 metros y se deberán respetar el área máxima de construcción y el máximo de nueve metros de
 6 altura de construcción permitida. b) Si en el área de éstos retiros existieran árboles, debe evitarse su
 7 eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial.
 8 Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos y
 9 del Administrador, podrán cortarse árboles, quien o quienes lo hagan sin el correspondiente
 10 permiso, asumirán todas las consecuencias legales. **ARTICULO QUINTO: DE LA UBICACION**
 11 **DE LAS EDIFICACIONES.** a) Con el propósito de proteger las vistas panorámicas y condiciones
 12 especiales de topografía de los lotes vecinos, el Comité deberá aprobar el lugar exacto donde se
 13 ubicará cada edificación. b) La ubicación de las construcciones deberá realizarse con la menor
 14 alteración de las condiciones naturales del entorno. c) El Comité podrá restringir, en el momento de
 15 aprobar los planos, ciertas características arquitectónicas de las construcciones, si considera a su
 16 sola discreción que comprometen desmedida o abusivamente la privacidad o vista de las
 17 edificaciones vecinas. **ARTICULO SEXTO: FACHADA Y DISEÑO DE EXTERIORES.** Uno) La
 18 altura máxima de construcción será de nueve metros medidos desde el cordón al centro de la línea
 19 de frente del lote hasta el punto más alto del techo; no se incluirán en este cálculo los sótanos con
 20 salida al exterior. Dos) La altura máxima para estructuras accesorias a la casa de habitación será
 21 de seis metros, con la excepción de que el Comité autorice una altura superior, sin que en ningún
 22 caso pueda exceder de nueve metros medidos desde el cordón al centro de la línea de frente del
 23 lote hasta el punto más alto del techo. Tres) Si el garaje se ubica fuera de la estructura principal de
 24 la casa de habitación, se podrá construir un espacio habitable sobre el mismo siempre y cuando
 25 este espacio no sea arrendado a personas distintas de las que habiten o arrienden la casa de
 26 habitación construida en la finca filial. Cuatro) Las canoas y estructuras ubicadas en los techos no
 27 podrán traspasar la línea de retiro autorizada. Cinco) La pintura exterior de las edificaciones deberá
 28 ser blanca, o colores de tonos tierra. Si el Condómino desea pintar de otro color, deberá solicitar la
 29 autorización al Comité de Construcción, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de
 30 fachada, a su sola y absoluta discreción, por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 y el entorno natural. Se recomienda que los garajes tengan los mismo colores que la casa de
2 habitación. Todos los colores que se vayan a utilizar en cualquier elemento exterior de la casa de
3 habitación o estructuras adyacentes deberán ser expresamente aprobados por el Comité. Seis) No
4 se podrá utilizar vinil, aluminio, zinc, ni cualquier material que no sea asociado comúnmente con los
5 estilos españoles arquitectónicos permitidos. Siete) Se recomiendan los siguientes materiales para
6 exteriores: madera, ladrillo, stucco, adobe y piedra, pero su uso específico queda sujeto a la
7 aprobación del Comité. Ocho) Cualquier material que no se haya autorizado previamente en el
8 Condominio o que sea nuevo en la industria de la construcción, deberá ser expresamente aprobado
9 por el Comité. Nueve) Será prohibido construir muelles, andenes, diques, desembarcaderos,
10 marinas, casas flotantes, y cualesquiera otros tipos de edificaciones similares, en los ríos, arroyos,
11 yurros, lagos, lagunas, humedales, manglares, pantanos y otros similares que se encuentren dentro
12 del Condominio. Diez) Será apropiado la utilización de puertas de vidrio, paredes de vidrio, gran
13 cantidad de ventanas para aprovechar al máximo las vistas, ventilación y luz natural, que
14 contribuyen al diseño y acabado general. No serán permitidos toldos de aluminio en las ventanas,
15 bloques de vidrio o ventanas de celosía, con el fin de conservar los estilos arquitectónicos
16 autorizados. Once) Las chimeneas sin ventilación que afecten la apariencia exterior de la casa de
17 habitación estarán sujetas a la aprobación del Comité. Doce) Cualquier estructura que se localice
18 separada de la edificación principal de la casa de habitación, tales como pero sin limitarse a,
19 saunas, barbacoas, kioskos, invernaderos, spas, jacuzzis, canchas de tennis y otros, deberán ser
20 aprobados por el Comité. Deberán ubicarse dentro de los límites del lote y deberán ser compatibles
21 en estilo, color y materiales con la edificación principal. Esas estructuras deberán estar
22 razonablemente disimuladas de la vista de los lotes vecinos en la medida de lo posible. Trece) Los
23 jardines de los lotes deberán armonizar con el entorno natural y se requerirá un plan de jardines
24 para su elaboración. Catorce) Con el fin de que exista uniformidad en el Condominio, y en caso de
25 que se decida colocar un buzón, éste deberá ser obtenido e instalado de acuerdo con la indicación
26 del Comité. Quince) Cualquier equipo de recreo, incluidos pero no limitados a columpios,
27 toboganes, sube y baja, y su ubicación deben ser autorizados por el Comité previo a su instalación.
28 Asimismo, la construcción de casas de juego deberán ser autorizadas por el Comité. Para disminuir
29 el impacto visual, los colores de los equipos de recreo deberán armonizar con los colores utilizados
30 en el Condominio y entorno. Los equipos de recreo deberán estar disimulados de la vista de los

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 lotes vecinos en la medida de lo posible. Se prohíbe la construcción de casas en los árboles.
2 Dieciséis) Los muros o paredes de contención y mamparas deberán ser diseñados y certificados por
3 un ingeniero de previo a su autorización por parte del Comité de Construcción. Diecisiete) Serán
4 permitidas las cubiertas de ventanas decorativas. Cada una de las mismas deberá poseer el tamaño
5 necesario para cubrir la mitad de la abertura de la ventana. Las mismas deberán ser construidas en
6 madera o un nylon de alta resistencia y pintado con colores del mismo esquema que la casa.
7 Dieciocho) En caso de tormenta o huracán será permitido la colocación de plywood, tape en las
8 ventanas, y cualquier otra protección necesaria para la casa. No obstante, una vez que el peligro
9 haya transcurrido, el Condómino tendrá siete días naturales para remover los materiales usados
10 para la protección de la casa de habitación. Si se desean colocar cubiertas de ventana permanente
11 con el fin de proteger la casa, éstas estarán sujetas a la aprobación del Comité. Diecinueve) Se
12 prohíbe instalar señales, letreros u otros signos para publicitar o distinguir la venta de propiedades o
13 su alquiler, y vallas publicitarias para anunciar bienes o servicios, contratar bienes o servicios, para
14 anunciar ventas de garaje, o cualesquiera otro tipo de venta de bienes, rótulos de organizaciones de
15 subcontratistas o mantenimiento, o que se ubiquen en áreas comunes; salvo en el caso de señales
16 por medio de las que se pretende identificar el nombre de la compañía encargada de realizar obras
17 en proceso de construcción, únicamente durante el tiempo que la obra se encuentre en proceso. Sin
18 embargo, únicamente se podrá ubicar un rótulo por unidad habitacional y no se podrá colocar en
19 árboles, edificaciones u otras estructuras; y no podrán ubicarse o dirigirse hacia un Campo de Golf,
20 lagunas u otros espacios abiertos permanentes. Los rótulos tienen que tener una única cara hecha
21 de madera o metal, montada sobre un soporte de madera o metal, instalada directamente en el
22 suelo; su tamaño máximo es de dos coma cinco metros cuadrados y su altura máxima es de un
23 metro con ochenta centímetros sobre el nivel del suelo; no pueden ser de plástico, papel, cartulina o
24 tela, y no podrán estar iluminados o tener movimiento en todo o en parte; los colores deben ser
25 sometidos y aprobados por el Comité de Construcción, de lo contrario se ordenará su retiro. Veinte)
26 La colocación de las estatuas requerirá aprobación del Comité. Veintiuno) Las piscinas son
27 estructuras bajo tierra que cubrirán un mínimo de nueve metros cuadrados, con una profundidad
28 mínima de noventa y dos centímetros, y no podrán tener una cobertura superior al cuatro coma
29 cinco por ciento de la totalidad del área de la finca filial. El diseño, construcción y ubicación de las
30 piscinas, equipo y estructuras accesorias están sujetos a la aprobación por parte del Comité de

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 Construcción. El Condómino deberá presentar al Comité un croquis a escala estándar del lote de la
2 finca filial que muestre las estructuras y edificaciones existentes, así como la ubicación,
3 dimensiones y colores propuestos para la piscina, equipos y estructuras accesorias. No se podrán
4 construir cercas alrededor de la piscina con una altura mayor de un metro con veinticinco
5 centímetros. Veintidós) No se podrán talar, cortar, o botar árboles que tengan un diámetro igual o
6 mayor a quince centímetros o igual o más de un metro con veinticinco centímetros, aún en el caso
7 de que estén enfermos sin que se tenga la autorización del Comité; su aprobación puede ser
8 denegada a la sola discreción del Comité. Asimismo, se deberá contar con la autorización de las
9 autoridades respectivas para talar o cortar árboles. Veintitrés) Los garajes deben ser como mínimo
10 para un vehículo. **ARTICULO SETIMO: CAMINOS Y ENTRADAS A LAS CASAS DE**
11 **HABITACIÓN.** Uno) Los materiales autorizados para la construcción del camino de entrada a las
12 casas de habitación son: concreto teñido, ladrillo, agregado expuesto, o combinaciones apropiadas
13 para la residencia que deberán ser aprobada por el Comité. Dos) No se podrán incluir contrastes de
14 colores o de diseños sin la previa aprobación del Comité. Tres) No se permitirán sin la previa
15 autorización del Comité portones en los caminos de entrada. Cuatro) No se permitirán caminos sin
16 pavimentar o que utilicen materiales sueltos como piedra molida, conchas o piezas de madera.
17 Cinco) Con la excepción de entradas angostas a los lotes, no se podrán ubicar caminos a menos de
18 seis metros de la línea de propiedad del lote vecino o zona común y deberá permitir que entre el
19 camino de entrada y el lote o zona común vecina se puedan estacionar al menos dos vehículos.
20 Seis) El acceso a toda finca filial debe ser por medio del área común de acceso vehicular al
21 Condominio. El frente de toda filial debe dar al área común de acceso vehicular. En el caso de que
22 el lote tenga más de un frente al área común, el camino de entrada deberá ubicarse en el acceso
23 principal sobre el cual se indica la dirección, a excepción de que se permita la entrada por un
24 acceso secundario de conformidad con autorización expresa del Comité de Construcción. Siete) El
25 ancho del camino de entrada no podrá exceder de más de tres metros con cincuenta centímetros,
26 excepto en la entrada al garaje donde se podrá ampliar hasta el ancho del garaje o en el radio de
27 entrada de la calle donde puede variar hasta siete metros con cincuenta centímetros. Ocho) Si el
28 camino de entrada tiene una forma circular, el radio recomendado es de seis metros, pero no podrá
29 ser menor a cinco metros. Por lo general, el ancho de los caminos de entrada circulares será de
30 diecisiete metros contados desde el borde exterior del pavimento hasta el borde exterior del

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 pavimento que se encuentra al inicio del círculo y con ocho metros con cincuenta centímetros de
 2 profundidad desde el centro del radio. Nueve) Se podrán incluir áreas de parqueo para invitados o
 3 áreas para dar vuelta, a excepción de que se ubiquen en la línea de retiro. Diez) Los caminos para
 4 los vehículos de golf ubicados en los lotes no pueden ser pavimentados sin la previa autorización
 5 del Comité. No es permitido el diseño y construcción de accesos privados y directos al Campo de
 6 Golf vecino. **ARTICULO OCTAVO: ACABADOS EN TECHOS.** a) Ejemplos del color y material a
 7 utilizar en los techos de las edificaciones que se construyan en cada finca filial deben ser
 8 presentados al Comité con la solicitud de aprobación de planos para que sean aprobados por éste.
 9 b) Ningún techo podrá dejarse con lámina de zinc expuesta, aunque la lámina sea de algún color. c)
 10 No podrá usarse en los techos ningún tipo de material de zinc, aluminio o metal, aunque este sea
 11 del tipo que simula una teja. d) Se deberán utilizar colores que minimicen su impacto visual. e)
 12 Cualquier penetración en el techo, tales como pero sin limitarse: tuberías de ventilación y
 13 calefacción, tuberías, flujos, a excepción de las chimeneas, deberán colocarse en el lugar menos
 14 visible del techo. f) Se debe evitar que los tragaluces se ubiquen en la elevación frontal de la casa,
 15 a no ser de que expresamente los permita el Comité. **ARTICULO NOVENO: ANTENAS Y**
 16 **SATELITES.** a) La colocación y ubicación de cualquier antena o plato de satélite debe ser
 17 expresamente aprobado por el Comité. b) El tamaño máximo permitido para un plato de satélite es
 18 de un metro de diámetro. c) Previo a la instalación de cualquier antena o plato de satélite deberán
 19 estar aprobados la colocación, ubicación y tipo de antena o plato de satélite por el Comité, para lo
 20 que se tomará en cuenta el impacto visual desde las calles internas, áreas comunes y lotes vecinos.
 21 d) El color deberá armonizar con la casa de habitación y el entorno, y deberá ser aprobado por el
 22 Comité. e) Todo el cableado deberá ser disimulado. **ARTICULO DECIMO: AREAS DE SERVICIO.**
 23 Toda casa de habitación contará con áreas de servicio para ubicar los compresores del aire
 24 acondicionado, almacenar la basura, y cualquier otra actividad de servicio. Estas áreas deberán
 25 estar ubicadas fuera del perímetro de vista de los Condóminos adyacentes en la medida de lo
 26 posible. Su color debe ser armónico con el color de la edificación principal. Los medidores de
 27 servicios y/o cañería asociada podrán colocarse en el exterior de alguna de estas áreas de servicio,
 28 siempre y cuando tengan el mismo color del área de servicio. **ARTICULO UNDECIMO: TAPIAS Y**
 29 **CERCAS DE LAS DIVISIONES PERIMETRALES.** Uno) No se permitirán tapias, verjas o
 30 divisiones que encierren, definan o delimiten el área privada de las fincas filiales o de las áreas

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 comunes. Sin embargo, se permitirá la construcción de tapias, cercas o divisiones en áreas de
2 servicio, patios o jardines traseros, piscinas u otras áreas que requieran privacidad, o protección de
3 la flora y la fauna, las cuales deberán ser aprobadas por el Comité. En los alrededores de las
4 piscinas se recomienda el uso y ubicación de divisiones o cercas que no sean de carácter cerrado
5 (como lo es por ejemplo una tapia de bloques). Dos) Como regla general, será permitido ubicar
6 tapias, verjas o divisiones en un cuatro por ciento de la finca filial como máximo. Esas tapias, verjas
7 o divisiones no podrán exceder de un metro con veinticinco centímetros de altura; no pueden ser de
8 una estructura sólida y, con el propósito de establecer la unidad visual, continuidad y armonía
9 arquitectónica de todo el proyecto, las mismas deberán ser acordes con el diseño arquitectónico de
10 las viviendas que se construyan en las fincas filiales del Condominio. Las tapias, cercas o divisiones
11 construidas alrededor de los basureros deben estar hechas de una estructura sólida y podrán medir
12 hasta un metro con cincuenta centímetros de altura. Tres) No se permitirán tapias hechas de la
13 siguiente forma: Con bloque de concreto expuesto, sin ningún tipo de acabado, alambre de púa,
14 alambre navaja, alambre ciclón, alambre espadín, o cualesquiera otros tipos de materiales de similar
15 naturaleza, o que sean incompatibles con los conceptos arquitectónicos autorizados supra. Cuatro)
16 De manera excepcional el Comité podrá autorizar la construcción e instalación de mallas
17 perimetrales del condominio por razones de seguridad. **ARTICULO DÉCIMOSEGUNDO:**
18 **ILUMINACION Y LINEAS ELECTRICAS.** a) La iluminación interna de las fincas filiales no deberá
19 provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades
20 vecinas, incluyendo zonas comunes. b) La ubicación, número y voltaje de la iluminación externa,
21 deberá ser aprobada por el Comité de Construcción. c) Las líneas eléctricas, telefónicas, de
22 comunicaciones y telecomunicaciones y otras deberán ser conducidas desde la red general del
23 Condominio hasta el tablero principal de la edificación en forma subterránea. d) Todo cableado a
24 cualquier otra zona de la propiedad deberá ser instalado en forma subterránea. e) No será permitido
25 en ninguna forma, líneas de cableado aéreo en la propiedad. f) No se podrá instalar alumbrado
26 aéreo en serie sobre árboles, partes descubiertas de las edificaciones, diques, bancas o
27 cualesquiera otros sitios exteriores cuya utilización tienda a alumbrar grandes zonas del lugar. g) Se
28 prohíben sistemas de alumbrado que iluminen grandes áreas de paredes exteriores, o que iluminen
29 áreas laterales o traseras de la propiedad de manera directa, sistemas de alumbrado tipo "hongo" a
30 lo largo de caminos, veredas, accesos o similares, (h) No se podrá instalar en exteriores o en

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 tendido aéreo el cableado del sistema de iluminación de las edificaciones que se construyan en la
2 finca filial. **ARTICULO DECIMOTERCERO: DEL TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS.** No se
3 podrán construir tanques sépticos con excepción de los lugares donde no exista cañería para las
4 aguas negras. El tratamiento de las aguas negras, servidas, jabonosas y similares lo realizará la
5 compañía Tratamiento de Agua Pinilla, Limitada, con cédula de persona jurídica número tres -
6 ciento dos - doscientos noventa y seis mil cuatrocientos sesenta y dos, sus sucesoras, cesionarias o
7 la compañía que ella designe por medio de la conexión por cañería en las tomas previstas en el
8 Condominio y que permitirán que dichas aguas sean tratadas de la forma más adecuada. El
9 Administrador del Condominio comunicará los montos de pago por ese servicio. **ARTICULO**
10 **DECIMOCUARTO: DRENAJES.** Para que los drenajes sean aprobados por el Comité será
11 necesario que los mismos sean certificados por el ingeniero competente, con el fin de asegurar que
12 no se causarán derrames, y que se evacuarán correctamente las aguas pluviales, jabonosas,
13 negras y cualquier otra, que afecten el propio lote, los otros lotes o zonas comunes. **ARTICULO**
14 **DECIMOQUINTO: DE LAS ALTERACIONES Y CONSTRUCCIONES ADICIONALES.** a) Los
15 Condóminos no podrán cambiar o modificar las áreas exteriores, fachadas de las construcciones,
16 sus colores, accesos y áreas de circulación, que han sido aprobadas, ni decorar los exteriores de
17 las diferentes edificaciones de las fincas filiales, sin la previa autorización del Comité de
18 Construcción. b) Ningún Condómino podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio,
19 sin la previa autorización del Comité. c) Todo Condómino estará obligado a reparar o cambiar, a su
20 propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e
21 incomodar a otros Condóminos del Condominio o que violen el Reglamento. El Comité de
22 Construcción determinará el plazo dentro del cual los Condóminos deberán proceder con tales
23 trabajos. En caso de que no se cumpla con dicha obligación en el plazo establecido, el Condominio,
24 ya sea por medio del Comité de Construcción o de la Administración, realizará dichos trabajos y le
25 cobrará al Condómino los costos totales más un veinte por ciento. Este monto podrá ser cobrado
26 por el Administrador al Propietario en la próxima mensualidad de cuota de mantenimiento en la que
27 se indicará su desglose. d) Toda alteración o construcción adicional que afecte más del veinte por
28 ciento de los metros cuadrados de una estructura, debe cumplir con los mismos requisitos exigidos
29 para las construcciones nuevas. En todo caso las alteraciones y construcciones adicionales deberán
30 cumplir con el presente Reglamento y deberán ser aprobadas por el Comité. e) Toda alteración o

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 construcción adicional se debe concluir dentro de un plazo no mayor a seis meses; el Condómino
2 podrá solicitar una extensión de este plazo al Comité, el que deberá resolver la solicitud por escrito.
3 **ARTICULO DECIMOSEXTO: PERMISOS.** a) Para toda construcción de una edificación nueva, o
4 alteración y construcción adicional que se realice en las fincas filiales del Condominio, todo
5 Condómino deberá presentar previamente al Comité: i) La Solicitud de Revisión Arquitectónica
6 debidamente llena, para lo cual deberá solicitar la fórmula respectiva al Comité; ii) Dos juegos de
7 planos constructivos a escala estándar que deberán cumplir con los requisitos que se señalan en el
8 artículo decimoséptimo del Reglamento de Construcción; iii) Muestras de los materiales de
9 construcción y colores que se van a utilizar; iv) La cuota de revisión correspondiente que se señala
10 en el artículo decimooctavo del Reglamento de Construcción. El Comité no analizará solicitudes de
11 revisión arquitectónica que no cuenten con la totalidad de los requisitos exigidos. El Comité tendrá la
12 potestad de aceptar, modificar y/o rechazar la solicitud de revisión arquitectónica si no se ajusta a
13 las disposiciones del presente Reglamento de Construcción. Sólo podrán construir en el Condominio
14 aquellas compañías constructoras que previamente hayan sido aprobadas y autorizadas por el
15 Comité, a su sola discreción, para construir obras en el Condominio. El Comité determinará y
16 exigirá, a su sola discreción, los requisitos necesarios para que las compañías constructoras puedan
17 ser aprobadas y autorizadas para realizar construcciones en el Condominio, pudiendo al efecto
18 solicitar garantías o depósitos de garantía. b) Antes de presentar los permisos de construcción a los
19 organismos gubernamentales correspondientes, incluidos el Instituto Nacional de Vivienda y
20 Urbanismo y la Municipalidad de Santa Cruz, los planos deberán tener el visto bueno y aprobación
21 del Comité de Construcción. Sin embargo, el Comité de Construcción no será responsable por el
22 incumplimiento de las normas de construcción y urbanismo por parte del Propietario y no será su
23 obligación verificar el cumplimiento de esas normas. c) Ninguna construcción o reparación podrá
24 iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes
25 instituciones gubernamentales. Estos deben presentarse al Comité por medio del Administrador
26 para que se le otorgue el Visto Bueno para que puedan iniciar la construcción. d) Además, no se
27 podrá iniciar la construcción hasta que: uno) Se haya firmado un contrato de construcción entre el
28 Condómino y el constructor, el cual deberá cumplir con todos los requisitos y especificaciones que
29 se señalan en el modelo del contrato de construcción que suministrará el Comité. El Condómino
30 debe suministrar copia de ese contrato al Administrador y al Comité. dos) En efecto se haya

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 realizado el correspondiente depósito de garantía de construcción al Comité. Los depósitos de
2 construcción serán fijados por el Comité a su sola discreción y podrán variar con el transcurso del
3 tiempo. Su modificación no tendrá que ser inscrita en el Registro Público como una variación del
4 presente Reglamento; bastará con que la comunique el Comité a el propietario al momento en que
5 solicite la autorización para la construcción. El depósito de construcción exigible es el uno por
6 ciento del valor de la obra que se va a construir. Se tomará como el valor de la obra el valor más
7 alto entre el fijado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y el del
8 contrato de construcción convenido con la compañía constructora. Ese depósito tiene el objeto de
9 garantizar el cumplimiento de los términos del presente reglamento y deberá ser entregado al
10 Comité antes de que se haya iniciado la construcción de la unidad habitacional y de los jardines y
11 éste lo conservará hasta que haya finalizado todo el proceso constructivo y se haya corregido
12 cualquier defecto o discrepancia señalado por el Comité en su informe de inspección final. El
13 depósito se devolverá al Condómino, sin intereses, dentro de un plazo de treinta días después de:
14 dos a) la corrección de defectos en la construcción señalados por el Comité; y dos b) de que el
15 Comité confirme que se han corregido los cambios señalados en el informe final. tres) Se entregue
16 un recibo de cancelación por servicios de agua y cañería expedido por la compañía que preste los
17 servicios de agua potable y aguas negras. cuatro) De que el Comité haya aprobado las solicitudes y
18 planos respectivos. y cinco) De que las autoridades gubernamentales y administrativas hayan
19 otorgado los permisos respectivos. e) Una vez otorgada la aprobación para la construcción, el
20 Condómino tendrá doce meses para iniciar las obras, de lo contrario deberá iniciar nuevamente el
21 trámite de aprobación de los permisos ante el Comité, como ante las autoridades gubernamentales.
22 f) La finalización de la obras de construcción no deberá demorar más de dieciocho meses.

23 **ARTICULO DECIMOSETIMO: DEL PROCESO DE REVISIÓN ARQUITECTONICA.** Todo
24 Condómino que quiera realizar una construcción nueva o alteración y construcción adicional, deberá
25 seguir el procedimiento indicado en el presente Reglamento y solicitar al Comité todas las fórmulas
26 necesarias para ese fin. **a) Solicitud de revisión conceptual:** Todo Condómino podrá presentar
27 una solicitud de revisión conceptual sobre el diseño arquitectónico propuesto, la ubicación de la
28 edificación en la finca filial y solicitud de autorización para dejar de aplicar excepcionalmente
29 algunas de las reglas del presente Reglamento de Construcción. Además, esta solicitud debe reunir
30 todos los requisitos de una Solicitud de Revisión Arquitectónica. El propósito de esta solicitud

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 opcional es determinar previamente a que se incurran en gastos superiores la viabilidad de la
2 construcción de una edificación determinada. **b) Solicitud preliminar:** Todo Condómino podrá
3 presentar una solicitud preliminar ante el Comité para determinar si el estilo y diseño arquitectónicos
4 propuestos para una unidad habitacional son consistentes con el estilo arquitectónico aceptado en
5 el Condominio. Esa solicitud es opcional. El Condómino deberá solicitar al Comité la fórmula para la
6 presentación de la solicitud; deberá pagar el monto por concepto de cuota de revisión; deberá
7 adjuntar las muestras de los materiales y colores propuestos y dos juegos de planos. Los planos
8 deberán contener la siguiente información: i) Descripción de todos los árboles existentes en el lote
9 que tengan un diámetro de tronco desde quince centímetros medidos a un metro con veinticinco
10 centímetros desde el suelo, y se debe indicar con una X cuales árboles se van a cortar, así como la
11 razón para cortarlos; ii) Ubicación de las edificaciones que se construirán, incluyendo accesos de
12 vehículos, áreas de parqueo, áreas de servicio, patios, cercas, retiros, ubicación de estructuras en
13 propiedades adyacentes con indicación de la naturaleza de esas propiedades adyacentes, las
14 curvas de nivel, y ubicación y elevación de la calle, cordón de caño, del alcantarillado pluvial más
15 cercano, lagunas, zanjas y humedales en su caso. Este plano deberá estar diseñado para
16 superponerse sobre el plano indicado en el punto i) supra; iii) Planos constructivos a escala con
17 indicación de cada recinto; iv) Indicaciones de secciones de pared a escala. **c) Solicitud definitiva**
18 **de revisión arquitectónica:** Todo Condómino debe presentar una solicitud definitiva de revisión
19 arquitectónica al Comité para que éste apruebe todos los aspectos del diseño arquitectónico
20 (incluidos jardines, piscinas y otras edificaciones accesorias) y otorgue la autorización para la
21 construcción. El Condómino deberá solicitar al Comité la fórmula para la presentación de la solicitud
22 definitiva; deberá pagar el monto correspondiente por concepto de cuota de revisión, que será
23 establecido por el Comité y puede ser variado con el transcurso del tiempo; deberá adjuntar
24 muestras de los materiales y colores propuestos y dos juegos de planos. La modificación de la cuota
25 de revisión no tendrá que ser inscrita en el Registro Público como una variación del presente
26 Reglamento; bastará con que la comunique el Comité al Propietario al momento en que solicite el
27 permiso de construcción. Los planos deberán contener la siguiente información: i) Descripción de
28 todos los árboles existentes en el lote con un diámetro de tronco desde quince centímetros medidos
29 a un metro con veinticinco centímetros desde el suelo, y se debe indicar con una X cuales árboles
30 se van a cortar, así como la razón para quitarlos; ii) Ubicación de las edificaciones que se

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 construirán, incluyendo accesos de vehículos, áreas de parqueo, áreas de servicio, techos, patios,
 2 cercas, retiros, ubicación de estructuras en propiedades adyacentes con indicación de la naturaleza
 3 de esas propiedades adyacentes, las curvas de nivel, y ubicación y elevación de la calle y cordón de
 4 caño, del alcantarillado pluvial más cercano, lagunas, zanjas y humedales en su caso. Este plano
 5 deberá estar diseñado para superponerse sobre el plano indicado en el punto i) supra. Asimismo, se
 6 debe indicar el plano propuesto de niveles que incluya los niveles acabados y existentes en cada
 7 esquina de las estructuras propuestas y del lote; iii) Flujo de drenaje de cualquier fuente; este plano
 8 deberá estar diseñado para superponerse sobre el plano indicado en el punto ii) supra; iv) Diseño de
 9 jardines y sistemas de iluminación que incluyan una ubicación de los árboles, arbustos y plantas
 10 existentes y de los que se proponen sembrar en relación con la ubicación de las estructuras
 11 existentes. Asimismo, se deberá indicar el número y voltaje de los sistemas de iluminación externos;
 12 v) Indicación a escala de cada recinto; vi) Indicación de elevaciones a escala, aberturas exteriores y
 13 el declive del techo. vi) Indicaciones de secciones de pared a escala y la altura de la edificación. **d)**
 14 **Solicitud de revisión arquitectónica para alteraciones y construcciones adicionales:** En caso
 15 de reparación o remodelación todo Condómino deberá presentar una solicitud de revisión
 16 arquitectónica para alteraciones y construcciones adicionales. Además, deberá presentar muestras
 17 de los materiales de construcción y colores a usarse, deberá pagar la correspondiente cuota de
 18 revisión y dos juegos de planos que indiquen claramente lo que se está solicitando, con indicación
 19 exacta de la ubicación de las edificaciones existentes, de la edificación propuesta, los retiros, las
 20 elevaciones, y los planos constructivos. **e) Muestras de materiales de construcción:** Junto con la
 21 solicitud de revisión arquitectónica de una nueva construcción, alteraciones o construcciones
 22 adicionales, se deberá someter a la consideración y aprobación del Comité muestras físicas de los
 23 materiales de construcción con indicación de la marca, nombre, descripción y color. Se deberán
 24 incluir muestras del material que se usará para el techo y exteriores, así como cualquier otro
 25 material que tenga relevancia en el diseño de la casa. **f) Cambios a una construcción en**
 26 **proceso:** Si en el curso de una construcción surge la necesidad de realizar cambios a los planos
 27 aprobados, el Condómino deberá llenar una solicitud de revisión de unidad habitacional en proceso
 28 de construcción, la cual será suministrada por el Comité, y deberá presentarla al Comité para su
 29 revisión y aprobación antes de implementar estos cambios. **g) Revisión por parte del Comité:**
 30 Para efectos de aprobar el diseño y construcción de nuevas edificaciones o remodelaciones a obras

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 ya existentes, el Comité de Construcción deberá tomar en consideración en su análisis para
2 autorizar y aprobar dichas obras los siguientes aspectos: i) La armonía que deberá tener la
3 edificación que se construirá en relación con el ambiente que la rodea, con otras edificaciones
4 previamente construidas, con el tipo de diseño arquitectónico propuesto para fachadas, techos,
5 garajes y jardines, así como su impacto en áreas comunes y la vista de áreas desde y hacia la casa;
6 ii) La relación de la escala y estructura entre la edificación propuesta y otras ya existentes y sobre el
7 impacto visual en general; iii) La relación entre ventanas, puertas y espacios abiertos propuestos
8 con las áreas sólidas (tales como paredes); iv) La relación entre la forma del techo y el diseño en
9 general; y v) La calidad del diseño en general de conformidad con la discrecionalidad del Comité.
10 Asimismo, el Comité deberá aprobar el diseño del jardín y la instalación de accesorios para el jardín
11 tales como astas para bandera, estatuas, fuentes, cercas y otros. El Comité podrá aprobar la
12 solicitud definitiva de revisión arquitectónica cuando reúna la totalidad de los requisitos señalados
13 por este Reglamento o solicitar cualquier documento o información adicional relacionada con la
14 construcción de la obra. Al aprobar la solicitud definitiva el Comité otorgará una aprobación de la
15 construcción en la que autorizará al Condómino o constructor para realizar los movimientos de
16 tierras y la construcción dentro de un período de doce meses. Si la construcción no se inicia dentro
17 de esos doce meses, la autorización se considerará expirada y el Condómino deberá iniciar de
18 nuevo el proceso de revisión arquitectónica. El Comité también podrá aprobar la solicitud
19 condicionándola a que se cumplan con los requisitos que el Comité determine. Una vez que el
20 Condómino cumpla con esos requisitos y los someta a conocimiento del Comité, éste podrá otorgar
21 la aprobación de la construcción. Asimismo, el Comité podrá denegar solicitudes que no cumplan
22 con los requisitos de este Reglamento o si, a discreción del Comité, el diseño propuesto no satisface
23 los estándares arquitectónicos y estéticos del Condominio. Adicionalmente, el Comité podrá
24 denegar una solicitud por cualquiera de las siguientes razones: información insuficiente para evaluar
25 adecuadamente el diseño; elementos de diseño considerados deficientes o incompatibles en todo o
26 en parte; concepto de diseño o tratamiento del mismo inapropiado; diseño arquitectónicamente muy
27 similar a los diseños de casas adyacentes. El Comité no podrá rechazar solicitudes debido a los
28 elementos interiores de una unidad habitacional excepto en casos de que esos elementos afecten
29 adversamente la apariencia exterior de la unidad habitacional. El Comité tendrá un plazo de treinta
30 días naturales para resolver la solicitud de revisión arquitectónica planteada; en caso de que no

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 resuelva en este plazo se tendrá por aprobada. **ARTICULO DECIMOCTAVO: CUOTA DE**
2 **REVISIÓN:** Las cuotas de revisión tanto para construcciones nuevas, como adicionales y
3 alteraciones, serán fijadas discrecionalmente por el Comité y podrán variar con el transcurso del
4 tiempo. Su modificación no tendrá que ser inscrita en el Registro Público como una variación del
5 presente Reglamento; bastará con que la comunique el Comité al propietario al momento en que
6 solicite la autorización para construir. Actualmente se debe cancelar la suma de mil dólares, moneda
7 de curso legal de los Estados Unidos de América, por concepto de cuota de revisión de la solicitud
8 de revisión definitiva. El Comité de Construcción fijará discrecionalmente los montos a cobrarse por
9 concepto de cuota de revisión de solicitudes conceptuales, preliminares y de alteraciones y
10 reparaciones. La cuota de revisión deberá ser cancelada sin excepción por todos los Condóminos
11 que presenten una solicitud de revisión arquitectónica. En el caso de que, por decisión del Comité,
12 un Condómino tenga que modificar una solicitud de revisión arquitectónica y los planos respectivos,
13 no será necesario que el Condómino pague de nuevo el monto correspondiente por cuota de
14 revisión de la solicitud corregida. En el caso de que haya expirado el permiso de construcción
15 debido a que transcurrieron más de doce meses desde su otorgamiento sin que se haya iniciado la
16 construcción de las edificaciones aprobadas, el Condómino deberá repetir el proceso de revisión
17 arquitectónica y pagar nuevamente la cuota de revisión que fije el Comité. Los planos aprobados por
18 el Comité y que sean sometidos de nuevo a su consideración dentro del término de un año a partir
19 de su aprobación, quedarán sujetos al pago de una cuota de revisión que fijará el Comité.

20 **ARTICULO DECIMONOVENO: PROCESO CONSTRUCTIVO.** a) Una vez aprobada la solicitud de
21 revisión arquitectónica y antes de iniciar la construcción el Condómino debe cumplir con lo siguiente:
22 i) El Condómino deberá hacer saber a la compañía constructora que contrate su responsabilidad de
23 mantener las áreas públicas limpias de materiales de construcción, mezcla de concreto y que
24 deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dichas áreas durante la
25 construcción. ii) Previo al inicio de la construcción nueva o adicional o a la alteración se debe
26 presentar al Comité de Construcción lo siguiente: Copia del permiso de construcción. El contrato
27 firmado con la compañía constructora, el cual debe especificar plazo, seguros obligatorios y demás
28 requisitos que deben cumplir dichas compañías. Carta de la compañía constructora donde acepta la
29 responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, según se detalla en el
30 punto i. Declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. b)
 2 Obligaciones de las compañías constructoras: i) Solicitar su registro al Comité como compañías
 3 constructoras autorizadas para construir en el Condominio. Para tal efecto las compañías
 4 constructoras deberán cumplir con los requisitos que exija el Comité. ii) Registrar el nombre y
 5 número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la
 6 compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. iii)
 7 Reportar el horario de trabajo en la caseta de seguridad. iv) El personal deberá identificarse en la
 8 caseta de seguridad al ingresar al Condominio. Las listas de personal de cada compañía deberán
 9 mantenerse al día en la caseta de seguridad. v) El ingreso y retiro tanto de materiales como de
 10 maquinaria de construcción, deberá ser únicamente por la entrada de servicio correspondiente. Sin
 11 embargo deberá reportarse en la caseta de seguridad, el número de casa a la que va a entregar o
 12 retirar, así como el nombre de la compañía que construye. vi) Los materiales de construcción y
 13 desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva, no será permitida la invasión
 14 a propiedades vecinas o zonas comunes. Los desechos se deberán botar, almacenar o depositar en
 15 las áreas designados para ese fin. vii) Los materiales sobrantes de construcción deberán ser
 16 retirados periódicamente, no se permitirá por ningún motivo su acumulación en ninguna propiedad
 17 durante el proceso constructivo. viii) Las bodegas de almacenamiento de estos materiales deberán
 18 construirse según las especificaciones que deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción.
 19 ix) No se pueden cortar o remover árboles que no hayan sido autorizados por el Comité y las
 20 autoridades respectivas. En caso de que se corten árboles sin las autorizaciones respectivas,
 21 deberán ser repuestos antes de la inspección final. x) Los trabajadores sólo podrán estacionar en la
 22 finca filial sobre la cual se desarrolla la construcción y no podrán emitir ruidos por radios, equipos de
 23 sonido o actividades que no sean de construcción. **ARTICULO VIGÉSIMO: PROCESO DE**
 24 **INSPECCIÓN ARQUITECTÓNICA.** a) Toda construcción nueva queda sometida a cinco distintas
 25 inspecciones por parte del Comité, las que se describen a continuación: i) Inspección antes de
 26 iniciar la construcción: en esa inspección se debe confirmar la delimitación de la propiedad, verificar
 27 que la ubicación de la construcción propuesta respete las líneas de retiro, verificar cuáles son los
 28 árboles que se deberán cortar durante la construcción, determinar la condición del zacate y del
 29 cordón de caño de las áreas comunes y determinar la condición de las propiedades adyacentes.
 30 Una vez verificada satisfactoriamente esa inspección se hará visible el sello de la autorización de

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 construcción. ii) Inspección de cimientos: durante esa inspección se verificará el cumplimiento de los
2 planos de niveles y de corta de árboles, se verificará que los cimientos se hayan construido de
3 conformidad con el plano aprobado y que se hayan respetado los retiros, se verificará que existan
4 servicios sanitarios portátiles y un lugar adecuado para disponer de la basura. iii) Inspección de
5 construcción: con esa inspección se revisarán todas las aberturas para ventanas y puertas para
6 verificar que cumplan con las ubicaciones y dimensiones aprobadas, se revisará la línea del techo y
7 la ubicación de tragaluces y chimeneas, en caso de que los haya, se verificará el aseo y el orden en
8 general de la construcción. iv) Inspección de pintura: en esta inspección se revisará que se hayan
9 utilizado los colores aprobados en todos los componentes exteriores de la unidad habitacional y
10 otras edificaciones incluyendo el techo, paredes exteriores, puertas, ventanas, y penetraciones en el
11 techo. Y v) Inspección final: en esta inspección se debe revisar que el proceso de construcción
12 haya terminado y que la unidad habitacional, otras edificaciones y los jardines estén construidos de
13 conformidad con los planos aprobados y con los cambios autorizados a esos planos, se debe
14 verificar que cualquier daño a los cordones de caño, vegetación y propiedades adyacentes se hayan
15 corregido, verificar que se hayan quitado todos los rótulos de la propiedad. El Comité de
16 Construcción inspeccionará el apego del diseño de jardín construido al diseño de jardín aprobado y,
17 en caso que no se ajuste, ordenará su modificación o podrá ejercer los medios legales para exigir el
18 acatamiento de las disposiciones de este Reglamento y del Comité de Construcción. b) Las
19 alteraciones y construcciones adicionales estarán sometidas a tres inspecciones, que serán
20 Inspección de Cimientos, Inspección de Construcción e Inspección Final, en las cuales se revisarán
21 los puntos señalados en el apartado anterior. c) Es responsabilidad del Condómino coordinar con el
22 Comité la realización de esas inspecciones, tanto para construcciones nuevas, como para
23 alteraciones y construcciones adicionales, en el momento oportuno. El incumplimiento a esa
24 obligación podrá generar una orden de suspensión de obra y/o pérdida del depósito de construcción
25 y/o el cobro de multas. Durante el proceso de construcción y el proceso de inspección el Comité
26 podrá rendir informes en los cuales podrá ordenar que se realicen cambios a las construcciones,
27 edificaciones o jardines que no se apeguen a la autorización otorgada o que contravengan las
28 disposiciones de este Reglamento o del Comité. Después de realizar la inspección final, el Comité
29 rendirá un informe final en el que indicará la conformidad de la construcción con la autorización
30 otorgada y con el Reglamento, o en su caso, las variaciones que se hicieron al plan aprobado o las

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 infracciones al presente Reglamento de Construcción, y señalará, consecuentemente, los cambios
2 que debe hacer el Condómino a las construcciones, edificaciones y/o jardines, para lo cual fijará un
3 plazo dentro del cual el Condómino debe cumplir con lo resuelto por el Comité. Si el Condómino no
4 cumpliera con las instrucciones del Comité, perderá el depósito de construcción y quedará sujeto a
5 las acciones legales que tome el Comité y la Administración del Condominio, incluidas entre ellas el
6 pago de multas que se fijarán de conformidad con el artículo vigésimo primero siguiente.

7 **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: INFRACCIONES AL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO:**

8 Cualquier infracción a las disposiciones del Reglamento, con excepción de las infracciones al
9 Reglamento de Construcción, en cuanto al procedimiento, llevadas a cabo durante el proceso de
10 construcción las cuales se regirán por el procedimiento establecido en el artículo vigésimo anterior,
11 quedará sujeta al siguiente procedimiento: a) Cuando el Administrador o el Comité de Construcción
12 constaten una violación al Reglamento, deberán notificar por escrito al Condómino de la falta, así
13 como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable en caso
14 de incumplimiento, y se le concederá un plazo de diez días hábiles, que comenzarán a correr al día
15 hábil siguiente al de notificación, para que se refiera a los hechos y aporte la prueba que considere
16 necesaria. b) Recibida la contestación se señalará día y hora para realizar una audiencia para
17 evacuar la prueba ofrecida, en la cual se establecerán las medidas correctivas pertinentes y se fijará
18 un plazo para que el Condómino cumpla con las mismas. En caso de que no se reciba contestación
19 del Propietario, se procederá a resolver lo que corresponda. c) Una vez transcurrido el plazo fijado
20 en la audiencia y de no haberse cumplido con las medidas señaladas, el Administrador o el Comité
21 de Construcción procederán a resolver lo que corresponda y en su caso imponerle una multa y a
22 llevar a cabo las medidas correctivas pertinentes por lo cual se le cobrarán al Condómino los gastos
23 incurridos. El Administrador o el Comité de Construcción fijarán el monto de la multa que se le
24 impondrá al Condómino de acuerdo con la gravedad de la infracción. El Comité requerirá el pago de
25 la multa la cual deberá ser cancelada por el Propietario en el plazo de cinco días hábiles siguientes
26 a partir de su requerimiento. d) A solicitud del Comité, el Administrador cobrará la multa que haya
27 sido impuesta al Propietario en la próxima mensualidad de la cuota de mantenimiento en la que se
28 indicará su desglose. Cualquier multa que vaya a imponer el Administrador o el Comité de
29 Construcción, podrá ser fijada a su sola discreción, con base en la siguiente tabla tomando como
30 base de referencia el valor de la construcción, para tal efecto tomará el valor más alto entre el valor

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 fijado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica y el contrato de
 2 construcción convenido con la compañía constructora: uno) Por la primera infracción, entre el cero y
 3 el uno por ciento del valor; dos) Por la segunda infracción, entre el uno y el cinco del valor; y tres)
 4 Por la tercera infracción o más, entre el cinco y el diez por ciento del valor. **ARTÍCULO VIGÉSIMO**
 5 **SEGUNDO: DEL PAGO.** El Comité solicitará al Propietario el pago de los rubros indicados en el
 6 Reglamento de Construcción, los cuales deberán ser cancelados dentro los cinco días hábiles
 7 siguientes a partir de su requerimiento. En caso de que no sean cancelados esos rubros, podrá
 8 solicitar al Administrador que en el cobro de la cuota de mantenimiento de la mensualidad siguiente,
 9 se incluya el cobro de esos rubros no cancelados por el Propietario. En caso de que el Propietario
 10 no cancele esos rubros cobrados en la cuota de mantenimiento, el Administrador podrá acudir a la
 11 vía judicial de conformidad con el artículo veinte, veintitrés siguientes y concordantes de la Ley,
 12 además de aquellos medios que la legislación común provea. **DISPOSICIONES FINALES**
 13 **GENERALES:** En todo lo no previsto en el presente Reglamento regirán las disposiciones de la Ley
 14 Reguladora de la Propiedad en Condominio. **OCTAVO:** Continúa manifestando el compareciente
 15 Pattillo que en su condición de representante legal de Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima,
 16 propietaria de la totalidad de las fincas filiales del Condominio, se constituye en Asamblea de
 17 Condóminos y por unanimidad acuerda: a) Tener por constituido el Condominio a que se refiere
 18 esta escritura y por aprobado el Reglamento de Condominio, Administración y Construcción; b)
 19 Nombrar como Administrador del Condominio a la empresa Administradora de Condominios Pinilla
 20 ACPI, Limitada, con cédula de persona jurídica número tres - ciento dos - doscientos noventa y seis
 21 mil quinientos setenta y uno, o sus sucesoras o cesionarias, por un plazo de veinte años a partir de
 22 esta fecha y hasta la Asamblea de Condóminos que corresponda celebrarse en el año dos mil
 23 veintidós. Se autoriza a esta compañía para que subcontrate a una compañía administradora del
 24 condominio, c) Nombrar en el Comité de Construcción a las siguientes personas: Glenn Cohen, de
 25 calidades anteriormente mencionadas; Mauricio Estrada Gómez, mayor de edad, soltero, ingeniero
 26 civil, portador de la cédula de identidad número uno - seiscientos noventa y tres - setecientos
 27 setenta y uno, vecino de Hacienda Pinilla, Guanacaste, y Jay Mark (nombre) Miller (apellido), de
 28 único apellido por razón de su nacionalidad estadounidense, empresario, casado una vez, vecino de
 29 Hacienda Pinilla, Tamarindo, Santa Cruz, Guanacaste, portador del pasaporte de su país número
 30 cero cuatro cuatro seis uno tres dos seis dos por un término igual por el cual se nombra al

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 Administrador, y por esta única vez, pues, en los sucesivos nombramientos, los mismos se harán de
 2 conformidad con lo establecido en el artículo decimocuarto del Reglamento de Administración; d) Se
 3 autoriza al Administrador a contratar los servicios de la compañía Seguridad Pinilla, Limitada, con
 4 cédula de persona jurídica número tres - ciento dos - doscientos noventa y seis mil quinientos
 5 diecisiete, o sus sucesoras o cesionarias, para que directamente o por sub-contratación realice los
 6 servicios de seguridad o contrate alguna otra compañía; e) Se autoriza al Administrador a contratar
 7 los servicios de la compañía Acuarela Pinilla, Limitada, con cédula de persona jurídica número tres -
 8 ciento dos - doscientos noventa y seis mil quinientos sesenta y cuatro, o sus sucesoras o
 9 cesionarias, para que directamente o por sub-contratación realice los servicios de diseño de jardines
 10 y mantenimiento de zonas verdes del Condominio, o contrate alguna otra compañía; f) Se autoriza
 11 al Administrador a contratar los servicios de la empresa que se encargará del suministro exclusivo
 12 de agua potable del Condominio, denominada Manantial Pinilla, Limitada, con cédula de persona
 13 jurídica número tres - ciento dos - doscientos noventa y seis mil quinientos dieciocho, o sus
 14 sucesoras o cesionarias, que suministrará el servicio público de agua potable debidamente
 15 autorizada, o en su caso a la compañía Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima; g) Se autoriza al
 16 Administrador a contratar los servicios de la compañía Tratamiento de Agua Pinilla, Limitada, con
 17 cédula de persona jurídica número tres - ciento dos - doscientos noventa y seis mil cuatrocientos
 18 sesenta y dos, o sus sucesoras o cesionarias, para que directamente o por sub-contratación realice
 19 los servicios de los servicios de tratamiento de aguas negras; h) Se autoriza al Administrador a
 20 contratar los servicios de la compañía Manejo de Basura Pinilla, Limitada, con cédula de persona
 21 jurídica número tres - ciento dos - doscientos noventa y seis mil cuatrocientos sesenta y cinco, o sus
 22 sucesoras o cesionarias, o para que contrate a alguna otra compañía para que directamente o por
 23 sub-contratación realice los servicios de recolección y manejo de basura y desechos. Puede el
 24 Administrador contratar a otra(s) compañía(s) para que realicen el servicio de recolección de
 25 basura; i) Otorgar poder especial a favor de Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima, por un plazo
 26 de veinte años para que, una vez concluida la etapa constructiva de las obras de infraestructura,
 27 realice una asamblea de Condóminos a efecto de variar, de ser necesario, la escritura constitutiva y
 28 reglamentos del Condominio para ajustarlos y actualizarlos con las filiales construidas del mismo. j)
 29 **Constitución de servidumbre de acceso:** Constituir una servidumbre de acceso para la
 30 instalación, revisión, inspección, alteración, sustitución, reparación, y mantenimiento del equipo del

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 sistema de alcantarillado sanitario, sistema de agua potable, red de distribución eléctrica e
2 iluminación, red e infraestructura para los servicios de telefonía, comunicaciones y
3 telecomunicaciones, entre ellos la transmisión de voz, datos y video, y televisión por cable, sistema
4 de irrigación, cañerías para la recolección de aguas negras, aguas jabonosas y servidas que se
5 ubiquen en las fincas filiales y las zonas comunes, en contra de las fincas filiales y a favor de la finca
6 inscrita en el Registro Público, Sección de Folio Real, Partido de Guanacaste, matrícula número
7 ciento veintidós mil setecientos nueve secuencia cero cero cero, cuya naturaleza es terreno para
8 construir; sita en el distrito noveno (Tamarindo), cantón tercero (Santa Cruz), Partido de
9 Guanacaste; con una medida de cincuenta mil ciento treinta y siete metros cuadrados con noventa y
10 cinco decímetros cuadrados; y que colinda al norte, sur, este y oeste con Agrogranadera Pinilla,
11 Sociedad Anónima, con plano catastrado numero número G - cero setecientos nueve mil
12 novecientos ochenta y dos - dos mil uno, en adelante Fundo Dominante. La realización de esas
13 actividades no interferirán, en la medida de lo posible, con el disfrute de los fundos, salvo caso
14 fortuito o fuerza mayor. Se estima la constitución de esta servidumbre, para efectos fiscales, en la
15 suma de cien colones. k) **Constitución de servidumbre:** Primero: Que en virtud de que todas las
16 fincas filiales del Condominio La Reserva del Golf, en adelante y para efectos de la constitución de
17 esta servidumbre cada filial se denominará Fundo Sirviente, se encuentran dentro del desarrollo
18 eco-habitacional que alberga al Proyecto Hacienda Pinilla, y siendo que los principales objetivos se
19 dirigen a proteger y garantizar al conjunto del proyecto: (uno) vista al mar, a las lagunas, lagos,
20 humedales, manglares o ríos, zonas verdes en todas aquellas zonas topográficamente dispuestas
21 para contar con vista a esos lugares; (dos) la protección, preservación y fortalecimiento de la flora,
22 fauna y de las bellezas naturales de la zona; (tres) el uso racional de los recursos naturales,
23 especialmente en todas aquellas áreas del proyecto aledañas al mar, lagunas, lagos, humedales,
24 manglares, ríos; (cuatro) armonizar el carácter arquitectónico del Proyecto Hacienda Pinilla con el
25 medio ambiente y los recursos naturales; (cinco) preservar las condiciones naturales del lugar, a
26 efectos de lograr la interacción entre dichas condiciones y el Proyecto Hacienda Pinilla, en beneficio
27 de sus residentes; y en general; (seis) maximizar las atracciones naturales del proyecto y la
28 geografía de la zona, en armonía con el medio ambiente, hábitat naturales y ecosistemas, con el
29 objeto de constituir y preservar un proyecto eco-habitacional sostenible; (siete) mantener y preservar
30 la belleza escénica del proyecto y un estándar alto de conservación en buen estado de las áreas

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 verdes, áreas de parque, zonas recreativas y las vías de acceso a los Fundos Sirvientes y
 2 Dominante; se acuerda establecer en contra de los Fundos Sirvientes y a favor de la finca inscrita
 3 en el Registro Público, Partido de Guanacaste, Sección de Folio Real, matrícula número ciento
 4 veintidós mil setecientos nueve secuencia cero cero cero, cuya naturaleza es terreno para construir;
 5 sita en el distrito noveno (Tamarindo), cantón tercero (Santa Cruz), Partido de Guanacaste; con una
 6 medida de cincuenta mil ciento treinta y siete metros cuadrados con noventa y cinco decímetros
 7 cuadrados; y que colinda al norte, sur, este y oeste con Agroganadera Pinilla, Sociedad Anónima,
 8 con plano catastrado numero número G - cero setecientos nueve mil novecientos ochenta y dos -
 9 dos mil uno, en adelante Fundo Dominante, la siguiente servidumbre ecológica y de vista y cargas
 10 reales de carácter oneroso: **A.- SERVIDUMBRE ECOLÓGICA Y DE VISTA:** En el Fundo Sirviente
 11 no se podrá: **(Uno):** Construir cualquier edificación que no reúna las características de los estilos
 12 arquitectónicos: a) Colonial Español, b) Barroco Español, c) Romanesco Español, d) Misión
 13 Español, e) Territorial Español, y f) Renacimiento Colonial Español. En caso de duda sobre la
 14 definición de estos estilos arquitectónicos, será despejada por el propietario del Fundo Dominante;
 15 **(Dos):** Construir una casa de habitación familiar con una altura mayor a nueve metros medidos
 16 desde el cordón al centro de la línea de frente del lote hasta el punto más alto del techo, sin incluir el
 17 sótano con salida al exterior. Se considerará sótano cualquier obra que esté más de un cincuenta
 18 por ciento debajo de la superficie. Las estructuras accesorias a las casas de habitación no podrán
 19 tener una altura superior a seis metros. En el Fundo Sirviente no se podrá tener una cobertura
 20 impermeable mayor al cuarenta y cinco por ciento del área total. En el Fundo Sirviente no se podrá
 21 destinar más de un veinte por ciento a la construcción de cualquier edificación que se proyecte
 22 veinte centímetros sobre la superficie del suelo. En el cálculo del área máxima de construcción se
 23 incluirán las áreas construidas que se proyecten o se extiendan más allá del perímetro o pared
 24 exterior de la cual nace el área de extensión construida. No menos del cinco por ciento del área del
 25 Fundo Sirviente se deberá dedicar a la siembra de árboles y plantas, utilizando especies apropiadas
 26 para la región. Los retiros de construcción no podrán ser menores de cinco metros en los costados
 27 laterales, nueve metros en el frente y ocho metros en la parte trasera, salvo en el caso de los lotes
 28 que colinden en la parte trasera total con propiedad pública, en el que el retiro será el que determine
 29 la ley en relación con esa propiedad pública. Se exceptúan de esta regla los lotes que colinden con
 30 calles públicas, en cuyo caso se deberán respetar los retiros anteriormente indicados. En el caso de

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 que una edificación habitacional sea ubicada en dos lotes o más que pertenecen al mismo
 2 propietario, se podrán construir edificaciones sobre la colindancia de los lotes entre sí, sin embargo,
 3 los retiros laterales no podrán ser menores a diez metros y se deberán respetar el área máxima de
 4 construcción y el máximo de nueve metros de altura de construcción permitida. **(Tres):** Pintar
 5 edificaciones en el exterior utilizando colores, o revestimientos, distintos del color blanco, o colores
 6 de tonos tierra, y en general, utilizar materiales que no armonicen con (uno) la naturaleza existente
 7 en el área y, (dos) los estilos arquitectónicos: a) Colonial Español, b) Barroco Español, c)
 8 Romanesco Español, d) Español Misión, e) Territorial Español, y f) Renacimiento Colonial Español;
 9 **(Cuatro):** Incumplir con el pago de la presente servidumbre y carga onerosas para su
 10 mantenimiento; **(Cinco):** Destinar el Fundo Sirviente a usos o fines contrarios a la ley y las buenas
 11 costumbres. No podrá destinar el Fundo Sirviente a fines distintos que residenciales y de
 12 habitación, por lo tanto, están prohibidas las actividades de tipo profesional que impliquen la entrada
 13 y salida de clientes o visitantes, así como utilizar la unidad habitacional como oficinas o para
 14 servicios de hotelería, hospedaje, bed and breakfast, o locales comerciales de cualquier tipo,
 15 aunque sean de carácter familiar; desarrollar actividades industriales, comerciales, agrarias,
 16 hoteleras de cualquier tipo; **(Seis):** Almacenar, guardar y/o depositar dentro del Fundo Sirviente,
 17 toda clase de materiales explosivos, inflamables y/o asfixiantes que puedan significar peligro o que
 18 produzcan emanaciones molestas; **(Siete):** Depositar materiales, mercaderías, muebles y/u objetos,
 19 que puedan comprometer el ornato, limpieza, estética y/o decoración o significar daño o molestias a
 20 los propietarios de los demás fundos, así como obstruir o entorpecer el uso de los demás fundos;
 21 **(Ocho):** Colocar en el Fundo Sirviente insignias, letreros, anuncios, banderas de propaganda,
 22 toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética o la
 23 comodidad de los vecinos; **(Nueve):** Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que
 24 atenten contra la tranquilidad; **(Diez):** Colocar en las ventanas ropas, alfombras o similares y colocar
 25 tendidos para ropa en los jardines o patios; **(Once):** Disponer de la basura o desperdicios por
 26 medios distintos de los previstos para ello; **(Doce):** Estacionar de manera habitual vehículos
 27 comerciales (entiéndase todos los vehículos con más de cuatro ruedas, vehículos en que equipo
 28 comercial se encuentre ubicado, al igual que cualquier vehículo que porte cualquier insignia
 29 referente a una actividad comercial, o que refieran, publiciten o muestren bienes o servicios),
 30 motocicletas, botes, remolques o carros casa, trailers, o cualquier tipo de vehículo recreacional, con

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 excepción de que sea dentro de garajes que sean cerrados de manera que no se pueda ver el
2 vehículo; **(Trece)**: Llamar a los residentes o guardas mediante la bocina del vehículo, o utilizarla
3 innecesariamente; **(Catorce)**: Emitir cualquier tipo de ruido que afecte o moleste a los vecinos;
4 **(Quince)**: Mantener, depositar, sembrar, permitir, plantas, semillas o semejantes que produzcan y/o
5 causen infecciones o enfermedades en otras plantas, o que atraigan insectos nocivos; sembrar
6 plantas o variedades de ellas que sean peligrosas o inconsistentes con el clima local, con la flora y
7 fauna de la zona de Guanacaste; talar, cortar, botar, árboles que tengan un diámetro igual o mayor
8 a quince centímetros o igual o más de un metro con veinticinco centímetros de altura, aún en el
9 caso de que estén enfermos, excepto que por razones de seguridad de las personas o edificaciones
10 sea necesario; **(Dieciséis)**: Habitar o mantener temporal o permanentemente, carros casa, tiendas
11 de campaña, toldos o cualquier otra estructura, con excepción de aquellos utilizados durante la
12 construcción de la residencia; dichas estructuras se deberán ubicar en el lote hasta que inicie la
13 construcción. Finalizada la construcción dicha estructura deberá ser retirada; **(Diecisiete)**: Mientras
14 en el lote no se haya construido la casa de habitación, mantenerlo sin cortar la maleza o follaje o sin
15 zacate; **(Dieciocho)**: Establecer, implementar o contratar sistemas de tiempo compartido o
16 programas de similar naturaleza, mediante los cuales el derecho exclusivo de uso se traslade o rote
17 de manera temporal. Por lo tanto sobre el Fondo Sirviente no se puede otorgar, ceder, constituir,
18 traspasar ningún derecho personal o real, de arriendo, subarriendo, ocupación, posesión, uso,
19 usufructo, habitación, superficie, disfrute, que sea de naturaleza rotativa o del carácter de tiempo
20 compartido; **(Diecinueve)**: Disparar armas, o utilizar instrumentos punzo cortantes en contra de la
21 legislación aplicable; **(Veinte)**: En aquellos lotes adyacentes o vecinos de algún Campo de Golf
22 construir cercas o tapias divisorias con el Campo de Golf. Restringir o prohibir el ingreso de golfistas
23 para que estos recuperen las bolas perdidas en su lote; **(Veintiuno)**: Construir cercas o tapias para
24 encerrar, definir o delimitar el Fondo Sirviente. Las cercas que se construyan con el objeto de
25 proteger áreas de servicio, patios, áreas de piscina y cualesquiera otras áreas que requieran de
26 privacidad no podrán: (a) exceder un cuatro por ciento del área total de la propiedad, (b) exceder
27 una altura de un metro con veinticinco centímetros, (c) ser de bloque de concreto expuesto, sin
28 ningún tipo de acabado, de alambre de púa, alambre navaja, alambre ciclón, alambre espadín, o
29 cualesquiera otros tipos de materiales de similar naturaleza, o que sean incompatibles con los
30 conceptos arquitectónicos indicados en el punto Uno; **(Veintidós)**: Mantener por un plazo mayor a

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 seis meses, cualquier tipo de desechos o escombros ocasionados por fuego, huracanes, tormentas
2 o cualquier desastre natural, caso fortuito o fuerza mayor; **(Veintitrés)**: Dejar abandonada o a medio
3 construir cualquier obra por un término superior a un mes; **(Veinticuatro)**: Tener mascotas que no
4 sean domésticas, ni se podrán tener animales que sean criados o cuidados para fines comerciales,
5 o que causen molestias o afecten la seguridad. En el Fundo Sirviente no se permitirá cualquier
6 animal que por su comportamiento se considere como salvaje o como una amenaza para las
7 personas. En el Fundo Sirviente no se podrán tener perros de la raza conocida como Pitt-Bull
8 Terrier. Queda prohibida la caza de animales. Todo lo anterior para preservar y proteger la fauna de
9 la zona; **(Veinticinco)**: Plantar árboles frutales o de tipo ornamental cuando su follaje invada
10 propiedades vecinas; **(Veintiséis)**: Sembrar árboles, plantas o vegetación que sean inconsistentes o
11 foráneos con el clima, fauna y flora predominante en la zona de Guanacaste; delimitar propiedades
12 con árboles cortados o arbustos cortados; diseñar y podar árboles o arbustos con figuras; realizar
13 rellenos de tierra que amenacen la vida de árboles existentes; mantener grandes áreas sin
14 plantación o en estado de abandono; **(Veintisiete)**: Quebrantar los estándares de conservación y
15 limpieza de los jardines y zonas verdes iguales o superiores al estándar prevaleciente en el proyecto
16 Hacienda Pinilla del cual forman parte el Fundo Sirviente y el Dominante; **(Veintiocho)**: Mantener
17 basura o desechos que produzcan los trabajos de limpieza o jardinería, desechos que deberán ser
18 retirados inmediatamente para evitar su acumulación; **(Veintinueve)**: Ubicar basureros en lugares
19 donde queden expuestos a los otros fundos; botar la basura en lugares distintos a recipientes o
20 contenedores sanitariamente adecuados; botar la basura sin clasificar en diferentes bolsas, según
21 corresponda, para ser reciclada; depositar la basura en lugares distintos a estañones de basura
22 pintados de color verde o negro; dejar a la intemperie los estañones de basura una vez que la
23 basura ha sido recogida; **(Treinta)**: Ubicar las construcciones sin buscar la menor alteración de las
24 condiciones naturales del entorno; **(Treinta y uno)**: Construir edificaciones que utilicen en sus
25 exteriores vinil, láminas de aluminio, toldos, bloques de vidrio o ventanas de celosías o cualquier
26 material que no sea asociado comúnmente con los estilos arquitectónicos españoles mencionados
27 en el punto Uno); **(Treinta y dos)**: Construir edificaciones accesorias a la casa de habitación
28 principal como saunas, barbacoas, kioscos, invernaderos, spas, jacuzzis, canchas de tennis u otros,
29 que no sean compatibles en estilo, color y materiales con la edificación principal y no se podrán
30 colocar sin que estén razonablemente disimuladas de la vista de los lotes vecinos en la medida de

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 lo posible; **(Treinta y tres)**: Colocar cubiertas de ventanas decorativas que no tengan el tamaño
2 necesario para cubrir la mitad de la abertura de la ventana. Las mismas no podrán ser de materiales
3 distintos de madera o un nylon de alta resistencia y pintado con colores del mismo esquema que la
4 casa; **(Treinta y cuatro)**: Colocar plywood, tape en las ventanas, y cualquier otro material de
5 protección para la casa de habitación, sino es en caso de tormenta o huracán, los cuales se
6 deberán remover dentro de los siete días naturales a partir de que haya pasado el peligro; **(Treinta**
7 **y cinco)**: Construir piscinas con un mínimo de nueve metros cuadrados, con una profundidad
8 mínima de noventa y dos centímetros, y con una cobertura superior al cuatro coma cinco por ciento
9 de la totalidad del área de la finca filial; **(Treinta y seis)**: Construir caminos sin pavimentar o que
10 utilicen materiales sueltos como piedra molida, conchas o piezas de madera o cualesquiera otros;
11 ubicar caminos a menos de seis metros de la línea de propiedad del lote vecino, con la excepción
12 de entradas angostas; **(Treinta y siete)**: Dejar techos con lámina de zinc expuesta, aunque la
13 lámina sea de algún color; utilizar colores que no minimicen su impacto visual; **(Treinta y ocho)**:
14 Realizar en los lugares más visibles penetraciones en el techo, tales como pero sin limitarse:
15 tuberías de ventilación y calefacción, tuberías, flujos, a excepción de las chimeneas, que deberán
16 realizarse en el lugar menos visible del techo; **(Treinta y nueve)**: Colocar cableado aéreo, todo
17 cableado se debe colocar de manera subterránea; **(Cuarenta)**: Instalar cualquier tipo de antena
18 parabólica con un disco que exceda un metro de diámetro, y aquellas que cumplan con dicha
19 medida, no podrán ser ubicadas en áreas exteriores visibles. El cableado necesario para la
20 instalación de dichas antenas no podrá ser colocado en zonas visibles, ni tampoco podrá ser
21 instalado como tendido aéreo; **(Cuarenta y uno)**: Hacer quemas o incinerar desechos en Fundo
22 Sirviente; ni verter desechos de ninguna naturaleza. **(Cuarenta y dos)**: Construir jardines que no
23 combinen o armonicen con la flora típica de la zona de Guanacaste. No se podrá introducir flora
24 ajena a la que naturalmente crece en dicha área; **(Cuarenta y tres)**: Construir edificaciones de
25 juegos infantiles (playground), cuyos colores no armonicen, o que sean incompatibles con los
26 conceptos arquitectónicos del punto Uno; **(Cuarenta y cuatro)**: Instalar señales, letreros u otros
27 signos para publicitar o distinguir la venta de propiedades, alquiler, o vallas publicitarias para
28 anunciar bienes o servicios, contratar bienes o servicios, para anunciar ventas de garaje o
29 cualesquiera otro tipo de venta de bienes, rótulos de organizaciones de subcontratistas o
30 mantenimiento; salvo en el caso de señales mediante las que se pretenda identificar el nombre de la

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 compañía encargada de realizar obras en proceso de construcción, únicamente durante el tiempo
 2 en que la obra se encuentre en proceso. No se podrá ubicar más de un rótulo, señal o letrero por
 3 lote y no se podrá colocar en árboles, edificaciones u otras estructuras, ni ubicarse o dirigirse hacia
 4 un campo de golf, lagunas u otros espacios abiertos permanentes. Los rótulos, señales o letreros no
 5 podrán tener más de una cara y no podrán estar fabricados de otro material que no sea madera o
 6 metal. No se podrán colocar rótulos, señales o letreros de plástico, papel, cartulina o tela, y no
 7 podrán estar iluminados o tener en todo o en parte movimiento. Asimismo, no podrán exceder un
 8 tamaño de dos coma cinco metros cuadrados y una altura de un metro con ochenta centímetros
 9 sobre el nivel del suelo; **(Cuarenta y cinco):** Instalar: (a) sistemas de alumbrado sobre la propiedad
 10 adyacente, (b) alumbrado aéreo en serie sobre árboles, partes descubiertas de las edificaciones,
 11 diques, bancas o cualesquiera otros sitios exteriores cuya utilización tienda a alumbrar grandes
 12 zonas del lugar, (c) sistemas de alumbrado que iluminen grandes áreas de paredes exteriores, o
 13 que iluminen áreas laterales o traseras de la propiedad de manera directa, (d) sistemas de
 14 alumbrado de suelo y de pared, cuyas lámparas no estén ocultas a la vista de las propiedades
 15 adyacentes, mediante protectores externos, (e) sistemas de alumbrado tipo "hongo" a lo largo de
 16 caminos, veredas, accesos o similares, e (f) instalar en exteriores o en tendido aéreo el cableado del
 17 sistema de iluminación de las edificaciones que se construyan en el Fundo Sirviente; **(Cuarenta y**
 18 **seis):** Ubicar figuras de animales, personas, estatuas, fuentes o imágenes de cosas, de
 19 cualesquiera materiales; **(Cuarenta y siete):** Construir ni instalar ductos de plomería, de escape,
 20 de tuberías, o de cualesquiera otros tipos, en áreas visibles de los techos de las edificaciones que
 21 se construyan, o utilizar en ellos colores que no armonicen con los estilos arquitectónicos indicados
 22 en el punto Uno; **(Cuarenta y ocho):** Habitar en camiones, tiendas de campaña, carpas, chozas,
 23 cabañas, y cualesquiera otro tipo de edificaciones similares, ni en forma temporal ni permanente
 24 (excepto durante el proceso constructivo); **(Cuarenta y nueve):** Construir drenajes de aguas con
 25 dirección a lotes adyacentes; **(Cincuenta):** Construir ni instalar tanques de agua potable; ni instalar
 26 tanques sépticos cuando existan en el Fundo Sirviente cañerías de aguas negras; **(Cincuenta y**
 27 **uno):** Utilizar en la construcción de las entradas de vehículos materiales distintos al concreto teñido,
 28 ladrillo, o materiales de similar naturaleza, cuando no armonicen con los estilos arquitectónicos
 29 indicados en el punto Uno; **(Cincuenta y dos):** Construir una casa de habitación sin que exista el
 30 menos garaje para un vehículo. Ubicar las entradas de vehículos a menos de seis metros del lindero

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 de las fincas colindantes, y no podrá tener un espacio inferior a aquel en el que puedan estacionar
2 al menos dos vehículos. El ancho de la entrada de vehículos no podrá ser mayor a tres metros y
3 medio, con excepción de la entrada del garaje, en la cual el pavimento se podrá ampliar al ancho del
4 garaje y también el radio de la entrada desde la calle, en donde el pavimento se podrá ampliar siete
5 metros y medio. Si el camino de entrada tiene una forma circular, el radio no podrá exceder de seis
6 metros, y no podrá ser menor a cinco metros. Por lo general el ancho de los caminos de entrada
7 circulares no podrá ser inferior de diecisiete metros contado desde el borde exterior del pavimento
8 hasta el borde exterior del pavimento que se encuentra al inicio del círculo y no podrá tener una
9 profundidad menor a ocho metros con cincuenta centímetros contado desde el centro del radio. No
10 se podrán incluir áreas de parqueo para invitados o áreas para dar vuelta que se ubiquen en la línea
11 de retiro. **B.- CARGAS REALES:** Con el objeto de dotar de recursos al Fundo Dominante, a efectos
12 de garantizar la defensa y el adecuado cumplimiento y mantenimiento de la servidumbre ecológica y
13 de vista constituida en el punto **(A)** anteriormente indicado y para el mantenimiento de la belleza
14 escénica del proyecto en general y de las calles de acceso a los Fondos Sirvientes y Dominante, de
15 conformidad con las estipulaciones del artículo trescientos setenta y cuatro del Código Civil, el
16 Fundo Sirviente deberá pagar al Fundo Dominante, una cuota de mantenimiento que se calculará de
17 la siguiente forma: se multiplica la totalidad de metros cuadrados construidos en cada Fundo
18 Sirviente por la totalidad de gastos incurridos por el Fundo Dominante en el año calendario
19 inmediato anterior en el mantenimiento de la servidumbre ecológica y de vista y en el mantenimiento
20 de la belleza escénica del proyecto, de las áreas verdes, áreas de parque, zonas recreativas, vías
21 de acceso a los Fondos Sirvientes y Dominante y el cumplimiento de la presente servidumbre y
22 cargas reales; el monto resultante de esta multiplicación se divide entre el monto de la totalidad de
23 metros cuadrados construidos en todos los Fondos Sirvientes gravados por esta servidumbre
24 ecológica y de vista. El pago de la cuota de mantenimiento deberá realizarse dentro de los primeros
25 diez días hábiles de cada año, en dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de
26 América, o en colones al tipo de cambio que rija para la fecha de pago. El pago de la cuota de
27 mantenimiento de la servidumbre se deberá realizar a partir del año dos mil siete; debiéndose
28 realizar el primer pago el primero de enero del año dos mil siete. El incumplimiento de pago de esta
29 carga dará derecho al Fundo Dominante para ejercer las acciones que legalmente le correspondan.
30 **C.-** De conformidad con el artículo trescientos setenta y cuatro del Código Civil, el propietario del

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

1 Fondo Dominante tiene derecho a la servidumbre, a los medios necesarios para ejercerla y podrá
 2 hacer todas las obras y reparaciones indispensable para ese objeto, incluido el acceso al Fundo
 3 Sirviente, todo a costa del Fundo Sirviente. Para efectos fiscales, se estima la constitución de esta
 4 servidumbre ecológica y de vista y de las cargas reales en la suma de cien colones cada una. y (l)
 5 **Solicitud de cédula jurídica:** Solicitar al Registro Público la emisión de la **Cédula Jurídica** del
 6 Condominio que por este medio se constituye, por lo que cancela en el acto de otorgamiento del
 7 primer testimonio de la presente escritura los derechos de registro. Los suscritos notarios, damos fe
 8 que: (a) Hemos tenido a la vista los planos de construcción del Condominio levantados por el
 9 Ingeniero Rafael Soto Camareno, carné número IC mil doscientos cincuenta, los cuales se
 10 encuentran debidamente aprobados y visados por el Ministerio de Salud, la Municipalidad de Santa
 11 Cruz, y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y demás instituciones competentes según lo
 12 establecen los artículos dos inciso d) y el artículo tres de la Ley Reguladora de Propiedad en
 13 Condominio; (b) La descripción de la finca matriz y las fincas filiales se ajustan en un todo a los
 14 planos. Por no hablar los comparecientes Pattillo y Cohen el idioma castellano y por hablar solo el
 15 idioma inglés, los suscritos notarios, por el conocimiento que tienen de ambos idiomas y la
 16 aceptación expresa de los señores Pattillo y Cohen, les tradujimos del castellano al inglés el
 17 presente instrumento de la forma literal y les advertimos de las consecuencias legales de sus
 18 estipulaciones. **ES TODO.** Expedimos un primer testimonio en lo conducente para los
 19 comparecientes. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y juntos firmamos en la ciudad
 20 de San José, a las dieciséis horas del veintisiete de enero de dos mil dos.
 21 -----Hooper Gordon Pattillo-----Glenn Cohen-----Pedro Muñoz-----Edgar Solís-----
 22 Lo anterior es copia fiel y exacta en lo conducente de la escritura número cinco visible al folio
 23 cuarenta y cinco frente del tomo seis del protocolo del conotario Muñoz Fonseca. Confrontada con
 24 su original, resultó conforme y lo expedimos como un primer testimonio en lo conducente en el
 25 mismo acto de otorgarse la escritura matriz y advertimos bajo nuestra responsabilidad que lo
 26 omitido no modifica, altera, condiciona, restringe ni desvirtúa lo transcrito.
 27
 28
 29
 30

F.A. ARIAS & MUÑOZ
abogados-consultores legales-notarios

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

HOA-BL LAS VENTANAS

1

CONDOMINIUM MANAGEMENT REGULATIONS: MANAGEMENT AND CONSTRUCTION

REGULATIONS OF THE RESIDENTIAL –TOURIST – COMMERCIAL HORIZONTAL

CONDOMINIUM WITH INDIVIDUALIZED PRIMARY FILIAL ESTATES

VENTANAS DE PLAYA GRANDE

The following will be the Regulations for the **RESIDENTIAL – TOURIST – COMMERCIAL HORIZONTAL CONDOMINIUM WITH INDIVIDUALIZED FILIAL ESTATES VENTANAS DE PLAYA GRANDE**:

CHAPTER ONE

GENERAL PROVISIONS: NAME, SCOPE AND DEFINITIONS

Article One: About the name: The Condominium name shall be **“RESIDENTIAL – TOURIST – COMMERCIAL HORIZONTAL CONDOMINIUM WITH INDIVIDUALIZED FILIAL ESTATES VENTANAS DE PLAYA GRANDE”**, referred to in these Regulations as the “Condominium”.

Article Two: Scope: These Condominium and Management Regulations shall be of mandatory application to ally Owner or holder of real estate rights over any filial estate, their successors or title holders of any nature, tenants, subtenants, residents of the Condominium housing, and to any other person who due to an agreement or a court order obtains the use and enjoyment of any or more of the filial estates or of any right over them, and in general to anyone who by any means might occupy one or more filial estates, which shall be ruled by the provisions of the Regulating Law of Condominium Property and according to the terms of the constitution act of said Condominium. The agreements or contracts entered by the persons mentioned above that in any manner alter, condition, modify or change the legal regime set by the law of by these Regulations shall be void and will have no legal effects. These Regulations will become valid upon registration at the Condominium Property Registrar. The amendments to these Regulations or the issuance of new ones will only be possible by the **unanimous** agreement of a Meeting of Owners.

Article Three: Definitions: For the application and interpretation of these Regulations, the terms below will have the following meanings: **"LAW"** will be understood as the Regulating Law of Condominium Property and its amendments. **"REGULATION"** will be understood as these Regulations. **"MANAGER"** will be understood as the Condominium Manager. **"CONDOMINIUM"** will be understood as the Condominium ruled by these Regulations. **"PRIVATE AREAS"** will be understood as the Condominium areas clearly marked in the respective plans as private areas and that represent the filial estates duly registered in the Real Estate Property Section of the Public Registry as independent and private units. **"FILIAL ESTATE"** or **"UNIT"** will be understood as those areas in the Condominium which represent private areas that individually and fully belong to one person, whether it is built or not. **"COMMON ELEMENTS"** or **"COMMON AREAS"** will be understood as the goods, belongings or services of inalienable and indivisible domain of all the Owners, necessary for the existence, security, sanitation, preservation, accesses, recreation and adornment of the real estate, with the exception of those corresponding to the filial estates, including all existing constructions, such as but not limited to: the entry gate, green areas, accesses, security booth and any other construction built in said common area. **"OWNER OR CONDOMINIUM OWNER"** will be understood as the owner of a filial estate. **"COMMON EXPENSES"** will be understood as those necessary for the management and maintenance of the Condominium and that the Owners must contribute in accordance to the determination and distribution made by the Management based in the Owners Meeting. **"MAINTENANCE FEE"** will be understood as the monthly amount that each condominium owner has to pay to cover the proportional part of the common expenses according to the determination and distribution made by the Management based on the Owners Meeting. This maintenance fee will be composed by two factors: a first factor corresponding to the proportional part of each filial estate with regards to the total area of the filial estates over the expenses such as municipal and/or national taxes, electricity for the lighting of common areas, water for the service of common areas, maintenance and cleansing of common areas, repair costs, improvements and acquisition cost of

new goods or equipments. A second factor is composed by the expenses product of the Management, such as the surveillance of the Condominium and trash collection. **"PROPERTY IN CONDOMINIUM"** includes the full real estate described in these Regulations and in the public deed granted with the improvements and rights that might correspond. The word **"FAMILY"** will be understood as inclusive of spouse, children, parents, siblings, grandchildren and any other persons who live with the owner or authorized resident. **"TEMPORARY GUESTS"** will be understood as those persons who have their main residence in a place other than the Condominium who remain in one of the houses for a term not exceeding one month, always with the presence of the house owner, a family member or any other person authorized to live there. **"OWNERS MEETING"** will be understood as the highest Condominium body that will know about and will solve all the issues of interest of the Condominium and any other set by law. It will be composed by all the Condominium Owners who will exercise their right to vote according to the provisions in these Regulations.

Article Four: About the Condominium Regulations: For the purposes of the interpretation and practical application of these Regulations, they are subdivided into the Condominium Regulations, Management Regulations, Construction Regulations – Projects and Special Regulations for Filial Estates destined to commercial and tourist use, each of which will also be referred to as "Regulations".

CHAPTER TWO

CONDOMINIUM REGULATIONS

Article One: Condominium Composition: The Condominium Master Plan sets which areas correspond to free common areas, built common areas and filial estates. The Condominium is composed by **sixty-five** filial estates, where the general destination of the Condominium will be residential, excepting the following: i) Filial estates numbers one, two, three and seven whose use might be residential and commercial; ii) Filial estate number four whose use will be commercial; and iii) Filial

estates numbers eight and nineteen whose use might be residential, commercial and tourist. Filial estates numbers one, two, three, four, five, six, seven, eight, nine, ten, eleven, twelve, thirteen, fourteen, fifteen, sixteen, seventeen, eighteen and nineteen will be individualized primary filial estates with the possibility and aptitude of become matrix estates able to produce other filial estates from themselves, which would have their own Regulations that could not be opposed to the provisions set forth in these Regulations. Likewise, they would have to comply with the provisions set forth below in the respective special Regulations of filial estates with a commercial and tourist destination and with the Condominium Construction Regulations. Each unit will be identified with a number per the attached plan, determined according to the location of the filial estates and the free common areas and built common areas. Along with the filial estates, the condominium obtains: a) an undivided right over the common areas; b) the exclusive right of using the common areas as set forth in these Regulations; c) the membership to the Owners Meeting with full rights as set forth in these Regulations; and d) All the rights and duties set forth in these Regulations. The condominium owners may segregate the filial estates of the Condominium, as long as the following conditions are met: i) Each track of land resulting from the segregation of a filial estate must have an area equal or bigger than one thousand square meters; ii) Each track of land resulting from the segregation of a filial estate must have a front to the road of at a minimum eight linear meters; iii) The Construction and Projects Committee must previously approve in writing any segregation of a filial estate, and will be entitled to reject any segregation request that does not meet any of the conditions hereby set, considering that the proposed segregation could somehow affect the ornamentation of the Condominium per the criteria of the Committee, or due to lack of water capacity to supply new filial estates; and iv) Any other situation that might affect, upon the criteria of the Committee, the appropriate functioning of the Condominium. Likewise, the condominium owners will be allowed to join together adjoining filial estates.

Article Two: Owners: Owners are all the domain owners of each filial estate that compose the Condominium whose ownership title is duly registered at the Public

Registry. Each owner is the exclusive owner of his/her filial estate and co-owner of the assets destined to common use. The Owners may use, encumber and alienate his/her individual estate, with the corresponding limitations and prohibitions set forth by law, the statutes of constitution or these Regulations. In case of the constitution of a usufruct, the right holder will have no intervention in the Owners Meetings, and the Bare Owner will remain in the exercise of the rights and duties of the Owner with regards to the relations with the Condominium. In the case of sale, assignment or transfer of any type of any filial estate or part of it, the Owner must report it to the Manager. The Owner must provide the acquiring party a certification issued by the Manager stating he/she is up-to-date in all of his/her duties with the Condominium and copy of these Regulations and of the agreements entered by the Owners Meeting related to the management of the Condominium and the use or other provisions associated to the common areas. Before the Condominium, the new Owner will be liable of paying any standing debt of the former Owner. In the transfer deed, the new Owner must state that he/she knows and understands the Regulations and agreements entered by the Owners Meeting or the Board of Directors with regards to the Condominium related to the Condominium and common areas management. It will be the responsibility of the new Owner to accredit himself/herself before the Manager as so. For all purposes, the Manager will consider Owner of the filial estate the one registered as so before the Public Registry.

Article Three: About the percentage values of the filial estates: The percentages set for each filial estate determine: a) The proportional value of each filial estate with regards to the Condominium total value; b) The number of corresponding votes before the Owners Meetings; and c) The proportion in which each filial estate must contribute with the common expenses and reserve funds in case they exist. Each Owner has a right over the common areas proportional to the coefficient of estate determined for his/her filial estate within the Condominium. This right is inseparable from the domain and cannot be subject of alienation or encumbrance, separate from the corresponding filial. The right to use the elements and common areas is

indispensable of the ownership of the filial estate and will be transferred to the Owner along with it.

Article Four: About the filial estates or private areas of the Condominium: Per Article One of these Regulations, the Condominium is composed by sixty-five filial estates and each unit is identified by a number, as shown in the attached plans determining the location of the filial estates. Said filial estates shall be ruled by the following general provisions, without prejudice of others contained in these Regulations: a) The Project has been conceptualized as "a development in harmony with nature", and therefore an effort has been made to respect and reinforce as much as possible the original environment of the place. In this sense, the condominium owners must respect this principle and in case a rectification of the natural elements is required, it must be done according to said guidelines; b) All construction, modification or alteration that the Owners intend to do in their filial estates must be submitted in a clear, written and detailed manner before the Board of Directors and the Construction and Projects Committee, who will have ten working days to approve or reject the modification proposed and who will inform the interested party in writing. In case they do not reply within the aforementioned term, the request will be considered approved; c) All construction, modification or alteration proposed must adhere to the urbanism rules and uniformity concept of the Condominium, as set forth in the Internal Regulations of construction that will be specified below; d) In case an Owner constructs in his/her filial estate with the corresponding permits as stated in these Regulations facilities such as but not limited to: swimming pools, tennis courts, recreation fields, etc., he/she will be the only person responsible for the maintenance, security and possible consequences derived from the bad use, lack of knowledge or negligence in the use of said facilities, and the rest of condominium owners will be relieved of any and all responsibility; e) Each estate will carry over themselves as well as over the Condominium, the easements that might be necessary for their creation, construction of the Condominium, registration and best integration of future stages, as well as the access easements allowing access to the public roads for the installation of utilities such as: electric

power supply and drinkable water. It is hereby guaranteed that in case of maintenance or repairs – including necessary break downs – the affected condominium owner will mandatorily provide access; f) In order to preserve and facilitate the use of the Condominium facilities as well as to avoid the reduction in value of the Condominium units, the use of the filial estates and of the common elements of the Condominium shall be limited and exercised per the following conditions: (i) Filial estates destined to housing use shall only be used for the construction of residences and may only be inhabited when they strictly comply with these regulations and according to the Condominium Construction Regulations, and likewise it is hereby prohibited in general the segregation of filial estates and the affectation of filial estates to the Condominium Ownership Regime, with the exception of cases duly allowed according to the Condominium Construction Regulations; (ii) Filial estates destined to commercial and tourist use must comply with the regulations set forth below in the respective Special Regulations of Filial Estates with commercial and tourist destination and with the Condominium Construction Regulations; (iii) Each filial estate destined to housing, owned by an individual, company or any other entity, might be occupied by the following authorized persons or family members as long as the Owner or authorized person lives there with his/her family: the owner of the filial estate, the members of its Board of Directors, shareholders, members, employees or persons authorized for said purpose by the company that owns the filial estate or the occupants authorized through a lease agreement. These authorizations shall be in writing, and in the case of leases, the respective agreement will specify the number and full names of the persons who will live in the house; this information will be provided and it will be mandatory to update it if necessary. The Filial Estates destined to commercial use must be occupied according to the Special Regulations of Filial Estates with commercial and tourist destination as set forth below; (iv) Under the lease agreements they are authorized to live in the house: the lessee and his/her family and in the case of companies, any of the members of the Board of Directors, shareholders, members, employees or other persons specifically authorized for said purpose by the legal representative of the company leasing said filial estate. As in the previous item, it will be necessary to provide the list of

names of the persons who will live in the Condominium. In case of remarks and sanctions, the due process will be followed (notify the Manager, summons, disclaimer period, evidence, appeal before the Board of Directors and final decision); g) Damages, disturbances or harmful acts interfering with the ownership, peace and enjoyment of the Condominium by its Owners, authorized residents, temporary guests or visitors will not be allowed. The Owners will not install in their filial estates equipment or machinery that might produce noise or disturbance exceeding the limits set forth by the corresponding government authorities; h) Sale of Filial Estates to Third Parties: For the sale or transfer by any title of a filial estate, the transferor must show the Notary Public a certification issued by the Condominium Manager stating he/she is up-to-date in the payment of fees for common expenses. In case of arrears, the purchaser of the filial estate will be considered as a joint debtor for the amount certified, without prejudice of him/her charging the transferor for the amount owed and without prejudice of the provisions in these Regulations. The duties of the Owner will make him directly liable, even if he/she does not personally occupy the property. In this case, when the Owner does not live, use or occupy the property, the persons living in, using or occupying it will respond to the infractions without prejudice of the several liability of the Owner; i) Mortgage Effects: According to the provisions in Article Twenty of the Regulating Law of Property in Condominium, each filial estate remains affected as a preferred guaranty and from its origin, by the lack of compliance of monetary obligations that the Owner might enter with the Condominium. Therefore, the Manager is hereby expressly authorized to proceed with the corresponding judicial collection through enforced collection procedures or any other legal procedure available, of the sums owed by any filial estate. The fees corresponding to common expenses owed by the Owners as well as the fines and interest they produce are a mortgaging encumbrance over the filial estate only preceded by the encumbrance mentioned of taxes over real estate. Likewise, in case a filial estate is en arrear regarding its monetary duties with the Condominium besides any other sanctions or actions that the Condominium might be entitled according to the law, the Manager may order the suspension of all the services provided by the Condominium to said filial estate until the latter pays all the sums

owed including but not limited to: security services, green areas maintenance, trash collection, newspapers distribution, opening of the gate by the security guard or electronically. In general, the filial estate in arrear will not enjoy of any of the services provided by the Condominium and paid with the maintenance fee; j) The national taxes and municipal fees of each filial estate must be independently paid by each Owner; and k) The filial estates and in general all the Condominium property must be used according to legal authorizations and respecting the destination of each filial estate. Any violation of the laws or Regulations will be the responsibility of the infringer who will repair or fix the situation causing the infraction. Neither the Owners Meeting, the Condominium itself, the Board of Directors, the Manager or any other person will be liable of the infringer's fault or delay in correcting the situation.

Article Five: About the assets or common areas: The following are considered assets or common areas and consequently of the inalienable and indivisible domain of all the Owners: i) Areas of easements; ii) Areas of roads and vehicle access; iii) Green zone areas; iv) Security booth, maintenance rooms, storage tanks and trash deposits; and v) central facilities and utilities distribution system such as drinkable water, pluvial drainage and electricity. In addition to the aforementioned common areas, all those necessary for the existence, functioning, security, sanitation, preservation, access, appearance and ornamentation of the Condominium are considered as so, as well as an other facilities related to waters, other identified in the design plans that should be considered as common areas due to legal mandate or any other applicable legislation. In these regards, the Owners Meeting will be entitled by law and their agreements will be mandatory to all the Owners. The Owners may delegate their right regarding the use of the common areas facilitated to the members and families, their guests or lessees living in their units according to this statement and in connection with the proposed use of their units. The common elements will only be used for the purposes for which they were designed and within what the good judgment and logic mandate. The inadequate or inexpert use of any element, game or common areas that might cause an accident or problem due to the inexperience,

negligence or bad use by the condominium owners, authorized residents, temporary guests or visitors will relieve the Condominium, Management and the Condominium Board of Directors and the rest of condominium owners of any liability. The Owners Meeting may omit or waive the application of any restriction on the common areas in a specific case, when it considers it appropriate and there is a fair cause for the decision.

Article Six: About the maintenance of common areas: Each Owner will have to pay for the necessary common expenses for the good functioning of the Condominium. The common expenses will be supported by all the Owners in the proportion resulting from applying to the amount of the common expenses the value percentage corresponding to each filial estate per the constitutive deed of the Condominium; the existence or inexistence of constructions in the filial estates or their respective costs will not be important for the effects of said calculation or for the payment of the corresponding fee. Any other income product of the lease of said areas will also be an income destined to their maintenance, as set forth in Article Eleven of the Condominium Property Law. The Management will maintain the common areas in accordance with the following standards: a) All the trash and waste collected in the common areas must be removed keeping these areas in perfect cleaning condition; b) All the green areas and vegetal material must be kept in a healthy and prosperous condition, free of weed, trash and waste; c) No building, structure or other improvements may be built, constructed, located or maintained in the common areas, unless otherwise approved by the Owners Meeting. Likewise, the Management must keep the common areas in good condition and attempting to improve them. The Management must provide maintenance of the green areas or recreational areas and the gardening to replace trees, plants, grass and other vegetal materials located in the common areas. Any modification or alteration of the common areas considered appropriate by the Owners Meeting and with a cost exceeding six thousand dollars in legal currency of the United States of America must be approved by the majority of the Owners duly represented in the Meeting legally called. The

expenses entered for these effects will become part of the fees and must be paid by means of extraordinary fees if necessary.

Article Seven: About the Maintenance fees and the common expenses: The Condominium maintenance fee and the common expenses will be ruled by the following general provisions without prejudice of further rules of these Condominium Regulations: **I) ABOUT THE MAINTENANCE FEE:** a) As a condition to obtain the ownership title, each Owner accepts the obligation of paying the fees specified in the following articles. Besides, each Owner, upon signing the public deed of purchase of his/her filial estate or when obtaining the ownership title by any other legal means accepted by the Costa Rican legislation, stated or not in said act, will be bound to pay the fees mentioned. For the purposes of this statement, the term "fee" means the ordinary fees, special fees, emergency fees and individual fees; b) The fees must be exclusively used: i) To promote the recreation, health, safety and wellness of the owners and users of the Condominium; ii) For improving and maintaining the common areas; iii) To pay the general accounts of Condominium utilities such as water, green areas maintenance and all the services of the common areas; iv) Set reserves for repairs, replacement of structures and the improvement of the property; v) To cover the costs of the Management; vi) To cover the costs of collecting the fees; vii) To cover the costs of insurance; viii) To cover the costs of any sentence or conviction against the Management; ix) To cover the costs incurred by the Management to have the Owners comply with this statement and with the rules adopted by the Owners Meeting; c) The regular fees include the general maintenance fees, including the creation of reserve accounts, and the annual budget approved by the Owners Meeting; d) A special fee is a fee recommended by the Board of Directors or the Manager that must be approved by the Owners Meeting when the available funds would not be appropriate to cover the expenses of the fiscal year. The special fees must be collected on a monthly and uniform basis per filial estate. If the special fee is set during a calendar year, it must be prorated during the remaining months of the year in which it was assessed; e) An individual fee against a particular owner can only be imposed by the Board of Directors or the Manager

to an individual member to reimburse the costs incurred to achieve the payment of his/her fees; f) The Manager must agree to and collect the regular and special fees enough as to comply with the duties, per the decisions approved by the Owners Meeting. The maintenance fee must be paid the first working day of each month. If by any reason the proportion of the filial estates suffered a modification, the proportion set forth in the affectation deed will not be altered with regards to the Condominium ownership, unless the Owners Meeting otherwise agrees, as stated by law; the Management may collect emergency fees only due to an emergency situation defined as one or more of the following: i) an extraordinary expense required by court order; ii) an extraordinary expense required to maintain or repair the Condominium common areas if there is threat to the safety of people or if a damage is found in the Condominium; iii) If there is an extraordinary expense necessary to repair or maintain the Condominium that could not be reasonably foreseen when preparing and distributing the annual budget. However, before imposing or collecting an emergency fee, the Management must approve a decision containing the explanations of the extraordinary expenditure and the reason that said expense was not reasonable determined in the budget. The decision must be distributed to the Owners along with a note of the emergency fee. The emergency fee must be collected within the fifteen days following the notification; h) Each Owner will support the percentage of the respective fee according to the value percentage that his/her property represents in the total Condominium value; i) the Management, with the approval and fixation by the Owners Meeting and following the procedure set forth below in these Regulations, will determine the amount of the regular fee for each filial estate, at least thirty days in advance to each regular fee period. The notification of each Owner must be made by e-mail to the address provided by the Owner for said purpose. The dates for the payment of the regular fee will be the first working day of each month and the dates for the other fees must be accordingly set by the Management; j) Any fee not paid within the thirty calendar days following the expiration date will be considered in arrear and will produce interest at an annual rate of fifteen percent, plus a charge for late payment of fifty dollars in legal currency of the United States per month. All the fees and charges will be

deposited at a bank selected by the Management that will handle and control the account and will be responsible of keeping adequate registries at all times; k) The encumbrance on behalf of the Management, to ensure the payment of fees shall have priority over the encumbrance of a mortgage; l) The Management will provide, upon request of each Owner, a certification stating the condition of the fees of one or more filial estates; m) No Owner will be released of the personal responsibility over the fees due to the waiver of use and enjoyment of the common areas or by the abandonment of his/her property; In case any Owner breaches the duty to pay one or more fees, the Owners Meeting, through the Management, will file a litigation against him/her to collect the principal and the interest produced. Once an award is issued, it will be registered at the Property Registrar of the Public Registry and the execution procedure will be filed to obtain the full amount of the amount owed. **II) ABOUT THE COMMON EXPENSES:** The common expenses include but are not limited to: a) national and municipal taxes and fees affecting the estate as a common object as well as any other mandatory charge; b) The amount of fire, thunder, professional risk and civil liability insurance premiums if any; c) Those caused by the Management, maintenance, surveillance and cleaning of the Condominium common areas; d) Those caused by the maintenance of special services of the Condominium common areas such as electric lighting, water and electricity consumption for common services; e) The cost of innovations, repairs and/or improvements made in the Condominium or in its common areas duly authorized by the Owners Meeting and the Construction and Projects Committee; as well as those to be performed due to the order of a competent public authority; f) The expenses entered by the Manager in his duties which must be duly justified to the Condominium Board of Directors; g) The reserve fund if any; h) The cost of external and internal security equipments and services entered by the Condominium to provide higher security to the facilities, as well as the external security of the filial estates. The common expenses will be paid in monthly installments at the Management offices; the Meeting may agree to automatic collection systems or other means of payment to facilitate the respective collection.

Article Eight: About the reserve fund: In addition to paying the monthly fee, each Owner must cover an additional monthly sum to create a reserve fund to pay for unforeseen expenditures in the Management or maintenance of common areas. The sum will be fixed by the Owners Meeting and will include the procedure for its Management so that it produces yield on behalf of the Condominium. Additionally, the Meeting will decide whether or not the reserve fund will have a maximum amount, and if so, will determine the respective amount. The Owners will contribute to the reserve fund in the same proportion in which they contribute to the payment of the common expenses. Likewise, and besides the payment of the monthly fee set and the reserve fund destined to cover unforeseen expenditures in the Management or maintenance of common areas, the condominium owners will be obliged to create another reserve fund exclusively destined to support the Playa Grande community. For this purpose, each Owner of each filial estate must donate each month one dollar in legal currency of the United States of America for said community assistance. This fund will be handled by the Board of Directors that will present an annual report about its use and destination during the Condominium Owners Regular Meeting.

Article Nine: About the Insurance: Common buildings must be permanently insured against fire and earthquake for the sum set by the Owners Meeting; the Manager will be in charge of insuring them. The Manager will also be entitled to contract other insurance that might be necessary for the appropriate coverage and protection of the assets and personnel working for the Condominium; he/she will be duly authorized by the Owners Meeting.

Article Ten: Obligations of the Owners: The Owners are prohibited to: a) Use the filial estate and common areas for purposes against the law, good habits and the purposes stated in the constitutive deed and the Regulations. By virtue of the foregoing, it is expressly prohibited to use the filial estates destined to housing to any purpose other than building a single-family home or residence per filial estate. Consequently, it is expressly prohibited to construct, install or operate any type of apartment building or complex or commercial businesses in these filial estates,

including offices of any type such as but not limited to: law firms, medical, engineering, architectural, accounting offices or any other type of professional service or administrative or trade office. Additionally, it is hereby expressly prohibited to use the filial estates with exclusive destination to commercial use for any other not included in the Special Regulations of Filial Estates destined to commercial and tourist use set forth below; b) Store, keep and/or deposit any type of explosive, flammable and/or suffocating materials that might represent danger or produce annoying vapors in the filial estate or the Condominium common areas; c) Deposit materials, merchandise, furniture and/or objects in the Condominium common areas that might compromise the ornamentation, cleaning and/or decoration of the Condominium or that could represent damage or disturbance to other users, or block or hinder the use of said areas; d) Place logos, signs, sales signs, advertisement, propaganda flags, plates or any other object that could affect the aesthetics of the Condominium or the comfort of neighbors, unless allowed in the filial estates destined to commercial use, all in accordance with the Special Regulations of Filial Estates destined to commercial and tourist use as set forth below; e) Produce or allow the production of disturbance and/or noise attempting against the peace that should exist in the Condominium. In the case of celebrations or parties that might cause noise, the Manager must be notified and the excessive noise must be reduced starting at twenty-two hours; f) Block the access roads impairing the transit or access to persons or vehicles; g) Through liquids and objects outside of the filial estate; h) Place clothing, rugs or similar objects in the windows or any other visible area from the outside of the filial estate; i) Dispose of trash or waste by means other than those foreseen for this purpose; j) Use the common areas to clean vehicles, furniture or any other object; k) Ask the Condominium employees to provide personal services without prior authorization of the Manager; l) Transit in the Condominium roads at a speed exceeding forty kilometers per hour; m) Parking vehicles in spaces not designated for said purpose; n) Call residents or security guards by honking or using it unnecessarily; o) Through objects of any kind in the yards or private or common green zones, as well as to keep objects attempting against the ornamentation and order in the Condominium; p) Burn trash outside or

inside the filial estates and in the common areas and place trash in unauthorized places. Likewise, it is prohibited to keep flammable, explosive and unhealthy materials that produce bad odors or any type of disturbance or danger to the health and wellness of persons and animals; q) Internal works in the filial estates that produce noise and transit of workers and/or materials may only be executed from Monday to Friday from seven in the morning to five in the afternoon and on Saturdays from seven in the morning until two in the afternoon, or in the schedule that the Owners Meeting determines and that will be included in the Condominium Construction Regulations. The Owners will be liable of any damage caused to common things or other filial estates notwithstanding the cause or reason; r) It is prohibited to transit in the Condominium in vehicles or means of transportation not apt for transit in roads, not authorized by law for transit in public roads or that do not have the corresponding plate or permit to transit in public roads. It is also expressly prohibited to transit at high speeds in the Condominium in any type of vehicle or means of transportation, and to cause excessive noise with vehicles or motorcycles. In this sense, the Owners of motorcycles or vehicles that cause higher noise than normal must try to avoid using said vehicles after ten at night and before seven in the morning during working days and before eight in the morning during weekends, and when doing so, they will be obliged to take all necessary measures for the noise not to disturb other occupants of the Condominium; s) Unless express authorization of the Owners Meeting that must be in writing, none of the following activities will be performed in common areas: (i) Common areas or green common areas may not be roofed or paved nor used for private purposes such as but not limited to: grills, clothespin, keep objects, place toys or structures for the use of children, sport games fields, etc.; (ii) Common areas will not be used to repair vehicles and (iii) They will not be used as storage to keep objects; each living unit will have its own storage. The telephone of the security guard, when obtained by the Management, will be exclusively used for security and emergency purposes of the Condominium. The Condominium will have a security and surveillance service that will be defined and hired by express authorization of the Board of Directors. Additionally, the Board of Directors and the Management, according to the actual needs of the Condominiums, will set the

shifts, hours and other characteristics of this service. It is expressly understood that neither the waiver to use common areas nor the abandonment of the filial estate or the inexistence of constructions in the filial estate relieve the Owners from the duties set forth in these Regulations; t) In order to modify a filial estate the Owner must notify his/her intention to the Management to obtain the written authorization of the Construction and Projects Committee that will be in charge of overseeing that the structures, facades, facilities, services, accesses, transit areas or other parts of the Condominium are not affected. The Owners or authorized residents may not do modifications or alterations to common elements of the Condominium without previous written authorization of the Owners Meeting; u) No Owner may change the outside shape of the facades or decorate the outside walls, doors or windows in a way or with colors other than those of the Condominium and that will be determined in the Construction Regulation or within the process of permit procedures. Infringements will be subject to a fine by a competent court authority without prejudice of the corresponding legal indemnifications; v) All Owners, occupants and visitors duly authorized must accept and become subject to the regulations hereby set and to all the provisions decided per these Regulations and to the applicable laws and rules. In case of infringement, the Meeting and/or the Management, if necessary, will take the necessary measures besides those foreseen by the law and the applicable regulations; w) All Owners or occupants duly authorized will be liable for the damage, repairs or necessary reposition resulting from his/her actions or negligence or of any member of his/her family, guests, employees or lessees; and x) the omission of the Meeting to apply the rights hereby set or those granted in the future will not represent nor will be construed as a waiver, express or tacit, of said rights.

Article Eleventh: About the pets in specific: Without prejudice of the foregoing in these Regulations, the Owners must comply with the following provisions regarding their pets within the Condominium: a) Owners or authorized residents will only be allowed to have domestic pets (a maximum of two pets), in the understanding that they will not be raised or kept for trade purposes and that they cause no disturbances or affect the safety of other Owners, occupants or visitors of the

Condominium. Animals that become a threat or that produce excessive noise or odors or that represent peace disturbance must be removed from the Condominium. It is absolutely prohibited for animals to transit through common areas without the supervision and presence of an adult in charge. It is also prohibited for animals to transit or stay in the Condominium common areas without a leash and collar or harness; b) Reptiles or other animals whose conduct or nature is considered wild or a threat to people such as violent and aggressive dogs are not authorized under any concept and in any part of the Condominium. In case of doubt regarding the consideration of an animal as domestic or wild, the final decision will be made by the Condominium Manager based on the criteria of a Veterinarian duly registered at the corresponding Bar; c) The dog breeds known as Pit-bull Terrier, Doberman and Rottweiler or any other breeds showing excessive aggressiveness towards people or other animals are expressly prohibited; these animals cannot remain or be maintained in the Condominium for any time and under no reasons; d) Owners must keep their pets inside each condominium estate. Pets cannot wander in the common areas, unless they do it with their respective owner and in a manner allowing him/her keep the pets under control; e) Each Owner or authorized resident will be responsible of cleaning or gathering the fecal wastes of his/her pets in all of the Condominium areas; and f) The breach of any of these provisions authorizes the Condominium Management to ask the Owner or authorized resident to the pet leave the Condominium.

Article Twelve: Security Company: In case the Owner decides to hire the services of a security company for his/her personal security other than the one hired by the Management to provide security to the Condominium, the other company must be authorized by the Management. However, the use of said personal security services will not relieve the person of the corresponding security percentage payment included in the maintenance fee. The security companies individually hired by the Owner must be subject at all times to the guidelines issued by the Condominium Manager and will not exhibit their force or perform bullying actions in the Condominium nor related to the people in the areas. If this happened, the

Management would be entitled to withdraw the security personnel from the Condominium, even asking for the assistance of the Public Force (National Police).

Article Thirteen: About the gardens and green areas: a) The Condominium Management will hire the maintenance services of green areas; b) In case the outside gardens of the filial estates are exposed to the common areas, their design must be in accordance with the general ornamentation of the Condominium; c) The maintenance and/or change in gardens in the common areas will be the sole responsibility of the Condominium Management; d) The internal gardens of the private areas must have any type of plants as long as they do not invade or dirty neighboring estates. The condominium owners may plant fruit trees or ornamental trees in their estates, as long as their foliage does not invade neighboring estates. The Owners are not allowed to cut down the trees currently existing in the Condominium, unless those necessary to build in each filial estate and after obtaining the corresponding environmental permits; e) It is the obligation of the Owners to maintain the gardens and green areas of their estates in perfect condition of preservation and cleanness; and f) The condominium owners will be allowed to maintain the gardens in their estates or to hire third parties to take care of them. In any case, the safety, cleanness and equipment access guidelines must be complied with per the following: the names and identification card numbers of the persons executing the work, as well as the equipment they will bring into the Condominium for the maintenance of gardens and green areas must be reported upon registration at the security booth. The work hours must be reported in advance to the security booth. Any trash or waste product of these works must be periodically withdrawn in order to avoid its stacking and removed from the Condominium in plastic bags or boxes. Other estates' gardens must not be dirtied or altered. The handling of equipment used for maintenance must be carefully performed to avoid disturbing neighboring Owners. In case cleanness or quality standards are not observed or if the provisions in these Regulations are not complied with, the Management will be entitled of suspending the works and to charge the Owner for the costs for damages caused.

Article Fourteen: About the Trash Cans: a) Trash must always be placed inside the container in the estate for that purpose, which must be located in an area with access for its collection. Said container must be big enough as to keep the trash produced at the respective filial estate. This way, the trash will not be exposed or disturb others; b) Trash will always be deposited in bags or containers specially designed for trash and must be kept sealed; and, c) Trash bags or the corresponding boxes must be deposited in the container the night before the trash truck collects them in the Condominium. The Schedule will be properly informed by the Condominium Management. Once the trash truck leaves, each Owner will be responsible of immediately collecting the deposit containers.

CHAPTER THREE MANAGEMENT REGULATIONS

Article One: Governance and Management Bodies: The Condominium Governance and Management Bodies will be: the Owners Meeting, the Board of Directors and Fiscal, the Manager and the Construction and Projects Committee.

TITLE I) ABOUT THE OWNERS MEETING:

Article Two: Meeting Constitution: The Owners Meeting will be constituted by all the Owners of Condominium filial estates according to Article Twenty-four of the Regulating Law of Condominium Property. Each Owner will be entitled to a number of votes equal to the value percentage of that his/her property represents out of the total value of the Condominium.

Article Three: Competence of the Meeting: The decisions on common interest issues not included within the capacities and duties of the Manager will be the competence of the condominium owners Meeting. The Meeting agreements are mandatory to all Owners. Any Owner considering his/her rights are damaged may file a claim within the next three months following the validity of the agreement that will be solved in a summary trial as set forth in the Civil Procedure Code.

Article Four: Representation at the Meeting: In case a filial estate belongs to several natural persons or companies in co-ownership or if there are real estate rights of use, use and enjoyment, residence or possession over the estate, both the co-owners and the title holders of the real estate rights and the Bare Owner will be represented by a single person at the Meeting.

Article Five: Power of Attorney: The Owners may appoint a representative before the Owners Meeting with a Special Power of Attorney or Letter of Proxy duly certified by a Notary Public bearing the corresponding lawful stamps.

Article Six: Attributions of the Meeting: The Owners Meeting will be in charge of: a) Knowing the Management report and the account statements he/she submits; approve or reject the Condominium common expenses budget filed by the Manager that must specify the expenses and the amount of necessary contributions to cover them; b) Set and determine the amount of the fees that each Owner must pay proportional to the value of his/her filial estate, destined to pay for maintenance common expenses, insurance policies, management expenses and reserve funds, amongst others; c) Appoint and remove the Manager by vote representing simple majority of the Condominium total value; d) Set the Manager's salary; e) Authorize extraordinary improvements and repairs to be done in common areas and goods; f) Dispose of the purchase of goods or services, change the destination of existing ones or in any way dispose of the necessary and convenient measures for the best use of the Condominium and its services; g) Enter any agreements related to the use, disposition, alienation, lease or loan of common areas; h) Any other issue that according to law of interest of the Owners might be of the competence of the Owners Meeting; i) Appoint and revoke the appointment – when applicable -, of the Board of Directors with vote representing the simple majority of the number of Owners entitled to vote at the Meeting, and to fill their temporary or permanent vacancies; j) Appoint and revoke the appointment of the Fiscal; k) Approve the payment of fees such as allowances for the members of the Board of Directors attending meetings, if appropriate; l) Know

the Annual Reports of the Board of Directors and the Fiscal; and m) impose the pertinent sanctions per Article Twenty—three of the Regulating Law of Condominium Property, after complying the due process of Prevention in writing, Sanction or fine and the Eviction Obligation of the condominium owner.

Article Seven: Regular and Extraordinary Meetings: The Owners Meeting will regularly meet at least once a year during the first three weeks of December, and extraordinarily as many times and at the times deemed appropriate. The meetings will take place where the call states.

Article Eight: Meeting Call: The Owners Meeting Call will be made by the Chair of the Board of Directors, the Manager or the Owners representing at least one third of the Condominium value. The Meetings will be called by e-mail using the address provided by each Owner to the Owners Registrar with at least ten calendar days in advance but not exceeding sixty, without counting the call day or the meeting date in the term. The Owners Meeting call must set the date and place for the Meeting, the time for each call and the agenda including possible amendments of the Regulations, budget changes or any proposal to remove the Manager or a member of the Board of Directors from their positions. The breach of any of these requirements will void the Meeting. The Owners may waive the call in writing or attending the Meeting, unless attendance is required to state disagreement with any item in the agenda because the call did not follow these Regulations. In case of a call waiver, the written document will be equivalent to the Meeting call. Any agreement entered against the provisions in these Regulations will be void.

Article Nine: Quorum: The quorum to validly hold the Meeting in first call will be the presence of votes representing at least two thirds of the Condominium value. In the second call, the quorum will be reached with any number of votes present. The calls may take place on the same day, with a difference of a minimum of one hour between them.

Article Ten: Validity of the agreements: According to the Regulating Law of Condominium Property, the Meeting will act based on the following guidelines: I) The unanimous vote of all the Owners will be necessary for: a) Modify the general destination of the Condominium; b) Change the proportional area of the filial estates with regards to the Condominium total area or the common goods area; c) Waive the Condominium Property Regime as long as the resulting parcels or units do not contravene other laws; d) Modify the clauses of the constitutive deed or of the Condominium and Management Regulations; e) Change the destination of the filial estates; and f) Encumber or alienate the condominium as a whole. II) The vote of at least two thirds of the total Condominium value may: a) Purchase new common goods, change the destination of existing ones or dispose in any way of the manner they can be enjoyed by Owners or third parties; b) Authorize the lease of common areas, c) Approve the partial or full reconstruction of the Condominium. In these cases, when a single Owner represents at least the fifty percent of the total Condominium value, it will also be necessary to obtain the fifty percent of the remaining votes attending the Meeting; d) Build new floors or basements, excavate or authorize any owner to perform these works. Any other agreement or determination will be approved by the votes of Owners representing simple majority of the Condominium value. In case the revocation of Owners Meetings agreements becomes necessary, the revocation will require the same proportion of votes with which the agreement was entered.

Article Twelve: Approval of Improvements: The improvements of common things will be approved with the following votes during the Condominium Owners Meeting: a) Necessary improvements, by the votes of Owners representing simple majority of the Condominium value; b) Useful improvements by the votes of Owners representing two thirds of the Condominium value.

Article Twelve: Consignment of Agreements: The agreements of the Meeting will be entered in a certified Minutes Book and will be copied in a deed in case registration at the Public Registry is necessary. The Chair and Secretary of the Board of Directors will conduct the debate and will draft the session minute,

respectively. Once approved, the minutes will be signed by the Chair and Secretary of the Condominium Board of the Directors and by the Owners wishing to do so.

TITLE II) ABOUT THE CONDOMINIUM BOARD OF DIRECTORS

Article Thirteen: About the constitution of the Board of Directors: The Owners Meeting will appoint a Board of Directors to set the Condominium management and surveillance policies acting as the representative and intermediary with the Condominium Management, which will be voted every two years in a General Meeting. Notwithstanding the foregoing, it is hereby stated that for the first election period, the appointments of the Board of Directors will last two years plus the necessary additional term for the Owners Meeting to hold its Regular Meeting during the agreed period, so the Condominium can always keep a head.

Article Fourteen: The Board of Directors will be in charge of defining the Condominium management policies and procedures, with the capacities and duties set forth by law and that the Owners Meeting grant at their Meetings.

Article Fifteen: The Board of Directors will be composed by three members with speaking and voting rights: Chair, Secretary and Treasurer. They will be appointed for a term of two years.

Article Sixteen: The members of the Board of Directors will be appointed by simple majority of the votes of the Meeting members during the call made for this purpose.

Article Seventeen: The members of the Board of Directors will hold regular meetings once a month, at the Condominium or at the place, time and date agreed and will hold extraordinary meetings when necessary and called by the Chair or any of the other two members.

Article Eighteen: The Fiscal and the Manager will also attend the Board of Directors meetings; they will not be part of the quorum and will attend with voice but no vote. Attendance of the Manager is mandatory, but not the Fiscal attendance.

Article Nineteen: The quorum for the Board of Directors validly meet will be two members. If quorum is not reached, the Board of Directors may validly meet in second call twenty-four hours later with whoever appears.

Article Twenty: All Board of Directors agreements will be entered by simple majority of the votes attending. In case of a tie, the vote of the Chair will count as two.

Article Twenty-one: A minute will be prepared for each meeting including as a minimum the reason and place and time in which it was held, specifically stating the name and attendance of the persons attending, a summary of the items discussed, the result of the voting and the specifics of the agreements entered. These minutes will be drafted and processed by the Manager and the Secretary who will both act as secretaries during the meetings.

Article Twenty-two: Any member of the Board of Directors may ask to have his/her opinions and vote textually appear in the minute.

Article Twenty-three: The members of the Board of Directors must: a) Attend the meetings called on time; b) Vote and solve the issues in agenda; c) Promote, assess and recommend the hiring of the Manager or Managers to the Owners Meeting, his/her surveillance and eventual destitution; d) Appoint the Construction and Projects Committee that will be composed by: one internal member, one architect or civil engineer and the Manager; e) Faithfully and correctly carry-out their appointment, taking care of the common interests of the Owners, with the best possible aptitude and dedication, as a head of family would; and f) Approve the sites suggested by the Manager to place the signs at the commercial area, their size and shape, so there is an order and coordinated vision of the external signs in said area.

Article Twenty-Four: Non attendance to meetings called must be duly justified by the member of the Board of Directors.

Article Twenty-five: A member may be removed from the Board of Directors in the following cases: a) If he/she repeatedly lacks compliance of his/her duties according to the other members; b) If he/she incurs in liability due to illegal actions; c) If he/she does not show up to the meetings of the Board of Directors for more than one month without prior authorization or accepted justification; d) Due to unjustified absence – upon criteria of the Board of Directors – at more than six meetings in one year; and e) For acting in such a way that he/she harms or damages the Condominium interests.

Article Twenty-six: Not being a member of the Board of Directors any more for any reason does not exonerate the person who has occupied a position there of the legal liabilities derived from his/her actions during his/her term.

TITLE III) ABOUT THE CONDOMINIUM FISCAL:

Article Twenty-seven: The Owners Meeting will appoint a Fiscal every year in order to oversee the actions of the Board of Directors and the Manager, who will have access to all documents issued by the aforementioned bodies. However, for the first term of election, the appointment of the Fiscal will be for one year plus the additional necessary time for the Owners Meeting to hold its Regular Meeting in the term agreed.

Article Twenty-eight: Duties and attributions of the Fiscal: a) Oversee the full compliance of the agreements entered by the Owners Meeting; b) Oversee that the condominium owners and the bodies appointed faithfully comply with the provisions of these Regulations and the law; c) Oversee the correct use of resources approved by Meeting in its annual budget; Attend the Board of Directors meetings – with voice no voting – when pertinent; e) Call to Owners Meeting when he/she considers the need due to acts of the Board of Directors or the Manager

that should be known at said meeting; draft and submit an annual report to the Owners Meeting about the actions of the Board of Directors and the Manager; and g) Faithfully execute his position and oversee the common interests of the Owners with his/her best capacity and diligence for the benefit of the Condominium good image and management.

Article Twenty-nine: The Fiscal may be reelected for consecutive and indefinite periods and only removed by the qualified vote of the representatives Meeting.

TITLE IV) ABOUT THE MANAGER:

Article Thirty: About the Manager: The Owners Meeting will appoint a Manager for periods of two years who may be reelected by express recommendation of the Condominium Board of Directors, duly backed by the Meeting. The Meeting may remove the Manager at any time. However, for the first period of election, the appointment of the Manager will be for a term of two years plus the additional necessary time for the Owners Meeting to hold its Regular Meeting in the agreed term.

Article Thirty-one: Appointments: The appointment of the Manager may fall on natural persons or companies, even if they are not condominium owners.

Article thirty-two: Manager Capacities: The Manager will have the capacities of General Power of Attorney regarding the Condominium, according to the law. The Manager is authorized to grant special judicial powers of attorney prior authorization of the condominium owners Meeting.

Article Thirty-three: Attributions and Duties of the Manager: The Manager will be in charge of: a) the supervision and general execution of the agreements of the Owners Meeting; b) The control and surveillance of common goods and services; c) The attention and operation of facilities and general services; d) All the administration and preservation acts of the Condominium, including the opening of current accounts and its management and signatures; e) Hire the insurance for

the Condominium as a whole, according to the amounts set by the Owners Meeting; f) Collect the proportional amount corresponding to common expenses from each Owner with full capacities to recover the payment in court or out-of-court; g) Keep at least one cash journal containing the balance of income and expenses; h) Call the Owners Meeting; i) Issue receipts for fees paid, certifications of the amounts owed by the Owners for the payment of fees they must cover that will be enforceable titles; j) Set the site or sites where the signs shall be placed at the commercial area, their size and shape, so they provide an ordered vision of the external signs in said area. He/She must have the approval of the Condominium Board of Directors for this specific action; k) Prepare a Condominium Owners Registry that he/she will keep up to date with the necessary information of each owner, and l) Take the appropriate measures to rule the vehicle parking at the appropriate places in the Condominium and control the order in said parking.

TITLE V) ABOUT THE CONSTRUCTION AND PROJECTS COMMITTEE:

Article Thirty-four: The Board of Directors will appoint a Construction and Projects Committee for the certification and control of projects to be executed in the Condominium that will act as a supervisor and inspector of the Condominium, specially created to know and solve all issues related to the interpretation and application of the Construction Regulations, and in general to anything related to urban, architectural and construction issues in the Condominium and the living – commercial – tourist units according to the type of filial estate. The Committee will observe that the Condominium is fully used to the exclusive purposes set according to the type and nature of each filial estate. The Committee is composed by: a) one member of the Board of Directors; b) one Architect or Civil Engineer of renowned capacity, duly registered at the Costa Rican Federated Bar of Engineers and Architects, who will be appointed for two-year periods; and c) the Manager.

Article Thirty-five: Each Owner agrees to submit in writing before the Construction and Projects Committee, the request along with the construction plans he/she

intends to build, when requested to do so, which is a mandatory requirement. The request will only be processed if the condominium owner is up-to-date in all the condominium fees and its cost will be set by the Construction and Projects Committee. It must be paid by the interested party upon filing the request. If the authorization is denied, the interested party will be informed of the items to be modified within the term specified in chapter two, article four of these Regulations; the interested party will have thirty calendar days to submit the documents with the modifications requested by the Construction and Projects Committee; after this period of time, the interested party will have to pay again the cost for the request so it is assessed once again.

Article Thirty-six: The projects submitted to the Committee must be accompanied by two copies and sufficient information to assess the architectural design of the works and its location in the estate, as well as the areas to be built. For this purpose, each Condominium owner must submit at least, not meaning the only information required for the analysis of the construction, location and design, the following: a) Distribution plants; b) Facades; c) Wastewater treatment plant which be mandatory for each Condominium owner; d) Catchment tank to supply water at least for seventy-hours or three days; e) Gardens, which will necessarily have fifty percent of native plants of the area; and f) Description of the fences that in no case will be walls. It is also stated that the architectural style of the construction designs submitted to the Committee must be contemporary tropical. For interpretation purposes, said architectural design is based on bioclimatic principles and respect towards the existing natural landscape; therefore, the elements suggested are parasols, long eaves, sloped roofs, patios, terraces and pergolas. Besides, the construction materials to follow said architectural line are wood, tiles, metal, concrete blocks, stone and glass. The foregoing, so the traditional elements are reinterpreted in a way that shows the locality and spirit of our time.

Article Thirty-seven: The Manager's office will keep copy of each project approved with its respective approval and in case of denial, both copies will be returned to the interested party for their correction. The decisions may be

appealed within the third working day before the Condominium Owners Meeting that must be called by the Manager under penalty of being removed from the position. The Committee will keep a book that will show the minutes of its meetings, stating the place and date of the session, name of attendees, specifics of the agreements, and number of votes. Any member may demand to have his/her dissenting vote stated and the reasons for that. The minutes will be signed by the members attending the meeting.

Article Thirty-eight: The maximum term to judge a project will be ten working days from the date of submission before the Committee.

Article Thirty-nine: All projects must be approved by the Committee before asking for the certification of the competent authorities, paying the fee set by the Board of Directors to cover the corresponding professional services.

Article Forty: Once the plans are approved by the corresponding authorities, upon the start of the construction – once defined -, it will be necessary to obtain the validation of the Committee, approving and ascertaining the alignment and distances certified. This control is a necessary condition to start building foundations and walls.

Article Forty-one: Upon compliance of the prior procedures to start the construction, the Owner will receive a list of cautions to be kept and measures to take for the right execution of the works. These indications are mandatory and their breach will be subject to the pertinent sanctions.

Article Forty-two: The constructions must agree with the plans submitted; otherwise, the Committee may request the demolition of the inconformity and its correction. It is expressly understood that constructions and remodeling are prohibited in the Condominium, both in private and common areas, if there is no previous authorization of the Construction Committee. Any construction to be built in the

Condominium must also have the lawful certifications and permits and respect the existing sanitary and environmental restrictions.

Article Forty-three: The Architect or Engineer in the Construction and Projects Committee will be paid for his/her professional services with the payment a permit fee by each Owner when processing the construction project, equivalent to two hundred dollars per each living unit to be built, including up to two inspections. An additional fifty dollars in legal currency of the United States of America will be charged for each additional inspection.

TITLE VI) ABOUT THE PENALTIES:

Article Forty-four: If an Owner, lessee or occupant under any title infringes a prohibition or limitation contained in the law, these Condominium Regulations or the condominium owners Meetings, the following penalties will be imposed: a) Prevention in writing from the Condominium Manager; b) If the violation continues or if it is repeated, cash penalty or fine for the amount to be determined by the Condominium Manager based on the parameters or guidelines issued by the Owners Meeting for these cases; and c) If the violation continues or if the penalties are not paid, the obligation to evict the condominium owner. The execution of the penalties above will be processed under the corresponding summary proceedings for each case according to the Civil Procedure Code.

Article Forty-five: In case the proportional fees do not cover the total common expenses, the Owners Meeting will take the necessary measures to solve the situation.

Article Forty-six: If an Owner or holder of real estate or personal rights infringes the prohibitions and limitations contained in the law, the Regulations or in the constitutive deed, he/she might be legally ordered by the rest of Owners to cease his/her actions without prejudice of the other civil and penal liabilities that his/her conduct might carry.

Article Forty-seven: Penalties of occupants: The Condominium Management, prior notification in writing to the respective condominium owner, may evict an occupant who repeatedly violates the Condominium Regulations or alters the regular cohabitation of all the condominium owners.

Article Forty-eight: When an Owner commits major offenses or if he/she repeatedly violates the provisions ruling the Condominium property regime, the Board of Directors will issue the pertinent measures. If the offender is a beneficiary of the right, the Owner will be informed for him/her immediately solve the problem. If the Owner or the offender does not comply – as the case might be – the provisions of the Board of Directors, the Owners Meeting will be called to take the appropriate measures without prejudice of parallel legal actions that might apply.

Article Forty-nine: if an Owner violates the provisions in these Regulations, per paragraph e) of Article Thirty-three of the Condominium Property Law, the Manager will be entitled to warn him orally or in writing; however, if the Owner repeats the infringement, the Manager may call an Extraordinary Owners General Meeting that may decide whether or not to take legal action in the case according to the Condominium Property Law or to start an Arbitration using an arbitration court that will be composed as follows: The Manager will appoint the first member, the violating Owner will appoint another member and the third one, who will act as the Head of the Arbitration Court, will be appointed by the Condominium Owners Meeting. Said Arbitration procedure may take place at the Condominium, at the Centre for Conflict Settlement of the Federated Bar of Engineers and Architects or at any other Centre for Conflict Settlement depending on the matter of conflict. The selection will be made by simple majority of the court appointed for said purpose and the parties will accept the arbitration award that will have no appeals, unless the party obliged to perform a conduct according to the arbitration award refuses to comply with it; in this case, the other party will be authorized to appear in court and request a forced execution. The party losing the arbitration will be liable of paying all the expenses associated to the conflict with the exception of the Attorneys who will be paid by each party.

CHAPTER FOUR
CONSTRUCTION REGULATIONS

Article One: The Condominium as a whole and the filial estates considered individual units are subject to the urban provisions and limitations contained in the permits of the Institute of National Housing and Urbanism, the plans approved for the Condominium and these Construction Regulations. However, the Developer is authorized and entitled, during the Condominium development stage, to change the original finishing and/or materials approved and appearing in the Condominium Master Plan. In this case, he/she might choose the new finishing or materials he/she deems appropriate according to the needs or opportunity of the project.

Article Two: The Construction – Projects Committee will have the responsibilities and duties set forth in these Condominium Regulations and specifically in these Construction Regulations, which will be the following: a) Ensure that the constructions built in the filial estates adhere to these Regulations and that they have the corresponding permits; b) Report and start through the Manager, the corresponding legal actions against the Owners violating said provisions; c) Prior to any construction process, review the respective plans and approve them; d) Propose improvements and constructions in the common areas to benefit all the Owners; and e) Any other that the Owners Meeting mandates.

Article Three: Urban Regulations: The Condominium as a whole and the filial estates considered individual units as stated above are subject to the urban provisions, limitations and prohibitions contained in the permits of the Institute of National Housing and Urbanism, the Condominium approved plans and these Construction Regulations. For the condominium owners, the aesthetics and conditions set in these Regulations constitute the main aspect of the sale and coexistence of its occupants. Its breach is a resolute condition by virtue of which the construction and/or plants will be destroyed for violating these provisions, paid

by the Owner; things will be restored to their original condition without prejudice of the damage that may be claimed to him.

Article Four: Type of Condominium: The Construction Committee will ensure that the Condominium is fully destined to the purposes set depending on the type of filial, whether residential, commercial or touristic as the case might be; the only constructions to be built in each filial estate with a residential destination must necessarily be single-family houses, meaning that only one family per unit will be allowed.

Article Five: All the filial estates must be fully developed and at a single time, both infrastructure construction and houses; they will fully comply with equal or higher minimum finishing than those of the Condominium and upon criteria of the Construction and Projects Committee; it is strictly prohibited to build in stages.

Article Six: All the construction plans: architectural, structural, electric and mechanic as well as the technical specifications will be reviewed by the Construction and Projects Committee before starting the works, to prove if they comply with the preliminary project approved and with first-quality finishing required by the high category of the Condominium. In order to build their houses, each Condominium owner must request the installment of his/her own temporary power meter before the respective power company; for this, he/she must appear with his/her identity card, total charge of the project and construction municipal permit. The permanent installment will be made by the power company once proven that the charges requested correspond to the equipment and systems installed; no permanent power meter will be installed without previously preparing a final electric plan detailing the works as built, its submission before the power company and a visit to the site to corroborate the truth of the plans and works quality.

Article Seven: The interested party will contract with an Architect – under his/her own responsibility –the execution of the construction plans; the Architect will act as

a responsible professional and the interested party will pay for the fees of the corresponding designs, as well as any other related cost. The professional will fully comply with the conditions and requirements set in these Regulations, the law and the Construction Regulations, as well as any other conditions set by the corresponding public authorities and by the Costa Rican Federated Bar of Engineers and Architects.

Article Eight: The Owner of each house to be built must also hire on his/her own account the services of an engineer, architect or registered construction company with a professional responsible, who will act as the technical director in charge of the works quality, which will be reported to the Construction and Projects Committee. In addition, he/she must comply with all the requirements of the Costa Rican Federated Bar of Engineers and Architects (CFIA) and sign the technical direction with the professional in charge of the works and pay the corresponding assistance and log fee.

Article Nine: The Construction and Projects Committee, with the support of the selected technical advisory, will ensure the strict compliance of the rules set forth in these Regulations, by visiting the site during the construction process to order – if necessary -, the stall or immediate modification of the details that could breach the approvals and provisions. In order to ensure the strict compliance of the rules in these Regulations, the technical advisor designated by the Construction and Projects Committee will approve the preliminary projects of each house before starting the works and will verify in site that the designs comply with the approved architectural preliminary project and with these Regulations.

Article Ten: Construction Areas and maximum coverage: Due to the characteristics of the project, the following are the construction areas and maximum coverage of the total Condominium filial estates: **Filial Estate One:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction**

(crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground.

Filial Estate Two: The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Three:** The sixty-five percent of **the**

property area can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Four:** The

sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Five:** The

sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a

basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Six:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be thirty-one point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be forty point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build nine-story buildings, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Seven:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Eight:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Nine:** The sixty-five percent of **the property**

area can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be fourteen meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be eighteen meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build four-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Ten:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be fourteen meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be eighteen meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build four-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Eleven:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be fourteen meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be eighteen meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build four-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twelve:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be fourteen meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be eighteen meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build four-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the

ground. **Filial Estate Thirteen:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fourteen:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be twenty-one meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be twenty-seven meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build six-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifteen:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be fourteen meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be eighteen meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build four-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Sixteen:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seventeen point five meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be twenty-two point five meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build five-story houses, with a minimum internal height of two point

eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Seventeen:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** at level and the maximum covered height will be twenty-two point fifty meters high with regards to level zero of the first level. It will be allowed to build five-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Eighteen:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seventeen point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be twenty-two point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build five-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Nineteen:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be twenty-eight meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirty-six meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build eight-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build story-story houses, with a minimum internal

height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-one:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-two:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-three:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-four:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-five:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-six:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build four-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-seven:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-eight:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Twenty-nine:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Thirty:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Thirty-one:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Thirty-two:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Thirty-three:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses with a minimum internal height of two point eighty meters and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground.

Filial Estate Thirty-four: The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground.

Filial Estate Thirty-five: The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground.

Filial Estate Thirty-six: The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses,

with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground.

Filial Estate Thirty-seven: The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Thirty-eight:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Thirty-nine:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-one:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-two:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-Three:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-four:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-five:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-six:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-seven:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-eight:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Forty-nine:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-one:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-two:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-three:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-four:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-five:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-six:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-seven:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-eight:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Fifty-nine:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Sixty:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story

houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Sixty-one:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Sixty-two:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Sixty-three:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the other levels will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be ten point fifty meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be thirteen point fifty meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build three-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. **Filial Estate Sixty-four:** The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with

regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground.

Filial Estate Sixty-five: The sixty-five percent of **the property area** can be built; the construction areas of the second floor will be the same. In case the houses have a basement, it will not be considered as one of the levels referred. The **maximum height of construction** (crown beam) will be seven meters high with regards to level zero of the first level and the maximum covered height will be nine meters with regards to level zero of the first floor. It will be allowed to build two-story houses, with a minimum internal height of two point eighty meters per story and an outside minimum height of three meters with regards to the average level of the ground. The coverage of each house, meaning the roofed area as proportion of the filial private property area will not exceed sixty-five percent or the set-backs mentioned below. In special cases, it will also be possible to build mezzanines as a result of the topographic conditions of the parcel, upon consideration of the Construction and Projects Committee, specifically supported by the Board of Directors. **Article**

Eleven: About the setbacks: The following setbacks refer to the distance between the property borderline and any type of construction. The set-backs for the filial estates are: **Filial Estate One:** The front setback will equal at least nine meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least five meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least eight meters from the borderline. **Filial Estate Two:** The front setback will equal at least nine meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least five meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least eight meters from the borderline. **Filial Estate Three:** The front setback will equal at least nine meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least five meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least eight meters from the borderline. **Filial Estate Four:** The front setback will equal at least nine meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least five meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least eight meters from the borderline. **Filial Estate Five:** The front setback will equal at least nine meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least five meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least eight meters

borderline. **Filial Estate Twenty-eight:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Twenty-nine:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-one:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-two:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-three:** The front setback will equal at least eight meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least two meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-four:** The front setback will equal at least three meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least two meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-five:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-six:** The front setback will equal at least three meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least one meter from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-seven:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Thirty-eight:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the

borderline. **Filial Estate Thirty-nine:** The front setback will equal at least one meter from the borderline; b) Side setbacks will equal at least three meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty:** The front setback will equal at least one meter from the borderline; b) Side setbacks will equal at least three meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-one:** The front setback will equal at least one meter from the borderline; b) Side setbacks will equal at least three meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-two:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-three:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-four:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-five:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-six:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-seven:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-eight:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Forty-nine:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the

from the borderline; b) Side setbacks will equal at least one meter from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Sixty-two:** The front setback will equal at least three meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least one meter from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Sixty-three:** The front setback will equal at least three meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least one meter from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Sixty-four:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. **Filial Estate Sixty-five:** The front setback will equal at least six meters from the borderline; b) Side setbacks will equal at least four meters from the borderline; and c) The rear setback will equal at least five meters from the borderline. No volume at all may be built in the front, sides or rear invading the setback zones set. Without prejudice of the foregoing, in cases in which topography and the property size so require, the Owner may ask the Construction Committee for an authorization to build in said setbacks; the Committee will grant or deny the permit upon its sole discretion according to the special circumstances of each particular case. In case a filial estate, due to its location, may have more than one front, side or rear borderline, the borderline plan will specify the types of borderlines of each parcel to apply the corresponding setbacks; and, d) If the setback areas had trees, cutting them down should be avoided unless necessary due to the topography or shape of the filial estate. Trees can only be cut down with the respective permit of the government office in charge of said issues; legal consequences will be assumed by the offender.

Article Twelve: About the location of constructions: In order to protect the view and special topographic conditions of neighboring parcels, the Construction Committee will approve the exact location where the construction will be built; b) The location of constructions shall alter the natural environmental conditions as less as possible; and, c) The Committee may restrict, when approving the plans,

certain architectural characteristics of the constructions, in case they compromise the privacy or view of neighboring constructions.

Article Thirteen: Permits: a) The Owners will submit the construction plans to the Construction Committee prior to any construction or repair in the Condominium filial estates; at a minimum, they must have: Four facades or elevations with all details and material specifications, the architectural distribution plant located in the premises, at scale, with dimensions, areas chart and location of mechanical systems and roofing plant with the heights of all eaves in the parcel. The Committee will be entitled of accepting, modifying and/or refusing the plans if they do not comply with the provisions in these Construction Regulations. For that purpose, the Committee must also receive the following: i) Letter of the construction company accepting responsibility for damage caused in public areas and common zones; and, ii) Statement of the construction company acknowledging and accepting the provisions set forth in the Condominium Construction Regulations; b) Before submitting the construction permits to the corresponding government authorities, the plans must have the approval of the Construction Committee; c) No construction or repair will start without the corresponding approvals and permits granted by the different government institutions. They must be submitted to the Construction Committee through the Manager to obtain the Approval for the construction; d) The Owner must have prior authorization in writing of the Committee Construction to do modifications or additional constructions in the filial estates that may modify, alter or impact the façade or outside view of the living unit; for that, he/she will previously notify the Committee. The Construction Committee will ensure that the harmony, ornamentation, security and appearance of the Condominium are not affected in any way. If the Committee considers that the modifications projected affect the appearance, functionality or security of the Condominium, or if they could damage the common things or private goods of other Owners, it will deny the request. The interested Owner may appeal the Committee's decision before the Owners Meeting, for which purpose he/she will submit the works project prepared by an Engineer or Architect. The Meeting decision will be taken by qualified

majority and will be subject to no appeal. In case the request is accepted by the Committee or the Meeting, the respective works will be executed under the responsibility of the Owner. In addition, the interested Owner will respond for the damage caused by the modification works and will hire insurance for damage to third parties before starting the works to cover his/her liability, for the sum determined by the Manager or the Committee.

Article Fourteen: About the constructions, modifications and repairs: a) All Owners must restore any damage caused in the cobblestones, spouts and gardens when building the access to his/her property and during the construction process; the same materials and finishing must be used in the repairs; b) The Owners will not change or modify the facades of the constructions, access and transit areas approved or decorate the outside of the constructions without prior authorization of the Committee; c) The Owners will not modify or alter the Condominium common areas without prior authorization of the Committee and the Owners Meeting; d) All Owners must repair, change at his/her own expense, all things in his/her estate that could damage or disturb other Condominium Owners. Owners will have thirty calendar days to execute the works from the date they are informed in writing of said obligation. If the obligation is not complied with in the period given, the Condominium will perform the works and will charge the Owner with the total costs plus a thirty percent; e) The inner area of the filial estates destined to housing will include an appropriate area for laundry and clothes hanging that will be closed and with no visibility from the outside or sides of the house; therefore, hanging clothes or other objects will not be allowed in the private or common areas that might be seen from other units or common areas; f) Air conditionings, water pumps, water heaters or any other device must be placed inside the houses so they are not seen from outside; swimming pool machine rooms must be underground; Fillings altering the natural height of the parcels will be subject to prior authorization of the Construction Committee that will study each specific case; if necessary, the authorization of neighboring Owners will be requested before granting the authorization, and in any case, land-moving works or fillings to be done may not deviate the course of pluvial waters in detriment of adjacent filial estates.

Article Fifteen: Construction process: I) Stages before construction: Once the construction is authorized by the Construction Committee and the corresponding government authorities and after obtaining the necessary permits: a) The Owner will inform the Manager of the construction works with a month in advance and will submit the required authorizations and permits; and, b) The Owner will inform the construction company hired of its responsibility to keep common areas free of construction materials, concrete mix, and that it will be liable of repairing any damage caused in said areas during the construction. **II) Obligations of the construction companies:** a) Register the name and identification card number of the Engineers in charge of the works and of the other company employees. Immediately report the Condominium Management of staff changes; b) Report work schedules at the security booth that must Monday to Friday, from seven in the morning to five in the afternoon, and Saturday from seven in the morning until two in the afternoon; c) Employees must identify themselves at the security booth when entering the Condominium. The list of each company staff will be kept up-to-date at the security booth; d) Each construction work will have a W.C. booth for the use of its employees; the digging of holes to serve as sanitary services will not be allowed; e) The number of filial estate for the delivery or removal of materials and machines will be reported at the security booth, as well as the construction company name. The Access of trucks or trolleys exceeding twelve cubic meters capacity will not be allowed; f) Construction materials and waste must be stored inside the respective estate; the invasion of adjacent properties or common areas will not be allowed, even if they are not developed or built; g) Each construction work must be covered in its side borderlines with dividing plates or other elements to guaranty immediate neighbors privacy, peace, physical safety and the safety of their homes; h) The Owner will be liable of disposing of surplus construction materials as frequently as needed and where it may correspond outside the Condominium to preserve its cleanness and appearance. He/she will also guaranty that materials' waste is not poured into the sewers or that it obstructs them, that all mixing of materials will be prepared in appropriate pans inside the limits of the estate and never in the streets, common areas or the private areas of

another condominium owner. Material build-up will not be allowed in any estate or common area; i) Vehicles supplying materials must be reported to the security booth; the supply will take place during the authorized hours and will be liable of any damage or dirt caused to the Condominium; j) All precautionary measures will be taken during the construction process to avoid damage to underground ducts, since some of them are located close to surface and might be affected by the transit of heavy loads. Damages caused must be immediately repaired at the expense of the condominium owner building; k) It is strictly prohibited for construction employees to enter or transit through green or common areas, contaminate neighboring parcels with trash, bring or drink any type of alcoholic beverage and to receive visitors not related to the construction works; l) Each Condominium owner will be liable of paying the electricity and water bills consumed at the filial estate from the moment he/she receives its ownership title.

Article Sixteen: Roof finishing: a) Roof materials of each construction in filial estates may be: i) Any type of tile, as long as they are in clay or plastic in earth colors. The tiles may be old; and, ii) Structured zinc in gray or earth colors. Non-visible roofs inside parapets or concrete slabs will not exceed fifty percent of the area covered, so fifty percent of the covers must be in tile or structured zinc with the slopes mentioned below. The roof slopes may not exceed forty percent nor be lower than twenty-five percent. Eaves in the covers may not exceed one point ten meters finished to avoid the closing of side setbacks and prevent creating too dark areas between constructions.

Article Seventeen: Facades: The façade design will be submitted before the Construction Committee, specifying the details and the materials to use. It will decide whether to accept or not: a) The constructions' outside painting must be in accordance with the colors provided by the Construction Committee, available to all Owners. Regardless of the foregoing, it is strictly prohibited to use the following colors: **FUCHSIA, PINK, RED AND PURPLE**; b) If the Owner wishes to pain in other color, he/she must ask the Construction Committee for authorization; the Committee will reserve the right of not accepting a façade color to keep the

Condominium harmony and uniformity; and, c) Grids of no type will be allowed in doors or windows of the main façade, or any other visible from common areas of the Condominium with the exception of decorative ones duly approved by the Construction Committee.

Article Eighteen: Perimeter divisions: a) The parcels or filial estates must have a continuity concept on their green areas; for this reason, it is strictly prohibited to build walls, fences or any other type of construction between and on the front, rear and side borderlines; b) It is prohibited to set divisions or constructions of any kind at the front borderline and inside the front setback area. The entrance garden of each estate is a restricted use private area where no constructions are allowed; c) Planting bush hedgerows in the side borderlines and setback area to avoid visibility from one estate to another is allowed as long as they do not exceed **three meters of height** but it is prohibited to set divisions or build constructions of any type in said area.

Article Nineteen: Lighting and power lines: a) The inner lighting of filial estates may not cause excessive brightness or glare or direct the light beam to neighboring estates, including common areas; b) If additional external lighting is required, it must be approved by the Construction Committee; c) Power and other lines must be aerial and carried from the Condominium general network to the box at the entrance of the filial estate; d) All wiring to any zone in the estate must be underground; e) Aerial wiring will not be allowed in any property or filial estate; and, f) Appropriate sites must be defined to place A/C systems, tanks, pumps, etc., so they are concealed and protected by parapets, cellars and covers. Besides, if solar energy systems are used, they must be concealed in the rear back side of the construction; the same will apply to cable antennas.

Article Twenty: About the waste waters treatment: The houses must solve the management of waste waters so they do not pollute aquifers in the subsoil, by installing the systems and procedures authorized by the Aqueduct and Sewer Authority, the Ministry of Public Health and the National Environmental Technical

Secretarial, as the case may be. For that purpose, each Condominium owner must install and build a treatment plant in his/her estate, with capacity enough to handle the waste waters of the intended construction.

Article Twenty-one: Garages may be open as long as they contain storage areas or closets to keep tools, toys, garden machines or other similar utensils usually kept in garages. If closets are not built, gates must be installed. The driveways will have a finishing in clay, stone, concrete, embossed concrete, cobblestones or slabs in their natural color or in earth tones.

Article Twenty-two: Each Owner will build the outside flooring corresponding to sidewalks and other accesses to the house, fully complying with the finishing of the driveways pavement used in the original construction – rectangular concrete cobblestones -, following the design, slope and outline of the sidewalks in the Condominium, which must be continuous and in a single level, without exceptions. The Construction and Projects Committee will define the geometrical design of the sidewalks that will be continuous at all times and with a single level; stairs will not be accepted along sidewalks, under no circumstance. The Owners will be free to choose the materials of the interior floors.

Article Twenty-three: All and each construction works must have a water storage system so they must have a catchment tank to supply water for seventy-two hours of three days, with a minimum five thousand liters capacity per each four persons using the construction. Each Owner will also install a water meter before starting any construction; it must have a pressure regulator and be installed at a visible place allowing its free reading.

Article Twenty-four: Each Owner will be liable of properly performing the percolation testing of his/her estate, at the area in which the sewage drainage will be placed; he will be fully liable for the appropriate solution given to the effluent.

Article Twenty-five: Maintenance of vacant lots: During the first year from the sale of the filial estate, the minimum maintenance required by a vacant lot is herb not exceeding twenty-centimeters high; after the first year, if the lot is vacant, the Owner will plant grass and will give it appropriate maintenance at least once every three weeks. In case due maintenance is not provided, the Management will have it cut and will assign the cost with an extraordinary fee to be paid on time by the owner of the lot along with the ordinary maintenance fee.

Article Twenty-six: Notwithstanding any other mechanism or penalty set by law, the breach of these Regulations will have the following consequences: a) Prohibition to all employees working at a sanctioned estate to enter the Condominium. This prohibition will remain until the breach is corrected; and, b) The request to suspend the works by the corresponding means. These procedures are not excluding and may be simultaneously applied.

CHAPTER FIVE

SPECIAL REGULATIONS OF FILIAL ESTATES DESTINED TO COMMERCIAL AND TOURIST USE

Article One: According to these regulations and the Constitutive Deed, the Condominium will consist of sixty-five filial estates.

Article Two: The filial estates with commercial destination may only be used as business premises to be leased to natural persons, companies or public or private institutions providing services to the Condominium Owners or their dependents, and in general terms, to the public in general, as long as the trade activities there executed are contrary to moral, decency, the law or public order. It is understood that in this case, the Management will ensure that the natural persons or companies occupying these premises are the ones dedicated to provide professional services or the sale or services, that they cause no excessive noise or environmental pollution representing a constant and irrational annoyance to the

condominium owners. Notwithstanding the foregoing, Nightclubs, motels, apart-hotels, gas stations and discos are hereby expressly prohibited.

Article Three: With regards to the design and architecture of the filial estates with commercial and tourist destination, they cannot infringe the design, architecture and general regulations of the Condominium; there must be symmetry with the general features and designs of the residential condominium, keeping a Contemporary Tropical architectural design. This symmetry in the Regulations, design and facade will be reviewed by the Construction Committee without prejudice of the Municipality and other public entities criteria in charge of approving the construction permits.

Article Four: According to these Condominium Regulations, the Owners of the filial estates must prevent disturbing other condominium owners derived of the inappropriate use of devices such as radios, sound and/or video systems or televisions that produce sound or noise, vibrations or odors. These devices must be used in commercial and tourist filial estates in a way that they do not disturb the peace of nearby homes. In case the commercial and tourist filial estates are occupied by premises with main nighttime activities, they must have the corresponding functioning permits granted by the Ministry of Health and the Municipality of Santa Cruz, and even then they must comply with the common wealth of the Owners of residential filial estates. The continuity of these businesses will be subject to the aforementioned conditions. Lacking measures may be reported to the Municipality of Santa Cruz and the Ministry of Health and the Manager will do all efforts to enforce these Regulations and the law for said purpose.

Article Five: Parking vehicles of the residential or visitors' area in the parking spaces for the commercial and tourist areas will be prohibited, since the latter will be for the exclusive use of the commercial area customers; these spaces may be labeled as so. Commercial and tourist premises will have a specific area destined to distinctive labels and signs of each business, reading "Exclusive Parking for

Customers". These ad spaces may have light and must comply with the preset size at all times. They must be approved by the Condominium Management before being placed. The Owner, the lessee or sub-lessee breaching this provision will be subject to the payment of a one hundred dollar fine in legal currency of the United States of America that will be charged in the following Condominium fee receipt.

Article Six: Commercial and tourist premises will be obliged to provide delivery services to the Condominium residents; the spirit of the Condominium is to facilitate estate owners the access to different services without having to leave their homes. The procedure for each case will be set by the Management.

Article Seven: The provisions for residential filial estates and in general all the provisions in these **CONDOMINIUM MANAGEMENT AND CONSTRUCTION REGULATIONS FOR THE RESIDENTIAL – TOURIST – COMMERCIAL HORIZONTAL CONDOMINIUM – WITH INDIVIDUALIZED PRIMARY FILIAL ESTATES VENTANAS DE PLAYA GRANDE** will be applicable to this type of filial estates in issues not set in the specific regulations for the commercial and tourist filial estates

CHAPTER SIX MISCELLANEOUS

Article One: Condominium extinction, construction or reconstruction: The extinguishment of the Condominium regime as well as the Condominium destruction or reconstruction shall be ruled by chapter seven (VII) of the Condominium Property Regulating Law.

Article Two: Approval and Amendment of the Regulations: Initially, these Regulations must be approved by a majority representing two thirds of the Condominium total value to be fully valid. Afterwards, they may only be amended per the voting percentage set by law.

Article Three: The Owners Meeting will be the sole responsible of interpreting these Regulations; said interpretation will be binding between the parties.

Article Four: The invalidity or inefficacy of one or more sections of this document does not entail the invalidity or inefficacy of the whole document.

Article Five: The following mandatory benefits to be received by the Owners as part of the monthly fee they pay as a complement to the services provided in these Regulations: a) Around the clock entry and exit control; b) Patrol or external surveillance (as agreed by the Owners Meeting); c) Outside gardens and green area maintenance service, from the sidewalks to the front setback (as agreed by the Owners Meeting); Green areas of considerable natural beauty; f) Other sports facilities and buildings around the recreational area when the Meeting so decides and built under its direction and at its own expense; g) Drinkable water catchment, pumping and storage systems; and, h) Other security services or devices that the Owners Meeting might eventually decides to implement.

Article Six: The following optional services have also been planned and will be provided upon express request of each condominium owner; they will be paid as directed by the Manager or the concessionary hired for said purpose: a) Alarm and monitoring system; the equipment must be purchased and installed by the Owner, as recommended by the Construction and Projects Committee, and must be connected to the Manager's or the Security Booth's telephone to attend emergencies. The alarms installed in the project will not have on/off beeping and/or sounds; and b) Internal gardens maintenance services, from the front setback to the rear baseline and under specific contracts.

Article Seven: The maximum authorized speed in the Condominium areas transited by motor vehicles of any kind will be forty kilometers per hour. The Condominium road traffic shall be ruled by the national laws ruling said matter. In the same sense, Owners, authorized occupants and visitors will voluntarily be subject to the law, courts and authorities ruling transit issues within the Condominium areas. In case of

accidents or any circumstance requiring the intervention of police officers, experts or transit law, the private Condominium roads will be considered public roads so they can access any common area to comply with their duties.

Article Eight: The Owners Meeting will define the Manager's salary.

Article Nine: In case a Condominium parcel borders a public road, the Owner will refrain from building any type of access to his/her filial estate to said road.

Article Ten: Condominium Owners will allow access through the Condominium security guard to Owners of Properties which are not necessarily individualized filial estates located in the project where the Condominium is located. For this purpose, the Board of Directors will set the necessary security mechanisms that must be observed by said owners with no exceptions. The Condominium Owners will also allow access to the Owners of properties which are not necessarily individualized filial estates to the Condominium common areas if they first pay the cost and follow the entrance procedure defined by the Board of Directors.