

Proceso Constructivo Riviera.

1. Se deberá presentar una solicitud formal pidiendo la autorización para la construcción que se desee realizar, que contenga al menos la siguiente información:
 - Número de Folio Real.
 - Numero de plano de catastro.
 - Área de construcción propuesta.
 - Área de cobertura propuesta (huella total a nivel proyectada en el lote).
 - Retiros (anterior, posterior y laterales)
 - Nombre y número de registro profesional responsable del anteproyecto.
2. Copia del plano de catastro en hoja tamaño carta (en caso de ser el dueño de más de una finca, el plano debe estar reunido en un solo catastro).
3. 1 juego de planos físicos de ante proyecto con la siguiente información, en escala 1:50, 1:75 o 1:100, en láminas de 60 x 90, a la mejor escala legible y clara (dichas laminas deben ser firmadas por el profesional responsable del diseño, el propietario de la finca, dejando espacio para las firmas de autorización del profesional revisor y del funcionario que visa la autorización por el Comité de Construcción, conteniendo:
 - Plata baja de distribución arquitectónica con retiros de linderos y proyecciones.
 - Planta alta de distribución arquitectónica con retiros de linderos y proyección.
 - Planta de techos con detalles del entorno dentro del lote, localización y ubicación.
 - Sección longitudinal y transversal que muestren claramente la tipología del diseño.
 - Fachada de los cuatro costados, con proyecciones laterales volumétricas.
4. Croquis perspectivas desde al menos dos ángulos opuestos (frontal y posterior), con clara definición de enchapes y colores de pintura propuestos.
5. El anteproyecto debe contener al menos la siguiente información:
 - Los reiros establecidos por el Reglamento con tres y medio (3.5) metros anterior y posterior y/o tres (3,00) metros en los laterales (en caso de lotes esquineros, si el lateral enfrenta a una calle, debe respetar tres metros y medio.
 - Las plantas deben presentar la proyección de cualesquiera elementos superiores que sobresalgan de la construcción inferior.
 - Ningún esquivo o elemento volumétrico o superficie dura debe quedar expuesta en los retiros, solo se permitir.
 - En algunas de las secciones deberá cortarse el punto más alto del techo, relacionado con el nivel del acceso peatonal, para referenciarse la autorización de altura máxima que se permite por Reglamento.
6. Propuesta con el diseño paisajístico de jardines y zonas verdes (este proyecto podrá presentarse en las etapas finales de la obra, siempre antes de la quinta inspección.
7. En alguna de las láminas de planta es recomendable incluir un cuadro que contenga la información requerida por el Reglamento de Construcción del Condómino, como área de construcción, área de cobertura, medidas y referencia de retiros, densidad esperada de la obra, coeficiente de propiedad que le corresponde al condominio, etc.

PROCESO CONSTRUCTIVO CONDOMINIO RIVIERA.

Señor Condómino, a continuación, un resumen de los aspectos que deberán cumplir en su proceso constructivo y que facilite el procedimiento de autorización para la revisión y visado de cualquier proyecto en el Condominio La Riviera.

1. Se deberá presentar una solicitud formal pidiendo la autorización para la construcción que se desee realizar, que contenga al menos la siguiente información.
 - Número de Folio Real.
 - Numero de plano de catastro.
 - Área de construcción propuesta.
 - Área de cobertura propuesta (huella total a nivel proyectada en el lote).
 - Retiros (anterior, posterior y laterales)
 - Nombre y número de registro profesional responsable del anteproyecto.
2. Copia del plano de catastro en hoja tamaño carta (en caso de ser el dueño de más de una finca, el plano debe estar reunido en un solo catastro).
3. 1 juego de planos físicos de ante proyecto con la siguiente información, en escala 1:50, 1:75 o 1:100, en láminas de 60 x 90, a la mejor escala legible y clara (dichas laminas deben ser firmadas por el profesional responsable del diseño, el propietario de la finca, dejando espacio para las firmas de autorización del profesional revisor y del funcionario que visa la autorización por el Comité de Construcción, conteniendo:
 - Plata baja de distribución arquitectónica con retiros de linderos y proyecciones.
 - Planta alta de distribución arquitectónica con retiros de linderos y proyección.
 - Planta de techos con detalles del entorno dentro del lote, localización y ubicación.
 - Sección longitudinal y transversal que muestren claramente la tipología del diseño.
 - Fachada de los cuatro costados, con proyecciones laterales volumétricas.
4. Croquis perspectivas desde al menos dos ángulos opuestos (frontal y posterior), con clara definición de enchapes y colores de pintura propuestos.
5. El anteproyecto debe contener al menos la siguiente información:
6. Los reiros establecidos por el Reglamento con tres y medio (3.5) metros anterior y posterior y/o tres (3,00) metros en los laterales (en caso de lotes esquineros, si el lateral enfrenta a una calle, debe respetar tres metros y medio.
7. Las plantas deben presentar la proyección de cualesquiera elementos superiores que sobresalgan de la construcción inferior.
- Ningún equipo o elemento volumétrico o superficie dura debe quedar expuesta en los retiros, solo se permitir.

- En algunas de las secciones deberá cortarse el punto más alto del techo, relacionado con el nivel del acceso peatonal, para referenciarse la autorización de altura máxima que se permite por Reglamento.
6. Propuesta con el diseño paisajístico de jardines y zonas verdes (este proyecto podrá presentarse en las etapas finales de la obra, siempre antes de la quinta inspección.
7. En alguna de las láminas de planta es recomendable incluir un cuadro que contenga la información requerida por el Reglamento de Construcción del Condómino, como área de construcción, área de cobertura, medidas y referencia de retiros, densidad esperada de la obra, coeficiente de propiedad que le corresponde al condominio, etc.

Reglas Obligatorias en periodo de Construcción Condominio Riviera.

Todo propietario que desee presentar su solicitud de aprobación de construcción parte del Condominio deberá:

1. **Estar al día con las cuotas condominales.**
2. Enviar su propia solicitud al correo icedeno@asesoresjcyjb.com, indicando que desea presentar su proyecto de construcción al Comité asignado por la Asamblea y debe realizar un depósito de \$150 en las cuentas del Condominio, con concepto de cuota de revisión de anteproyecto, revisión de planos y realizar un depósito de garantía de \$1 500, como aval ante un daño a las áreas comunes.
3. Deberá enviar el anteproyecto, o en su defecto las hojas de la fachada y elevación principal con todos sus detalles y especificación de materiales, y la hoja de distribución arquitectónica ubicada en la escala, así como lo indicado en el artículo 70 del Reglamento del Condominio.
4. Se acuerda que el único estilo arquitectónico de construcción sugerido es el estilo " Neo-Mediterráneo".
5. Para iniciar el proceso de construcción, el propietario debe presentar el contrato con la constructora, póliza de todo riesgo de construcción y los permisos de las diferentes instituciones gubernamentales. No se permitirá el ingreso de la maquinaria pesada ni de trabajadores, sino se ha informado a la Administración del permiso aprobado por la Municipalidad. El cual deberá estar visible en el lote a construir y enviarse por fax al número 4000-5679.
6. Toda casa debe contar con su propio tanque de captación de agua potable y sus respectivas bombas de presión.
7. Toda construcción debe de estar cerrada con sarán o geotextil (material transparente no son permitidos). A una altura de 2 metros por su perímetro (frente, lados y fondo, no pueden quedar lados descubiertos). De tal forma que el manejo de materiales y la basura este dentro del cerramiento establecido y los empleados no se observen desde la calle.
8. No se admiten **SANITARIO DE HUECO U OTRA INDOLE**. Debe ser una cabaña sanitaria química.
9. Esta prohibido estacionar en las aceras. Por otro lado, las aceras y calles deberán quedar limpias y una sección de acera con lastre por el que pasarán los materiales. Se les recuerda que la acera no podrá ser variada en su forma ni debe ser destruida ya que debajo pasan tubos de teléfonos, cable, e intercomunicador.
10. **Horario laboral para las construcciones: de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. Los sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. no se permitirán trabajos en otros horarios que no fueras estimados anteriormente. Prohibidos trabajos los domingos o feriados. Los ingresos del personal de construcción serán de lunes a viernes a las 6:50 a.m. y los sábados a las 7:50 a.m.**
11. En caso de que se necesite realizar un trabajo fuera del horario de construcción de deberá de solicitar permiso a la administración con tres días de anticipación para que esta consulte

al comité de construcción y emitan el permiso necesario en los siguientes tres días de solicitado.

12. Por favor pedir a todo su personal de trabajo (empleados, contratistas, subcontratistas); abstenerse de voluntario grosero (inelegante – vulgar), además de piropos; silbidos, a quienes transitan, viven o visitan el condominio. Por otro lado, no se permitirá a ningún trabajador(es) laborar sin camisa, ni deambular sin camisa, respetando que el lugar no esta deshabitado sino todo lo contrario. A la hora de cambiarse los trabajadores no podrán hacerlo fuera del cerramiento establecido para cada construcción.
13. Es prohibida la venta de refrescos, comidas u otras dentro de las construcciones o dentro del Condominio.
14. Es prohibido que los trabajadores en sus horas de descanso realicen mejengas de futbol o cualquier otra actividad en áreas comunes.
15. los **maestros de obra** deberán reportar a la entrada, los contratistas esperados para la autorización de si ingreso y una lista con el nombre completo e identificación de cada uno de sus trabajadores (llámese estos, maestros de obra, operarios, peones). Y además deberán informar a la entrada con el guarda; si tienen un ingreso nuevo debe ser comunicado para la inclusión de la lista de empleados en el condominio y el acceso al mismo.
16. Si los trabajadores vienen en carro o en microbús, todos deben entrar a pie y registrarse a fuera con el guarda. Quienes ingresen a una construcción, deben ir únicamente ahí, y no visitar otras obras
17. los camiones cerrados que ingresen al condominio serán revisados a la salida del Condominio.
18. Cualquier daño que ocasione a los bienes comunes; producido por maquinaria, transportistas, contratistas u otros ligados; durante el periodo de su construcción; la Administración informara al propietario del lote y si en tres días no hay respuesta del arreglo, la administración lo enviara a arreglar y le comunicara al propietario el costo del trabajo.
19. **No se podrán utilizar los lotes vecinos** con materiales, desechos, bodegas, u otros; a efectos de construcción, sin la autorización debida de parte del propietario del lote, quien deberá comunicar al interesado y a la Administración su aprobación en el uso del mismo. De igual manera se compromete a dejar el lote en estado de limpieza, en el momento que deje de utilizarlo.
20. No se permite sacar basura que no corresponda a la Municipalidad, como desechos de cemento, pedazos de madera, residuos de gypsum todo lo que tenga que ver con desechos de construcción, puesto que ellos no se llevan este tipo de basura.
21. Por otro lado, el comité de construcción hará visitas esporádicas y sorpresivas a las construcciones para corroborar que se estén cumpliendo con todas estas regulaciones estipuladas para cada obra, en dicho caso la Administración enviara avisos por incumplimiento para que se tomen en cuenta y de no ser corregidos, cualquier insistencia al incumplimiento de las mismas será efecto de sanción, teniendo en este caso la Administración todo el poder de hacer lo que deba corregirse, a costa del Propietario.

22. Una vez finalizada la obra el propietario indicara a la administración para realizar la supervisión de las aceras, calles, jardines lotes vecinos y poder corroborar que todo quedo en buen estado, y proceder a devolver el depósito.

Procedimiento de amonestación en caso de incumplimiento del reglamento:

- a) Se enviará una nota por escrito al propietario informándole del incumplimiento del reglamento por parte de la constructora, se darán tres días hábiles para que el propietario resuelva el problema
- b) En caso de incurrir en la misma falta o de no resolverlo en el periodo estipulado anteriormente, se cobrará la suma de ₡100 000. Ante un segundo incumplimiento, se cobrará la suma de ₡150 000. En un tercer incumplimiento se realizará el cobro según el Reglamento.
- c) En caso de que este procedimiento incurra en algún costo para la constructora este deberá de ser cubierto por el propietario, por incumplimiento del reglamento.

Reglamento de construcción.

Capitulo cuarto del Reglamento del Condominio.

Artículo Cuarenta y tres. - Del Comité de Construcción. El Comité de Construcción estará integrado por tres miembros quienes deberán ser propietarios, sin embargo en caso de que ningún propietario se postule para el puesto podrá recurrirse a personas ajenas al condominio. Los miembros del Comité durarán en sus cargos hasta que sean removidos por la Asamblea. Para la elección de los miembros del Comité de Construcción, se procederá de la siguiente manera: Los interesados se postularán para el cargo, siendo que finalmente será la Asamblea de Propietarios quien decida por mayoría simple cuales de los candidatos ocuparán los puestos. En caso de ausencias temporales o permanentes de alguno de sus integrantes, los miembros restantes nombrarán un sustituto hasta tanto se designe a la persona que llenará la vacante. El Comité deberá estar integrado al menos por un arquitecto o ingeniero, debidamente incorporado al colegio respectivo. En aquellos casos que un miembro del Comité tenga interés directo o indirecto en el diseño o construcción de alguna de las casas u obras en proceso de construcción o modificación deberá inhibirse de participar en la aprobación del mismo y se procederá a nombrar su sustituto para la discusión de este caso en específico. El incumplimiento de esta última condición implica la destitución en el cargo.

Artículo Cuarenta y Cuatro. - Del canal de comunicación hacia el Comité de Construcción. Toda comunicación que el Propietario, inquilino, arrendante, subarrendante o habitante de la finca filial requiera hacer al Comité de Construcción, deberá ser a través de correo a la dirección de correo establecida por éste y con copia al Administrador. En caso de no ser posible el uso de dicho medio de comunicación, deberá realizarlo por escrito enviado al Comité de Construcción con copia al Administrador.

Artículo Cuarenta y Cinco. - De la remuneración del Comité de Construcción. Corresponderá a la Asamblea de Propietarios la fijación del sistema y monto con el cual se

remunerará a los miembros del Comité de Construcción. El Comité de Construcción se deberá reunir ordinariamente el último viernes de cada bimestre y extraordinariamente cuando sea convocada por cualquiera de sus miembros mediante correo al menos con cinco días hábiles de anticipación.

Artículo Cuarenta y Seis.- De la convocatoria en forma extraordinaria del Comité de Construcción: Cualquier Propietario, inquilino, arrendatario o subarrendatario que se encuentren al día en sus obligaciones con el Condominio, podrán convocar en forma extraordinaria al Comité de Construcción, previa certificación expedida por el Administrador de su condición al día, y un depósito de cien dólares que deberá ser realizado directamente en la cuenta corriente del Condominio, indicando en las observaciones del depósito la finca filial a la que corresponde y el concepto. En caso de no ser posible indicar en el depósito las observaciones mencionadas, deberá el depositante hacerlo mediante correo al Administrador. Si el depósito no es debidamente identificado o comunicado al Administrador se cancelará la convocatoria y se procederá a realizar una nueva. El depósito será aplicado en su totalidad como remuneración a los miembros del Comité de Construcción que participen de la reunión convocada. En caso que la reunión sea cancelada por el solicitante, o no se efectúe por algún motivo aplicable al Comité de Construcción, o bien por tratarse de un asunto generado por un error del Comité de Construcción, el depósito de cien dólares se aplicará como pago anticipado de la cuota de mantenimiento a la finca filial correspondiente al depositante.

Artículo Cuarenta y Siete. - De las funciones y obligaciones del Comité de Construcción. Corresponde al Comité de Construcción el conocimiento y resolución de todos los aspectos relacionados con la interpretación y aplicación de este Reglamento de Construcción, y en general todo lo relativo a los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción del Condominio, así como en cualquier área que sea necesaria su conocimiento y resolución. El Comité de Construcción deberá, sin limitarse a: **a)** Colaborar con el Administrador y velar porque las construcciones que se realicen en las fincas filiales se ajusten en un todo a las regulaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del Plan Regulador del Cantón de Alajuela, a la Municipalidad de Alajuela, a los planos y diseños del Condominio y al Reglamento; **b)** Denunciar y emprender, por medio del Administrador, las acciones legales que corresponda contra los Propietarios, inquilinos, arrendatarios, subarrendatarios, habitantes y empleados que irrespeten dichas disposiciones; **c)** Previo a cualquier proceso de construcción, remodelación o modificación, revisar los planos respectivos y dar el visto bueno o no, a los mismos mediante una fórmula de aprobación; **d)** Proponer las mejoras y construcciones en las áreas comunes que sean en beneficio de todos los propietarios; **e)** Llevar un libro en el que se asentarán las actas de sus reuniones, con indicación del lugar y fecha de la sesión, nombre de los asistentes, detalle de lo acordado y cómputo de votos. Cualquiera de sus miembros puede exigir que se haga constar en el acta su voto salvado y las razones del mismo. El acta deberá ser firmada por los miembros presentes. Para que la sesión se considere válidamente conformada, además de la

convocatoria respectiva, se requerirá un quórum mínimo de dos miembros; **f)** Velar porque no se afecten las estructuras, fachadas, instalaciones, circulaciones, accesos y otras partes del Condominio y áreas comunes. **g)** Cualquier otra que la Asamblea de Propietarios le encomiende.

Artículo Cuarenta y Ocho. - De las regulaciones urbanísticas. El Condominio en su conjunto y las fincas filiales, se encuentran sometidas a las disposiciones y limitaciones de índole urbanística contenidas en los permisos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, la viabilidad ambiental del condominio, plan regulador, los planos aprobados del Condominio, el presente Reglamento de Condominio y Construcción, a la aprobación de los planos de construcción y alteración o construcción adicional por parte del Comité de Construcción. Se podrán realizar obras de construcción, que hayan sido previa y debidamente aprobadas por el Comité de Construcción, sometidas a las instrucciones que determinen discrecionalmente el Administrador y/o el Comité de Construcción en cuanto a horario de construcción, el cual en principio será de lunes a viernes de las siete horas a las diecisiete horas y los sábados desde las ocho horas hasta las trece horas. Este horario podrá ser variado por el Comité de Construcción y debidamente aprobado por la mayoría de los presentes de la Asamblea de Condóminos, sin necesidad de inscripción de dicho cambio en el Registro Público, ingreso de personal y reglas de seguridad que deben respetar, emisión de sonidos, parqueo de vehículos, descarga de material, ubicación de material, recolección y tratamiento de basura, o cualquier otra relacionada con el proceso constructivo. Sólo podrán construir las compañías constructoras aprobadas por el Comité, el cual exigirá a su sola discreción los requisitos necesarios para tal efecto. Ninguna estructura deberá ser situada, erigida o instalada en las Fincas Filiales y ninguna mejora, incluyendo estacas, limpieza, excavación, graduación y otros trabajos en sitio, alteración exterior de mejoras existentes, y plantación o remoción de materiales del paisaje, deberá hacerse, sin contar previamente con la autorización escrita del Comité de Construcción, de acuerdo con las disposiciones de este reglamento y las Directrices Generales de Construcción y Diseño determinadas por el Comité de Construcción y, en general, con la legislación costarricense común. El Comité de Construcción podrá otorgar permiso para apartarse del cumplimiento de cualquiera de las Directrices, cuando lo requieran circunstancias como topografía, obstrucción natural, consideración de dificultad, estética o ambiental. Ningún permiso aprobado anteriormente truncará la facultad del Comité de Construcción de rechazar un permiso en otras circunstancias. Este Capítulo, las Disposiciones de Construcción contenidas en este Reglamento y cualquier otra directriz para construcción establecidas en esta Declaración, incluyendo el procedimiento de revisión y aprobación ante el Comité, no aplicará a ninguna actividad del Desarrollador, o en nombre de éste, dentro del Condominio, sin importar si dichas actividades son efectuadas en o a fincas filiales o a Bienes Comunes.

Artículo Cuarenta y Nueve. - Del tipo de Condominio y sus construcciones. **a)** El Comité velará porque el Condominio se destine en su totalidad exclusivamente a fines residenciales, siendo que las únicas construcciones que se edifiquen en cada una de las fincas filiales

deberán ser necesariamente casas de habitación unifamiliares, cuyos planos y obras de construcción y remodelación deben ser necesariamente aprobados en su totalidad y sin excepción por el Comité de Construcción. **b)** El único estilo arquitectónico de construcción sugerido es el estilo “Neo-Mediterráneo”, **c)** El Comité de Construcción podrá definir si una construcción cumple con los elementos que definen el estilo arquitectónico indicado. **d)** El Condómino asume la obligación y responsabilidad de realizar el diseño, integridad estructural, aspectos de seguridad, aplicación de los códigos y normas de estructura y seguridad, con estricto apego a los tipos de construcción permitidos, los cuales quedan sujetos a la exclusiva aprobación del Comité de Construcción. Sin embargo, el Comité de Construcción no es responsable por la integridad estructural, calidad de los sistemas electromecánicos o arquitectónicos de los diseños aprobados por este, ni por el proceso de obtención de permisos. **e)** Para el diseño, construcción, expansión y remodelación de cualquier casa de habitación y edificaciones adyacentes, el Condómino deberá estrictamente apegarse a las servidumbres o restricciones que pesan sobre el lote, al Reglamento y a las modificaciones y aprobación previa por escrito del Comité de Construcción y cualquier disposición que dicte el Comité de Construcción. El Condómino deberá aceptar y someterse a la aprobación de los planos pertinentes por parte del Comité de Construcción para que la obra se pueda construir, de lo contrario, el Comité y/o el Administrador podrán ejercer los medios legales que establecen el Reglamento y las normas que regulan el Condominio, incluidas, pero sin limitarse a las leyes y decretos, para solicitar la suspensión, derribo de la obra, cobro de multas e indemnización.

. Artículo Cincuenta. - Del área mínima, área de construcción y

cobertura. **a)** Se considera área de una edificación el espacio interno entre paredes o línea externas de construcción medido en metros cuadrados. En definitiva, será lo que defina y decida discrecionalmente el Comité. El área mínima de las fincas filiales es de cuatrocientos doce metros con setenta y tres decímetros cuadrados. **b)** Las fincas filiales tendrán un área máxima de construcción igual al cincuenta por ciento de la medida total del lote. En el cálculo del área máxima de construcción se incluirán las áreas construidas que se proyecten o se extiendan más allá del perímetro o pared exterior de la cual nace el área de extensión construida tales como aleros. Las viviendas y cualquier otra construcción dentro de las áreas privativas tendrán un máximo de dos pisos o seis metros de altura medidos desde el nivel aprobado de referencia para el lote, sin incluir el sótano. Se considerará sótano cualquier obra que esté más de un cincuenta por ciento debajo de la superficie. No menos de un cinco por ciento del área del lote se deberá dedicar a la siembra de árboles y plantas, utilizando especies adecuadas, dicho porcentaje podrá ser disminuido por el Comité de Construcción. **c)** Todas las edificaciones de cualquier naturaleza deberán respetar los retiros de construcción. La falta u omisión de al cumplimiento de lo dispuesto en cada uno de los incisos de este Artículo, será calificado en forma independiente como falta grave.

Artículo Cincuenta y Uno: De los retiros. a) Ningún elemento construido tales como puertas y ventanas pueden violentar los retiros. b) Los retiros de construcción deben ser de al menos tres metros y medio en los costados frontales y posterior y al menos tres metros en los costados laterales. Se podrá prescindir del retiro lateral única y exclusivamente en el caso de que dos lotes pertenezcan a un mismo propietario o los propietarios de dos lotes que colinden acuerden prescindir de dicho retiro y construyan casas tipo “duplex” entendidas éstas como dos casas iguales como si fueran espejo una de otra. El Comité de Construcción determinará discrecionalmente si las casas cumplen el parámetro para ser calificadas como “duplex”, además se deberán respetar el área máxima de construcción y el máximo de altura de construcción permitida. El acuerdo para prescindir del retiro lateral debe ser por escrito y debe estar aprobado previamente por el Comité de Construcción. En el caso de que los lotes colinden con propiedad pública o privada diferente del condominio, el retiro será el que determine la ley en relación con esa colindancia. El Comité de Construcción determinará cuál costado es lateral, frontal o posterior. c) Si en el área de estos retiros existieran árboles, debe evitarse su eliminación a menos que sea indispensable por motivos topográficos o por la forma de la finca filial. Únicamente con el respectivo permiso de la oficina gubernamental encargada de estos asuntos y del Administrador, podrán cortarse árboles, quien o quienes lo hagan sin el correspondiente permiso, asumirán todas las consecuencias legales. d) En el caso de lotes esquineros, o lotes con más de un frente, el retiro frontal aplicará a todos los frentes a calle.

Artículo Cincuenta y Dos. - De la prohibición de entrada de empleados, maquinaria y material para las construcciones, modificaciones y reparaciones en estado de incumplimiento. La violación o incumplimiento a lo establecido en este Capítulo, facultará en forma inmediata al Administrador para impedir la entrada de los empleados, maquinaria, material y cualquier otro relacionado en las construcciones, modificaciones o reparaciones que se realicen en las fincas filiales del Condominio. Será levantado dicho impedimento únicamente hasta que la falta sea subsanada y obtenido el visto bueno vía correo del Comité de Construcción y del Administrador.

Artículo Cincuenta y Tres. - Del proceso constructivo. Es obligación del Propietario: a) Mantener las áreas públicas del Condominio limpias y sin ningún tipo de materiales ni maquinaria de construcción; b) Realizar trabajos únicamente dentro de su propiedad y dentro de esta, acondicionar toda bodega, oficina, servicio sanitario y cualquier otro requerido para la obra; c) Almacenar todo desecho o material de construcción únicamente dentro de su propiedad; d) Impedir que se invada de cualquier forma, las propiedades vecinas o zonas comunes del Condominio; e) Cerrar el área de construcción o reparación con malla, cedazo o sarán verde o negro; f) Mantener a sus empleados únicamente dentro del área de trabajo la cual deberá ser dentro de la finca filial; g) Impedir que sus empleados se comporten entre sí y hacia los habitantes y empleados del Condominio, sin respeto, sin educación y sin responsabilidad; h) Impedir que sus empleados o cualquiera que participe de la obra, haga uso de las áreas comunes del Condominio; i) Reparar en un plazo no mayor de diez días

hábiles, cualquier daño ocasionado a las áreas públicas del Condominio o al resto de las fincas filiales. En caso de exceder el plazo estipulado para las reparaciones se podrá ordenar la suspensión de las obras hasta el tanto el daño sea corregido todo esto a entera discreción del Administrador. Adicionalmente en caso que el Propietario no realice las reparaciones de conformidad podrá el Administrador por cuenta del Condominio proceder a repararlas y cargar al propietario todos los costos más un veinte por ciento por concepto de sanción, costos que se incluirán en su siguiente cuota mensual; **j)** Permitir en cualquier momento, y las veces que sean necesarias, el acceso a cualquiera de los miembros del Comité de Construcción y/o al Administrador, para que pueden verificar el cumplimiento de este Reglamento; **k)** Comunicar y actualizar por correo al Administrador, el nombre y número de cédula de los ingenieros o arquitectos que estarán a cargo de la obra y demás empleados. Adicionalmente identificar mediante gafete a cada uno de estos, ya que será requisito para que el guarda de seguridad del Condominio les permita su acceso. **l)** Mantener durante todo el proceso constructivo asegurada la propiedad con un Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción indicada en el artículo doce anterior, así como los seguros que protejan las áreas comunes. La prima del seguro para áreas comunes se incluirá dentro de la cuota de mantenimiento. En relación con la póliza de Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción, el condómino deberá entregar al Administrador una copia del recibo de pago de la póliza cuando sea solicitada por este último. La falta u omisión de este Artículo, será calificado como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso al Condominio, en forma permanente a todo empleado que, en forma reincidente, en un plazo no mayor a diez días hábiles, incumpla cualquiera de las cláusulas establecidas en este Artículo.

Artículo Cincuenta y Cuatro. - Del horario de construcción. Cualquier tipo de construcción o reparación dentro de las fincas filiales del Condominio, ingreso de material, maquinaria o personal para realizar estas tareas, tendrá el siguiente horario: **a)** De lunes a viernes desde las siete horas hasta las diecisiete horas; y **b)** Los sábados desde las ocho horas hasta las trece horas. No podrá realizarse ningún tipo de construcción o reparación dentro de las fincas filiales del Condominio, ingreso de material, maquinaria o personal para realizar estas tareas los días domingo o feriados de ley. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso al Condominio, en forma permanente a todo empleado que en forma reincidente, en un plazo no mayor a diez días, incumpla cualquiera de las cláusulas establecidas en este Artículo.

Artículo Cincuenta y Cinco. - Del tipo de construcciones y de las fachadas. El Propietario deberá cumplir los siguientes requisitos: **a)** Construir solamente con base en el diseño previamente aprobado por el Comité de Construcción; **b)** El color exterior de las edificaciones deberá ser en tonos blanco, beige, crema, amarillo claro, colores tierra o de cualquier otro que el Comité de Construcción apruebe; y **c)** No utilizar paredes prefabricadas de ningún tipo. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave.

Artículo Cincuenta y Seis. - De las divisiones perimetrales. No se permitirán tapias hechas de la siguiente forma: con bloque de concreto expuesto sin ningún tipo de acabado, no pudiendo usarse alambre de púa, alambre navaja, alambre ciclón, alambre espadín, o cualesquiera otros tipos de materiales de similar naturaleza. A efecto de delimitar el área privada de las fincas filiales o de las áreas comunes deberá contar con los siguientes requisitos: **a)** Podrá ser en seto vivo, siendo estos en cualquier tipo de plantas, enredaderas o árboles; **b)** Podrá ser además en cualquier otro tipo de material ornamental. **c)** La altura no podrá exceder bajo ningún supuesto los tres metros; **d)** Toda división deberán ser aprobada previamente por el Comité de Construcción; Serán permitidos tapias o muros en aquellas zonas en que se requieran por la topografía irregular del terreno, en ese caso podrán ser únicamente en block de concreto o gaviones de piedra previamente aprobados por el Comité de Construcción, siendo prohibido cualquier tipo de muro prefabricado. Si su ubicación es frente a zonas comunes, deberán tener cualquier tipo de enredadera o vegetación que lo cubra, en su defecto deberá aplicarse un acabado con el mismo color de la casa. Cualquier variación a los requisitos establecidos, deberán ser previamente aprobados por el Comité de Construcción. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso de empleados, material y maquinaria hasta que la falta sea subsanada.

Artículo Cincuenta y Siete. - Del cerramiento en zonas especiales. Toda zona especial, entre ellas las zonas de tendedero de ropa, de aire acondicionado, los tanques de agua y gas, las bodegas, talleres personales, viveros, zona de mascotas o de basura, no podrán estar expuestas visualmente a las zonas comunes o propiedades vecinas. Deben construirse tomando en cuenta lo establecido en este Capítulo dentro de ellos lo que corresponde a retiros, cerramientos, techos y cualquier otro aspecto relacionado con la construcción. El Comité de Construcción se reserva el derecho de modificar el diseño y/o materiales escogidos por el propietario, para hacer las divisiones en estas zonas. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso de empleados, material y maquinaria hasta que la falta sea subsanada.

Artículo Cincuenta y Ocho.- De la iluminación, líneas eléctricas, telefónicas y otras. a) La iluminación interna de las fincas filiales no deberá provocar resplandores excesivos o deslumbramientos, ni dirigir el haz de luz a las propiedades vecinas, incluyendo zonas comunes. **b)** La ubicación, número y voltaje de la iluminación externa, y cantidad de lúmenes máximos permitidos deberá ser aprobada discrecionalmente por el Comité de Construcción. **c)** Las líneas eléctricas, telefónicas, de comunicaciones y telecomunicaciones y otras deberán ser conducidas desde la red general del Condominio hasta el tablero principal de la edificación en forma subterránea. **d)** Todo cableado a cualquier otra zona de la propiedad deberá ser instalado en forma subterránea. **e)** No será permitido en ninguna forma, líneas de cableado aéreo en la propiedad. **f)** No se podrá instalar alumbrado aéreo en serie sobre árboles, partes descubiertas de las edificaciones, diques, bancas o cualesquiera otros sitios exteriores cuya utilización tienda a alumbrar grandes zonas del lugar. **g)** No se podrá instalar

en exteriores o en tendido aéreo el cableado del sistema de iluminación de las edificaciones que se construyan en la finca filial. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta leve.

Artículo Cincuenta y Nueve. - De las cocheras o garajes. Los garajes o cocheras cuando se encuentren a menos de tres metros de cualquier zona común, deberán estar debidamente ordenados, limpios y sin ningún tipo de artículos, materiales o sobrantes de construcción u objetos que no sean vehículos. La falta u omisión de este Artículo, será calificada como falta leve.

Artículo Sesenta. - Del tratamiento de aguas negras. No se podrán construir tanques sépticos para las aguas negras. Los sistemas sanitarios de las edificaciones deben estar conectados al sistema general de la urbanización y deberán cumplir con todas la normativa vigente en relación con ese tema.

Artículo Sesenta y Uno. - De los lotes baldíos. Si el lote se encuentra baldío, será obligatorio lo siguiente: **a)** En el transcurso del primer año de haberse constituido el Condominio, el mantenimiento mínimo requerido es que la hierba no supere los veinte centímetros de altura; **b)** Transcurrido el primer año de haberse constituido el Condominio, se deberá sembrar de zacate, en las zonas en sea posible. Quedan exentos a este inciso, todas aquellas áreas verdes que se preservan boscosas, en proceso de reforestación, o que por su topografía y vegetación no sea posible la siembra de zacate por los árboles que generen mucha sombra. Mantenerlo de la misma forma que se le de a las zonas verdes de las áreas comunes; **c)** Permitir en cualquier momento, y las veces que sean necesarias, el acceso a cualquiera de los miembros del Comité de Construcción y/o al Administrador, para que pueden verificar el cumplimiento de este Reglamento. La falta u omisión de este Artículo será calificada como falta media.

Artículo Sesenta y Dos. - Del permiso de ingreso a favor de los miembros del Comité de Construcción y Administrador. El Administrador y cualquier miembro del Comité de Construcción, podrá ingresar a la finca en el momento en que lo considere necesario para velar por el cumplimiento de este Reglamento. Previo a dicho ingreso, y sin necesidad de respuesta alguna de autorización, deberá comunicarse al Propietario vía notificación, la fecha de ingreso. La no autorización de ingreso será considerado como como falta grave.

Artículo Sesenta y Tres. - De la ubicación de las edificaciones. **a)** La ubicación de las construcciones deberá realizarse con la menor alteración de las condiciones naturales del entorno. **b)** El Comité de Construcción podrá restringir, en el momento de aprobar los planos, ciertas características arquitectónicas de las construcciones, si considera a su sola discreción que comprometen desmedida o abusivamente la privacidad o vista de las edificaciones vecinas.

Artículo Sesenta y Cuatro. - De la fachada y diseño de los exteriores. **a)** La altura máxima de construcción será de dos pisos o seis metros medidos desde el nivel de referencia del

lote, hasta el punto más alto del techo, cumbrera, parapeto, cúpula, o el elemento arquitectónico, estructural o electromecánico más alto. El Comité de Construcción determinará a solicitud del Condómino el nivel de referencia del lote que no podrá ser menor que el punto de menor nivel en la finca filial, ni mayor que el punto de mayor nivel. El nivel de referencia se determinará como altura positiva o negativa con respecto a un punto junto a la calle al centro de la línea de frente del lote hasta el punto más alto del techo; no se incluirán en este cálculo los sótanos. Las antenas y sistemas de aire acondicionado deberán mantenerse dentro de los márgenes de la altura máxima de construcción. El Comité de Construcción evaluará la posición y altura de pararrayos.

El Comité de Construcción discrecionalmente indicará y definirá como se cumplen estas disposiciones. **b)** Si el garaje se ubica fuera de la estructura principal de la casa de habitación, se podrá construir un espacio habitable sobre el mismo siempre y cuando este espacio no sea arrendado a personas distintas de las que habiten o arrienden la casa de habitación construida en la finca filial. **c)** La pintura exterior de las edificaciones deberá ser deberá ser en tonos blanco, beige, crema, amarillo claro o colores tierra. Si el condómino desea pintar la fachada de su filial de otro color, deberá solicitar la autorización al Comité de Construcción, quien se reservará el derecho de no aceptar un color de fachada, a su sola y absoluta discreción, por no mantener la armonía y uniformidad del Condominio y el entorno natural. Todos los colores que se vayan a utilizar en cualquier elemento exterior de la casa de habitación o estructuras adyacentes deberán ser expresamente aprobados por el Comité. **d)** No se podrá utilizar vinil, aluminio, zinc, ni cualquier material que no sea asociado comúnmente con el estilo arquitectónico sugerido. **e)** Se recomiendan los siguientes materiales para exteriores: madera, ladrillo, stucco, mampostería con acabado adobado y piedra, pero su uso específico queda sujeto a la aprobación del Comité. **f)** Cualquier material que no se haya autorizado previamente en el Condominio o que sea nuevo en la industria de la construcción, deberá ser expresamente aprobado por el Comité. **g)** Será apropiado la utilización de puertas de vidrio, paredes de vidrio, gran cantidad de ventanas para aprovechar al máximo las vistas, ventilación y luz natural, que contribuyen al diseño y acabado general. No serán permitidos toldos de aluminio en las ventanas, bloques de vidrio o ventanas de celosía, con el fin de conservar los estilos arquitectónicos autorizados. **h)** Cualquier estructura que se localice separada de la edificación principal de la casa de habitación deberá ser aprobada por el Comité. Deberán ubicarse dentro de los límites del lote y deberán ser compatibles en estilo, color y materiales con la edificación principal. Esas estructuras deberán estar razonablemente disimuladas de la vista de los lotes vecinos en la medida de lo posible. **i)** Los jardines de los lotes deberán armonizar con el entorno natural y se requerirá un plan de jardines para su elaboración. **j)** Con el fin de que exista uniformidad en el Condominio, y en caso de que se decida colocar un buzón, éste deberá ser obtenido e instalado de acuerdo con la indicación del Comité. **k)** Cualquier equipo de recreo, incluidos, pero no limitados a columpios, toboganes, sube y baja, y su ubicación deben ser autorizados por el Comité previo a su instalación. Asimismo, la construcción de casas de juego deberá ser autorizada por el

Comité. Los equipos de recreo deberán estar disimulados de la vista de los lotes vecinos en la medida de lo posible. Se prohíbe la construcción de casas en los árboles. **l)** Los muros o paredes de contención y mamparas deberán ser diseñados y certificados por un ingeniero de previo a su autorización por parte del Comité de Construcción. **m)** No se permiten vallas publicitarias para anunciar bienes o servicios, contratar bienes o servicios, para anunciar ventas de garaje, o cualquier otro tipo de venta de bienes, rótulos de organizaciones de subcontratistas o mantenimiento. Tampoco se permite la ubicación de señales, letreros, vallas y anuncios en áreas comunes. La única excepción que se permite es la colocación de una señal por medio de las que se identifique el nombre de la compañía encargada de realizar obras en proceso de construcción, únicamente durante el tiempo que la obra se encuentre en proceso. Sin embargo, tampoco se permite que éste se coloque en árboles, edificaciones u otras estructuras. **n)** La colocación de estatuas o cualquier tipo de escultura requerirá aprobación del Comité. **ñ)** No se podrán talar, cortar, o botar árboles que tengan un diámetro igual o mayor a quince centímetros o igual o más de un metro con veinticinco centímetros, aún en el caso de que estén enfermos sin que se tenga la autorización del Comité de Construcción; su aprobación puede ser denegada a la sola discreción del Comité de Construcción. Asimismo, se deberá contar con la autorización de las autoridades respectivas para talar o cortar árboles. **o)** Los garajes deben ser como mínimo para dos vehículos. **p)** El Comité de Construcción definirá y aprobará las dimensiones y cualesquiera otras características del tanque de captación de agua para riego y fines similares que se deben ubicar en cada finca filial con el fin de reservar el agua potable para consumo humano. La falta u omisión de cada uno de los incisos de este Artículo será calificada como falta grave.

Artículo Sesenta y Cinco. - De los acabados en techos. **a)** Ejemplos del color y material a utilizar en los techos de las edificaciones que se construyan en cada finca filial deben ser presentados al Comité con la solicitud de aprobación de planos para que sean aprobados por éste. **b)** Ningún techo podrá dejarse con lámina de zinc expuesta, aunque la lámina sea de algún color. **c)** No podrá usarse en los techos ningún tipo de material de zinc, aluminio o metal, aunque este sea del tipo que simula una teja. **d)** Se deberán utilizar colores que minimicen su impacto visual. **e)** Cualquier penetración en el techo, tales como, pero sin limitarse: tuberías de ventilación y calefacción, tuberías, flujos, a excepción de las chimeneas, deberán colocarse en el lugar menos visible del techo. **f)** Se debe evitar que los tragaluces se ubiquen en la elevación frontal de la casa, a no ser que expresamente los permita el Comité.

Artículo Sesenta y Seis. - Antenas y satélites. **a)** La colocación y ubicación de cualquier antena o plato de satélite debe ser expresamente aprobado por el Comité. **b)** El tamaño máximo permitido para un plato de satélite es de un metro de diámetro. **c)** Previo a la instalación de cualquier antena o plato de satélite deberán estar aprobados la colocación, ubicación y tipo de antena o plato de satélite por el Comité, para lo que se tomará en cuenta el impacto visual desde las calles internas, áreas comunes y lotes vecinos. **d)** Todo el

cableado deberá ser disimulado. La falta u omisión de cada uno de los incisos de este Artículo será calificada como falta media.

Artículo Sesenta y Siete- Áreas de servicio. Toda casa de habitación contará con áreas de servicio para ubicar los compresores del aire acondicionado, tanque hidroneumático, almacenar la basura, y cualquier otra actividad de servicio. Estas áreas deberán estar ubicadas fuera del perímetro de vista de los Condóminos adyacentes en la medida de lo posible. Su color debe ser armónico con el color de la edificación principal. Los medidores de servicios y/o cañería asociada podrán colocarse en el exterior de alguna de estas áreas de servicio, siempre y cuando tengan el mismo color del área de servicio. Estas áreas de servicio deben ser escondidas por medio de muros bajos o jardinería densa. No se permitirá la colocación de generadores o transformadores en áreas con línea de visión desde áreas comunes del condominio. Las unidades de aire acondicionado no podrán colocarse en o frente a las fachadas de las edificaciones por encima de una altura de un metro. La falta u omisión de este Artículo será calificada como falta grave.

Artículo Sesenta y Ocho. -De las alteraciones y construcciones adicionales. a) Los Condóminos no podrán cambiar o modificar las áreas exteriores, fachadas de las construcciones, sus colores, accesos y áreas de circulación, que han sido aprobadas, ni decorar permanentemente los exteriores de las diferentes edificaciones de las fincas filiales, sin la previa autorización del Comité de Construcción. b) Ningún Condómino podrá modificar o alterar las áreas comunes del Condominio, sin la previa autorización del Comité. c) Todo Condómino estará obligado a reparar o cambiar, a su propio costo, todas aquellas cosas que en alguna forma, puedan causar daños o perjudicar e incomodar a otros Condóminos del Condominio o que violen el Reglamento. Lo anterior con vista en lo indicado anteriormente dentro del Reglamento respecto a reparaciones. En caso de que no se cumpla con dicha obligación en el plazo establecido, el condómino, por medio del Administrador, realizará dichos trabajos y le cobrará al condómino los costos totales más un veinte por ciento por concepto de sanción. Este monto podrá ser cobrado por el Administrador al Propietario en la próxima mensualidad de cuota de mantenimiento en la que se indicará su desglose. Para ese fin quedan tanto el Comité de Construcción como el Administrador autorizados para ingresar en cualquier momento a las fincas filiales y realizar todas aquellas obras y actos de suspensión de construcción, derribo, reconstrucción y o modificaciones que sean requeridas para que se cumpla lo estipulado por este Reglamento y por el Comité de Construcción; los costos relacionados, incluidos los legales, serán cobrados a el propietario en la Cuota de Condominio. d) Toda alteración o construcción adicional que afecte más del veinte por ciento de los metros cuadrados de una estructura, debe cumplir con los mismos requisitos exigidos para las construcciones nuevas. En todo caso las alteraciones y construcciones adicionales deberán cumplir con el presente Reglamento y deberán ser aprobadas por el Comité. e) Toda alteración o construcción adicional se debe concluir dentro de un plazo no mayor a seis meses a partir del día de inicio de la construcción; el Condómino podrá solicitar una extensión de este plazo al Comité, el que deberá resolver la solicitud por escrito. La falta u

omisión de cada uno de los incisos de este Artículo, será calificada como falta grave. El Administrador podrá adicionalmente, prohibir el ingreso de empleados, material y maquinaria hasta que la falta sea subsanada.

Artículo Sesenta y Nueve. - Permisos y gestiones previas. Cualquier tipo de construcción o modificación dentro de las fincas filiales, ingreso de material, maquinaria o personal para realizar estas tareas, requiere de previo el visto bueno del Comité de Construcción. Para solicitar dicho visto bueno, únicamente lo podrá hacer el Propietario y deberá presentar previamente al Comité de Construcción lo siguiente: **a)** Una certificación emitida por el Administrador haciendo constar que la finca filial está al día con las obligaciones del Condominio; **b)** El anteproyecto, o en su defecto las hojas de fachada y elevación principal con todos sus detalles y especificación de materiales, y la hoja de distribución arquitectónica ubicada en la escala, con cotas y cuadro de áreas. El Comité de Construcción, una vez recibidos estos, tendrá la potestad de aceptar, modificar y/o rechazar dicho anteproyecto, si no se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento. **c)** Pago de la correspondiente cuota de revisión **d)** En caso de aceptarlos podrá el propietario iniciar la obtención de permisos ante las instituciones competentes incluidos el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, Ministerio de Salud y la Municipalidad de Alajuela. Sin embargo, el Comité de Construcción no será responsable por el incumplimiento de las normas de construcción y urbanismo por parte del Propietario y no será su obligación verificar el cumplimiento de esas normas. **e)** Ninguna construcción o reparación podrá iniciarse sin contar con las aprobaciones y permisos correspondientes otorgados por las diferentes instituciones gubernamentales. Una vez autorizados por dichas instituciones éstos deben presentarse al Comité por medio del Administrador para que se le otorgue el Visto Bueno para que puedan iniciar la construcción. **f)** Además, no se podrá iniciar la construcción hasta que se haya firmado un contrato de construcción entre el Condómino y el constructor. El Condómino debe suministrar copia de ese contrato al Administrador y al Comité. **g)** Una vez otorgada la aprobación para la construcción, el Condómino tendrá doce meses para iniciar las obras, de lo contrario deberá iniciar nuevamente el trámite de aprobación de los permisos ante el Comité, como ante las autoridades gubernamentales. **h)** La finalización de las obras de construcción no deberá demorar más de dieciocho meses. **i)** No podrá dejarse abandonada o a medio construir cualquier obra por un término superior a un mes La falta u omisión de cada uno de los incisos de este Artículo será calificada como falta grave. Adicionalmente podrá sancionarse mensualmente hasta que sea corregida por todo aquel plazo que se incumpla las regulaciones indicadas en los puntos **h,e,i**.

Artículo Setenta. - Del proceso de revisión arquitectónica. Todo Condómino que quiera realizar una construcción nueva o alteración y construcción adicional, deberá seguir el procedimiento indicado en el presente Reglamento, las disposiciones que al efecto ordene el Comité y solicitar al Comité todas las fórmulas necesarias para ese fin. **a) Solicitud de revisión arquitectónica para edificación nueva:** Los planos deberán contener la siguiente

información: **i)** Descripción de todos los árboles existentes en el lote con un diámetro de tronco desde quince centímetros medidos a un metro con veinticinco centímetros desde el suelo, y se debe indicar con una X cuales árboles se van a cortar, así como la razón para quitarlos; **ii)** Ubicación de las edificaciones que se construirán, incluyendo accesos de vehículos, áreas de parqueo, áreas de servicio, techos, patios, cercas, retiros, ubicación de estructuras en propiedades adyacentes con indicación de la naturaleza de esas propiedades adyacentes, las curvas de nivel, y ubicación y elevación de la calle y cordón de caño, del alcantarillado pluvial más cercano, lagunas, zanjas y humedales en su caso. Este plano deberá estar diseñado para superponerse sobre el plano indicado en el punto i) supra. Asimismo, se debe indicar el plano propuesto de niveles que incluya los niveles acabados y existentes en cada esquina de las estructuras propuestas y del lote; **iii)** Diseño de jardines y sistemas de iluminación que incluyan una ubicación de los árboles, arbustos y plantas existentes y de los que se proponen sembrar en relación con la ubicación de las estructuras existentes. Asimismo, se deberá indicar el número y voltaje de los sistemas de iluminación externos; **iv)** Indicación a escala de cada recinto; **v)** Indicación de elevaciones a escala, aberturas exteriores y el declive del techo. **vi)** Indicaciones de secciones de pared a escala y la altura de la edificación. **b) Solicitud de revisión arquitectónica para alteraciones y construcciones adicionales:** En caso de reparación o remodelación todo Condómino deberá presentar una solicitud de revisión arquitectónica para alteraciones y construcciones adicionales. Deberá presentarse dos juegos de planos que indiquen claramente lo que se está solicitando, con indicación exacta de la ubicación de las edificaciones existentes, de la edificación propuesta, los retiros, las elevaciones, y los planos constructivos. **c) Muestras de materiales de construcción:** Junto con la solicitud de revisión arquitectónica de una nueva construcción, alteraciones o construcciones adicionales. El Comité podrá discrecionalmente solicitar las muestras que considere necesarias y según las características con indicación de la marca, nombre, descripción y color. Asimismo, deberá pagarse la correspondiente cuota de revisión. Se deberán incluir muestras del material que se usará para el techo y exteriores, así como cualquier otro material que tenga relevancia en el diseño de la casa. **d) Cambios a una construcción en proceso:** Si en el curso de una construcción surge la necesidad de realizar cambios a los planos aprobados, el Condómino deberá llenar una solicitud de revisión de unidad habitacional en proceso de construcción y deberá presentarla al Comité para su revisión y aprobación antes de implementar estos cambios. **e) Revisión por parte del Comité:** Para efectos de aprobar el diseño y construcción de nuevas edificaciones o remodelaciones a obras ya existentes, el Comité de Construcción deberá tomar en consideración en su análisis para autorizar y aprobar dichas obras los siguientes aspectos: **i)** La armonía que deberá tener la edificación que se construirá en relación con el ambiente que la rodea, con otras edificaciones previamente construidas, con el tipo de diseño arquitectónico propuesto para fachadas, techos, garajes y jardines, así como su impacto en áreas comunes y la vista de áreas desde y hacia la casa; **ii)** La relación de la escala y estructura entre la edificación propuesta y otras ya existentes y sobre el impacto visual en general; **iii)** La relación entre ventanas, puertas y espacios abiertos propuestos con las áreas

sólidas (tales como paredes); **iv)** La relación entre la forma del techo y el diseño en general; y **v)** La calidad del diseño en general de conformidad con la discrecionalidad del Comité. Asimismo, el Comité deberá aprobar el diseño del jardín y la instalación de accesorios para el jardín tales como astas para bandera, estatuas, fuentes, cercas y otros. El Comité podrá aprobar la solicitud definitiva de revisión arquitectónica cuando reúna la totalidad de los requisitos señalados por este Reglamento o solicitar cualquier documento o información adicional relacionada con la construcción de la obra. Al aprobar la solicitud definitiva, el Comité otorgará una aprobación de la construcción en la que autorizará al Condómino o constructor para iniciar los movimientos de tierras y la construcción dentro de un período de doce meses. Si la construcción no se inicia dentro de esos doce meses, la autorización se considerará expirada y el Condómino deberá iniciar de nuevo el proceso de revisión arquitectónica. El Comité también podrá aprobar la solicitud condicionándola a que se cumplan con los requisitos determinados por este órgano. Una vez que el Condómino cumpla con esos requisitos y los someta a conocimiento del Comité, éste podrá otorgar la aprobación de la construcción. Asimismo, el Comité podrá denegar solicitudes que no cumplan con los requisitos de este Reglamento o si, a discreción del Comité, el diseño propuesto no satisface los estándares arquitectónicos y estéticos del Condominio. Adicionalmente, el Comité podrá denegar una solicitud por cualquiera de las siguientes razones: información insuficiente para evaluar adecuadamente el diseño; elementos de diseño considerados deficientes o incompatibles en todo o en parte; concepto de diseño o tratamiento del mismo inapropiado. El Comité no podrá rechazar solicitudes debido a los elementos interiores de una unidad habitacional excepto en casos de que esos elementos afecten adversamente la apariencia exterior de la unidad habitacional. El Comité tendrá un plazo de treinta días naturales para resolver la solicitud de revisión arquitectónica planteada; en caso de que no resuelva en este plazo se tendrá por aprobada.

Artículo Setenta y Uno. - Cuota de revisión. Las cuotas de revisión tanto para construcciones nuevas, como adicionales y alteraciones, serán fijadas discrecionalmente por el Comité y podrán variar con el transcurso del tiempo. Su modificación no tendrá que ser inscrita en el Registro Público como una variación del presente Reglamento; bastará con que la comunique el Comité al propietario al momento en que solicite la autorización para construir. Actualmente se debe cancelar la suma de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por concepto de cuota de revisión de la solicitud de revisión definitiva. La Asamblea de Propietarios fijará discrecionalmente los montos a cobrarse por concepto de cuota de revisión de solicitudes conceptuales, preliminares y de alteraciones y reparaciones, sin embargo, ésta no podrá ser inferior al monto indicado. La cuota de revisión deberá ser cancelada sin excepción por todos los Condóminos que presenten una solicitud de revisión arquitectónica. En el caso de que, por decisión del Comité, un Condómino tenga que modificar una solicitud de revisión arquitectónica y los planos respectivos, no será necesario que el Condómino pague de nuevo el monto correspondiente por cuota de revisión de la solicitud corregida. En el caso de que haya expirado el permiso de construcción debido

a que transcurrieron más de doce meses desde su otorgamiento sin que se haya iniciado la construcción de las edificaciones aprobadas, el Condómino deberá repetir el proceso de revisión arquitectónica y pagar nuevamente la cuota de revisión que fije el Comité. Los planos aprobados por el Comité y que sean sometidos de nuevo a su consideración dentro del término de un año a partir de su aprobación, quedarán sujetos al pago de una cuota de revisión que fijará el Comité. **Artículo Setenta y Dos. - Proceso constructivo.** **a)** Una vez aprobada la solicitud de revisión arquitectónica y antes de iniciar la construcción el Condómino debe cumplir con lo siguiente: **i)** El Condómino deberá hacer saber a la compañía constructora que contrate su responsabilidad de mantener las áreas públicas limpias de materiales de construcción, mezcla de concreto y que deberá comprometerse con la reparación de cualquier daño ocasionado a dichas áreas durante la construcción, así como a cumplir cualquier disposición ordenada por el Comité y/o el Administrador. **ii)** Previo al inicio de la construcción nueva o adicional o a la alteración se debe presentar al Comité de Construcción lo siguiente: Copia del permiso de construcción. El contrato firmado con la compañía constructora, el cual debe especificar plazo, seguros obligatorios y demás requisitos que deben cumplir dichas compañías. Carta de la compañía constructora donde acepta la responsabilidad por daños causados en las áreas públicas y zonas comunes, según se detalla en el punto i; además de cualquier documento de compromisos que requiera el Comité y/o el Administrador. Declaración de la compañía constructora de que conoce y acepta cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcción del Condominio. **b)** Obligaciones de las compañías constructoras: **i)** Solicitar su registro al Comité como compañías constructoras autorizadas para construir en el Condominio. Para tal efecto las compañías constructoras deberán cumplir con los requisitos que exija el Comité. **ii)** Registrar el nombre y número de cédula de los ingenieros que estarán a cargo de la obra y demás empleados de la compañía. Notificar de inmediato a la Administración del Condominio los cambios de personal. **iii)** Reportar el horario de trabajo en la caseta de seguridad. **iv)** El personal deberá identificarse en la caseta de seguridad al ingresar al Condominio. Las listas de personal de cada compañía deberán mantenerse al día en la caseta de seguridad. **v)** El ingreso y retiro tanto de materiales como de maquinaria de construcción, deberá ser únicamente por la entrada de servicio correspondiente. Sin embargo, deberá reportarse en la caseta de seguridad, el número de casa a la que va a entregar o retirar, así como el nombre de la compañía que construye. **vi)** Los materiales de construcción y desechos deberán ser almacenados dentro de la propiedad respectiva, no será permitida la invasión a propiedades vecinas o zonas comunes. Los desechos se deberán botar, almacenar o depositar en las áreas designados para ese fin y según las instrucciones del Comité y/o el Administrador. **vii)** Los materiales sobrantes de construcción deberán ser retirados periódicamente, no se permitirá por ningún motivo su acumulación en ninguna propiedad durante el proceso constructivo. **viii)** Las bodegas de almacenamiento de estos materiales deberán construirse según las especificaciones que deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción. **ix)** No se pueden cortar o remover árboles que no hayan sido autorizados por el Comité y las autoridades respectivas. En caso de que se corten árboles

sin las autorizaciones respectivas, deberán ser repuestos antes de la inspección final. **x)** Los trabajadores sólo podrán estacionar en la finca filial sobre la cual se desarrolla la construcción y no podrán emitir ruidos por radios, equipos de sonido o actividades que no sean de construcción; al efecto deberán acatar las disposiciones del Comité y/o el Administrador.

Artículo Setenta y Tres. - Proceso de inspección arquitectónica. **a)** Toda construcción nueva queda sometida a cinco distintas inspecciones por parte del Comité, las que se describen a continuación: **i)** Inspección antes de iniciar la construcción: en esa inspección se debe confirmar la delimitación de la propiedad, verificar que la ubicación de la construcción propuesta respete las líneas de retiro, verificar cuáles son los árboles que se deberán cortar durante la construcción, determinar la condición del zacate y del cordón de caño de las áreas comunes y determinar la condición de las propiedades adyacentes. Una vez verificada satisfactoriamente esa inspección se hará visible el sello de la autorización de construcción. **ii)** Inspección de cimientos: durante esa inspección se verificará el cumplimiento de los planos de niveles y de corta de árboles, se verificará que los cimientos se hayan construido de conformidad con el plano aprobado y que se hayan respetado los retiros, se verificará que existan servicios sanitarios portátiles y un lugar adecuado para disponer de la basura. **iii)** Inspección de construcción: con esa inspección se revisarán todas las aberturas para ventanas y puertas para verificar que cumplan con las ubicaciones y dimensiones aprobadas, se revisará la línea del techo y la ubicación de tragaluces y chimeneas, en caso de que los haya, se verificará el aseo y el orden en general de la construcción. **iv)** Inspección de pintura: en esta inspección se revisará que se hayan utilizado los colores aprobados en todos los componentes exteriores de la unidad habitacional y otras edificaciones incluyendo el techo, paredes exteriores, puertas, ventanas, y penetraciones en el techo. **v)** Inspección final: en esta inspección se debe revisar que el proceso de construcción haya terminado y que la unidad habitacional, otras edificaciones y los jardines estén construidos de conformidad con los planos aprobados y con los cambios autorizados a esos planos, se debe verificar que cualquier daño a los cordones de caño, vegetación y propiedades adyacentes se hayan corregido, verificar que se hayan quitado todos los rótulos de la propiedad. El Comité de Construcción inspeccionará el apego del diseño de jardín construido al diseño de jardín aprobado y, en caso de que no se ajuste, ordenará su modificación o podrá ejercer los medios legales para exigir el acatamiento de las disposiciones de este Reglamento y del Comité de Construcción. **b)** Las alteraciones y construcciones adicionales estarán sometidas a tres inspecciones, que serán Inspección de Cimientos, Inspección de Construcción e Inspección Final, en las cuales se revisarán los puntos señalados en el apartado anterior. **c)** Es responsabilidad del Condómino coordinar con el Comité la realización de esas inspecciones, tanto para construcciones nuevas, como para alteraciones y construcciones adicionales, en el momento oportuno. El Comité sin previo aviso tendrá derecho a ingresar en cualquier momento a la finca filial para realizar cualquier inspección que considere conveniente. El incumplimiento a esas obligaciones podrá generar una orden de suspensión de obra y/o pérdida del depósito de construcción y/o el cobro de multas. Durante el proceso de

construcción y el proceso de inspección el Comité podrá rendir informes en los cuales podrá ordenar que se realicen cambios a las construcciones, edificaciones o jardines que no se apeguen a la autorización otorgada o que contravengan las disposiciones de este Reglamento o del Comité. Después de realizar la inspección final, el Comité rendirá un informe final en el que indicará la conformidad de la construcción con la autorización otorgada y con el Reglamento, o en su caso, las variaciones que se hicieron al plan aprobado o las infracciones al presente Reglamento de Construcción, y señalará, consecuentemente, los cambios que debe hacer el Condómino a las construcciones, edificaciones y/o jardines, para lo cual fijará un plazo dentro del cual el Condómino debe cumplir con lo resuelto por el Comité. Si el Condómino no cumple con las instrucciones del Comité quedará sujeto a las acciones legales que tome el Comité y la Administración del Condominio, incluidas entre ellas el pago de multas que se fijarán de conformidad con el Capítulo siguiente. El comité de construcción podrá notificar al Condómino sobre inspecciones adicionales en el transcurso de la obra a fin de determinar el cumplimiento de los aspectos aprobados u otros asuntos que lleguen a la consideración del Comité en relación con la construcción de una edificación.

Artículo Ochenta. - Del procedimiento por incumplimientos al Reglamento de Construcción. En el caso que se realice cualquier infracción a las disposiciones a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción llevadas a cabo durante el proceso de construcción quedará sujeta al siguiente procedimiento: **a)** Cuando el Administrador o el Comité de Construcción constaten una violación al Reglamento, deberán notificar por escrito al Condómino de la falta, así como de las medidas correctivas que debe tomar, y la sanción o multa pecuniaria aplicable en caso de incumplimiento, y se le concederá un plazo de diez días hábiles, que comenzarán a correr al día hábil siguiente al de notificación, para que se refiera a los hechos y aporte la prueba que considere necesaria. **b)** Si el propietario considera que no le cabe responsabilidad, lo hará saber al Administrador mediante escrito razonado y sustentado dentro del plazo de diez días hábiles antes indicado. Si no se recibe contestación u objeción del propietario dentro de dicho término, la sanción fijada devendrá firme y ejecutable. **c)** Recibida la contestación se señalará día y hora para realizar una audiencia para evacuar la prueba ofrecida, en la cual se establecerán las medidas correctivas pertinentes y se fijará un plazo para que el Condómino cumpla con las mismas. En caso de que no se reciba contestación del Propietario, se procederá a resolver lo que corresponda. **c)** Una vez transcurrido el plazo fijado en la audiencia y de no haberse cumplido con las medidas señaladas, el Administrador o el Comité de Construcción procederán a resolver lo que corresponda y en su caso imponerle una multa y a llevar a cabo las medidas correctivas pertinentes, incluidas el acceso a las fincas filiales y la realización de cualquier obra constructiva que discrecionalmente ordenen el Comité o el Administrador con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Construcción, por lo cual se le cobrarán al Condómino los gastos incurridos. El Comité por medio del Administrador requerirá el pago de la multa la cual deberá ser cancelada por el Propietario en el plazo de cinco días hábiles siguientes a partir de su requerimiento. **d)** En caso de que el Propietario

no haya pagado la multa dentro de los primeros cinco días hábiles, el Administrador cobrará la multa que haya sido impuesta al Propietario en la próxima mensualidad de la cuota de mantenimiento en la que se indicara su desglose. e) Aplicará al pago de las multas los mismos cargos por mora fijados en el presente reglamento para las cuotas de mantenimiento. F) En cuanto a las medidas correctivas, de no ser estas ejecutadas por el Propietario en el término indicado, podrá el Administrador ejecutarlas por sí mismo cobrando al propietario los gastos en que debe incurrir para su ejecución más un veinte por ciento. En caso de que el Propietario no cancele en el cobro de la cuota de mantenimiento los rubros indicados en el presente artículo y en el anterior el Administrador podrá acudir a la vía judicial de conformidad con el artículo veinte, veintitrés siguientes y concordantes de la ley, además de aquellos medios que la legislación común provea.