

NATIVA Condominium

GATED COMMUNITY

Normas de Convivencia

Octubre 2018

Condominio Nativa

& los sub-condominios

LAS BRISAS

LAS VISTAS

LAS LOMAS

EL JARDIN

Contenido

Contenido	2
Introducción.....	3
Capítulo 1. Áreas Comunes - Zonas Verdes, Jardines, Piscinas y Áreas Sociales.....	4
Capítulo 2. Áreas Privadas - Apartamentos, Casas, Villas, Town-Houses y Lotes.	8
Capítulo 3. Entradas, calles de acceso, tránsito vehicular, parqueos.....	11
Capítulo 4. Seguridad.	13
Capítulo 5. Cuotas de Mantenimiento, Estados Financieros y Presupuestos.	14
Capítulo 6. Inquilinos y Visitas.....	15
Capítulo 7. Mascotas.....	16
Capítulo 8. Control Arquitectónico y de Construcción.	16
Capítulo 9. Comunidad, Privacidad, y Respeto.	17
Capítulo 10. Eco Residencial, Ambiente Verde.	17
Capítulo 11. Aplicación del reglamento y las normas.	18
Anexo 1. Reglas de Piscina.	22
Anexo 2. Contactos de Emergencia.....	23
Anexo 3. La Ley 7451 Bienestar de Los Animales.....	24

Introducción.

La convivencia en condominio, sea en propiedad horizontal, propiedad vertical o entornos mixtos, exige de todos y cada uno de los propietarios y residentes -o usuarios- la observación puntual de ciertos reglamentos y algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos.

Estos reglamentos y normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad en condominio, y tienen como objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad, maximizando el disfrute y aprovechamiento de todos para con la propiedad.

En el Condominio Horizontal Residencial Nativa, en adelante llamado Nativa, esta normativa se basa en:

- Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- Decreto Ej. 32303-MIVAH-MEIC-TUR, Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio
- Reglamento del Condominio Horizontal Residencial Nativa (y de los sub-condominios) y el Plan de Condominio, inscrito en el Registro Nacional de Costa Rica.
- En las documentadas pautas emitidas por las Asambleas Generales con sus respectivas decisiones.
- Las responsabilidades y deberes de las respectivas Juntas Directivas.
- Las responsabilidades y deberes del Administrador y el personal destacado para su aplicación.

Así pues, buscando promover el bienestar y la equidad para todos quienes escogen a Nativa como su hogar -sea de paso, en largo plazo o de forma permanente- se tiene como propósito de estas Normas de Convivencia establecidas de acuerdo con Artículo 29, f) del Reglamento del Condominio, ser el medio para informar a los propietarios –y sus usuarios- de sus derechos y obligaciones;

- logrando establecer y promover estándares de conducta y comportamiento conducentes a la tranquilidad y disfrute de los propietarios y residentes,
- asistiendo a las buenas relaciones entre vecinos,
- protegiendo los intereses de propietarios individuales,
- fomentando el bienestar común de la comunidad, la preservación y conservación del ambiente, y del valor de la propiedad.

Sirvan además estas Normas de Convivencia, como una herramienta para facilitar la resolución de quejas, disputas y brechas al Reglamento, la Ley, las buenas costumbres y la moral, y controlar los diversos aspectos del buen funcionamiento de Nativa, y a la vez proveer remedios al Administrador y las Juntas Directivas cuando sea necesario.

Indudablemente, la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de las normas de convivencia. El manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación y/o administrativa, corresponde precisamente al Administrador, o a las Juntas Directivas respectivas antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

En consecuencia, regirá la interpretación y criterio del Administrador y de la Junta Directiva de la Asociación de condóminos, nombrados por los propietarios, en cuanto el reglamento del condominio y estas normas, y cualquier otra disposición luego adoptada por la Asociación, a fin de resolver cualquier inconveniente o desacuerdo que surja en la dinámica de la convivencia dentro del Condominio Horizontal Residencial Nativa o de las propiedades dentro del complejo.

Capítulo 1. Áreas Comunes - Zonas Verdes, Jardines, Piscinas y Áreas Sociales.

Descripción:

En Nativa, son áreas comunes el Condominio por entero, exceptuando las correspondientes fincas filiales privadas.

Algunas de esas filiales, los llamados sub-condominios (como Las Lomas, Las Brisas) son de uso reservado para los mismos sub-condóminos, y para estos usuarios, son áreas comunes todas sus áreas, salvo las filiales privadas, que típicamente están tras puertas cuando se trata de sub-condominios verticales.

Siendo que Nativa está constituido en el condominio primario ú “Horizontal” por 59 filiales, **todos** los usuarios de cualquier unidad o filial del Horizontal, o bien de cualquier sub-condominio, pueden hacer disfrute de las áreas comunes de este condominio primario u Horizontal. Los residentes o usuarios de los sub-condominios (también llamados condominios secundarios) pueden disfrutar de estas áreas adicionalmente a las áreas comunes del sub-condominio en que residen.

Las áreas comunes se componen de diferentes tipos de zonas. Algunas pueden ser áreas verdes de bosque, o de áreas verdes, jardines y senderos, o calles y estacionamientos. Otras pueden poseer más infraestructura ofreciendo áreas de juegos infantiles, áreas de piscina, o áreas sociales.

A fin de salvaguardar la seguridad de los usuarios y los propietarios, así como el disfrute y los costes de mantenimiento de la Asociación, diferentes áreas comunes tendrán diferentes condiciones de uso o acceso.

Las áreas comunes y su uso son el principal objeto de la administración y la razón de ser de las Asociaciones respectivas; siendo también las que requieren mayor detalle en sus regulaciones de uso y disfrute, y se genera la mayor necesidad de supervisión, administración y gasto colectivo al condominio.

Deberes y Derechos:

De acuerdo con la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio y su Reglamento, así como el reglamento de constitución del Condominio Nativa, todos y cada uno de los propietarios de las diversas unidades residenciales –construidas o no- deben respetar las regulaciones de uso de las áreas y bienes comunes y contribuir con el pago de los gastos necesarios para el buen funcionamiento del condominio.

Los condóminos, como Asociación, tienen asimismo el derecho a velar que sus pagos sean utilizados de la mejor manera y máximo aprovechamiento; a fin de proveer un espacio seguro, de agradable presentación, funcional, bien cuidado y buscando mantener el valor de la propiedad y minimizar fuertes erogaciones a futuro por situaciones previsibles.

Derechos y Limitaciones de Uso:

1. Reglas Generales.

- a) Todas las personas que los propietarios deseen o autoricen, bajo su responsabilidad en cuanto al comportamiento, respeto y consecuencias de las normas del condominio, incluyendo invitados, huéspedes, inquilinos o proveedores, tendrán libre acceso a las áreas comunes no restringidas. Se podría disfrutar las áreas comunes de libre acceso y las zonas verdes para caminar, descansar o para la recreación. Empero los comportamientos y actividades de adultos, adolescentes y niños que puedan causar molestias a otros condóminos o desmejoras a las áreas comunes o verdes o riesgo a la vida silvestre, serán regulados el Administrador. En la mayoría, aplican horarios de uso.
- b) La Junta Directiva de la Asociación está facultada, conforme a la Ley y el artículo 29 del Reglamento, a adoptar según necesidad, limitantes de restricción por temporadas y/o por horarios de uso y en la cantidad de personas que por cada unidad pueden hacer uso de las áreas comunes y los servicios dados a través de estas áreas comunes; típicamente limitado a temporadas de alta demanda como fin de año, Semana Santa, vacaciones de medio período y fechas especiales.
- c) La propiedad y las múltiples áreas comunes son vigiladas y monitoreadas con cámaras, y los oficiales de seguridad.
- d) Toda área común, incluyendo aquella inmediatamente anexa a las construcciones, debe estar libre de basura, residuos o escombros. En ellas tampoco se admite el colocar, dejar, almacenar o embodegar artículos, o bien implementos, muebles, juguetes, equipo recreacional o equipo deportivo. Esta norma también incluye específicamente las áreas de vestíbulos, pasillos, gradas internas o de emergencia, rampas, aceras, senderos y jardines, y áreas de estacionamiento.
- e) Es prohibido para los condóminos (y sus inquilinos o visitantes) el sembrar, colocar, instalar o de cualquier otra forma, plantas y adornos fuera de su área privada. El administrador quedará autorizado a remover a costo del condómino, cualquier planta o adorno que cualquier condómino haya colocado en alguna de las áreas comunes, aun y tratándose del área adyacente a su área privada.

- f) Cada filial del condominio primario, es decir lote construido, deberá contar con áreas de parqueo de vehículos dentro de la propiedad. Ningún área común del condominio primario ha sido destinada al parqueo de vehículos, por tanto no se permite el parqueo de vehículos en áreas comunes, aceras, orillas de calle o vías del condominio Horizontal o las servidumbres de este.
- g) La conservación de las áreas comunes son pagadas por todos los propietarios que las han encargado al Administrador; ante ello no las modifique, interfiera o dañe, incluyendo las instalaciones físicas, las áreas verdes y los jardines y los artículos o muebles de propiedad común. Si siente tener una buena o una mejor idea que la existente, canalice su propuesta por medio del Administrador o la Junta Directiva para consideración.
- h) Se permite el uso de los jardines y las áreas verdes para caminar, descansar y para la recreación de niños. Juegos de adultos, adolescentes y niños que podrían provocar molestia de otros condóminos y usuarios, o daños a la propiedad, serán regulados por el Administrador.
- i) Al sacar a su mascota del área privada y pasear por las áreas comunes, deberá en todo momento estar bajo supervisión de un adulto y andar con correa y respetar las zonas restringidas señaladas. Favor ver Capítulo 7, Mascotas.

2. Areas Sociales.

- j) Las piscinas de los sub-condominios y el área alrededor son para uso exclusivo de los propietarios de sub-condominios o usuarios autorizados o invitados por estos; en tanto los usuarios por cada unidad no transgredan las demás regulaciones al respecto, incluyendo cantidad de usuarios permitidos por unidad y necesidad de estar al corriente en sus cuotas de mantenimiento.
- k) Los niños deben estar acompañados de un adulto responsable al usar los espacios de áreas comunes.
- l) El específico Reglamento de Uso de las piscinas se anexa como Anexo 1 y es de acatamiento obligatorio a todos los usuarios. Cada sub condominio tiene su horario y los siguientes límites de capacidad máxima aplican:
 - Las Vistas: máximo 24 usuarios en piscina y 6 en jacuzzi.
 - Las Brisas: máximo 24 usuarios en piscina.
 - Las Lomas: máximo 18 usuarios en piscina y 5 en jacuzzi.
 - Las Monas: máximo 50 usuarios en piscina -sujeto a condiciones del proveedor del área.
- m) Un material quebradizo en una piscina es un grave riesgo a todos. Así por ejemplo, la quebradura de un vidrio inevitablemente requerirá cerrar y vaciar la piscina con su respectivo costo financiero y de uso. Ante ello, queda prohibido el uso de cualquier tipo de

contenedor de vidrio, cerámica o material quebradizo en las áreas alrededor de las piscinas y dentro de una piscina.

- n) Para evitar accidentes o daños si está haciendo viento fuerte o se están dando ráfagas ocasionales, no abra las sombrillas de piscina o bien ciérrelas. Si ya terminó de usar un área con sombrilla y se va a ir, aunque no haga viento, también ciérrela.
- o) En todas las áreas comunes y áreas visibles al público se requiere una conducta personal y vestimenta adecuado consistente con un ambiente familiar. Todos usuarios son obligados a guardar siempre el decoro y restringirse de toda y cualquier actividad contraria a la moral y las buenas costumbres.
- p) No se permite el fumado en las siguientes áreas comunes: jardines, piscinas y sus alrededores, pasillos y gradas internas o de emergencia, y en la inmediata proximidad a construcciones. Esta restricción aplica a cualquier aparato de fumar, por ejemplo pipas, pipas shisha, hookás , entre otros. Puede hacerlo en demás áreas abiertas, pero se tiene que recoger las colillas y cualquier desecho.
- q) No se permite la estancia en las áreas comunes a las personas que se encuentren bajo fuertes efectos del alcohol o bajo la aparente influencia de sustancias enervantes o psicotrópicas, o bien si la conducta así lo aparenta. Tampoco se permite la estancia en estas áreas mientras se consumen psicotrópicos o luego de ello.
- r) Si desea disfrutar de música mientras hace uso de las áreas comunes, lo haga con audífonos. En el tanto que la selección sea del agrado de todos quienes le rodean, puede disfrutarse vía parlante a un volumen bajo, que no impida conversaciones normales entre dos o más personas en la inmediata cercanía. Además podría haber personas tras las construcciones contiguas a la fuente de sonido que no compartan el deseo musical. En caso de duda del volumen la indicación del personal de seguridad de pasarse a usar audífonos o apagar la fuente de sonido es indiscutible y final y así se eviten encuentros de choque con otros usuarios o propietarios.
- s) El mismo limitante aplica para cualquier aparato que produzca sonido, ruido, interferencia, electromagnetismo, luces o vibraciones hacia o desde áreas comunes. Esta restricción aplica a los aparatos como los drones o las avionetas, y a los vehículos a control remoto, entre otros. Si algún propietario desea operar un drone o una avioneta dentro de la propiedad para un fin específico como de fotografía u observación de la naturaleza, se podría dirigir la solicitud al Administrador para la consideración y definición de condiciones de uso.

Capítulo 2. Áreas Privadas - Apartamentos, Casas, Villas, Town-Houses y Lotes.

Descripción:

En Nativa las áreas privadas están compuestas por las fincas filiales; que en el caso de los condominios horizontales abarcan el lote y la construcción privada de las casas, villas o townhouses, en tanto en los condominios verticales las fincas filiales son básicamente la porción construida que se ubica tras puertas incluyendo los balcones y los patios, a las que suele llamarse apartamentos.

Dadas las combinaciones de condominios horizontales y verticales en Nativa, se aclara que la propiedad, las instalaciones y los terrenos alrededor de los sub-condominios, tienen naturaleza privada, salvo para los propietarios y usuarios del mismo sub-condominio y residentes de esos apartamentos.

Así pues, cada propietario será dueño exclusivo de su respectiva propiedad residencial (filial) y además será copropietario de las áreas y bienes de uso común por medio de las Asociaciones respectivas. La totalidad de propiedades en Nativa son de carácter residencial -con la salvedad de las pocas filiales comerciales, recreativas o de mantenimiento, y serán destinadas únicamente al uso de vivienda, no pudiendo ningún dueño variar su destino; como actividades comerciales que generen movimiento de productos, vehículos, clientes y proveedores, o cualquier actividad que va en contra del bienestar y la moral del condominio y sus residentes.

Deberes y Derechos:

En un condominio, las propiedades privadas gozan de privacidad. En las áreas, usos o acciones que dejan de ser contenidas en el ámbito y/o área netamente privada, quedan sujetas a las regulaciones y normativas de la asociación a la que pertenecen.

Así pues, sienta libertad dentro de su área privada de escogencia personal para satisfacer las necesidades propias.

Pero tenga presente que para con las porciones externas de su filial, es decir lo que se ve, siente o se escucha desde afuera, debe cumplir las normativas vigentes que buscan su propiedad se integre al resto del proyecto de manera cohesiva, incluyendo las condiciones de ornato, aseo y orden. Esto es imperativo a fin de desplegar una imagen homogénea que mantenga en alto el disfrute y el valor de todas las propiedades dentro de Nativa.

Existen lineamientos para proteger su misma filial y las de los demás, así como las áreas y bienes comunes de la asociación.

Obligaciones y Limitaciones:

- a) Toda construcción en Nativa ha recibido aprobación del Comité Arquitectónico propio, que entre otros temas ha validado su apariencia externa. En consecuencia, se requiere aprobación

del mismo comité para cambiar fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores, así como para cambiar el color de los acabados externos de las construcciones. En los sub-condominios es completamente prohibido toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras y otros elementos esenciales de la construcción, aún en áreas no visibles, sin contar con la aprobación expresa del comité.

- b) En toda construcción en Nativa, es requerido mantener siempre en un buen estado de mantenimiento los techos, aleros, precintas y fachadas, incluyendo las lámparas y linternas. Los propietarios deberán mantener en buen estado los balcones, las paredes, patios, pasadizos, áreas verdes internas, y el drenaje que sea parte de la unidad y área común restrictiva adyacente a la unidad. Así que la unidad tenga una apariencia impecable libre de hierbas, basura y desperdicios.
- c) Cada filial deberá contar con áreas de parqueo para sus vehículos dentro de su propiedad, siendo que en los lotes estará dentro del terreno filial y en los sub condominios como parte del área común restringida. Ningún área común del condominio primario –del Horizontal- ha sido destinada al parqueo de vehículos, por tanto no se permite el parqueo de vehículos en áreas comunes, aceras, orillas de calle o vías del condominio Horizontal o las servidumbres de este.
- d) Cualquier cochera expuesta a la calle del condominio, se debe mantenerla ordenada para mantener la buena apariencia del condominio. No se puede utilizar esta zona para el almacenaje de muebles, materiales o equipos de construcción, cajas grandes, etc. En el caso de construcciones en lotes privados, solamente para los efectos los cuales fueron destinados estas; como los vehículos, bicicletas, equipo recreacional, y juguetes de niños de forma acomodada.
- e) Toda entrada a una filial, sea de adoquines, concreto, baldosas o pavimento, debe mantenerse libre de maleza, moho y demás tipos de suciedad, en todo momento.
- f) Las áreas frontales de las casas, no pueden ser cubiertas con malla, cerca o setos; sin embargo, entre propiedades los setos bajo de altura, entre 100 cm y 140 cm sobre el nivel interno del jardín, son permitidos, siempre y cuando se los mantenga ordenado y en armonía con el lugar. Para efectos de seleccionar las plantas para los frentes del lote, la Junta Directiva, por medio del Administrador, deberá dar su visto bueno antes de ser sembrados. En todo momento estas áreas externas tienen que estar ordenadas y libres de basura, desechos y escombros. Se permite la colocación de adornos y/o muebles, (como figuras, fuentes y bancas) siempre cuando sean consistentes con la buena apariencia del condominio primario; no siendo ello permitido en los sub-condominios.
- g) Las áreas no desarrolladas de los filiales privados del condominio horizontal son de uso libre del propietario en tanto el uso es consistente con una residencia privada, es decir área social, juegos familiares, jardín y huerta, bodega para implementos de uso residencial, área de mascota, y similares. Se espera un nivel adecuado de mantenimiento de tales zonas sin acumulación de basura, desechos, escombros, o cualquier mueble, equipo o artefacto que podría perjudicar la comunidad o el ambiente en una u otra manera, por ejemplo mal olores,

aguas estancadas, afectación o desvío de aguas pluviales y otras circunstancias nocivas. El Administrador está facultado de llamar la atención al propietario a cualquier situación anómala y establecer un periodo razonable para rectificarla.

- h) No se permite quemar ningún material de cualquier tipo en el interior o exterior de cualquier unidad, área privada, o área común. Ningún explosivo, material inflamable, químico o material químico o material peligroso o nocivo puede ser almacenado en ninguna unidad o área común que ponga en daño la salud, seguridad o disfrute de los condominios y usuarios, o que produzca malos olores, humo o irritación a los otros.
- i) No se permite colocar ningún tendero externo de ropa ni secar al aire libre y al vista pública prendas o otros artículos como toallas, paños, ropa de cama entre otros, en ningún filial privado es decir residencia, apartamento, o townhouse.
- j) Se debe mantener un orden adecuado y de respeto con los vecinos, manteniendo los niveles de sonido, ruido, vibraciones y luces en límites adecuados, aún y cuando fuesen generados desde dentro de las filiales privadas. Si el efecto de estos trasciende la frontera de la filial privada y se escucha, es visible o sentible en las áreas comunes u otras filiales aledañas, y percibido como razonablemente molesto por algún otro usuario de Nativa, ante la indicación del personal de seguridad o del Administrador, se solicitará en forma verbal o escrita, inmediato cese de la fuente de molestia.
- k) En el caso de programar un evento social o familiar con concurrencia de grupos de personas y niños, y/o entretenimiento que podría provocar un nivel de sonido fuera de lo normal, o que podría provocar molestia a los vecinos, se solicita al propietario notificar al Administrador con por lo menos 72 horas de anticipación para recibir las indicaciones del caso, acordar el horario del evento, y coordinar cualquier tema de seguridad relevante. Así se podría evitar cualquier inconveniente el día del evento.
- l) No se podrán realizar mudanzas, construcciones, ni jardinería de terrenos privados (lotes) utilizando equipos motorizados, los fines de semana, los feriados, ni en horas de la noche. El horario para las mismas será de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm, aún se desarrollen dentro de las filiales. Al existir alguna necesidad especial, debe pedirse la aprobación previa del Administrador por escrito, explicando la naturaleza de la exigencia fuera de horario, con anticipación de no menos de 72 horas.
- m) Con excepción de épocas especiales como Navidad, Acción de Gracias, 15 de Setiembre, Halloween y demás festividades que validará la Junta Directiva, no se deben colocar letreros, avisos, señales o adornos luminosos o bien anuncios que afecten la estética y seguridad del conjunto residencial.
- n) Los letreros, avisos, luminosidades o anuncios expuestos, ya sea ubicados fuera de una construcción o dentro de esta pero a la vista pública, solo podrán ser colocados en tamaño, cantidad y diseño que apruebe el comité arquitectónico o el desarrollador, quien en base al artículo 70, inciso (b) del Reglamento, es el único que cuenta con libertad en los mismos. Sin

embargo, en base al mismo artículo, en tanto el beneficio sea para el condominio por entero, la Asamblea General puede aprobar la alternativa viable. Esta misma restricción aplica a los filiales de los sub-condominios donde queda prohibido colocar cualquier señal, rótulo o anuncio a la vista pública.

- o) La Asociación tendrá el derecho en entrar a cualquier unidad cuando sea necesario para construcción, mantenimiento y reparaciones de emergencia de las áreas comunes, o si fuera necesario para el beneficio de los dueños en conjunto, incluyendo mantenimiento y reparación en la superficie, tuberías de drenaje y facilidades. Este derecho no se extiende al recinto habitacional excepto en una emergencia que amenaza con dañar otras unidades. Cualquier daño causado a una unidad por la entrada de la Asociación deberá ser reparado por y al costo de la Asociación.

Capítulo 3. Entradas, calles de acceso, tránsito vehicular, parqueos.

Nativa Resort es un residencial privado con un perímetro encerrado y acceso controlado por medio de tres entradas:

- La Entrada Principal sobre la carretera costanera, Ruta 34, siendo designada como la entrada de propietarios, sus invitados, huéspedes y inquilinos, y siendo habilitada 24 horas por día.
- Puesto #2 a la par de las oficinas administrativas habilitado de las 6.00am hasta las 5.00pm diariamente, para la entrada de proveedores y servicios.
- Puesto #3 ubicado al fin de la calle por debajo de Las Brisas habilitado con previo acuerdo con el Administrador y principalmente para facilitar actividades de construcción.

Los propietarios y residentes pueden de entrar y salir por Puesto #2 dentro del horario indicado.

Las entradas son controladas por el personal de Seguridad de Nativa Resort que tiene la responsabilidad y el deber de conceder el acceso solamente a personas con derecho de entrar, es decir los propietarios de Nativa Resort, y las personas autorizadas por ellos.

Por ende los oficiales de Seguridad están autorizados a negar el acceso a cualquier persona no autorizada y/o no identificada como tal, incluso cuando haya alguna duda en este sentido, por ejemplo si hubiera alguna falta de congruencia entre la autorización de acceso y los detalles del documento de identificación, o cualquier señal o indicación considerada relevante a la discreción del oficial y/o el Administrador.

Las calles internas de Nativa son de propiedad privada siendo parte de las áreas comunes de Nativa y por ende no son de derecho público, y los reglamentos del Condominio aplican a su uso y administración.

Específicamente se solicita a los propietarios:

- a) Proveer el Administrador, y mantener actualizada, la información sobre el propietario y los familiares autorizados de forma permanente para tener acceso a la propiedad, es decir nombre completo, número de cédula o pasaporte, y indicar con claridad si estas personas tienen o no el derecho de autorizar a terceros tener acceso a Nativa.
- b) Cooperar con los oficiales de seguridad al entrar y salir de Nativa y seguir sus indicaciones de esperar o proceder como sea el caso.
- c) Los propietarios, familiares y residentes conocidos a los oficiales de seguridad no necesitan presentar su documento de identificación cada vez que entra, bajo el entendimiento que puedan haber situaciones en donde el oficial tiene que solicitar el documento y el destino, por ejemplo un nuevo propietario, o un oficial de relevo que no conozca todos los propietarios, o en cualquier situación de duda que un oficial identifique.
- d) Comunicar cualquier autorización de acceso con anticipación por medio de las oficinas administrativas proveyendo información suficiente para identificar con certeza las personas permitidas, es decir nombre completo, número de cédula o pasaporte cuando sea posible, y/o una descripción del vehículo o servicio. Así se podría agilizar el acceso, mejor mantener el flujo vehicular, y evitar inconvenientes. En el caso que el acceso autorizado sea de forma permanente o repetitiva, hay que proveer la autorización por escrito dirigida al Administrador.
- e) En el caso que el propietario no haya comunicado con anticipación una autorización de acceso, el oficial de seguridad va a hacer lo posible para contactar al propietario, introducir la visita y solicitar la autorización respectiva. Sin embargo al tener alguna dificultad en este sentido, por ejemplo al no haber podido localizar al propietario, el oficial no podría permitir pasar la persona o personas solicitando acceso a la propiedad hasta que se resuelva el asunto.
- f) Respetar la señalización de las calles, respetar el límite de velocidad indicado en todo momento y dar prioridad de paso a los peatones o la vida silvestre encontrada en la vía. El límite máximo de velocidad dentro de Nativa es de 25 kilómetros por hora, excepto si haya alguna señalización de otro límite.
- g) No se puede estacionar vehículos en ningún lugar no identificado para el propósito, aunque se permite parar por periodos cortos, con supervisión del vehículo, para observar el paisaje o vida silvestre, tomar fotos, o descansar un rato a la par de la calle.
- h) Aunque en Nativa las calles son privadas, la circulación de vehículos solamente está permitida a los choferes que cuenten con una licencia de conducir, o bajo las mismas condiciones de un conductor bajo instrucción supervisada, y de acuerdo con la Ley Nacional de Transito y leyes conexas así como sus respectivos reglamentos.
- i) Tránsito vehicular dentro de Nativa solamente esté permitido por las calles, ningún tránsito está permitido por áreas comunes, áreas verdes y lotes privados
- j) La circulación de vehículos recreacionales está permitido dentro de Nativa, es decir bicicletas y carritos de golf, cuatriciclos, y motocicletas para efectos del tránsito y transporte usual o recreacional de personas. Sin embargo y en todo caso queda prohibido hacer

piques, vueltas repetitivas a velocidad, u otros comportamientos no consistentes con el ambiente del bosque y familiar que se promueve en Nativa Resort.

- k) El uso del pito o claxon, o la bocina vehicular debe ser limitado a situaciones de emergencia o de excepción.
- l) Los sub condominios cuentan con estacionamiento como parte de las áreas comunes y cada unidad tiene derecho al uso de un espacio y los demás espacios son destinados a visitas y/o un segundo vehículo de propietario de acuerdo con disponibilidad. Se solicita respetar la demarcación del parqueo especialmente los espacios identificados para personas con discapacidad y seguir cualquier indicación del administrador o el equipo de seguridad en momentos de alta ocupación del estacionamiento.
- m) No se permite la permanencia de ningún tráiler, casa móvil, bote o lancha, cámper, vehículo no motorizado, remolque durante la noche en los parqueos. Se acepta la presencia de vehículos recreacionales, como cuadríciclo o carrito de golf, bicis y motos pero como cortesía a los otros usuarios tales vehículos no tienen que ocupar los espacios más cercanos de los edificios. No se permite ninguna actividad de mantenimiento o reparación de vehículos en los parqueos o cualquier área común excepto en el caso de una emergencia.

Capítulo 4. Seguridad.

Nativa Resort cuenta con un equipo de seguridad que tiene la responsabilidad de controlar el acceso a la propiedad y proteger su perímetro para asegurar que solamente personas autorizadas tengan acceso, además prevenir el ingreso y/o brecha del perímetro por elementos criminales, delincuentes, indigentes, personas deambulantes, y cualquier otra persona sin razón válida o derecho de permanecer o establecer estancia dentro de los límites de la propiedad.

Además el equipo de seguridad tiene la misión y objetivo de proteger cualquier ser humano, propiedad, o sea bien inmueble o bien mueble, de acuerdo con sus capacidades y recursos de observar, prevenir, intervenir, y reportar situaciones anómalas de riesgo, peligro, emergencia o de actividad criminal.

Al ser un equipo de seguridad privado existen límites en cuanto su capacidad y potestad legal de acción. En el caso de situaciones criminales, de violencia, del orden público, o cuando haya amenaza a la vida del ser humano por temblor, incendio, tormenta entre otras situaciones, el recurso principal del equipo de seguridad es reportar el evento y pedir la presencia y asistencia de los servicios públicos de emergencia, como la Fuerza Pública, la Cruz Roja, Bomberos y mantenerse presente en cuanto el desarrollo de la emergencia y la respuesta respectiva y participar en actividades de control de acuerdo con las circunstancias como contención, ayuda personal, evacuación, asamblea, acordonar el área, entre otras.

Hay puestos fijos de seguridad, además oficiales quienes circulan por la propiedad 24/7 bajo un programa definido por el Administrador. Nativa también cuenta con una red de cámaras de vigilancia que cubren áreas relevantes del perímetro de la propiedad, además calles y otras áreas comunes. Hay un monitoreo constante por el equipo de seguridad de las áreas cubiertas, además imágenes están grabadas para revisión posterior cuando sea necesario.

El equipo de seguridad es un recurso de la comunidad y está al servicio de los propietarios y usuarios en cuanto cualquier situación dentro de la propiedad que ocupa apoyo o respaldo tipo emergencia: o sea una crisis de salud, accidente doméstico, niño o mascota extraviada, accidente de tránsito o vehículo varado, confrontación entre personas, entre otras situaciones.

Además pueden ofrecer ayuda y respaldo a adultos mayores, mujeres embarazadas o con niños pequeños, personas con discapacidad, menores de edad, cuando haya alguna necesidad imperante. Sin embargo no están para proveer servicio de conserje, cargar o llevar maletas, cambiar llantas pinchadas y cosas de esa naturaleza.

Los oficiales de seguridad además son responsables, en coordinación con el Administrador, de velar por el respeto y cumplimiento de los reglamentos y normas del condominio por los propietarios y usuarios. Al observar brechas de los reglamentos los oficiales tienen la autoridad de llamar la atención a las personas involucradas con el objetivo de promover la conciencia de la situación, y con la cooperación de esas personas corregir el problema sin mayor inconveniencia o molestia.

De no contar con la cooperación de las personas responsables además están autorizadas de intervenir en términos prácticos para solucionar una brecha, por ejemplo quitar el corriente eléctrico en área común para desactivar un equipo de sonido, escalar el asunto al Administrador, o en casos serios de orden pública o violencia pedir la intervención de la Fuerza Pública.

Así se solicita a cada propietario mantener y promover la conciencia de los varios reglamentos especialmente los que más afectan el disfrute y bienestar de los otros propietarios, por ejemplo exceso de ruido, fumar donde no sea permitido, comportamientos antisociales, exceso de velocidad vehicular o mal estacionamiento, mala supervisión de mascotas, entre otras.

Se incluye como Anexo #2 los contactos de emergencia de Nativa Resort, de los servicios públicos de emergencia de la zona, además de otros servicios útiles.

Capítulo 5. Cuotas de Mantenimiento, Estados Financieros y Presupuestos.

El propósito de las cuotas de mantenimiento es: promover la recreación, salud, seguridad y bienestar de los propietarios y usuarios del Condominio: para el mejoramiento y mantenimiento de las áreas comunes que incluye la infraestructura civil, áreas verdes, áreas recreacionales: pagar las varias obligaciones de las Asociaciones como la planilla de los empleados de mantenimiento y seguridad: los costos de administración, servicios de agua y luz de las área comunes, entre otras obligaciones.

Cada propietario de Nativa Resort tiene la responsabilidad de cancelar las cuotas de mantenimiento, las cuales son denominadas en dólares de los EEUU de acuerdo con el Reglamento del Condominio, facturadas por el Administrador de acuerdo con los presupuestos aprobados en la Asamblea General de las Asociaciones, es decir la Asociación Horizontal y las Asociaciones de los Sub Condominios. Es un requerimiento obligatorio y la finca filial de cada propietario responde por cualquier falta de pago, las Asociaciones siendo acreedores preferenciales ante cualquier deudor excepto los impuestos gravables contra la propiedad por el gobierno central y municipal.

Al ser las cuotas de mantenimiento la única fuente de ingresos de las Asociaciones se exige a los propietarios cancelar sus obligaciones cuando vencen para facilitar las operaciones de la administración y el buen manejo del presupuesto. Existe un control estricto sobre el proceso de facturación y cobro, se aplican intereses y penalidades sobre pagos atrasados, y frente de atrasos

serios se comienza el proceso de cobro legal. Todo eso para el bienestar de la comunidad y sus propietarios. La política y proceso de cobro fue debidamente documentado y aprobado por la Asamblea General.

Cada propietario es responsable por sus servicios público directamente cobrados a su unidad como electricidad, cable y teléfono. Las asociaciones son responsables del pago de los servicios de las áreas comunes y utilizados por el condominio. Además el propietario es responsable por cualquier impuesto aplicado sobre su propiedad, o sea impuestos municipales o del gobierno central.

Es la responsabilidad del Administrador manejar la contabilidad y los informes financieros de acuerdo con los estándares profesionales relevantes, en una manera ordenada, confiable, y transparente. Estas responsabilidades incluyen el cobro y manejo de los fondos de la Asociación, las cuentas bancarias, planillas, cuentas por pagar, entre otros deberes relevantes.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de supervisar estas actividades y la producción de los informes relevantes en una manera precisa y oportuna, y asegurarse que tal información está disponible a todos los propietarios periódicamente, y en respuesta a cualquier solicitud o consulta de un propietario.

La presentación de la condición financiera de la Asociación es un elemento obligatorio de la Asamblea General de acuerdo con Ley No. 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, además la aprobación del presupuesto ordinario y la cuota de mantenimiento, y cualquier otra cuota especial o extraordinaria propuesta por el Administrador o la Junta Directiva.

Además los propietarios, por medio de la Asamblea General nombran la Junta Directiva y el Administrador.

Por ende se promueve el involucramiento y contribución de los propietarios en la administración de las Asociaciones por medio de asistencia a la Asamblea General celebrada cada año, participación en las Juntas Directivas de las Asociaciones, o cualquier comité establecido por ellas para desarrollar necesidades específicas. Es por medio de estos órganos que los propietarios pueden participar directamente en la gestión administrativa de Nativa Resort.

Capítulo 6. Inquilinos y Visitas.

Los reglamentos y normas de Nativa Resort son de acatamiento obligatorio por cualquier inquilino, o cualquier invitado o visita, que tenga acceso a la propiedad con la autorización de un propietario, con la excepción de ellos específicamente dirigidos a los propietarios, por ejemplo obligaciones financieras, derecho de participación y voto en Asamblea, entre otras.

El respeto y cumplimiento del reglamento recae sobre el propietario y la finca filial relevante la cual responderá por cualquier multa aplicada por falta de cumplimiento o indemnización económica de daños por las Asociaciones respectivas por parte de las terceras, vea Capítulo 11. Además la falta de cumplimiento de las normas podría resultar en la suspensión de acceso a las áreas comunes.

Es la responsabilidad del propietario comunicar los aspectos relevantes a cualquier persona autorizada y el Administrador y el equipo de seguridad están autorizados dar las indicaciones

requeridas a tales personas cuando sea necesario por cualquier falta de conciencia o incumplimiento, igual como si fuera el propietario.

Capítulo 7. Mascotas.

Se permite la tenencia de mascotas sujeta a varias condiciones ya establecidas en el reglamento del Condominio. Para este efecto deberá entenderse como mascotas únicamente gatos domésticos, aves permitidas por ley, tortugas, roedores domésticos, y perros de una altura máxima de treinta centímetros del piso a su vientre. Bajo ninguna circunstancia serán permitidos perros de la raza rottweiler, pitbull terrier, doberman o cualquier otra clasificada internacionalmente o nacionalmente como de pelea o guardia. Sólo un voto de mayoría en Asamblea General podría variar estos parámetros.

Se permitirá un máximo de dos mascotas por unidad de condominio (o sea casa, apartamento, o townhouse), de la misma especie o diferente. No obstante aquellos animales o mascotas que distorsionen la paz y tranquilidad de los condóminos o el uso o disfrute de una unidad por cualquier dueño, según la determinación de la Junta Directiva, serán absolutamente prohibidos.

La permanencia de las mascotas está restringida a las áreas privadas sin embargo se reconoce la necesidad de pasearlas al aire libre, en cuyo caso la mascota tiene que estar bajo supervisión y con correa y andar por las aceras, calles y estacionamiento, senderos y demás zonas no privadas. Personas paseando perros deben recoger los heces inmediatamente cuando el animal defeca.

Asimismo, en los espacios de jardines, piscinas, y sus alrededores, no se permitirá la permanencia ni el uso de esas áreas por mascotas; independientemente de andar con correa y de su tamaño, o incluso de tenerles dentro de una jaula, un bolso o transportador de mascota.

Las restricciones aquí indicadas aplican a Propietarios, inquilinos y visitas.

Se les recuerda a los propietarios que La Ley 7451 Bienestar de Los Animales establece responsabilidades específicas a los dueños o personas responsables de los animales de compañía, el intento de la cual se tiene que respetar dentro de Nativia Resort, vea Anexo 3.

Capítulo 8. Control Arquitectónico y de Construcción.

El Comité Arquitectónico de Nativia Resort tiene la responsabilidad y obligación de supervisar y aprobar cualquier construcción, alteración, arreglo de zonas verdes, excavación, modificación, decoración, pintura o reconstrucción de los exteriores visibles o cualquier mejora, incluyendo una residencia principal o accesoria, los patios o cercas de cualquier unidad o dentro de las áreas comunes del condominio administradas por la Asociación.

La parte interesada tiene que someter por escrito el proyecto en todos sus alcances incluyendo diseño, especificaciones, dimensiones, materiales, color, elevaciones entre otros y deberán contar con los permisos de construcción respectivos u otras aprobaciones de las agencias gubernamentales que apliquen. No se podrá proceder con ninguna actividad constructiva hasta contar con la aprobación por escrito del Comité Arquitectónico.

Cualquier propietario con interés en ejecutar un proyecto, que incluyen los sub condominios, deberá acercarse al Administrador de Nativa para obtener el reglamento del Comité Arquitectónico y la guía de construcción respectiva.

Capítulo 9. Comunidad, Privacidad, y Respeto.

Se promueve la comunidad de Nativa Resort como un residencial privado con un ambiente familiar donde se respeta el espacio y tranquilidad de los demás propietarios, residentes y visitas. Se valora el bienestar de la comunidad en general por ende hay una exigencia en cuanto la conciencia de las Normas de Convivencia aquí presentadas, además el sentido común y los estándares de conducta y decencia que se espera cuando esté en familia y/o compartiendo espacio con vecinos.

Se esmera en estas normas los elementos fundamentales y más obvios en términos de conducta personal, ruido, mascotas, además el orden, la apariencia y la limpieza del residencial. Con la buena voluntad y cooperación de los propietarios se podría fomentar una comunidad segura y agradable para el disfrute y bienestar de todos.

Dentro de este contexto además se solicita a todos los usuarios un uso responsable en cuanto los diversos aparatos de tecnología como smartphones, cámaras, drones y otros aparatos en términos de grabación, filmación, fotografía y sonido. El objetivo es respetar la privacidad de todos dentro de las áreas comunes y las áreas privadas, tanto en sitio como en el uso de las diferentes redes sociales.

En todos los aspectos tratados se solicita la cooperación en todo momento con las indicaciones del equipo de seguridad y del Administrador, y se recuerda que el criterio y juicio en la interpretación de las normas y del reglamento recae sobre la Junta Directiva (nombrada por los propietarios).

Capítulo 10. Eco Residencial, Ambiente Verde.

Ubicado contiguo a la Parque Nacional Carara, Nativa Resort goza de un ambiente de bosque combinado con vistas espectaculares de la zona y del mar y comparte muchas las condiciones de naturaleza de la Parque Nacional en cuanto vida silvestre y bosque natural. Por ende la preservación del ambiente y la conservación de recursos naturales son prioridades de las Asociaciones del Condominio.

El Comité Arquitectónico tiene la responsabilidad de asegurar que toda actividad de construcción y desarrollo de infraestructura dentro de Nativa Resort esté de acuerdo con las mejores prácticas en cuanto al acople con el ambiente ecológico, sea compatible en apariencia con la naturaleza, y controle y mitigue cualquier efecto de contaminación que podría darse como resultado. Además que cumpla con todos los permisos requeridos por los entes gubernamentales.

Las Asociaciones tienen la responsabilidad de implementar y ejecutar programas de mantenimiento de las áreas comunes y la infraestructura que, adicionalmente al objetivo principal de mantener la apariencia y funcionamiento de todas las instalaciones y recursos del residencial, procuran lograr un alto nivel de preservación y conservación del ambiente y los recursos naturales. Estos programas abarcan áreas construidas, calles, parqueos y senderos, pozos y tuberías de agua potable,

alcantarillado y desagües, manejo de aguas pluviales, planta de tratamiento de aguas servidas, tapias, cercas y accesos, paisaje y jardines, y bosque natural.

Por parte de los propietarios se busca mantener conciencia del ambiente desde el respeto del límite de velocidad vehicular, evitar exceso de ruido, practica un buen manejo de desechos y reciclaje, hasta seguir las indicaciones del Administrador en cuanto desechos domésticos, no meter materiales sólidos y/o no biodegradables en los inodoros y pilas, no verter elementos tóxicos o contaminantes en cualquier desagüe, usar como sea posible productos personales y de limpieza amigables con el ambiente, y controlar el uso del agua potable.

Además en todo caso se solicita respetar la presencia de la vida silvestre dentro de Nativa Resort y no hacer nada que podría afectar la estancia o el paso de ella por la zona. Se recomienda no dar alimentación a los animales o las aves de la zona porque eso podría tener un impacto nocivo para ellos, además queda prohibido dejar andar suelta las mascotas o con correa de larga extensión que podría limitar el control sobre el animal.

Al observar alguna situación preocupante como un animal herido, enfermo, o mostrando señales de problemas de alimentación, se recomienda reportar la observación al Administrador o un oficial de seguridad para conseguir la respuesta acertada.

En el caso que la presencia de la vida silvestre llegue a ser una preocupación por daños a propiedad, o una amenaza percibida al bienestar de niños o mascotas, o por estorbar la basura, igual se tiene que informar el Administrador o un oficial de seguridad para poder tomar las acciones del caso.

En el contexto de preservar el ambiente de Nativa Resort bienvenidas sean sugerencias o iniciativas por parte de los propietarios, incluso cualquier patrocinio, hacia proyectos o actividades que promueven mejoras en la huella ecológica o el disfrute y aprovechamiento de Nativa por la comunidad.

Capítulo 11. Aplicación del reglamento y las normas.

El acatamiento de los Reglamentos del Condominio de Nativa, y las Leyes relevantes de Costa Rica, las Normas de Convivencia, es obligatorio a todos los propietarios y sus familias, y cualquier usuario como inquilinos, invitados y huéspedes, visitantes y proveedores, en cualquier parte de Nativa Resort, y cualquier tercera con un interés legal sobre una propiedad como por hipoteca o gravamen.

Es la responsabilidad expresa de cada propietario o representante legal de las fincas filiales informar y velar que cualquier usuario de su propiedad, o sea familia, visitantes, invitados o huéspedes, inquilinos y proveedores, cumplan las normativas indicadas. El tema de las obligaciones financieras y el cobro de cuotas está tratado en una política por aparte.

La expectativa de la Asociación y los propietarios es que la intervención sea mínima para asegurar el respeto de las normas en la vida cotidiana de Nativa Resort, y que en la mayoría de los casos un sencillo llamado de atención por parte del Administrador o el personal de seguridad, o incluso un vecino, sería suficiente para solucionar una situación sin mayor problema o consecuencia.

Sin embargo como elemento de prevención y al anticipar que siempre habría situaciones que ocupan la aplicación de medidas adicionales para solucionarlas, es necesario mantener una estructura de

control y remedios para poder hacer cumplir para el bien de la comunidad, y a la vez resolver quejas y disputas, en un contexto de consistencia y justicia.

Por ende se establece un proceso de notificación y de sanciones por brechas e infracciones como se detalla abajo. Las notificaciones verbales pueden ser comunicadas por el Administrador, incluyendo los oficiales de Seguridad. Las notificaciones por escrito serían emitidas por el Administrador o la Junta Directiva de la Asociación pertinente.

Al presentarse situaciones que resultan en el incumplimiento del reglamento y/o las normas por terceras, el propietario de la filial o el representante legal quien autorizó la entrada de la persona(s), y la propiedad en sí, tendría que responder por cualquier notificación formal de infracción, sanción o multa frente a la Asociación, además de cualquier otra sanción o restricción de uso aplicada al infractor directo.

En el caso de alquiler se le recomienda al propietario incluir una cláusula, dentro del contrato de arrendamiento, relacionada con el reglamento y las normas, para poder sentar responsabilidades y consecuencias por cualquier eventual incumplimiento por parte del inquilino y/o sus allegados.

Para efectos del proceso y la aplicación de sanciones se ha separado las infracciones o brechas en dos categorías generales de acuerdo con la seriedad del hecho y el impacto a la comunidad, otros usuarios y/o propietarios. En caso de que haya un cuestionamiento de la categoría asignada a una situación específica el criterio de la Junta Directiva respectiva será final.

Infracción menor.

- Infracción operativa o administrativa de impacto limitado a los demás, o infracciones que podrían perturbar a los demás, pero que se pueda corregir o rectificar sin mayor consecuencia.

Infracción mayor.

- Infracción menor no corregida o repetida más de dos veces dentro de 90 días naturales de la primera infracción previamente notificada formalmente.
- Desacatos que provoquen directamente daños o perjuicios a las personas, bienes o instalaciones de Nativa, o perturban la tranquilidad y bienestar de los demás.
- Negar seguir indicaciones del personal de Nativa en cuanto las normas y reglamentos, o reaccionar con mala gana utilizando malas palabras, insulto, o falta de respeto. No guardar el decoro o respetar la moral y las buenas costumbres.
- Conductas indecorosas, lascivas o sexuales en las áreas comunes, o a la vista pública, aun entre parejas casadas.

Proceso de Notificación.

1. Infracción menor.

Paso 1. Notificación inicial verbal o por escrito que dará al infractor la oportunidad de corregir la situación sin consecuencia estableciendo un periodo razonable de acuerdo con las circunstancias. Este periodo podría ser de forma inmediata (pe, exceso de volumen de un equipo de sonido, fumar en una zona prohibida, pasear una mascota en zona prohibida) o otro periodo (pe. remover escombros de construcción, o dar mantenimiento al jardín al frente de una casa)

Paso 2. Notificación formal por escrito de la brecha (que podría ser la repetición de una brecha menor previamente corregida bajo Paso 1) y la aplicación de la sanción con periodo indicado para corregir la infracción. En caso de no corregir la situación dentro del periodo indicado la infracción pasará a ser una Infracción Mayor. Si hay más de dos infracciones menores sancionadas dentro de 90 días de la notificación inicial, la tercera será tratada como una infracción mayor.

2. Infracción mayor.

Paso 1. Notificación formal, verbal o por escrito, al infractor para requerir inmediatamente desistir de la conducta identificada, o corregir la brecha presentado dentro de un periodo indicado.

Paso 2. Notificación formal al propietario de la filial de la infracción de la Junta Directiva y la sanción por aplicar, y advertencia de acciones potenciales adicionales por reincidencia.

Sanciones Económicas.

1. Infracción menor.

Una multa de \$75.00 por evento que llegue a Paso 2, Notificación Formal.

2. Infracción mayor.

Una multa de monto mínimo de \$150 hasta \$1,000 por evento, de acuerdo con las circunstancias y el criterio de la Junta Directiva utilizando la base que sigue como guía:

- Tercera infracción menor: \$150 mínimo.
- Infracciones que provoquen daños, o perturban el bienestar de la comunidad, negar seguir instrucciones del personal, conducta antisocial: \$250 mínimo.
- Conductas indecorosas. \$1,000 fijo.

Las multas serán facturadas con la cuota de mantenimiento con la misma fecha de vencimiento y aplican las mismas penalidades y intereses por pago tardío: en caso de no pago la misma política de cobro aplicaría.

NB. En el caso de daños a la propiedad, o de las áreas comunes o de propiedad privada, la multa aplica en adición a cualquier resarcimiento eventual del daño provocado.

Sanciones Adicionales.

En casos graves, o por la naturaleza de la conducta sancionada o la reincidencia de infracciones, la Junta Directiva podría determinar sanciones adicionales como la restricción de uso de las áreas comunes contra el infractor, o la unidad y todos sus usuarios, de acuerdo con las circunstancias y el contexto completo en cuanto el perjuicio a la comunidad de Nativa y los otros propietarios.

Tal restricción podría además aplicar al acceso de vehículos, o ser una prohibición total de acceso a cierta persona que no es el propietario o su familia directa, y puede ser por un periodo específico (por ejemplo 30 días) o indefinido hasta que el propietario pudiera convencer a la Asociación sobre el acatamiento futuro de las normas y los reglamentos.

En caso que las medidas internas aplicadas por la Asociación no logran curar una cierta situación la Junta Directiva está autorizada acudir a la vía legal para conseguir un remedio judicial.

Derecho de Apelación.

El propietario tiene derecho de apelar cualquier notificación de infracción o sanción contra su filial antes de entrar en efecto tal medida. La apelación tiene que ser por escrito y presentado dentro de 15 días naturales de la notificación a la Administración, o la Junta Directiva, explicando las razones y justificaciones del caso, aportando cualquier información, evidencia, o testimonio relevante. En el caso de una sanción de suspensión de cualquier derecho de acceso, el propietario tendría la oportunidad además de ser escuchado oralmente por la Junta.

La Junta Directiva tiene la obligación de considerar cualquier apelación en forma oportuna y dar respuesta aceptando o rechazando la petición por escrito, explicando los elementos relevantes de la decisión tomada. Tal respuesta tiene que estar comunicada dentro de 15 días naturales del recibo de la apelación, periodo que podría estar extendido por 15 días más, bajo aviso por escrito al propietario, cuando sea necesario para el análisis de los hechos, conseguir información adicional, o la confirmación de testimonios.

La decisión de la Junta Directiva quedaría en firme después de la notificación final por escrito al propietario.

Resolución de Conflictos.

En el caso de un conflicto que no se resuelve dentro del contexto del Reglamento del Condominio y las Normas de Convivencia, Artículo 81 del Reglamento “Acuerdo Sobre Resolución de Conflictos” puede ser invocado.

Anexo 1. Reglas de Piscina.



NATIVA

POOL RULES REGLAS DE PISCINA



NO DIVING
Prohibido saltar al agua



NO RUNNING
Prohibido correr



NO FOOD & DRINKS in Pool
Prohibidas las comidas y bebidas en la piscina



NO ANIMALS
Prohibidos los animales



NO FRAGILES'
Prohibidos los objetos frágiles



NO LIFEGUARD ON DUTY
No hay salvavidas en servicio



NO STRANGE OBJECTS OR FURNITURE PARTS
Prohibidos los objetos extraños o partes del mobiliario



PLEASE SHOWER BEFORE ENTERING
Por Favor dúchese antes de ingresar al agua



PARENTS/GUARDIAN MUST ACCOMPANY CHILDREN
Todo niño debe estar acompañado de sus padres o guardian



Thank you

**POOL & AREA EXCLUSIVE FOR OWNERS, GUESTS, TENANTS & RENTERS
IN GOOD STANDING WITH ADMINISTRATION
limited to 6 people per condominium**

Pool environment must be kept as a family environment, with proper personal conduct and attire.
Please shower off oils, lotions or creams **BEFORE** entering pool.
Place a towel on furniture while sunbathing.
Babies & infants **MUST** use proper diapers and swim gear.
Pool chairs & tables **CANNOT** be reserved.
Furniture is not to be removed from its location.
Jacuzzi controls **ONLY** to be operated by responsible adults.
Use audio devices in **LOW** volume or use with headphones.
Please deposit trash in trash cans (use the recycle program).
Common areas around pool are No Smoking areas.
No rough-play or balls/objects throw-play in pool or its vicinity.

The Administration reserves the right to deny access.
Nativa staff & Security personnel are authorized to indicate limitations and ensure compliance with pool rules and **CAN** expel any non-compliant person or group.
Please contact Nativa staff or Security if you notice any violation of the pool rules or vandalism.
YOU SWIM AT YOUR OWN RISK; NO LIFEGUARD ON DUTY. NEITHER THE ASSOCIATION OR ITS ADMINISTRATION ARE RESPONSIBLE FOR ACCIDENTS OR INJURIES TO USERS OF THIS POOL AND SURROUNDING AREAS.

**PISCINA Y ÁREA EXCLUSIVA PARA PROPIETARIOS, INVITADOS, ARRENDATARIOS Y RENTAS
EN BUENOS TERMINOS CON LA ADMINISTRACION
limitado a 6 personas por condominio**

El ambiente del área de piscina debe mantenerse familiar, con una conducta personal y atuendos adecuados.
Favor ducharse los aceites, lociones o cremas **ANTES** de hacer uso de la piscina. Use un paño sobre el mobiliario al asolearse.
Bebés e infantes **DEBEN** usar pañales y flotadores adecuados.
Las sillas y mesas del área de piscina **NO PUEDEN** reservarse.
El mobiliario no debe ser removido de su ubicación.
Los controles del jacuzzi **SOLO** serán usados por adultos.
Usar aparatos de sonido con **BAJO** volumen o audífonos.
Deposite la basura en los basureros (use el programa de reciclaje).
Las áreas comunes alrededor de piscina son de No Fumado.
No se permiten juegos violentos ni de tirar bolas/objetos en el área.

La Administración se reserva el derecho de admisión.
El personal de Nativa y la Seguridad están autorizados a indicar limitaciones y asegurar el cumplimiento de los reglamentos y **PUEDEN** expulsar a una persona o grupo que no acate el reglamento.
Por favor contacte al personal de Nativa o a Seguridad si nota cualquier violación de las reglas o actos de vandalismo.
USTED NADA BAJO SU PROPIO RIESGO; NO HAY SALVAVIDAS. NI LA ASOCIACION NI SU ADMINISTRACION SERAN RESPONSABLES POR LOS ACCIDENTES O LESIONES SUFRIDAS POR USUARIOS DE ESTA PISCINA Y AREAS ALEDAÑAS.

HOURS OF USE: FROM 8:00 AM TO 10:00 PM
Horario de uso: de las 8:00 am a las 10:00 pm

Anexo 2. Contactos de Emergencia.

Anexo 3. La Ley 7451 Bienestar de Los Animales.

REFORMAS DE LA LEY N.º 4573, CÓDIGO PENAL, DE 4 DE MAYO DE 1970 Y REFORMAS DE LA LEY N.º 7451, BIENESTAR DE LOS ANIMALES, DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1994

ARTÍCULO 1.- Se reforman los artículos 7, 12, y 21, y se adicionan los nuevos artículos 15 bis, 21 bis, 24 bis, 24 ter y 24 quáter, todos de la Ley N.º 7451, Bienestar de los Animales, de 16 de noviembre de 1994. Los textos son los siguientes:

"Artículo 7.-Trato a los animales de compañía. Los dueños o los responsables de los animales de compañía deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- a)** Garantizarles condiciones vitales básicas y manejo apropiado según las buenas prácticas de seguridad, para evitar riesgos y daños a la integridad, la salud pública y la salud pública veterinaria.
- b)** Mantener los espacios destinados a su hábitat en condiciones apropiadas de higiene, con el fin de prevenir la propagación de enfermedades.
- c)** Recoger y depositar, en lugares apropiados, los desechos fecales de los animales de compañía que sean arrojados en las aceras, los parques, las calles, los jardines públicos, las playas y demás lugares públicos.
- d)** Los dueños o responsables de los animales de compañía deberán cumplir con los requerimientos establecidos en esta ley y con las normas de salud pública y veterinaria, además de contar con lugares apropiados de espacios e higiene, con el propósito de no propagar enfermedades. De igual forma, cuando las mascotas circulan por las vías públicas, los respectivos dueños o responsables deberán tomar las medidas de seguridad con los mecanismos correspondientes."