

**NATIVA RESORT Y CONDOMINIOS
LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS Y DE
DESARROLLO**

CONTENIDOS

I. CONSIDERACIONES GENERALES	
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. CONSIDERACIONES Y OBLIGACIONES GENERALES.....	3
3. PROPÓSITO GENERAL DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO.....	4
4. DEFINICIONES.....	4
II. COMITÉ DE ARQUITECTURA Y PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN	
1. COMITÉ DE ARQUITECTURA.....	7
2. REQUISITOS GENERALES.....	7
3. PROCEDIMIENTOS Y APROBACIONES DEL COMITÉ DE ARQUITECTURA.....	7
A. Requisitos para la presentación de planos preliminares.....	8
B. Procedimientos de aprobación de planos preliminares.....	9
C. Requisitos para la aprobación de construcción.....	9
D. Procedimientos para la aprobación de construcción.....	10
E. Requisitos para el inicio de la construcción.....	10
4. DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.....	11
5. SEGUIMIENTO	11
6. VALIDEZ DE LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROYECTO...	11
III. RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO DE LOTES	
1. RESTRICCIONES Y REGULACIONES GENERALES.....	12
2. SERVIDUMBRES.....	12
3. SERVICIOS, SERVICIOS PÚBLICOS INFRAESTRUCTURA.....	12
4. MANTENIMIENTO.....	13
5. JARDINERÍA Y PAISAJES.....	14
6. DISEÑO DEL JARDINERÍA DE LOS LOTES.....	14
7. RIEGO DE LOTES.....	15
8. CERCADO DEL SITIO.....	15
9. INSTALACIONES EXTERIORES.....	16
IV. RESTRICCIONES URBANAS Y REGULACIONES ARQUITECTÓNICAS	
1. RESTRICCIONES URBANAS.....	20
2. LINEAMIENTOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO.....	23
V. DISPOSICIONES DE CONSTRUCCIÓN	
1. OBLIGACIONES GENERALES.....	26
2. INSTALACIONES PROVISIONALES.....	26
3. HORARIOS DE ACCESO Y CONSTRUCCIÓN.....	27
4. DISPOSICIONES DE HIGIENE Y SEGURIDAD.....	28
VI. SANCIONES Y PENALIDADES	
1. INCUMPLIMIENTOS.....	31
2. PENALIDADES.....	31

SECCIÓN I

CONSIDERACIONES GENERALES

INTRODUCCIÓN

Nativa Resort es una comunidad turística de 105 hectáreas la cual se planificó para cumplir los más altos estándares internacionales operativos y de desarrollo. Se implementará en 3 fases de aproximadamente 35 hectáreas cada una.

El lugar ofrece características naturales únicas y vistas impresionantes que hacen que el proyecto se implemente, se desarrolle y opere como una comunidad organizada la cual mejora su entorno en lugar de competir con él, a la vez que se entrelaza con las condiciones naturales que cada sitio ofrece. Algunas áreas de la propiedad se han trabajado para ofrecer la mayor cantidad de vistas posible. Concibiéndose así como una comunidad residencial con vistas únicas, las servidumbres de vista se garantizan a través de las restricciones de altura y los retiros de la construcción. Asimismo, se recomienda que las casas se ubiquen en áreas que aprovechen al máximo dichas vistas.

La filosofía de la planificación de Nativa Resort se enfoca en establecer un desarrollo de alta calidad el cual garantice la integridad y armonía arquitectónica con el entorno natural mientras se disfrutan las espectaculares vistas, esto a través del monitoreo (herramientas) y dirección del programa de diseño.

CONSIDERACIONES Y OBLIGACIONES GENERALES

Con el fin de mantener estándares mínimos de calidad, características urbanísticas y arquitectónicas armoniosas y funcionalidad ambiental para todo el desarrollo, los propietarios de lotes (primarios o secundarios) y/o unidades residenciales o apartamentos, así como los coparticipantes de alguno de los desarrollos privados, deben cumplir ciertas obligaciones recíprocas. Estas regulaciones especifican ciertos factores y los propietarios que deseen desarrollar sus lotes, construir sus casas y utilizar las instalaciones complementarias dentro del Condominio Nativa, deben adherirse y cumplir estrictamente las regulaciones para dicho propósito establecidas en los estatutos y reglamentos del condominio los cuales han sido aprobados por la Asamblea de Propietarios.

Los diseños deben ajustarse a los lineamientos arquitectónicos indicados en este documento e implementados según el Reglamento de Administración del Condominio, el cual se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Costa Rica. A su vez, las construcciones deben realizarse estrictamente como lo indican los planos de diseño presentados y aprobados por el Comité de Arquitectura y los planos de construcción oficialmente aprobados por las respectivas instituciones gubernamentales costarricenses.

Ninguna construcción, independientemente de si es nueva o se trata de una expansión, remodelación o modificación, puede realizarse sin el consentimiento escrito previo por parte del Administrador del Condominio, quien se asegurará que se cumpla con todas las regulaciones establecidas por el Comité de Arquitectura y las instituciones que otorgan los permisos. Se reserva el derecho de rechazar y/o no aprobar los proyectos si no se implementan completamente estas regulaciones y los procedimientos de aprobación.

Si estos lineamientos no proporcionan estándares específicos para alguna construcción o mejora propuestas, quedará a criterio del Comité de Arquitectura revisar el proyecto propuesto para verificar que éste mantenga o mejore el carácter y la identidad planeadas dentro del desarrollo completo de Nativa Resort.

Las obligaciones del Administrador incluyen la supervisión y verificación del cumplimiento de las regulaciones aquí establecidas y de las Regulaciones y Reglamentos del Condominio, los cuales están inscritos ante el Registro Nacional de Costa Rica. Hasta que finalice la construcción o se considere necesario, el Desarrollador y el Administrador del Condominio se reservan el derecho de supervisar, inspeccionar y/o sancionar a aquellos que no cumplan estas normas.

PROPÓSITO GENERAL DE LOS LINEAMIENTOS DE DISEÑO

Mientras disfruta de un estilo de vida único de un resort y con el fin de realzar el valor de su inversión, se han establecido altos estándares de calidad.

- ☒☒ Proporcionar una guía durante las fases de desarrollo de cualquier proyecto que se vaya a implementar en el Condominio Nativa y en el desarrollo maestro de Nativa Resort.
- ☒☒ Proporcionar lineamientos para las fases de revisión y desarrollo del diseño de proyectos residenciales dentro del complejo maestro de Nativa Resort y sus condominios, los cuales funcionarán como estándares para evaluar las propuestas de construcción proyectadas para las áreas respectivas.
- ☒☒ Establecer estándares mínimos de diseño y desarrollo para todos los espacios, estructuras y construcciones exteriores expuestos a vistas externas.
- ☒☒ Asegurar y mantener una apariencia armoniosa y de alta calidad.
- ☒☒ Asegurar la compatibilidad entre las distintas construcciones y de éstas con el paisaje circundante, manteniendo un equilibrio al evitar la sobreexplotación de la tierra y sus características.
- ☒☒ Proteger los bienes inmuebles de todo tipo de deterioro o reducción de valor causado por un desarrollo y uso inapropiado de la tierra y de las estructuras respectivas al espíritu, la identidad y la continuidad de una comunidad residencial turística.
- ☒☒ Ayudar a crear un sentido de identidad mediante el desarrollo armonioso y el realce del espíritu y carácter que dan vida a Nativa Resort en primer lugar por medio de realzar el carácter del Resort como un todo.
- ☒☒ Asegurar que todos los residentes de Nativa Resort y sus condominios respeten y protejan, la privacidad y el derecho de los demás residentes de disfrutar las áreas dentro de Nativa sin afectar a los vecinos ni visitantes, así como los derechos de vista.
- ☒☒ Garantizar la igualdad de uso y disfrute de todas las áreas comunes, infraestructura e instalaciones para el bien común del resort como un todo.

A continuación, se presentan las secciones de este documento:

I. Consideraciones y regulaciones generales

II. Comité de Arquitectura y Procedimientos de Aprobación

Explica el proceso para presentar planos y especificaciones sujetas a revisión y aprobación urbana y arquitectónica.

III. Estándares para Paisajes y Áreas Exteriores de las Residencias

Presenta los estándares de diseño y uso para el desarrollo de todos los trabajos exteriores de las residencias y sus jardines.

IV. Estándares de Diseño Comunal y Lineamientos Urbanos

Presenta el concepto de diseño general de Nativa Resort y sus desarrollos de condominios primarios, enfatizando en los conceptos de proyectos y mejoras ya implementadas por la compañía desarrolladora.

V. Estándares Arquitectónicos y de Edificaciones

Presenta los estándares específicos de diseño que deben implementarse en el exterior de todos los proyectos de construcción.

DEFINICIONES

Administrador: Agente de la administración (puede ser persona natural o jurídica), nombrado por la Asamblea General del Condominio. Actúa a través de la Junta Directiva y estará a cargo del mantenimiento y las mejoras del condominio.

Comité de Arquitectura: Comité de profesionales y/o propietarios designados por el Desarrollador o la Junta Directiva del Condominio, cuando el Desarrollador haya vendido todas sus unidades en el Condominio, quienes garantizan el cumplimiento de las regulaciones arquitectónicas del condominio y los aspectos relacionados con los exteriores de las unidades o edificios privados o en áreas comunes, la evaluación y aprobación de los planos preliminares y/o de construcción, los cuales deben ser presentados por los propietarios o sus representantes antes de realizar cualquier trabajo de construcción. Este Comité observará los requisitos establecidos en el Capítulo seis para revisar y aprobar las propuestas de desarrollo presentadas según las estipulaciones de las regulaciones actuales y de desarrollo y de los lineamientos arquitectónicos y urbanos del Condominio. Por la presente, se establece y los propietarios del condominio aceptan expresamente que cualquier construcción debe estar necesariamente sujeta a la previa aprobación de este Comité según las indicaciones del capítulo seis. Según se define e indica a continuación, mientras el Desarrollador tenga al menos una unidad del condominio, será éste quien designe a los miembros del Comité Arquitectónico.

Asociación: Se refiere a la “Asociación de Propietarios del Condominio Nativa”, creada por los estatutos del condominio.

Área Edificable: Es el área dentro de una propiedad la cual es idónea para el desarrollo, en la que se permite construir y la zona en cada lote donde se permite construir.

Áreas Comunes: Se refiere a las áreas o elementos de uso común en el condominio, las cuales están delimitadas en el plano condominal.

Condominio: “CONDOMINIO NATIVA”, representa el sistema de propiedades establecidos para la Propiedad y creado a través de este documento de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio.

Plano Condominal: Se refiere a los mapas y planos condominales adjuntos a este documento y necesarios para registrar el Condominio ante el Registro Público. Incluye los planos maestros, los planos maestros del desarrollo y los planos de diseño del sitio, aprobados por las instituciones estatales correspondientes. Se refiere tanto al plano de diseño del sitio del condominio primario Nativa y a los planos de diseño del sitio de los condominios secundarios establecidos aquí para dichos efectos.

Reglamentos y Estatutos del condominio: Gravamen mayor sobre todos los bienes inmuebles dentro del Resort el cual establece el marco legal de operaciones y administración de todos sus componentes y de la implementación y aplicación de los lineamientos y estándares.

Corte y Relleno: Cualquier tipo de nivelación que baje o levante la elevación de un lote por un metro o más.

Lineamientos de diseño: Estándares establecidos para utilizarlos como lineamientos arquitectónicos para la construcción (paisaje y arquitectura), la reconstrucción y las adiciones exteriores con respecto al tamaño, la ubicación, el carácter, la forma, el material, el color y otras características relacionadas con el diseño de cualquier edificación.

Desarrollador: Compañía designada y notificada por escrito a la Junta Directiva del Condominio a medida que sigue siendo el propietario directo o indirecto de al menos una de las unidades no vendidas del condominio.

Regulaciones de Desarrollo y Lineamientos Arquitectónicos y Urbanos: Regulaciones adicionales a las ya establecidas aquí, las cuales rigen el desarrollo arquitectónico y urbano de las propiedades para mantener una hegemonía en los edificios y trabajos externos, incluyendo los jardines de dichas unidades.

Asamblea General: Reunión de asociados de la Asociación de Propietarios, la cual representa asimismo a los propietarios de lotes secundarios. En última instancia y a través de su administrador asignado, es la entidad responsable de gestionar y mantener las áreas comunes dentro del Plano Maestro.

Lote Residencial: Lote o área de construcción dentro del Condominio Nativa la cual se muestra en el plano maestro como área privada o en el plano de diseño del sitio aprobado por el departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), junto con cualquier mejora al respecto.

Uso de suelo: Uso asignado para cada lote o apartamento para el propósito establecido en la escritura constitutiva del condominio.

Leyes: Ley de Regulación de Propiedad en Condominio #7933, Ley General de Urbanismo y Ley de Construcciones de Costa Rica.

Mantenimiento de Lotes: Mientras no haya construcciones en un lote, su propietario tiene la obligación de mantener el terreno en condiciones óptimas; debe limpiarlos, eliminar la maleza y cortar el pasto regularmente para mantenerlo limpio y con buena apariencia.

Plano Maestro: Plano general de diseño del sitio o plano de uso de suelo del Condominio Nativa, preparados por el Desarrollador, aprobados por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y registrado en el Registro Nacional de Costa Rica. **Conversión métrica:** 1 metro = 3,28 pies.

Miembro: Todos los propietarios y miembros de la Asociación.

Estacionamiento: Zonas comunes dentro del Plano Maestro del Condominio y/o, en defecto de las mismas, en el diseño del área condominal, destinadas al estacionamiento de vehículos asignado a cada caso. Los

estacionamientos asignados a cada unidad se han designado como áreas comunes restrictivas en el Plano Condominal.

Propiedad: Se refiere a la tierra aquí descrita. Incluye la parcela de tierra o la unidad residencial establecida como tal dentro de los Planos de Diseño del Sitio aplicables y sus planos catastrados correspondientes.

Parcelas del Condominio: Incluyen la unidad y la parte proporcional no divisible, como se muestra en el plano condominal.

Propietario: Se refiere al propietario o propietarios de los títulos de propiedad del condominio registrados en el Registro Público (puede ser persona natural o jurídica). El Desarrollador será un propietario durante el tiempo que posea, directa o indirectamente, una o más parcelas o unidades.

Regulaciones: Se refiere al documento sobre las Regulaciones de Desarrollo y Lineamientos Arquitectónicos y Urbanos.

Paisaje Vial: Elementos de diseño relacionados con calles, derecho de vía y terrenos colindantes. Consiste principalmente en plantas, paredes, calzadas, aceras, alumbrado, mobiliario y accesorios urbanos, etc.

Unidades o Propiedades Secundarias: Lotes y unidades residenciales definidas como áreas privadas dentro del condominio las cuales están claramente delimitadas y conforman las áreas privadas condominales. Los límites de cada parcela o unidad se refieren a aquellos establecidos en el plano catastrado correspondiente.

Utilización: Destino de cualquier lote o unidad residencial y áreas comunes del condominio para el uso, propósito u objetivo exclusivo según lo establecido en el Reglamento del Condominio inscrito ante el Registro Nacional de Costa Rica y los aquí establecidos.

SECCIÓN II
COMITÉ DE ARQUITECTURA Y
PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN

COMITÉ DE ARQUITECTURA

Las regulaciones del Condominio Nativa, registradas en el Registro Nacional de Costa Rica, establecen un Comité de Revisión Arquitectónica para el Resort y el condominio con el fin de asegurar la integridad y compatibilidad arquitectónica del diseño dentro de Nativa Resort para el bien y beneficio en común de todos sus residentes y propietarios. Se solicitará a todos los propietarios del Condominio Nativa que presenten los planos de desarrollo a dicho Comité para ser aprobados antes de construir.

El Comité de Arquitectura puede hacer ajustes en cualquier elemento específico de estos lineamientos si es de interés general del proyecto y del resort como un todo y si las mejoras son compatibles con los criterios generales que se establecieron originalmente. Las ilustraciones gráficas que se adjuntan a este documento buscan transmitir el concepto de desarrollo y no se crearon para representar los planos específicos de construcción. Por otra parte, estos lineamientos son vinculantes a cualquier persona o compañía que pretenda construir, reconstruir o modificar cualquier mejora temporal o permanente (en edificios, calles, paisaje urbano, jardines, etc.) dentro de Nativa Resort o el Condominio Nativa.

Con respecto a todos los aspectos relacionados con la implementación de estas regulaciones y en el desarrollo y construcción de los proyectos, el Administrador contará con el soporte y asesoría técnicos del Comité de Arquitectura y sus miembros, y del Desarrollador de Nativa Resort.

Sobre estos temas, cada propietario de parcelas o unidades residenciales tiene el derecho de exigir el cumplimiento de todas las obligaciones y requisitos aquí establecidos, exigir que el Administrador dé la atención adecuada e inmediata a los asuntos y exigir que se protejan todas las áreas e intereses comunes dentro de las disposiciones de la ley.

REQUISITOS GENERALES

Profesionales Responsables, Compañías Constructoras y Constructores

Cualquier edificación o residencia que los propietarios de unidades o lotes deseen desarrollar debe contar con planos aprobados por un ingeniero o arquitecto registrado, o de una compañía de arquitectura y/o ingeniería con licencia del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA). El profesional responsable asignado debe elaborar y/o firmar los planos de construcción. También estará a cargo de obtener todos los permisos pertinentes.

Asimismo, la construcción debe ser ejecutada y dirigida por un consultor/contratista o una compañía constructora con licencia del CFIA, quien deberá estar registrado como tal y será responsable de la dirección técnica de la construcción, manteniendo un registro actualizado de las obras. En el caso en el que se designe a un contratista o compañía constructora independiente como el consultor o profesional a cargo de la construcción de viviendas, éstos deben tener la licencia del CFIA para dichas actividades. En todo caso, el profesional responsable y el contratista deben adherirse a las regulaciones aplicables a la práctica profesional de su campo, deben respetar, junto con el propietario del proyecto, todos los lineamientos ambientales y deben implementar todas las medidas de mitigación según lo establece el Estudio del Impacto Ambiental (EIA) del proyecto.

Con el fin de evitar la falta de conocimiento de las regulaciones establecidas, los profesionales responsables, junto con el contratista y/o consultores designados a la construcción, deben firmar las regulaciones del condominio y los lineamientos arquitectónicos. Asimismo, serán igualmente responsables de cumplir con todas las normas aquí establecidas durante la construcción del proyecto.

Procedimientos Y Aprobaciones del Comité de Arquitectura

Antes que cualquier permiso de construcción otorgado por las instituciones gubernamentales respectivas, los propietarios de lotes que deseen desarrollar y/o construir en su propiedad deben obtener un permiso preliminar por parte del Comité de Arquitectura para el diseño de la edificación, el cual aprobará y/o hará objeciones/recomendaciones. Seguidamente, deberán obtener un permiso para los planos finales de construcción que presentarán ante las instituciones respectivas.

Requisitos para la Presentación de Planos Preliminares

Una vez que se haya definido el concepto de un proyecto y antes de elaborar los planos de construcción, se debe presentar un plano de diseño preliminar al Comité de Arquitectura para su previa aprobación. En consecuencia, ya sea que se apruebe o no, el Comité de Arquitectura dará recomendaciones para el desarrollo del proyecto presentado con el fin de guiar al propietario durante el proceso de desarrollo.

Los documentos y planos que deben presentarse son:

Documentos para presentar

☒☒ **Formulario de solicitud de permisos -**

☒☒ **Plano catastrado de la propiedad**

☒☒ **Descripción del proyecto**

☒☒ **Lista de profesionales:** Debe incluir el nombre del profesional responsable del proyecto y de los consultores involucrados en la elaboración de los planos de construcción, el número de identificación nacional de cada uno, el número de registro en el CFIA, los teléfonos y los correos electrónicos.

Planos preliminares

Se deben presentar todos los diseños preliminares para aprobación del Comité de Arquitectura y de los consultores profesionales y técnicos asignados antes de elaborar los planos de construcción y las especificaciones técnicas.

Los planos de diseño preliminares de las viviendas deben incluir al menos los siguientes documentos como lo define el CFIA para los Planos Preliminares:

• Plano de ubicación general

Plano de la ubicación de la propiedad dentro del Plano Maestro del Condominio Nativa. Plano del sitio con la indicación del área cubierta y el área máxima de construcción. Se debe incluir un plano de sección transversal que indique las mediciones de nivel y altura de pisos.

• Plano del sitio

El plano del sitio debe incluir las líneas de contorno topográfico (@ 1 metro) con la vivienda ubicada dentro de ellas y debe indicar las líneas de retiros de construcción según se establece en estos lineamientos.

En el caso en el que se requiera hacer trabajos de tierra mayores para implementar el proyecto propuesto, se debe presentar un plano de movimiento de tierra al Comité de Arquitectura para así establecer los peligros potenciales que estos trabajos podrían causar a los lotes vecinos o a todo el sitio.

☒☒ **Plano de distribución arquitectónica**

Los planos de distribución arquitectónica del proyecto propuesto deben indicar los materiales exteriores y acabados que se implementarán.

• Plano de techos

El plano de techos ubicado dentro de la propiedad debe indicar las líneas de retiros y contornos de la construcción. También debe indicar claramente el concepto del sistema de drenaje de agua pluvial la cual debe recogerse directamente por sistemas de drenaje pluvial adecuados para dicho propósito dentro de todo el proyecto.

• Elevaciones y fachadas

Las fachadas y elevaciones frontales, laterales y traseras deben indicar la altura general de la edificación, los acabados exteriores y los materiales.

• Secciones cruzadas

Las secciones cruzadas comunes, longitudinales y transversales deben indicar los niveles propuestos de los acabados topográficos y de suelo, las alturas generales de la edificación y la altura del techo desde el nivel de la calle.

Sistema de medición y escala

Todos los planos y medidas de especificaciones deben utilizar el sistema métrico decimal. La escala de presentación de los planos será 1/100 para los planos de ubicación y sitio y 1/50 para todos los planos de arquitectura.

PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE PLANOS PRELIMINARES

El proceso de aprobación que se aplicará a los planos preliminares será el que establezcan en el Reglamento del Condominio que está registrado en el Registro Nacional de Costa Rica.

El Comité tendrá 10 días hábiles a la fecha de presentación de toda la documentación para emitir una resolución sobre este tema, ya sea la que apruebe o rechace el proyecto, en cuyo caso se deben incluir las razones para dicha decisión.

Excepciones

Para los proyectos directamente desarrollados por el Desarrollador de Nativa Resort y del Condominio Nativa, el Desarrollador estará exento de obtener el permiso preliminar y para los planos de construcción por parte del Comité de Arquitectura.

REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Antes de presentar los planos finales de construcción ante las respectivas agencias e instituciones para sus debidos permisos, se deben presentar todos los planos de construcción (arquitectónicos, estructurales, eléctricos, mecánicos) y las especificaciones técnicas ante el Comité de Arquitectura de Nativa para su revisión y verificación del concepto arquitectónico previamente aprobado y los materiales designados. Asimismo, deberán consultar los planos proyectados para verificar que no haya alteraciones en la distribución arquitectónica general ni en las fachadas aprobadas en los planos preliminares.

Antes de construir, todos los planos y especificaciones de construcción deben ser totalmente aprobados por funcionarios e instituciones del gobierno, incluyendo la Municipalidad local de Garabito. Todos los permisos y cuotas deben ir en orden y se debe presentar una copia de los permisos y recibos finales de construcción al Administrador del Condominio antes de comenzar a construir.

Documentos para presentar

- ☒ ☒ **Formulario de solicitud de autorización para los planos de construcción:** Todos los formularios de solicitud deben ir firmados por el propietario, el profesional responsable y/o el contratista a cargo de la construcción.
- ☒ ☒ **Lista de profesionales:** Debe incluir el nombre del profesional responsable del proyecto y de los consultores a cargo de la construcción e inspección durante todo el proceso de construcción, el número de identificación nacional de cada uno, el número de registro en el CFIA, los teléfonos y los correos electrónicos.
- ☒ ☒ **Plano catastrado de la propiedad (tamaño original)**
- ☒ ☒ **Fotocopia del título de propiedad**
- ☒ ☒ **Fotocopia del recibo de cuota de mantenimiento del Condominio Nativa**
- ☒ ☒ **Fotocopia del formulario de solicitud de instalación de medidor eléctrico**
- ☒ ☒ **Copia de los planos preliminares aprobados por el Comité de Arquitectura**
- ☒ ☒ **Descripción del proyecto**

Planos de construcción

- ☒ ☒ **Plano de ubicación**
- ☒ ☒ **Plano de diseño del sitio /** A escala de 1:100, con líneas topográficas, ubicación de la edificación y todos los retiros aplicables con las indicaciones de los trabajos exteriores complementarios que se realizarán.

- ☒☒ **Plano del sitio - Acceso vehicular** / A escala de 1:100, con líneas topográficas, ubicación de la edificación, con indicaciones de la ubicación del acceso, especificaciones de construcción y niveles de asfalto para el acceso.
- ☒☒ **Planos de construcción arquitectónica**
- ☒☒ **Lista de acabados y materiales:** incluye la selección de color y los materiales para techos.
- ☒☒ **Planos de construcción estructural, eléctrica y mecánica**
- ☒☒ **Especificaciones de construcción**
- ☒☒ **Planos de diseño de paisaje y lista de plantas**

PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

El proceso de solicitud para la autorización de los planos de construcción será el que establezca el Reglamento del Condominio que está registrado en el Registro Nacional de Costa Rica.

Una vez que se haya aprobado el proyecto preliminar, el solicitante puede presentar los planos y especificaciones de construcción del proyecto en cuestión al Comité antes de solicitar los permisos de construcción a las agencias gubernamentales correspondientes. Dicho Comité tendrá 10-días hábiles para revisar y verificar que los mismos no muestran ninguna configuración, diseño, elementos ni detalles finales distintos a aquellos que ya se habían aprobado en el proyecto preliminar y, en caso de aprobar los mismos, los planos deben recibir el sello de aprobación. Todos los planos de construcción deben llevar este sello para presentarlos a las agencias gubernamentales respectivas y obtener los permisos de construcción. Si los planos / especificaciones de construcción muestran alguna diferencia con respecto a los planos preliminares que se aprobaron con anterioridad, el Comité no estará obligado a aprobarlos y se reserva el derecho de informar a las autoridades competentes relacionadas con los permisos de construcción de que el proyecto que se presenta no cuenta con la aprobación del Comité ni con los requisitos establecidos y descritos en el documento “**Regulaciones de Desarrollo y Lineamientos Arquitectónicos y Urbanos de Nativa Resort**”.

Se prohíbe iniciar cualquier construcción en el sitio sin tener los permisos finales y definitivos de dicho Comité de Arquitectura. También, el Desarrollador y el Comité se reservan el derecho de supervisar e inspeccionar dicha construcción y así verificar el cumplimiento de las normas y regulaciones.

El propietario debe presentar los documentos antes indicados junto con el formulario de solicitud de autorización de construcción. Dicha solicitud no se procesará hasta que se haya presentado toda la información requerida.

Una vez que el Comité de Arquitectura haya aprobado los planos de construcción (firmados y sellados por el miembro respectivo), el propietario puede presentarlos a las instituciones de aprobación correspondientes. Una vez que la Municipalidad de Garabito haya dado los permisos, se debe presentar una copia de todos ellos al Administrador del Condominio y al Comité de Arquitectura.

REQUISITOS PARA EL INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN

Antes de la fecha de inicio de la construcción, el propietario y el profesional responsable del proyecto deben presentar los siguientes documentos al Comité de Arquitectura y al Administrador del Condominio:

- ☒☒ Copia del permiso final de construcción emitido por la Municipalidad de Garabito
- ☒☒ Con al menos 10 días de anticipación, el propietario debe presentar un aviso por escrito en el que informe la fecha de inicio de la construcción y la duración estimada.
- ☒☒ Registrar el nombre de la compañía constructora con todos los ingenieros y consultores ante el Comité de Arquitectura, con una copia de la ficha de información para profesionales en el frente del libro de Bitácora oficial del CFIA, el cual debe completarse correctamente antes de que comience la construcción.

Asimismo, previo al inicio de la construcción de la edificación, se deberán cumplir las siguientes obligaciones, las cuales serán verificadas por el administrador del condominio. Si estas no se cumplen, el administrador informará al propietario, quien tendrá 5 días para cumplirlas correctamente. En caso de que el propietario no cumpla con esto, el administrador se reserva el derecho de prohibir el acceso de trabajadores y materiales al proyecto:

- ☒☒ El lote debe tener instalado su medidor eléctrico correspondiente, el cual debe ser solicitado directamente por el propietario.
- ☒☒ La entrada de vehículos al lote debe estar habilitada para que no afecte la infraestructura vial. Cualquier cambio en el bordillo y la cuneta existente será responsabilidad exclusiva del propietario y si se ven afectados o dañados durante el proceso de construcción o después, será responsabilidad del propietario reconstruirlos de acuerdo con las especificaciones y estándares establecidos por el Desarrollador y el Administrador..
- ☒☒ El perímetro del lote debe estar cercado antes de que inicie la construcción según los estándares establecidos por el Comité de Arquitectura y las regulaciones del condominio.
- ☒☒ Todas las instalaciones de construcción provisionales (bodegas, caseta del guarda e inodoro químico) deben haberse realizado. Estas instalaciones deben tener buena apariencia, realizarse según el estilo arquitectónico del resort y no deben afectar visualmente a las propiedades al rededor.

DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

La duración máxima permitida para cualquier proyecto de construcción es de 18 meses a partir del momento de inicio de obra y hasta 2 años desde la fecha de emisión del permiso de construcción de la municipalidad. La duración podrá extenderse a solicitud del propietario ante el Administrador del Condominio, si las demoras están claramente justificadas. Una vez finalizadas las obras de construcción, en un plazo de 30 días, el propietario deberá presentar al Administrador del Condominio un aviso de finalización de las obras el cual será emitido conjuntamente por el propietario y el contratista / compañía constructora responsable. Hasta que este aviso sea debidamente presentado, la construcción se considerará abierta y estará sujeta a todas las regulaciones establecidas para dicha actividad.

SEGUIMIENTO

El Comité de Arquitectura y los consultores técnicos contratados / asignados supervisarán estrictamente el cumplimiento de la política establecida y que todas las regulaciones de los lineamientos de arquitectura se sigan en el sitio. Visitarán el lugar de la construcción periódicamente durante el proceso de construcción para verificarla, modificarla o detenerla si existe alguna violación a los procedimientos establecidos. El consultor asignado será el encargado de aprobar los planos proyectados antes de que se realice la construcción, e irá y verificará con anticipación la distribución que debe cumplir con los anteproyectos aprobados y los lineamientos arquitectónicos.

VALIDEZ DE LA AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROYECTO

La autorización de construcción emitida por el Comité de arquitectura tiene una validez de 1 año a partir de la fecha de emisión. Si este año transcurre sin que se inicien las obras, el propietario deberá renovar dicha autorización ante el Comité de arquitectura, la cual estará sujeta a nuevas modificaciones o normativas.

La Municipalidad de Garabito no emitirá ningún permiso de construcción para ninguna construcción, ya sea nueva o se trate de una modificación, remodelación o ampliación, sin el sello de aprobación del Comité de Arquitectura y firma representativa claramente visible en todos los planos de construcción emitidos ante las instituciones para permisos de construcción.

Cualquier modificación que se realice al proyecto aprobado, antes o durante la construcción, debe ser informada y presentada ante el Comité de Arquitectura para su consideración y aprobación. No se pueden realizar modificaciones en los planos aprobados sin el consentimiento por escrito del Comité de Arquitectura. El incumplimiento de este reglamento causará sanciones según lo establecido en el reglamento del condominio.

SECCIÓN III

RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO DE LOTES

RESTRICCIONES Y REGULACIONES GENERALES

Se deben cumplir ciertas restricciones urbanas y recomendaciones para el desarrollo de cualquier parcela o la construcción de cualquier edificación dentro del resort. Las mejoras de las edificaciones y del sitio deben ser individuales para el área elegida; su relación con el paisaje circundante, las estructuras, las vistas y la orientación deben ser los factores clave al diseñar las viviendas.

SERVIDUMBRES

El Condominio Nativa se planificó cuidadosamente, haciendo movimientos de tierra de manera que proporcionaran todas las vistas posibles. Las viviendas deben ubicarse de forma que se aprovechen al máximo estas vistas.

Todo el personal del departamento de bomberos, la policía, el Ministerio de Salud, las agencias ambientales como Setena, la Comisión Nacional de Emergencias, etc., tendrán servidumbre de acceso perpetuo a las áreas comunes del Condominio y del Resort siempre que se encuentren en una misión oficial o suceda una emergencia. El uso que se dé a las áreas de servidumbre debe ser de acuerdo con los lineamientos aquí establecidos o a aquellos indicados en las regulaciones inscritas del condominio.

El Desarrollador, siempre que sea propietario de un lote o una unidad residencial dentro del condominio, tendrá acceso perpetuo a todas las áreas comunes para las operaciones de instalación, mantenimiento, reparación, alteración y/o expansión de cualquier sistema de servicios públicos y redes. Asimismo, se reservará el derecho de otorgar o reubicar servidumbre adicional para los sistemas de electricidad, telefonía, riego, televisión por cable y servicios similares.

SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

La infraestructura de servicios y redes debe instalarse bajo tierra. Las conexiones de la infraestructura y de los servicios públicos del condominio serán responsabilidad del propietario y del proveedor de los servicios a menos que la asociación del condominio y/o el desarrollador, o alguna entidad autorizada, los administre. En cualquier caso, el propietario debe cubrir los costos de conexión. Queda prohibido conectarse a la infraestructura y servicios públicos de cualquiera de las propiedades vecinas.

Todos los servicios públicos se colocarán bajo tierra. Se medirán todos los lotes de manera individual para todos los servicios públicos, incluyendo el agua.

La conservación del agua será una prioridad para todos los propietarios. Se permiten piscinas; sin embargo, no se permite el retrolavado de los filtros de tierra de diatomeas en la línea de alcantarillado o el sistema de drenaje pluvial. Se requieren sistemas de filtro de piscinas de tipo cartucho. Se requiere el uso de limitadores de flujo en todas las regaderas y grifos. Los servicios sanitarios deberán ser de flujo bajo. Todas las conexiones de los servicios públicos las deberá instalar la compañía de servicios correspondiente o un técnico capacitado y autorizado por el administrador y/o el Desarrollador. En cualquier caso, el propietario debe cubrir los costos de conexión.

Sistema de drenaje pluvial

Está prohibido el drenaje de pendientes sobre una propiedad vecina. Las aguas pluviales deben canalizarse adecuadamente hacia las áreas comunes o hacia la calle cada vez que sea posible y los sistemas recolectores deben mantenerse limpios y libres de escombros en todo momento. Siempre que se construya un acceso a vehículos o peatones, se deben tomar medidas adecuadas con respecto al sistema de drenaje pluvial de las calles y deben construirse según los estándares y las especificaciones de Nativa.

Agua potable

Todas las viviendas deben tener una reserva de 500 litros de agua como mínimo ya sea en tanques hidroneumáticos o de retención de agua los cuales garanticen una presión interna adecuada de los artefactos de agua en todo momento. Se recomienda que la reserva almacene al menos 200 litros por persona como mínimo. No se permiten tanques de agua elevados. También está prohibido instalar tanques de metal, de tipo molino, de fibrocemento o premoldeados. Los tanques y la tubería de conexión no deben verse desde ningún punto del resort o del condominio.

Sistema de tratamiento de aguas residuales

Las aguas residuales de las viviendas deben eliminarse a través de un sistema de tanque séptico y drenaje los cuales debe construir el propietario dentro de su propio lote. El tanque séptico de cada lote solo puede tratar las aguas residuales de dicho lote. El diseño, desarrollo, construcción, operación y mantenimiento es responsabilidad exclusiva del propietario del lote, incluyendo la infiltración correspondiente y las pruebas PERT que deben realizarse para su diseño y construcción. Solo para los casos en los que un lote presente condiciones de infiltración que no sean idóneas para el drenaje de un sistema de tanque séptico, el alcantarillado puede conectarse a la tubería recolectora más cercana por su cuenta y solo bajo las condiciones aprobadas por escrito por parte del administrador del condominio, del Comité de Arquitectura y seguir las especificaciones por parte de un ingeniero mecánico inscrito quien estará a cargo del diseño e inspección.

Por otra parte, los propietarios de lotes del condominio secundario quedan exentos de esta cláusula ya que éstos deben conectarse a la planta general de tratamiento de aguas residuales del Condominio Nativa y a las condiciones establecidas para dicho propósito por parte del administrador y/o el Comité de Arquitectura.

Requisitos para la electricidad y el medidor eléctrico

Antes de iniciar la construcción, los lotes deben contar con un anillo de medidor monofásico de 200 amperios, 240 v, montado al ras y una caja de servicio / interruptor principal, con alimentación de servicio subterráneo, el cual se deberá solicitar e instalar por cuenta propia. La instalación se empotrará en los pedestales construidos para tal fin en el frente del lote. En el caso de las unidades del condominio secundario, estas deben instalarse adyacentes a la caseta del guarda del condominio, de manera que quede accesible desde la calle sin pasar por portones o puertas. La línea central del anillo del medidor debe estar ubicada al menos a 0,8 metros y no más de 1,5 metros por encima del nivel terminado (acera, etc.), según lo establecido y aprobado previamente por el proveedor del servicio eléctrico. La alimentación del servicio debe ser un conducto de 2 pulgadas dirigido al transformador de distribución de bajo voltaje más cercano. La ubicación del medidor y la entrada de servicio debe ser aprobada por la oficina local de ICE antes de la instalación. Los medidores se protegerán de la vista del público. En ninguna circunstancia se permitirá que un lote se conecte al medidor eléctrico de otro lote, antes, durante o después de la construcción.

MANTENIMIENTO

Una vez que el Desarrollador entregue la infraestructura y las obras civiles de cada una de las secciones de los proyectos, la administración, junto con los propietarios de las unidades y lotes (en la proporción respectiva) se harán cargo de todos los gastos de mantenimiento relacionados con las calles, el sistema de agua potable, de aguas residuales, de agua pluvial, el alumbrado eléctrico, etc.

Los propietarios de lotes y unidades deberán pagar todos los servicios de agua, electricidad, teléfono, cable, recolección de basura, sistema de aguas residuales, etc. según el costo establecido por las agencias correspondientes, por el Desarrollador o por la compañía de servicios de Nativa cuando aplique y conforme los facturen las instituciones estatales o los comités de desarrollo.

Como se mencionó anteriormente, el Desarrollador ha instalado el paisaje urbano en todas las calles de Nativa. Debido a que el tema del paisaje es muy consistente y se ha diseñado para que continúe de esa manera, la asociación del condominio, a través del administrador, se hará cargo del mantenimiento de esas áreas. Los propietarios darán mantenimiento a sus lotes respectivos tras el paisaje urbano.

JARDINERÍA Y PAISAJES

El terreno natural de Nativa se trabajó en algunas áreas con el fin de maximizar las vistas al océano desde cada lote. No obstante, mucho de este terreno se dejó intacto hasta que se construya en cada lote individual. La remodelación del terreno natural debe mantenerse al mínimo. Cuando sea posible, se deben diseñar las mejoras que conformarán el terreno en lugar de revertirlas. El ángulo de las pendientes graduadas debe ajustarse gradualmente al ángulo del terreno existente. Se deben evitar las formas angulares graduadas. En ningún momento pueden exponerse pendientes hechas a mano que excedan los 3 metros (10 pies) de altura. Este tipo de pendientes deben diseñarse de manera adecuada. No se permitirán cortes ni rellenos hechos por los propietarios en las áreas designadas como “áreas naturales” o por debajo de la línea de construcción de elevación del nivel del mar de 10 metros.

El diseño y las bases de las edificaciones no deben alterar de manera significativa el drenaje natural existente del lugar. La servidumbre de drenaje puede realizarse a través de varios lotes. Dichas servidumbres no deben tener edificaciones sobre ellas, pero sí deben diseñarse. En el anexo técnico, se muestran las servidumbres de los planos de las áreas edificables de cada lote.

Los propietarios pueden sembrar árboles frutales u ornamentales dentro de su propiedad, sin embargo, el follaje o los arbustos no deben obstaculizar la vista de los vecinos. El resto de las plantas de jardín consiste en plantas y arbustos aislados, deben agruparse preferiblemente por colores descendientes y sembrarse por fuera de las paredes o cercas para crear un efecto visual de vacío y unidad a todo el proyecto.

Se deben presentar, cuando aplique, un plano del paisaje y un plano para corte de árboles al Comité de Arquitectura para su aprobación. Todas las plantas deben sembrarse dentro de los límites de los lotes y los árboles solo pueden plantarse fuera de las secciones de los retiros, esto para que las raíces no afecten a las propiedades vecinas. El tipo y la especie de las plantas, junto con sus nombres comunes y científicos y su ubicación, deben indicarse en el plano de paisajismo del sitio. Independientemente de la especie y el tamaño, el Comité de Arquitectura debe aprobar cualquier tala de árboles dentro de un lote una vez que se determine que esto no afecta al resort de ninguna manera. Asimismo, debe indicarse la ubicación exacta y el diámetro a la altura del pecho y altura estimada.

Independientemente de la especie, se debe contar con el permiso de tala de árboles emitido por la Oficina de Dirección Forestal para los árboles de más de 15 cm (6") de diámetro a la altura de pecho, siendo esto de total responsabilidad del propietario del lote. Una vez que se obtiene el permiso, debe presentarse una copia del mismo al administrador, junto con la fecha de tala, con 5 días de anticipación. Está prohibido cortar cualquier árbol o arbusto que se encuentre fuera del lote de los propietarios sin contar con la autorización y permisos del Comité de Arquitectura.

Bajo ninguna circunstancia, los propietarios o personas en nombre de ellos pueden extraer tierra ni plantas de ninguna área fuera del lote; tampoco puede depositar escombros ni materiales en las propiedades vecinas. La eliminación de escombros o residuos debe coordinarse con el administrador del condominio anticipadamente. Las hojas o el pasto deben colocarse en bolsas de jardín y llevarse a los sectores de recolección de basura designados el día programado para ello. En ninguna circunstancia se permitirá ocupar las áreas fuera de las instalaciones de un lote para depositar material, residuos ni equipo de construcción.

DISEÑO DE JARDINERÍA DE LOS LOTES

Los lotes y su jardinería circundante deben diseñarse de forma individual. Con el fin de obtener un alto nivel de consistencia dentro del resort, deben seguirse los siguientes lineamientos para la jardinería:

- ☒☒ La jardinería no debe alcanzar una altura que obstaculice las vistas al océano desde la parte ascendente del lote vecino.
- ☒☒ Cuando sea posible, deben utilizarse plantas para la conservación de agua.
- ☒☒ La jardinería del lote al lado que quede frente al océano debe realizarse para así ofrecer una vista atractiva del lote desde el océano y la playa.
- ☒☒ La paleta de colores para las plantas que conforman la jardinería debe tener un tema tropical similar al del resto del resort.

- ☒☒ La jardinería debe utilizarse para enmarcar las vistas al océano, acentuar y articular el espacio exterior y suavizar la arquitectura.
- ☒☒ Las vistas indeseables de los servicios públicos, unidades de aire acondicionado, contenedores de basura, etc. deben ser protegidas por la jardinería.
- ☒☒ Los materiales de plantas nativas deben ser protegidos y conservados en las áreas verdes en común y en las calles.

Se permite la jardinería en los lotes de acuerdo con los siguientes criterios:

- ☒☒ No se permite que los propietarios de los lotes realicen mejoras ni riego de la jardinería en las áreas exteriores de los lotes.
- ☒☒ Se recomienda utilizar escalones y paredes temáticas de piedra como entrada.
- ☒☒ Cuando sea posible, debe evitarse construir paredes directamente sobre las piedras. Debe permitirse que las plantas nativas suavicen la apariencia de la pared en los ángulos externos.
- ☒☒ Zona de jardín/piscina: El 100% de esta área será mejorado con piscinas, spas, decoración, senderos, patios o paisajes.
- ☒☒ Área edificable: Un mínimo de 20% de esta área se mejorará a través de jardinería que pueden incluir enrejados o palapas.
- ☒☒ Zona de retiros de la jardinería vial: Se permite que los propietarios realicen mejoras mínimas: calzada adicional, acera de entrada y continuación de la jardinería serpenteante. Los propietarios son responsables de reparar cualquier daño en la jardinería y dejarlo como el original. Debe consultarse al administrador del Condominio Nativa sobre la información de las plantas y, en las siguientes páginas, consulte la paleta sugerida para el paisaje y la lista de materiales adecuados.

Asimismo, se ha seleccionado una lista de materiales de plantas recomendadas para los lotes y para realzar el paisaje existente sembrado en las calles del condominio instalado por el Desarrollador.

RIEGO DE LOTES

Los siguientes lineamientos pueden ser utilizados por los propietarios para preparar sus planes de riego. Debe entenderse que estos lineamientos no pueden abarcar todos los requisitos de riego y condiciones del lugar. Para ello, se requieren métodos de diseño alternativos. Asimismo, el Comité de Arquitectura debe revisar los planes de riego.

- ☒☒ Se prefiere el riego automático antes que el riego a mano.
- ☒☒ Los sistemas de rociadores deben estar diseñados para cumplir con la máxima demanda de humedad de todos los materiales de plantas utilizados en los lotes.
- ☒☒ El agua de riego debe aplicarse según la medida la cual no debe exceder la medida de infiltración del suelo del lugar. Los pendientes y la escorrentía deben reducirse siempre que sea posible.
- ☒☒ El sistema de riego debe estar diseñado y operado para evitar el exceso de rociado en áreas adyacentes de capas duras.
- ☒☒ Si se usan los gabinetes del controlador de riego, deben mantenerse siempre en buenas condiciones de funcionamiento.
- ☒☒ Se deben utilizar dispositivos de prevención de reflujo para todos los sistemas de riego que utilizan agua doméstica. Todo tipo de prevención de reflujo debe cumplir con los códigos locales.

CERCADO DEL SITIO

Todos los límites perimetrales del Resort y del Condominio que establecen los límites externos a los proyectos no pueden ser alterados de ninguna manera por nadie excepto el Administrador y su equipo, o el Desarrollador.

Todos los lotes deberán mantenerse bajo el concepto de áreas verdes. No se permite construir paredes en los jardines. Las propiedades solo pueden tener divisiones laterales y traseras hechas con arbustos de bambú (o cercas similares) siempre que no interfieran ni obstaculicen la vista del vecino. La altura máxima permitida para los límites laterales y traseros es de 2,50 metros. La altura máxima para el límite frontal es de 1,20 metros.

Si existe una diferencia de nivel de un metro o más entre lotes adyacentes, se puede construir un muro de contención o banco en la parte interna de la propiedad, sin embargo, no debe afectar los límites de la propiedad vecina. Si se da el caso de que algún muro de contención pueda afectar a la propiedad vecina y/o su construcción

afecte sus límites, debe obtenerse el consentimiento previo por escrito del propietario del lote vecino antes de construir; dicho consentimiento debe tener la aprobación previa del Comité de Arquitectura.

Se permite construir paredes de piedra o cercas ciclónicas siempre que éstas tengan una altura de 1,20 metros y esté cubierta por plantas. Esta solución se permite para evitar que las mascotas crucen a las otras propiedades. La cerca debe construirse dentro de la propiedad y el propietario debe asumir sus costos.

En caso de que se construyan piscinas privadas dentro de las propiedades, los propietarios deben asumir los costos y el mantenimiento. Asimismo, los propietarios son responsables de las personas que utilizan la piscina, especialmente de los niños y personas con discapacidades.

Lo anterior debe presentarse de manera gráfica al Comité de Arquitectura y debe ser aprobado por escrito antes de iniciar los trabajos de construcción. Asimismo, todas las obras de construcción que se realicen dentro del lote deberán ser aprobadas en su totalidad por las instituciones gubernamentales correspondientes si así se requiere.

No se permite construir elementos de separación como cercas, paredes, portones o algún otro elemento con altura de más de 1,80 metros entre parcelas y lotes, esto con el fin de garantizar que todos los residentes y visitantes tengan amplia visibilidad y vistas panorámicas de todo el desarrollo (ninguna vista puede estar obstruida).

También se respetará un retiro lateral a un lote vecino de 5 metros, así como un retiro en la parte trasera. Para los lotes que estén junto a servidumbres o áreas verdes, se permitirá un retiro de 3 metros, contando antes con la revisión y aprobación del Comité de arquitectura.

Por tanto, con el fin de mantener un aspecto armonioso en todo el resort y condominio, está prohibido construir cercas en la sección frontal de los lotes. Las cercas entre las edificaciones y los límites laterales deben tener una altura máxima de 1 metro para así evitar el posible acceso de niños y mascotas a las áreas de la piscina o similares.

Se permiten cercas de arbustos con altura máxima de 1,80 metros para garantizar la privacidad. En la parte frontal del lote, cuando aplique, se pueden sembrar arbustos con altura de 60 centímetros, siempre que no obstruyan el acceso ni la lectura de los medidores eléctricos o de agua.

INSTALACIONES EXTERIORES

No se permite la instalación de antenas, cables, generadores, transformadores, unidades de aire acondicionado, o sistemas similares, si éstos afectan las vistas externas del complejo o si causan alguna molestia a las propiedades vecinas ya sea por el ruido, olores, calor, luz o vibraciones que excedan los niveles máximos de tolerancia.

Garajes y estacionamiento:

Cada lote tendrá estacionamiento para dos vehículos como mínimo. Puede ser parte de la edificación, a cielo abierto o semicubierto, con un elemento tipo pérgola, en cuyo caso se deben respetar todos los retiros.

Área de secado

El área de secado de ropa debe estar cercado y no debe ser visible desde ningún punto exterior dentro ni fuera del resort. Las paredes deben seguir los requisitos de estilo arquitectónico y de acabados aquí establecidos y deben respetar todos los retiros. No se permite, en ninguna circunstancia, secar la ropa en el exterior abierto de la edificación.

Ranchos y chimeneas:

Solo se permite construir ranchos para parrilladas una vez que se haya construido las viviendas. Deben tener su propia chimenea de escape con una altura mínima de 3,5 metros, la cual debe colocarse de manera que el humo no afecte a las propiedades vecinas. La chimenea debe seguir el estilo arquitectónico de las viviendas.

Piscinas para nadar y spas:

Los planos de concepto y construcción de la piscina propuesta deben presentarse al Comité de Arquitectura para que los revise y dé las recomendaciones necesarias según las regulaciones aquí establecidas. La construcción debe respetar todos los retiros y su altura máxima sobre el terreno debe ser de 1,0 metro, a menos que se apruebe lo contrario en caso de tener escalones. Las cubiertas circundantes también deben respetar los retiros establecidos y se considerarán como parte de la piscina.

El drenaje de la piscina solo se permitirá en el sistema de drenaje pluvial frontal del lote como alternativa, pero se recomienda su uso para riego. Los planos deben mostrar el tipo de tubería que se utilizará para el drenaje y su ubicación y también se requiere la instalación de los filtros. Se prohíbe drenar el agua hacia el sistema de aguas residuales del lote o proyecto y el drenaje solo puede realizarse hasta 3 veces al año. Los propietarios deben cercar todo el perímetro de la piscina o bien mantener las instalaciones debidamente cerradas según lo indican estos lineamientos y las regulaciones inscritas para condominios.

Canchas de tenis e instalaciones deportivas:

La construcción de canchas de tenis o instalaciones deportivas deben contar con la aprobación del Comité de arquitectura. Su ubicación debe ilustrarse y tomar en cuenta los retiros establecidos. No se permitirá su construcción mientras las viviendas no se hayan construido. Si no están cercadas o cubiertas, no podrán utilizarse en las noches con el fin de evitar molestias a los vecinos por causa de la iluminación. Si los planos y las especificaciones de construcción se aprueban, éstos deben seguir el mismo procedimiento de aprobación que el de los planos de construcción de las viviendas.

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS DEL PAISAJE

Se solicitará a los propietarios de **Nativa** que sustituyan cualquier paisajismo instalado por el Desarrollador que haya sido dañado o removido a causa de la construcción de mejoras de la propiedad. Debido a que la configuración de cada lote es diferente, los propietarios tendrán distintas condiciones del terreno las cuales requerirán de distintos grados de reparación del paisaje.

SECCIONES DE CALLES

Más adelante, se muestran las secciones de calles comunes con el fin de establecer la relación entre la calle y el lote adyacente. Según indican las secciones, el área de paisaje entre la pared temática serpenteante y la calle varía en anchura mientras que proporcionan separación y privacidad a los propietarios. En la siguiente página, se muestran los detalles de las paredes. Las paredes deben construirse con piedras nativas para así armonizar con el entorno circundante y deben medir 1 metro (3') de alto y 60 centímetros (2') de ancho. Como lo indican las secciones de calles, no se proporcionan aceras. Se busca que las personas caminen por la calle ya que se anticipa un bajo tráfico de vehículos y se desea maximizar la zona de paisajes.

PAISAJE URBANO DEL RESORT

Con el fin de lograr un borde de paisaje continuo a lo largo de las calles interiores de **Nativa**, se proporcionarán jardines instalados por el Desarrollador. El tema del paisaje se toma prestado de la influencia tropical ya presente que se encuentra en el sitio y las áreas circundantes y continuará en el resto del complejo.

Los muros de contención de piedra o "muros temáticos" deben ser instalados por el propietario y deben parecerse a los temas arquitectónicos ya implementados en todo el complejo. Dentro de la zona del paisaje urbano que varía en ancho habrá una variedad de palmeras, árboles de dosel (tanto nativos como importados), arbustos y cubiertas vegetales con flores. Para lograr un tema de paisaje consistente, los propietarios de viviendas no podrán replantar o agregar nada a ningún paisaje existente instalado por el Desarrollador.

ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público de Nativa está diseñado para ser de bajo nivel y discreto. Se realizará mediante el uso de luces empotradas hacia abajo, incorporadas en monumentos de piedra ubicados a intervalos a lo largo de la calle. Las luces empotradas arrojarán luz dirigida hacia abajo, hacia el borde de la calle y no hacia los terrenos adyacentes.

ACERAS Y CALZADAS

Habrà un pòrtico para autos en la entrada de cada residencia y su altura debe ser proporcional al diseño específico de cada vivienda. Debido a la instalación de la calzada y la acera peatonal, será necesario eliminar el paisaje existente instalado por el Desarrollador. Será responsabilidad del propietario reparar y/o reemplazar el paisaje dañado a su condición original. El propietario debe construir un muro de piedra curvilínea en el borde de la zona del paisaje urbano. Los planos de los jardines existentes instalados por el Desarrollador y las ubicaciones requeridas de las paredes temáticas de piedra se pueden obtener del Comité de Arquitectura. Para lograr un tratamiento del paisaje armonioso en toda la zona del paisaje urbano, se deben cumplir las siguientes pautas:

CALZADAS/PARQUEO

Se pueden incorporar entradas a las viviendas mediante el uso de materiales especiales para pavimentar la entrada de vehículos, pilastras y puertas (consulte la página 34 para obtener información detallada sobre el diseño). Se permite un camino de entrada desde la calle adyacente cuesta arriba para cada lote. La ubicación de las calzadas de entrada y los garajes en cada lote debe ser determinado por cada propietario del lote, sin embargo, las siguientes pautas mejorarán la apariencia general de la calle de la comunidad.

- ☒☒ No se permite estacionar en las calles.
- ☒☒ Se requieren al menos dos espacios de estacionamiento cerrados fuera de la calle por lote.
- ☒☒ El retiro mínimo del patio lateral desde la línea de propiedad hasta el borde de la entrada es de 3 metros (10 pies).
- ☒☒ El ancho máximo de la calzada de entrada en la zona del paisaje urbano es igual a 3 metros (consulte la página 34 para conocer el diseño de la calzada de entrada).
- ☒☒ Los garajes no pueden construirse fuera de la zona circundante de la edificación.
- ☒☒ Se fomentan los garajes en ángulo que salgan de la monotonía de todas las entradas de garaje que dan a la calle.
- ☒☒ Se fomentan los estacionamientos de automóviles mejoradas con paisajismo y pavimentación especial dentro de cada lote donde el terreno lo permita.

PROTECCIÓN DEL ÁREA DE SERVICIOS

Los usos y ruidos indeseables deben ocultarse de los vecinos y de las vistas desde el océano y áreas exteriores del resort. Los siguientes elementos deben ser cubiertos visualmente por paredes y jardines de los terrenos adyacentes o vista pública.

- ☒☒ Unidades de aire acondicionado y otras unidades mecánicas
- ☒☒ Dispositivos, incluyendo los controladores de riego
- ☒☒ Contenedores de almacenamiento para eliminación
- ☒☒ Líneas de secado de ropa
- ☒☒ Áreas de almacenamiento prolongado de materiales de construcción
- ☒☒ Tanques de gas propano

Los propietarios no pueden instalar ni hacer que se instale ningún televisor, radio, antena parabólica u otro dispositivo de transmisión o recepción electrónica similar en el exterior de una residencia, en cualquier otro lugar del lote o en un área común sin la aprobación del Comité de Arquitectura de Nativa. Se prohíbe el estacionamiento al aire libre o el almacenamiento de vehículos recreativos o campers. Las fuentes externas de ruido, como los compresores de aire acondicionado y los altavoces, deben instalarse de tal manera que no molesten a los vecinos. No se permiten unidades de aire acondicionado en las ventanas.

ALUMBRADO DE LOS LOTES

Siempre que sea posible, se deben incorporar artefactos de iluminación en los elementos de la edificación para minimizar su impacto. Toda la iluminación exterior debe ser indirecta y estar protegida para evitar que se proyecte

sobre los lotes adyacentes, la calle y exteriores. Se prohíben las bombillas, focos y reflectores expuestos. Siempre que sea posible, la fuente de iluminación debe montarse a un nivel bajo, para que no se vea.

SEÑALIZACIÓN DE LOTES

La señalización debe ser mínima. Los letreros exteriores, que no sean el número de la casa, se pueden exhibir solo de acuerdo con las disposiciones aplicables establecidas en las regulaciones del Condominio y los lineamientos de arquitectura aquí establecidos. El letrero del número de vivienda a instalar debe ser previamente aprobado por el Comité de Arquitectura.

PILASTER DE ENTRADA, PARED Y CERCA

La elevación a continuación indica el tratamiento típico en el patio delantero de un lote. El tema de la piedra se puede penetrar solo en dos áreas: una para la calzada de entrada y la otra para una acera peatonal. Debido a la naturaleza constante del paisaje urbano y al deseo de que se mantenga como es, será necesario cumplir con los lineamientos detallados que se muestran en las páginas siguientes.

🕒 Retiro Trasero: E) 3 metros / 10 pies de la línea de propiedad Trasera.

F) 5 metros / 16,5 pies de la línea de propiedad Trasera.

Se han establecido retiros mínimos para todos los lotes. Habrá casos excepcionales de configuración de lotes que requieran una menor alineación debido a la imposibilidad de cumplimiento de dichas regulaciones. El Desarrollador revisará el caso junto con los miembros del Comité de Arquitectura y el Administrador del Condominio, quienes se reservan el derecho de cambiar la alineación mínima de ser justificado y requerido. En el caso de que la propiedad esté frente a la Calle Tárcos, se respetará una alineación de 7 metros desde el límite de la propiedad.

En la parte trasera del lote solo se podrán construir elementos accesorios a la vivienda, siempre que no representen un espacio cerrado habitable y siempre que respeten los límites establecidos, permitiendo la construcción de elementos externos como piscinas, áreas de juego, patio de juegos o rancho para una barbacoa; La construcción de dichos elementos debe ser previamente aprobada por escrito por el Comité de Arquitectura del Condominio Nativa.

Dentro de las secciones de retiro de un lote, se permitirán las siguientes excepciones:

- a) Pedestal eléctrico
- b) Nichos de medidor y pedestal
- c) Voladizos de techo de 80 cm;
- d) Plantadores de concreto con una altura máxima de 60 cm
- e) Conductores y/o chimeneas de no más de 50 cm de altura
- f) Pasillos peatonales enchapados en roca o piedra

Ninguna de estas excepciones es aplicable para la sección de retiro frontal de un lote, excepto para voladizos y pasillos.

Estas construcciones deben respetar los lineamientos aquí establecidos y deben construirse en estricto cumplimiento de los estándares y especificaciones de Nativa, a menos que el Comité de Arquitectura apruebe lo contrario.

ALTURAS DE CONSTRUCCIÓN

Todas las construcciones deben respetar la restricción de altura de construcción establecida para cada una en el Plano de Sitio del Condominio aprobado por las instituciones costarricenses. Esto se hace para mantener una proporción adecuada entre edificaciones y el sitio circundante y también para garantizar una servidumbre de vista para todos los lotes relacionados. La restricción de altura de la edificación desde el nivel de la calle establecida en el Plano de Zonificación del Condominio también debe ser respetada en el diseño general de la casa, Ver Anexo 1. Estos también deben respetar la restricción máxima de altura de piso aplicada a la altura de la Edificación desde el nivel de acera, según lo establecido para cada caso en estos lineamientos arquitectónicos, que determinan la altura máxima de cada construcción en función de su ubicación dentro del proyecto.

Las alturas de las edificaciones se controlan para mejorar las vistas al océano desde todos los lotes dentro del complejo. Se ha preparado una fórmula de altura de la edificación que regula la elevación máxima (más alta) de la altura de la edificación por encima del centro de la acera en el sector frontal de cada lote residencial individual. Generalmente, las restricciones permiten una configuración de dos pisos en el lado cuesta arriba o más alto de un lote y una configuración de varios pisos en el lado más bajo o cuesta abajo de un lote. Antes de la aprobación del anteproyecto, cada propietario deberá proporcionar al Comité de Arquitectura dos secciones a través del lote.

Estas secciones deben mostrar la altura de la edificación propuesta en relación con los niveles del sitio existente, los niveles de la calle a lo largo del perímetro frontal, la elevación de referencia de la altura de la edificación y los límites de la propiedad. Se ha establecido una elevación de referencia de altura de la edificación para cada lote. Esta elevación generalmente está relacionada con el nivel de la acera frente a cada lote. Preferiblemente, y cuando corresponda, se recomienda una construcción en varios niveles. Excepto en los casos en los que se haya establecido claramente una altura máxima de 3 pisos, con restricciones de altura de 2 pisos sobre el nivel de la calle. La altura máxima total de la edificación es de 14 metros. Sobre esta altura, solo se permitirán escapes de chimeneas y torres de ventilación, siempre que se propongan dentro de los límites de los lineamientos aquí

establecidos, y con una altura máxima de 1,5 sobre la línea del techo. Estos deben seguir el tema arquitectónico y el estilo de Nativa. No se permitirán antenas ni antenas parabólicas.

COBERTURA DEL TECHO

Todos los propietarios de lotes deben cumplir con el área de cobertura máxima establecida para cada lote en el Plano de Sitio del Condominio aprobado por las agencias correspondientes. El resto del área debe ser utilizada para áreas verdes y jardines abiertos, y no puede tener ningún elemento de construcción permanente excepto los aquí aprobados y previamente revisados y aceptados por el Comité de Arquitectura.

El área de techo de la vivienda está determinada por los esquemas de retiros, estipulados en el artículo dos, así como por el % de área de cobertura establecido en el Plano de Sitio del Condominio y el Plano de Zonificación complementario. Las construcciones cubiertas y semicubiertas (casas, gazebos, galerías, etc.) solo serán permitidas dentro del área de cobertura de un lote.

ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN

Las viviendas por construir deberán respetar un área mínima de 150 m² (metros cuadrados), cubiertos, y no podrán exceder el área de cobertura máxima de construcción establecida en el Plano de Diseño de Sitio registrado del Condominio, con el área de cobertura máxima que se haya establecido en el mismo. Cualquier construcción construida debajo del nivel de la calle de la casa se tabulará como parte del área de construcción permitida. El área máxima de construcción se ha establecido para cada lote tomando en consideración su cobertura y restricción de altura.

ÁREA EDIFICABLE

Se ha establecido un plan de área edificable para el Condominio para cada lote, tomando en consideración los retiros mínimos requeridos para la construcción, así como el porcentaje de cobertura. Esta área indica el área permitida para estructuras. Se permiten otras mejoras al sitio por parte de los propietarios, como paredes, pasadizos, piscinas, en todas las áreas de los lotes, excepto en las secciones de retiros, que no se considerarán áreas edificables. El área edificable mínima proporcionada para todas las viviendas es de aproximadamente 200 metros cuadrados.

Los lotes adyacentes pueden combinarse para formar lotes más grandes solo con el consentimiento por escrito y la aprobación del Desarrollador, el Administrador y el Comité de Arquitectura. En el caso de que dos lotes se combinen para formar uno, se eliminarán los retiros previstos en el patio lateral entre las dos parcelas. Las restricciones de altura para cada parcela se mantendrán vigentes y se deberá respetar la superficie edificable y el porcentaje de cobertura. En tal caso, las parcelas deben unirse en un solo lote y bajo un propietario.

No se permite la construcción o alteración de material vegetal autóctono en las áreas designadas como "Área natural de área verde común". Los propietarios de los lotes deben consultar el plano detallado y preciso del área edificable a mayor escala para cada lote, el cual tiene disponible el Administrador del Condominio Nativa.

DIMENSIÓN DEL LOTE

El propietario manifiesta su conformidad con la dimensión del lote según lo establecido en el correspondiente plano catastrado registrado, y no lo modificará salvo un cambio de nombre de propietario.

PROYECTO COMUNITARIO EN TERRAZAS

Las mejoras a las edificaciones y sitios deben diseñarse individualmente para sus sitios. El sitio y su relación con otras estructuras, vistas panorámicas y orientación climática deberían ser los factores dominantes en el diseño de viviendas. Si se requiere movimiento de tierras, debe ilustrarse claramente en los Planos Preliminares y de Construcción.

MASAS DE CONSTRUCCIÓN

Se fomentan las masas de construcción que varían en altura y profundidad. También se fomenta la construcción en "terrazas" o hacia abajo por las laderas de las colinas y pueden incorporar dos o más pisos de elementos constructivos hacia "abajo" de la ladera (dentro de las restricciones de límite de altura). Debe incluirse la construcción de muros de contención en las laderas y deben tener una apariencia integrada con la edificación. Los muros de contención en pendientes pronunciadas deben escalonarse de modo que cada 2 metros (6'6 ") de elevación vertical se desvíe horizontalmente un mínimo de un metro para formar áreas de plantación. Las edificaciones no deben tener la apariencia de estar situadas sobre la ladera sobre soportes delgados.

FORMA DE CONSTRUCCIÓN

Las edificaciones y las paredes pueden acomodarse para formar patios interiores. Las áreas de sombra pueden dar a las edificaciones profundidad y sustancia y pueden agregar interés a la edificación. El impacto de la luz solar en esta región tiene una fuerte influencia en su percepción y se debe tener mucho cuidado en evitar planos grandes y aplanados. Toda edificación debe tener un relieve de sombra, a través de dispositivos como compensaciones, proyecciones, recesos y chimeneas.

No se aconsejan dos pisos en formato plano. Los formatos de dos pisos funcionan bien si se utilizan porciones para complementar los formatos de un piso a través de balcones proyectados y áreas de piso en voladizo. Las características climáticas siempre deben tenerse en cuenta en el diseño de los techos, para un drenaje rápido y fácil durante la temporada de lluvias.

Siguiendo las normas generales de construcción, materiales estructurales, elementos y detalles decorativos y acabados de adecuada característica técnica y estética, y de acuerdo con el nivel establecido por el equipo arquitectónico de Nativa.

LINEAMIENTOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CARÁCTER Y ESTILO ARQUITECTÓNICO

Los estilos modernos y contemporáneos son los temas arquitectónicos que se utilizarán en todo el complejo, todo dentro de un estilo minimalista. La aplicación de este tema creará un entorno visual dentro de una imagen de complejo sofisticado que sugiere nuestra capacidad para ajustarnos y adaptarnos a la tecnología cambiante de la construcción.

Se fomentan los elementos del posmodernismo y la arquitectura de alta gama. Las imágenes de un estilo arquitectónico avanzado incluyen fuertes elementos unificadores, como simples paredes blancas y blanquecinas, detalles simples y despejados y perspectivas de construcción en ángulo y variadas, agregarán interés al proyecto.

Con normas generales de construcción, materiales estructurales, elementos y detalles decorativos y acabados de adecuada característica técnica y estética, y de acuerdo al nivel establecido por el equipo arquitectónico de Nativa.

FACHADAS Y ESTILOS ARQUITECTÓNICOS

Todas las fachadas de las casas deben diseñarse de acuerdo con los patrones arquitectónicos establecidos de estilos modernos y contemporáneos, a fin de respetar el concepto fundamental de unidad visual del Proyecto. Para lograrlo, todos los diseños arquitectónicos, elementos estructurales, elementos decorativos y acabados (materiales, texturas, colores, etc.) deben mantenerse dentro de los requisitos de la norma y también deben ser aprobados por el Comité de Arquitectura. Los elementos estándar básicos incluyen el uso de colores de pinturas y estucos (y / o similares aprobados).

Todos los colores exteriores para pintura de pared o acabados de estuco estarán regulados pero deben permanecer dentro del rango de "blanco neutro".

Las aplicaciones de CUALQUIER esquema de COLOR deben ser previamente aprobadas por escrito por el Comité de Arquitectura. El uso de cualquier material de enchapado para ser utilizado en cualquier elemento de construcción y / o estructura del edificio también debe ser previamente aprobado por el Comité de Arquitectura.

PAREDES, COLORES Y TEXTURAS

Las paredes se pintarán con todas las gamas de tonos blancos y blanquecinos. Sin embargo, el yeso liso es el material principal que se recomienda utilizar para las paredes; La piedra se puede usar en características clave como entradas, aberturas de ventanas y columnas. Las superficies de yeso deben tener un acabado liso.

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y ACABADOS AUTORIZADOS

Como se describe en la introducción de estas pautas de diseño, el tema arquitectónico es un estilo minimalista.

Con normas generales de construcción, materiales estructurales, elementos y detalles decorativos y acabados de adecuada característica técnica y estética, y de acuerdo al nivel establecido por el equipo arquitectónico de Nativa. Como recordatorio, cualquier material y / o acabado fuera de los estilos arquitectónicos descritos debe ser presentado y aprobado por el Comité de Arquitectura.

SUELOS EXTERIORES:

Todo el piso externo debe ser de materiales sólidos que coincidan con las calles y aceras pavimentadas. Los materiales pueden ser superficie continua de elementos prefabricados, pero deben ser antideslizantes, y los colores y texturas deben armonizar con el proyecto maestro en su conjunto.

PROHIBICIONES:

Está prohibido el uso de estilos arquitectónicos español, colonial, misionero, santafesino y mediterráneo. Además de esto, tampoco se permiten las casas prefabricadas, los techos de tejas españolas y los colores exteriores que se desvían del blanco neutro.

PENDIENTES Y MATERIALES DE TECHO:

Los techos deben adoptar las formas más simples. Se recomiendan los techos de tablilla o los techos planos. Se deben considerar las condiciones climáticas para el drenaje. Se permiten pendientes de techo superiores a 3 en 12 en áreas de techo grandes. Este elemento constituirá el unificador arquitectónico del proyecto, con características simples con una inclinación del techo de 30 a 40 grados.

Se permiten techos planos. Se fomentan los voladizos del techo con frentes de yeso simples o vigas expuestas y / o extremos de vigas. Se permite el techado de hormigón. Los colores de pintura aceptables serán proporcionados por el Comité de Arquitectura. Hay total libertad en el uso de materiales siempre que se mantengan los estándares de calidad y seguridad.

PANELES SOLARES:

Los paneles de calefacción solar son obligatorios y deben ser sistemas patentados y no caseros. Los paneles solo deben montarse en plano en el techo de la residencia en el mismo ángulo que el techo. Los paneles solares se pueden montar en techos planos, pero deben estar suficientemente protegidos de las propiedades vecinas por métodos aprobados. Los métodos aprobados incluyen pantallas de madera simples para cubrir tuberías antiestéticas, etc., con la aprobación del Comité de Arquitectura.

VENTANAS Y PUERTAS:

Las ventanas y puertas también deben reflejar los estilos minimalistas que se utilizarán en todo el complejo. Como lo requieren las reglas de la Asociación, todas las solicitudes de ventanas y puertas deben enviarse a través de los canales establecidos del Comité de Arquitectura antes de la instalación. La solicitud debe ser lo suficientemente detallada y debe incluir una copia del folleto del producto o de las hojas de especificaciones que estén claramente marcadas para identificar el producto específico, incluido el color, que el propietario propone instalar.

Para los efectos de estas pautas, la definición de ventanas y puertas es: todas las partes deben ser elegantes y con estilo y deben reflejar los estilos modernos y contemporáneos que se utilizarán en todo el complejo.

ARCADAS Y COLUMNAS:

El grosor y la altura adecuados de las columnas son importantes para mantener la solidez de una arcada cuando se instalan, deben reflejar el tema continuo de lo moderno y contemporáneo en todo el Condominio.

SECCIÓN V

DISPOSICIONES DE CONSTRUCCIÓN

OBLIGACIONES GENERALES

Los contratistas deberán cumplir estrictamente con las siguientes disposiciones de estos lineamientos que establecen al menos las siguientes regulaciones:

1. Registrar el nombre de la empresa constructora con todos los ingenieros y consultores ante el Comité de Arquitectura.
2. Dar nombres con números de identificación de todos los empleados y/o consultores relacionados con la construcción; también informar cualquier cambio de personal.
3. El personal de construcción y los consultores deben presentarse en la caseta de seguridad de Nativa Resort con la identificación adecuada. Los guardias tendrán listas de empleados actualizadas en la caseta, las cuales deben ser presentadas periódicamente por el contratista general a cargo de la construcción.
4. Todos los materiales de construcción deben ingresar por la puerta asignada. El conductor debe tener una lista de los materiales a entregar, debe especificar a qué número de lote se va a entregar el material y debe indicar la empresa que se encarga de la construcción. Se permitirá la entrega de materiales durante el horario laboral de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:00 p.m., salvo que previamente se haya coordinado y aprobado lo contrario.
5. Cada empresa constructora es responsable de sus materiales. Las bodegas deben habilitarse dentro del interior de la propiedad en la que se está construyendo.
6. Cada propietario es responsable de cualquier daño causado por la empresa constructora, sus trabajadores o sus proveedores; el dueño de la propiedad debe exigir reparaciones inmediatas.
7. Cada propietario será responsable de los recibos de luz y agua desde el inicio de la construcción. Salvo que se apruebe lo contrario, no se debe tomar electricidad ni agua de otro lote que no sea el propio, y si no se respeta, se emitirá una multa a la empresa constructora responsable ante el Comité de Arquitectura.
8. El propietario que planea construir debe avisar a las oficinas administrativas de la compañía desarrolladora con un mes de anticipación.

INSTALACIONES PROVISIONALES

CERRAMIENTOS

El recinto periférico del complejo no puede ser alterado de ninguna manera por los propietarios del lote, a menos que el Desarrollador y/o el Comité de Arquitectura aprueben lo contrario. En el caso de los lotes ubicados frente a la Calle Pública Tárcoles, se puede acceder a estos lotes directamente desde las calles.

Durante la construcción, se debe instalar debidamente un cerramiento del lote de acuerdo con las especificaciones establecidas en el Reglamento del Condominio registrado. Previamente aprobado por el Comité de Arquitectura, el lote podrá cerrarse con barras de madera de 4" y malla de sarán, verde o negra, con una altura mínima de 1,5 metros y máxima de 2 metros, medida desde el suelo. Se autoriza al Administrador del Condominio a retirar dichas instalaciones, con cargo al propietario cuando no se cumplan los requisitos aquí establecidos, previa notificación por escrito al propietario. Si las correcciones no se realizan dentro de la próxima semana, se quitará el cerramiento.

CASETA DE SEGURIDAD/ BODEGA E INODOROS

Antes del inicio de la construcción, se debe construir una caseta / bodega de construcción y se debe instalar correctamente un inodoro químico para el equipo de construcción. Estos deben estar pintados de verde y respetar los retiros establecidos. Su ubicación se indicará en el Plano de Sitio que se presentará al Comité de Arquitectura y se describirán sus características constructivas. Cualquier instalación temporal debe retirarse inmediatamente después de completar la construcción. Los inodoros químicos deben estar correctamente colocados.

No se permitirá la instalación de carpas, autocaravanas o cualquier otro elemento inestable dentro del lote. Solo se permitirán unidades de oficina móviles, previa aprobación del Comité de Arquitectura o del administrador.

RÓTULOS DE PROMOCIÓN & PUBLICIDAD

El Desarrollador se reserva el derecho de colocar temporalmente, en un espacio que considere adecuado dentro de las áreas comunes, o en el lote comercial, hasta que se venda el último lote o unidad, cualquier rótulo publicitario o informativo que estime necesario para la comercialización de los lotes, y por el tiempo que estime necesario.

Solo se permitirán letreros de construcción en los lotes y solo durante el proceso de construcción. De acuerdo con las disposiciones establecidas para tales efectos por el Comité de Arquitectura, con un tamaño máximo de 1 x 2 metros, al Desarrollador no le aplican estas regulaciones.

Se prohíbe cualquier rótulo publicitario de cualquier tipo sin la debida autorización por escrito por parte del Administrador del Condominio. Cualquier rótulo de consultores y contratistas en funciones no será considerado rótulo comercial, y el tamaño máximo permitido será de 1,5 metros x 1 metro. El Administrador del Condominio, junto con el Desarrollador, podrá autorizar la instalación de rótulos publicitarios a los patrocinadores de actividades deportivas, en el caso de que se vaya a realizar un evento.

RECIBOS DE SERVICIOS

Cada propietario será responsable de los recibos de luz y agua desde el inicio de la construcción. Salvo que se apruebe lo contrario, no se debe tomar electricidad ni agua de otro lote que no sea el propio, y si no se respeta, se emitirá una multa a la empresa constructora responsable ante el Comité de Arquitectura.

HORARIOS DE ACCESO & CONSTRUCCIÓN ACCESO DE LOS MATERIALES

El equipo de construcción y el personal pueden acceder al sitio de construcción a través de las puertas de acceso de servicio y mantenimiento de la Calle Pública Tárcoles únicamente. Solo se les permitirá el acceso al lote durante el horario de construcción establecido en el Reglamento del Condominio, y de ninguna manera podrán permanecer en ninguna otra área que no sea el lote asignado del Condominio y Resort. En caso de que alguno de ellos acceda al proyecto en automóvil, el administrador del Condominio deberá emitir un permiso por escrito y el vehículo solo podrá ser estacionado dentro de las áreas del lote.

Todos los materiales de construcción deben ingresar por la puerta asignada. Sin excepciones, para el acceso de cualquier material y equipo de construcción al lote en construcción, solo se podrán utilizar las puertas de servicio y mantenimiento de la Calle Tárcoles. El conductor debe tener una lista de los materiales a entregar, debe especificar a qué número de lote se va a entregar el material y debe indicar la empresa que se encarga de la construcción. Se permitirá la entrega de materiales durante el horario laboral de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:00 p.m., salvo que previamente se haya coordinado y aprobado lo contrario.

Cada empresa constructora es responsable de sus materiales. Las bodegas deben habilitarse dentro del interior de la propiedad en la que se está construyendo.

Estos vehículos no pueden obstruir el flujo del tráfico de ninguna manera, y solo pueden estacionarse durante la descarga / carga del material y equipo dentro y fuera del lote. Estos no pueden interferir ni obstruir el acceso a ningún otro lote. Esto también aplica en el caso de vehículos utilizados para tareas de limpieza y mantenimiento

o recolección de basura, o cualquier otro servicio requerido para el bien común del Condominio o Resort. Estas actividades deben realizarse durante los horarios asignados para cada caso en el Reglamento del Condominio registrado o por el administrador.

El acceso vehicular y peatonal al proyecto debe ser previamente autorizado por escrito por el administrador del Condominio, y se debe informar al personal de seguridad. No se permitirá el acceso de materiales y equipos, así como de personal de construcción y cuadrilla en ningún otro punto de acceso del resort. Cualquier daño causado por la actividad de construcción o la cuadrilla al bordillo, cunetas o aceras debe ser reconstruido y reparado estrictamente de acuerdo con las normas y especificaciones de Nativa, con total responsabilidad económica del propietario del lote.

La capacidad máxima de carga permitida para cualquier vehículo o equipo de carga será de 12 toneladas en total. No se permitirá el acceso de camiones con vehículos remolcados ni semi remolcados al proyecto, salvo que se justifique y apruebe lo contrario por parte del Administrador del Condominio.

Para la construcción del acceso vehicular del lote, este solo se podrá construir en el acceso indicado en los planos de construcción para tal fin. Para la construcción de los accesos vehiculares se deberán solicitar las especificaciones correspondientes al Comité de Arquitectura, al Administrador del Condominio o al Desarrollador.

El tránsito de todos los vehículos dentro del resort y del Condominio, hacia y desde el lote, deberá respetar todas las medidas concernientes establecidos para tales efectos en el Reglamento del Condominio registrado y se respetarán los límites máximos de velocidad en todos los casos (25 Km/hr). No se puede acceder al sitio de construcción a través de lotes vecinos o áreas verdes del complejo y Condominio. No se permitirán vendedores de ningún tipo dentro de las instalaciones del Resort y Condominio, a menos que se autorice lo contrario.

ACCESO DEL PERSONAL & CUADRILLA

Sin excepción, el equipo de construcción y la cuadrilla no podrán permanecer en las instalaciones fuera del horario de construcción permitido, establecido en el Reglamento del Condominio registrado. La única persona autorizada a permanecer en el lugar y dentro de los límites del lote de construcción será el guardia nocturno, quien se registrará para tal efecto con el personal de seguridad de Nativa Resort y el Administrador del Condominio.

No se permitirá la construcción durante los domingos y feriados, a menos que sea previamente aprobado por escrito por el Administrador del Condominio. Esta regulación aplica a todos los trabajadores de la construcción, así como al acceso de materiales y equipos.

Todo trabajador de la construcción debe cumplir con este cronograma para la ejecución de las obras para las que fue contratado. El propietario deberá presentar al Administrador un listado de todo el personal y cuadrilla de construcción, así como de los consultores responsables de la construcción, con sus datos personales, para proceder con las medidas de control de acceso. Estos deben estar debidamente documentados con sus números de identidad y el personal de seguridad de Nativa podrá solicitarlo en cualquier momento. Nativa Resort se reserva el derecho de prohibir el acceso al Resort y Condominio, si la persona intenta acceder fuera del horario de construcción o si parece sospechoso. El contratista debe informar al Administrador de cualquier cuadrilla o miembro del personal que ya no sea parte del equipo de construcción, y debe informar si la persona fue liberada de sus obligaciones por conducta indebida o criminal.

PERROS & ANIMALES

Está prohibido mantener perros o cualquier otro animal en las instalaciones durante el proceso de construcción.

DISPOSICIONES DE HIGIENE & SEGURIDAD LOTES VACÍOS

Hasta que se inicie la construcción de un lote, el propietario será responsable de mantenerlo limpio y libre de escombros y residuos. El césped debe mantenerse cortado tanto en el interior del predio como en el sector frontal del lote.

EXCAVACIONES, CORTES & RELLENOS

Queda prohibido dejar al descubierto excavaciones en pozos generales o sanitarios, o cualquier otro elemento en condiciones que puedan ocasionar accidentes. Cualquier lote puede cortarse y rellenarse siempre que no afecte el drenaje hacia los colectores, y siempre que no cause drenaje a las propiedades vecinas.

PLANTAS

El Desarrollador y/o el Comité de Arquitectura se reservan el derecho de aprobar las plantas que se plantarán en el patio delantero y los patios de cualquier lote, según una lista de paisajismo que el propietario presentará ante el Comité de Arquitectura para su aprobación. En todos los casos, la uniformidad de las plantas y el paisaje debe mantenerse en el frente de todos los lotes en la extensión de una calle. Estará prohibido que el propietario o sus trabajadores corten árboles fuera de los límites de un lote, sin las autorizaciones y aprobaciones correspondientes.

ACERAS

Todas las aceras deben mantenerse limpias y libres de escombros y material de construcción. Si algún daño es causado por las Obras de construcción y su cuadrilla, el propietario será responsable de reconstruirlo en estricto cumplimiento de las especificaciones y estándares de Nativa, con especial consideración a las instalaciones e infraestructura de servicios.

Todo el material de construcción debe mantenerse dentro de los límites del lote. Los materiales de construcción o escombros no pueden arrojarse a las aceras, el patio delantero o los bordillos, y deben mantenerse limpios. No se puede realizar ninguna mezcla de materiales fuera de los límites del lote.

DAÑOS

Cada dueño de lote será responsable de mantener sus instalaciones limpias de escombros, materiales de construcción y residuos en el sector frontal de su lote, y de asegurar la preservación del paisaje existente. En caso de que alguna planta se dañe en el proceso de construcción, el propietario será responsable de reemplazar cada planta y ajardinar el sector dañado, de acuerdo con las normas y especificaciones de Nativa. A menos que el administrador apruebe lo contrario, estas correcciones deben implementarse dentro de los próximos 15 días después de que se haya causado el daño. De lo contrario, si es reparado por la Asociación, se cobrará al propietario el cargo máximo de mercado. Cada propietario es responsable de cualquier daño causado por la empresa constructora, sus trabajadores o sus proveedores; el dueño de la propiedad debe exigir reparaciones inmediatas.

ACCIDENTES

Cada propietario de unidad residencial o lote del Condominio debe informar al administrador del Condominio y/o al personal de seguridad de cualquier accidente, daño o actividad delictiva, para que se adopten de inmediato las medidas de emergencia adecuadas.

El propietario y el contratista serán los únicos responsables de cualquier accidente ocurrido al personal de construcción, y deben asegurarse de que todas las medidas de seguridad y protección se adopten y estén debidamente implementadas durante el proceso de construcción. El contratista deberá contar con los seguros correspondientes que exige la ley. Por lo tanto, los propietarios liberan al Condominio, a su Administrador y al Desarrollador de cualquier responsabilidad con respecto a este asunto.

RUIDO

Está prohibido causar directa o indirectamente cualquier ruido fuerte que pueda afectar la paz y tranquilidad del Resort y Sitio del Condominio. Los ruidos fuertes de los tubos de escape de los vehículos de motor, así como el uso innecesario de bocinas, no estarán permitidos dentro de las instalaciones del Resort y todos los vehículos deben tener su propio silenciador para que no se emitan ruidos mayores a 83 decibeles. Se debe evitar en todo momento la emisión de música a todo volumen que moleste a las propiedades vecinas. No se permitirá el uso de

motores o cualquier otra máquina durante horas fuera del horario de construcción, a menos que se apruebe lo contrario.

En el caso de que se emita un reclamo contra cualquier lote, deberá resolverse de inmediato. De continuar la perturbación, los trabajadores no podrán acceder a las instalaciones al día siguiente y/o el trabajador que desobedezca será expulsado permanentemente del Proyecto sin responsabilidad para el Condominio o Resort.

RESIDUOS & MATERIALES DE DESECHO

Durante el proceso de construcción, el propietario y su contratista están obligados a mantener la parcela limpia de escombros y material de desecho, y con el césped cortado y limpio. En caso de que alguna obra sea suspendida, el propietario está obligado a mantener la parcela libre de materiales, suministros, herramientas y equipos, así como a mantener la construcción cerrada. Cualquier material suelto que pueda ser arrastrado por el viento debe mantenerse debidamente cubierto.

Todos los materiales y equipos de construcción deben mantenerse dentro de los límites del lote. No se pueden arrojar materiales de construcción o desechos a los bordillos o aceras. Todo lote, sea residencial, comercial o recreativo, deberá contar con su propio contenedor recolector de basura de diseño similar al estilo establecido por el Comité de Arquitectura, y de acuerdo con los tamaños establecidos para ellos por el Administrador. Cualquier escombros, tierra o materiales de construcción deben mantenerse dentro de los límites de las instalaciones. Podrán ser retirados de la propiedad en contenedores durante los horarios programados para tal fin, que serán hacia el final de la tarde del viernes (después de las 17:00 hrs).

SUSTANCIAS & MATERIALES PELIGROSOS

Queda prohibido sin excepciones introducir, mantener o retener en las instalaciones materiales o sustancias peligrosas, corrosivos, explosivos, inflamables, infectados o similares; así como cualquier otro que pueda representar algún peligro para el proyecto o sus residentes, o para los lotes vecinos. Entre ellos se incluyen los materiales inflamables y/o explosivos, y cualquier otro elemento que pueda suponer algún peligro por emanaciones de luz, ruidos fuertes, vibraciones, etc. que superen los niveles de tolerancia normales.

SECCIÓN VI

SANCIONES & PENALIDADES

INCUMPLIMIENTO

En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones derivadas de este Reglamento, la Asociación de Propietarios del Condominio Nativa, a través de su Administrador, tendrá derecho a exigir su cumplimiento por todos los medios legales o extralegales, así como el derribo o remoción de lo que pudo haber sido construido o plantado en su contravención, más daños, sin perjuicio de las multas y/u otras sanciones que pudieran imponerse de conformidad con este Reglamento.

La Asociación de Propietarios del Condominio Nativa, a través de su Administrador, podrá suspender cualquier construcción u obra iniciada sin los permisos debidamente aprobados, o que teniéndolos no sean ejecutados de conformidad. De no cumplirse con la orden de suspensión de las obras, el administrador denunciará formalmente la situación al organismo oficial correspondiente, que podrá actuar con el auxilio de la Policía.

En caso de incumplimiento por parte del propietario, arquitecto, contratista, personal o proveedores de las obligaciones derivadas de este Reglamento, el Administrador aplicará en forma individual o colectiva las sanciones establecidas en el Reglamento del Condominio inscrito en el Registro Nacional.

Será responsabilidad del propietario o ejecutor de las obras coordinar, a su cargo, con el Administrador y los encargados de la seguridad del Condominio la implementación de las medidas necesarias para garantizar la debida seguridad y protección del resto de propietarios y legítimos ocupantes del conjunto urbano.

PENALIDADES

Sin perjuicio de cualquier otro mecanismo o sanción establecida por ley o en los Reglamentos del Condominio Nativa, cualquier violación a los lineamientos arquitectónicos tendrá una consecuencia de:

1. Prohibición de entrada de trabajadores a la obra donde se ha producido la infracción. La prohibición durará hasta que se corrija la infracción.
2. La suspensión de la construcción según los canales correspondientes.
3. Una multa semanal equivalente al USD \$200 por no iniciar la construcción dentro de los dieciocho meses luego de que la misma es autorizada por el Comité de Arquitectura, o por no mantener en buen estado las construcciones y áreas verdes de la Unidad, luego de 30 días de recibir la notificación por parte del Administrador en ese sentido
4. Una denuncia formal ante la Municipalidad de Garabito.
5. Suspensión de los servicios prestados por el Condominio Nativa y el Desarrollador, hasta que se resuelvan las infracciones.

Estas sanciones no se excluyen entre sí y pueden aplicarse simultáneamente. El comprador de la propiedad expresa que ha leído el reglamento interno de desarrollo y los lineamientos arquitectónicos aquí establecidos, los cuales acepta y se compromete a respetar.