

CAPÍTULO PRIMERO. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente escritura, las siguientes palabras, cuando aparezcan en mayúsculas, tendrán los significados que a continuación se indican: **PROYECTO:** El proyecto de desarrollo inmobiliario ubicado en Papagayo, del cual forman parte las fincas que se afectan y favorecen mediante las servidumbres que se constituyen y/o se modifican mediante la presente escritura. **ZONA DE INFLUENCIA:** La zona comprendida por los terrenos colindantes y terrenos cercanos al **PROYECTO**.

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA MODIFICACIÓN DE SERVIDUMBRES DE PASO: Los compareciente manifiestan que desean modificar en los términos que más adelante se indican, las servidumbres de paso inscritas en el Registro Público bajo las siguientes citas: **a)** Tomo quinientos cincuenta y ocho, Asiento quince mil cuatrocientos treinta y uno, Consecutivo cero uno, Secuencia cero cero cero dos, Subsecuencia cero cero uno; y **b)** Tomo quinientos cincuenta y ocho, Asiento quince mil cuatrocientos treinta y uno, Consecutivo cero uno, Secuencia cero uno uno cuatro, Subsecuencia cero cero uno. Dichas servidumbres deberán incluir las siguientes disposiciones, quedando incólumes en lo aquí no modificado: **PRIMERO:** Para efectos de mantener el buen estado de las servidumbres antes indicadas, las partes acuerdan fijar una cuota mensual de dólares aplicable a cada uno de los fondos dominantes de las servidumbres antes indicadas, la cuál cubrirá el costo de tener un guarda de seguridad permanente en el **PROYECTO** y las labores de jardinería en la orilla de las servidumbres aquí referidas y la entrada del **PROYECTO**. Cualquier incremento de la cuota antes indicada deberá ser acordada por el Grupo de Propietarios que más adelante se indicará, con el voto de al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos presentes en la reunión que para tales efectos sea convocada. **SEGUNDO:** En todo fundo dominante no se permitirá parquear remolques o vehículos similares en las servidumbres aquí indicadas. Los vehículos que no estén en condiciones operativas, o cualquier parte de los mismos, no pueden permanecer o almacenarse dentro del fundo dominante por un período mayor a dos semanas. **TERCERO:** Si mediante acuerdo del Grupo de Propietarios que más adelante se indica, se decidiera mejorar la totalidad de las servidumbres aquí referidas, sea en cuanto a material, señalización, ancho, entre otros, los dueños de todos los fondos del **PROYECTO** deberán sufragar proporcionalmente con los gastos de dichas mejoras, en relación con el frente de calle que tenga el fundo respectivo. Dicho acuerdo deberá ser aprobado con el voto de al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos presentes en la reunión que para tales efectos sea convocada.

CAPÍTULO TERCERO. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE CONSERVACIÓN O ECOLÓGICAS Y DE VISTA. PARTE PRIMERA: Los comparecientes convienen en establecer un conjunto de Servidumbres de Conservación o Ecológicas y de Vista, para lograr los fines de: **i)-** ayudar a consolidar, fortalecer y conservar la flora y fauna existente en el **PROYECTO** y en la **ZONA DE INFLUENCIA**, lo cual resulta de especial importancia por la cercanía del **PROYECTO** con los Parques Nacionales y áreas protegidas ubicadas en el **Área de Conservación Guanacaste**; **ii)-** ayudar a promover tanto un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, y tan libre de contaminación como sea posible, como un mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del **PROYECTO** y de la **ZONA DE INFLUENCIA**; **iii)-** ayudar a proteger las hábitats de las

aves migratorias, especialmente las que están en vías de extinción; **iv)**-; **v)**- permitir la mejor circulación de las especies de la fauna local y evitar la creación de obstáculos que impidan a la fauna local poder circular debidamente; **vi)**- proteger el recurso escénico natural y ambiental y las vistas que actualmente se disfrutan desde cada uno de los fundos dominantes que se dirán y permitir y conservar el disfrute de tales recursos y vistas por parte de los fundos dominantes; **vii)**- regular las actividades y construcciones que se realicen dentro de los fundos sirvientes a los efectos de asegurar que las mismas no afecten el medio ambiente, la Naturaleza y la flora y la fauna presentes en los fundos sirvientes y en los fundos dominantes y de asegurarse que no creen contaminación innecesaria y de que las mismas correspondan a parámetros de eficiencia ambiental, según se indicará; y tomando en cuenta que el artículo cincuenta de la Constitución Política establece que "...Toda persona tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado...", **viii)**- Colaborar con el crecimiento poblacional ordenado y responsable en el PROYECTO y en la ZONA DE INFLUENCIA con el fin de proteger y evitar la sobreexplotación de los recursos naturales, incluyendo el agua. Las servidumbres que se constituyen en este acto, se regirán por las leyes vigentes en la República de Costa Rica, y en especial por lo establecido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA SERVIDUMBRE:** (...) **SEGUNDA SERVIDUMBRE:** (...) ... Manifiestan todos los comparecientes que las medidas de ancho y largo y la indicación de rumbo dadas a las servidumbres antes indicadas, lo son básicamente para efectos registrales, pero que todos los comparecientes entienden y comprenden que todas las servidumbres indicadas, por su naturaleza, se establecen en contra de la totalidad del fundo sirviente y a favor de la totalidad de cada uno de los fundos dominantes, por lo que –por su naturaleza propia- el **ancho** de estas servidumbres se determinan sobre la totalidad del fundo sirviente y a favor de la totalidad de cada uno de los fundos dominantes, y –por su naturaleza propia- el **rumbo** o dirección de cada una de estas servidumbres se origina en el fundo sirviente de donde parte con dirección hacia la ubicación de cada uno de los fundos dominantes. Cada una de dichas servidumbres se registrará por los siguientes términos: **PRIMERO:** Cada fundo sirviente será usado únicamente para fines residenciales, es decir, el fundo sirviente y los edificios o construcciones que en el mismo se lleguen a ubicar no podrán ser usados para ningún uso comercial, industrial, de servicios o empresa turística o empresa de hospedaje como hotel o pensión incluyendo habitaciones y comidas. Se permitirá el alquiler de las construcciones o edificios existentes en el fundo sirviente, sujeto a las siguientes reglas: **i)**- solo se permitirá el alquiler para fines residenciales o vacacionales siempre y cuando sea de la totalidad de la Casa Principal o la totalidad de la Casa de Invitados que seguidamente se indican, o bien la totalidad de ambas construcciones, sin que sea posible bajo ningún supuesto alquilar únicamente parte de las mismas; **ii)**- cualquier alquiler para cualquier otro uso o propósito, incluyendo usos o propósitos comerciales, de servicios o industriales, estará prohibido; **iii)**- no se permitirá, de ninguna manera, ningún alquiler bajo la forma de hospedaje con o sin alimentación, de hotel o de cualquier otra forma similar. **SEGUNDO:** El máximo de construcciones que se podrán edificar dentro de cada fundo sirviente será: **i)**- una Casa Principal, la cual podrá ser diseñada como una estructura de un solo módulo o como un grupo de módulos interconectados los cuales son concebidos y diseñados como una sola unidad; el diseño de la Casa Principal requerirá la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica, que más adelante se indica, de previo al inicio de la construcción; **ii)**- una Casa

de Invitados, la cual podrá ser diseñada como una estructura de un solo módulo o como un grupo de módulos interconectados los cuales son concebidos y diseñados como una sola unidad; el diseño de la Casa de Invitados requerirá la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica, que más adelante se indica, de previo al inicio de la construcción; **iii)**- una edificación de Garaje Separado, que deberá estar localizado en la zona circundante cercana a la Casa Principal; el diseño de la edificación de Garaje Separado requerirá la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica, que más adelante se indica, de previo al inicio de la construcción. A los efectos de ejercer control sobre los niveles de cobertura sobre los fundos sirvientes, en beneficio de la flora y fauna del fundo sirviente y de los fundos dominantes, no se permitirá dentro del fundo sirviente ningún granero, edificios de almacenaje o bodegas, o cualquier otro tipo de edificio o construcción diferentes de los aquí permitidos. **TERCERO:** Dentro de cada fundo sirviente las construcciones o edificaciones permitidas se ajustarán a los siguientes parámetros en cuanto a su medida: **i)**- en cuanto a la Casa Principal, la medida mínima será de Doscientos Metros Cuadrados y la medida máxima será de Ochocientos Metros Cuadrados; **ii)**- en cuanto a la Casa de Invitados, la medida mínima será de Noventa Metros Cuadrados y la medida máxima será de Doscientos Metros Cuadrados; **iii)**- en cuanto a la edificación de Garaje Separado, la medida máxima será de Setenta y Dos Metros Cuadrados. En el fundo sirviente el máximo permitido de cobertura total en conjunto de la Casa Principal, la Casa de Invitados y la edificación de Garaje Separado, será equivalente al **QUINCE** por ciento de la medida del fundo sirviente. La medida máxima de cada construcción o edificio se limitará dentro de los parámetros arriba indicados. **CUARTO:** Dentro de cada fundo sirviente las construcciones o edificaciones permitidas se ajustarán a los siguientes parámetros en cuanto a su altura: **i)**- en cuanto a la Casa Principal, el número máximo permitido de pisos o niveles es de dos pisos más un nivel de sótano, y la altura máxima de diseño permitida para los dos pisos juntos, excluido el sótano, es de nueve metros; **ii)**- en cuanto a la Casa de Invitados, el número máximo permitido de pisos o niveles es de dos pisos más un nivel de sótano, y la altura máxima de diseño permitida para los dos pisos juntos, excluido el sótano, es de nueve metros; **iii)**- en cuanto a la edificación de Garaje Separado, el número máximo permitido de pisos o niveles es de un piso, y la altura máxima de diseño permitida es de seis metros. La altura de diseño de un edificio o construcción es considerada como la distancia entre el nivel del suelo y el nivel superior del techo, que será el nivel que alcance la estructura o elemento más alto del techo. En los sitios o lugares con pendiente, la altura de diseño se medirá desde el punto donde el nivel del suelo se junte con la base del piso del nivel del primer piso (nivel del sótano excluido) del edificio. **QUINTO:** En cada fundo sirviente solo se permitirá una piscina, la cual deberá estar localizada en el área inmediatamente cercana a la Casa Principal.. Se permitirá una piscina extra para la Casa de Invitados, la cual deberá estar localizada en el área inmediatamente cercana a la Casa de Invitados. **SEXTO:** Las construcciones y edificios que se levanten en el fundo sirviente estarán sujetos a un estilo arquitectónico específico acorde con la zona en la cuál se ubican los fundos, según determine Comité de Revisión Arquitectónica que más adelante se indica, conforme a los lineamientos que al efecto determine dicho Comité en conjunto con los desarrolladores del **PROYECTO**. Asimismo, todas las construcciones y edificios deberán ajustarse a los términos y reglas incluidos en esta Servidumbre y con las reglas y leyes generales y de salud

y construcción vigentes de la República de Costa Rica. Todos los planos de construcción y de remodelación de cualquier edificio o construcción que se vaya a realizar dentro del fundo sirviente requerirán la aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica, que más adelante se indica, de previo al inicio de la construcción. **SÉTIMO:** Para mantener e incentivar la libre circulación y merodeo de la fauna existente en la zona y en los fundos afectados por la servidumbre, no se permitirá establecer ningún tipo de cerca dentro o en cada fundo sirviente, excepción hecha de los casos que aquí se indiquen y excepción hecha de las salvedades de ley. El marcaje de los linderos del fundo sirviente se hará mediante la siembra de plantas que conformen setos, las cuales tendrán una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros, las cuales deberán ser mantenidas o podadas a esa altura. El único tipo de cerca que se permitirá en el fundo sirviente será el cercado que sea necesario para una área cerrada, para el encierro de los animales domésticos permitidos, cercado el cual deberá ser colocado de forma tal que no sea visible desde los fundos dominantes. Para este cercado, únicamente se permitirá utilizar los siguientes materiales: malla ciclón, ----- . No obstante lo anterior, únicamente se permitirá la construcción de tapias en las colindancias que existan entre un fundo sirviente y una finca que no forme parte del **PROYECTO** y que no sea parte de la finca que es propiedad de Agro Forestal Rocha S.A., en la cual se desarrollarán proyectos similares al **PROYECTO** o etapas posteriores del mismo. Dichas tapias deberán presentar las siguientes características (-----
----- indicar altura máxima, tipo de materiales, y cualquier otra característica relevante -----)

OCTAVO: Dentro de cada fundo sirviente toda edificación o construcción deberá tener su propio sistema séptico para tratar las aguas negras, el cual deberá consistir en una fosa biológica con su respectivo tranque de absorción. El correspondiente sistema tendrá que ser diseñado en forma tal que no afecte el ambiente ni produzca ningún olor o efluente que pueda afectar el ambiente, los fundos dominantes, el fundo sirviente o cualquier tipo de corrientes de agua, ya sean permanentes o estacionarias. El sistema séptico deberá cumplir o exceder los requerimientos fijados por el Ministerio de Salud. **NOVENO:** En cada fundo sirviente, los drenajes para los sistemas sépticos, las canoas bajantes y todas las aguas pluviales, deberán ser diseñados y contruidos en forma tal que minimicen las consecuencias del flujo del exceso de dichas aguas, no afecten el ambiente, los fundos dominantes, el fundo sirviente o cualquier tipo de corrientes de agua, ya sean permanentes o estacionarias, ni produzcan ningún olor o efluente que pueda afectar el ambiente, los fundos dominantes, el fundo sirviente o cualquier tipo de corrientes de agua, ya sean permanentes o estacionarias. **DÉCIMO:** En cada fundo sirviente, toda construcción, edificio, obra de paisajismo y en general todas las obras o trabajos dentro del fundo sirviente, deberán ser diseñados, contruidos y mantenidos en forma tal que se cause el mínimo posible de alteración del ambiente y de la Naturaleza y que no cause o cause el mínimo posible de inconvenientes a los propietarios y habitantes de los fundos dominantes. Todos los fundos dominantes deberán tener césped sembrado en los mismos aunque no tengan edificación construida, debiendo mantenerse el mismo cortado a menos de ----- del suelo. En caso de no haber setos en los fundos dominantes, no será permitido mantener en los mismos cualquier cosa ajena a la estética y la armonía del **PROYECTO**. **DÉCIMO PRIMERO:** A los efectos de no afectar las vistas panorámicas desde los fundos sirvientes y de no ejercer exceso de impacto sobre el medio ambiente, en todo fundo sirviente no se permitirá parquear

remolques o vehículos similares fuera de un Garaje. Los vehículos que no estén en condiciones operativas, o cualquier parte de los mismos, no pueden permanecer o almacenarse dentro del fondo sirviente por un período mayor a dos semanas. **DÉCIMO SEGUNDO:** A los efectos de no afectar las vistas panorámicas desde los fondos sirvientes y de no ejercer exceso de impacto sobre el medio ambiente, en los fondos sirvientes: **a)** cualquier tipo de antena que se instale en los fondos no podrá superar la altura máxima de la cumbre de las edificaciones principales de los fondos, a saber nueve metros. La colocación de toda antena deberá ser hecha tan cubierta de la vista desde los fondos dominantes como sea posible, con la previa aprobación del Comité de Revisión Arquitectónica; **b)** se hará el mayor esfuerzo para que las construcciones en los fondos sirvientes no obstaculicen la vista de los fondos dominantes hacia los volcanes de la zona. **DÉCIMO TERCERO:** Para afectar en lo mínimo posible la vida nocturna de la fauna existente en los fondos sirvientes y en los fondos dominantes y de las personas que residan en los mismos, en los fondos sirvientes toda luz exterior deberá ser posicionada de manera tal que esté direccionada hacia abajo y/o cubierta de la vista desde los fondos dominantes. No se permitirá el uso de luces intermitentes (tipo flash) o de luces de neón, ambas a nivel externo. Por razones de seguridad, se podrán colocar luces que se encienden por cortos períodos de tiempo y que inmediatamente se apagan, siempre y cuando no estén dirigidas hacia los fondos dominantes. Los generadores eléctricos de emergencia se permitirán, pero deberán estar cubiertos de la vista y aislados acústicamente de los fondos dominantes. **DÉCIMO CUARTO:** Las plantas y árboles que se planten dentro de los fondos sirvientes no deberán ser de ningún tipo que crezca de forma tal que obstruya la vista desde los fondos dominantes. Cualquier planta o árbol que se plante dentro de los fondos sirvientes deberá ser podado para evitar la obstrucción de vistas desde los fondos dominantes y evitar la creación de alteraciones de la flora natural existente en el área donde se ubica el PROYECTO y la ZONA DE INFLUENCIA. **DÉCIMO QUINTO:** En los fondos sirvientes solo se permitirá la permanencia de animales domésticos, incluyendo como tales únicamente perros, gatos, aves o animales pequeños enjaulados; no se permitirá la permanencia de cualquier otro tipo de ganado. En cuanto a la permanencia de perros, no se permitirán bajo ningún motivo la permanencia de aquellos cuya raza se considere peligrosa, tales como pitbull terrier, rottweiler, o cualquiera que sea considerado peligroso con base en la legislación vigente o las recomendaciones emitidas por entidades gubernamentales al efecto.. Los animales permitidos serán mantenidos de forma tal que no causen ninguna contaminación por ruido u olor, y de forma tal que no merodeen por los fondos dominantes ni en las áreas correspondientes a las servidumbres de paso, de acueducto y de líneas eléctricas arriba establecidas en esta escritura. Para la protección de la fauna y las personas ubicadas en el área donde se localiza el PROYECTO, dentro de los fondos sirvientes solo se permitirá la permanencia de animales domésticos: **a)**- dentro de las casas, **b)**- dentro de las áreas cercadas para animales domésticos permitidas en esta servidumbre, bajo debida vigilancia, **c)**- sujetos a una correa y acompañados por una persona que pueda controlarlos. En caso de violación de la presente norma, se impondrá al correspondiente propietario del fondo sirviente una multa equivalente a Dólares Exactos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, la cual deberá pagarse al Grupo de Propietarios que más adelante se indicará. **DÉCIMO SEXTO:** En los fondos sirvientes no se permitirá ningún tipo de quema, excepción hecha

de la causada por barbacoas. No se permitirá tirar, botar, quemar o enterrar basura o desechos sólidos. La basura y los desechos sólidos deberán ser embolsados o puestos en contenedores, cubiertos de la vista pública, protegidos de posibles daños o afecciones por animales o terceros, y desechados con razonable prontitud mediante el correspondiente servicio de colecta que sea contratado o usado por el propietario del fundo sirviente. Los fondos sirvientes deberá ser mantenido libre de cualquier basura, escombros o sobros de cualquier tipo, ya sea que se hayan o no realizado construcciones o edificios en el fundo sirviente. **DÉCIMO SÉTIMO:** En los fondos sirvientes no se podrán generar efluentes tóxicos, olorosos o peligrosos. El lavado de los vehículos que sean utilizados por los ocupantes del fundo sirviente se permitirá siempre y cuando se tomen los correspondientes cuidados con los respectivos efluentes de forma tal que no se cause ninguna contaminación o afectación negativa al ambiente, los fondos dominantes o a cualquier tipo de corrientes de agua, ya sean permanentes o estacionarias. **DÉCIMO OCTAVO:** En los fondos sirvientes no se permitirá ningún tipo de cacería o de atrapado de animales de ningún tipo. **DÉCIMO NOVENO:** En los fondos sirvientes se prohíbe el almacenaje de productos químicos, explosivos, o cualquier otra sustancia tóxica o peligrosa. Se permitirá el almacenaje seguro de una cantidad razonable de combustible, para efectos de abastecer los vehículos automotores de uso personal que utilicen los propietarios de los fondos sirvientes. El combustible respectivo deberá ser almacenado de manera segura e una bodega destinada al efecto con el fin de garantizar la seguridad de los fondos dominantes. **VIGÉSIMO:** En los fondos sirvientes el único tipo de señalización que se permitirá será la señalización de tipo residencial y la misma estará restringida a la previa obtención de su aprobación por el Comité de Revisión Arquitectónica que más adelante se dirá. La señalización y la decoración estacional (para las épocas de Navidad, Halloween, etcétera) serán permitidas. Cualquier celebración o fiesta que se realice dentro del fundo sirviente deberá mantener el orden necesario y un nivel de ruido que no afecte a los fondos dominantes dentro de un criterio razonable de tolerabilidad. **VIGÉSIMO PRIMERO:** El propietario de cada fundo sirviente deberá mantener el mismo en forma tal que se minimicen los peligros de fuegos silvestres impulsados por el viento durante la estación seca. Los hornos para exteriores, chimeneas y barbacoas deberán ser diseñados en forma tal que se minimicen los peligros de incendios. Las fogatas exteriores serán desincentivadas. **VIGÉSIMO SEGUNDO:** En los fondos sirvientes no se permitirá ningún tipo de minería, explotación de tajos, construcción de túneles, ni la excavación o perforación de sustancias ubicadas dentro de la tierra. Las únicas excepciones serán las excavaciones requeridas para la construcción de edificios o construcciones debidamente aprobados según lo establecido en esta escritura. **VIGÉSIMO TERCERO:** Para los efectos de asegurar el cumplimiento de las regulaciones establecidas en esta servidumbre se crea un Comité de Revisión Arquitectónica, de aquí en adelante denominado como el Comité, compuesto por tres miembros, de los cuales uno será designado por R y E Arquitectos S.A. en su condición de desarrolladora del **PROYECTO**, y dos serán nombrados por la Asamblea de Propietarios que más adelante se dirá, por un período de un año. Este Comité estará a cargo de la revisión y aprobación de los diseños y planes constructivos de cualquier construcción o edificio que se vaya a construir dentro de los fondos sirvientes, o bien las remodelaciones y mejoras a los mismos, lo que se hará según las reglas aquí indicadas, a los efectos de que los mismos cumplan con las normas establecidas en esta

Servidumbre. **VIGÉSIMO CUARTO: A)**- Ninguna construcción o remodelación de cualquier tipo, ni ninguna obra de paisajismo, estructura o edificación de cualquier tipo o especie, todo lo cual de ahora en adelante se denominará como Mejoras, podrá ser comenzado sin haber sido primero presentado al Comité de Revisión Arquitectónica y aprobado por este, en cuanto a la armonía del diseño exterior y la localización de la estructura o edificación en relación con las estructuras existentes alrededor, la topografía y los alrededores naturales. **B)**- Para tales efectos, los correspondientes planos de la construcción o remodelación deberán ser presentados al Comité, junto con el correspondiente formulario de presentación, el cual será proveído por dicho Comité, debidamente completado y firmado. Una cuota de presentación de documentos equivalente a CIEN Dólares Exactos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, deberá ser pagada al Comité, al momento de la presentación de los documentos al referido Comité. **C)**- Los documentos que deberán ser presentados son: i)- el formulario de presentación proveído por el Comité con la información en él solicitada; ii)- los planos de construcción y las especificaciones; iii)- el calendario propuesto de realización y finalización de las Mejoras. Se deberán presentar tres copias de cada uno de los documentos al Comité. **D)**- Los planos constructivos y las especificaciones deberán ser presentados en Español y dimensionados en escala métrica decimal, y deberán incluir: **i)**- el plano de sitio, con la localización de las edificaciones, vías de acceso, obras de paisajismo, y topografía, incluyendo los drenajes existentes y los propuestos; **ii)**- planos de cimientos; **iii)**- planos de distribución arquitectónica por cada piso; **iv)**- plano de techos; **v)**- elevaciones exteriores de todos los lados; **vi)**- diseño de piscinas, donde existan; **vii)**- un detalle de los materiales de construcción y/o especificaciones; **viii)**- cálculos estructurales de ingeniería; **ix)**- muestras de los colores exteriores; **x)**- planos eléctricos; **xi)**- planos de plomería y aguas negras y servidas; **xii)**- descripción de aquellas características de sostenibilidad incorporadas en el diseño; **xiii)**- hojas de cortes de catálogo de los equipos mecánicos, equipos de piscina, equipos principales de línea blanca, piezas de iluminación exterior y señalización propuestos. **E)**- Al revisar los documentos, planos y especificaciones dichos, el objetivo del Comité será asegurarse que ninguna Mejora afecte el valor estético y monetario de los fundos dominantes o del fundo sirviente, desde la perspectiva de la protección del medio ambiente. **F)**- El Comité considerará todos los factores relacionados con la calidad de las Mejoras y la compatibilidad y armonía de las Mejoras con el medio ambiente, incluyendo, sin limitación a ello, la localización de las Mejoras en el fundo sirviente y el esquema de colores, materiales, diseño, proporciones, forma, altura y estilo de las Mejoras, el efecto de las Mejoras en los fundos dominantes, la localización y carácter y método de utilización de las líneas de todas las líneas de servicios, el monto de vegetación nativa que se requiere limpiar para el levantamiento de las Mejoras, el impacto de cualquier Mejora propuesta sobre los alrededores naturales y la oportuna y ordenada finalización de todas las Mejoras. **G)**- El diseño será revisado en cuanto a su cumplimiento general de todas las normas establecidas en esta Servidumbre. Especial énfasis se pondrá en el diseño sostenible y/o en los procedimientos de diseño para tecnologías ambientales pasivas. **H)**- Se prohibirán estrictamente los edificios prefabricados, las casas móviles o rodantes (conocidas como "trailer homes"), las estructuras fijas de tipo tienda de campaña o con paredes de tipo tienda de campaña, las estructuras de tipo domo geodésico, o casas de plástico formadas en el sitio. La construcción de techos de

paja o similares podrá ser usada en las estructuras, siempre y cuando sean regularmente mantenidas por el propietario del fundo sirviente. No se permitirá el uso de vidrio reflectivo tipo espejo en el exterior de las estructuras. **I)**- Los diseños deberán ser resistentes a los terremotos, las lluvias pesadas y los vientos fuertes. Deberá dársele consideración especial a la capacidad sustentante del suelo, la prevención de la erosión y el potencial de localización diferencial en aquellos fundos con mayor inclinación de terreno. **J)**- El Comité, a su discreción y cuando lo considere necesario, puede decidir contratar un consultor en ingeniería y/o un consultor en biología o medio ambiente para la revisión de los documentos, planos y especificaciones presentados por el propietario del fundo sirviente. El costo de los honorarios de dicho consultor o consultores deberán ser razonables y serán pagados por el propietario del fundo sirviente. **K)**- El proceso de revisión deberá permitir excepciones y variaciones al diseño, dentro de las normas y reglas establecidas en esta Servidumbre según se determine como apropiado. A aquellos productos y tecnologías que apoyen el concepto de sostenibilidad se les dará una consideración especial para su aprobación, siempre y cuando se ajusten a los parámetros estéticos aquí establecidos. **L)**- Una vez que los documentos han sido presentados, el Comité tendrá un período de un mes para aprobar o rechazar los documentos presentados. En caso de rechazo, el Comité deberá indicar justificadamente las razones del rechazo. Si el Comité no aprueba o rechaza los documentos presentados dentro de ese período, no se requerirá aprobación del Comité y el propietario del fundo sirviente podrá continuar con el proceso de construcción. **M)**- Las aprobaciones que se otorguen para la edificación o construcción de mejoras tendrán una vigencia de diez meses a partir de la fecha de su otorgamiento. Si dichas Mejoras no son comenzadas dentro de este período, el propietario del fundo sirviente deberá presentar de nuevo todos los documentos al Comité para su revisión. **VIGÉSIMO QUINTO: A)**- Todos los materiales y mano de obra que se usen en el proceso de construcción deberán ser de primera clase, a los efectos de evitar consecuencias o impactos negativos en el medio ambiente. **B)**- Los materiales de construcción que se usen deberán reflejar un bajo impacto ambiental. Consideración cuidadosa deberá darse en la selección de materiales que son hechos de materiales reciclados, que puedan ser reciclados y/o que sean producidos sin desperdicio de energía o recursos. Atención especial deberá darse a la selección de pinturas, adhesivos y otros materiales de construcción que no produzcan emisiones de gases significantes. **C)**- Los primeros pisos de cada obra o edificación deberán ser reforzados en el punto de suelo o pendiente para resistir las tensiones producidas por terremotos y el movimiento diferencial. Las estructuras en las que se apoyen pisos sobre el nivel de suelo o pendiente deberán ser de concreto reforzado, acero y/o madera. Si se selecciona madera como un componente estructural, deberán tomarse los cuidados respectivos para diseñar esos componentes de forma que se eviten las infecciones de termitas y que provean resistencia a la humedad. **D)**- El uso de componentes de metal en el exterior de las construcciones o edificios es en general desincentivado si se usa como una parte primaria del sobre expuesto de la construcción o edificio. Los respectivos cuidados deberán ser tomados para proteger los componentes metálicos de la corrosión en el clima tropical. El uso de elementos de hierro forjado decorativo se permite. **E)**- Las paredes exteriores serán de estuco sobre concreto reforzado o de unidades de concreto de mampostería. Se podrán también usar paredes de estructura de madera y

marcos de acero con relleno de unidades de concreto de mampostería. No se permitirán coberturas de metal o vinilo. **F)-** Las paredes interiores pueden ser construidas con estructuras de madera o metal con cobertura de gypsum, pasta de repello, concreto, unidades de mampostería de concreto, vidrio en marcos de madera o metal, o bloques de vidrio. Se podrá usar madera para pantallas abiertas. Cuando se emplee madera deberán tomarse los cuidados respectivos para que se eviten las infecciones de termitas. **G)-** Las paredes deberán tener un acabado en pintura, pasta de repello texturizada, cerámica, piedra u otros materiales resistentes a la humedad. El uso de coberturas de tela o vinilo en las paredes se desincentivará. **H)-** Los pisos podrán ser de cerámica, piedra, maderas duras u otros materiales resistentes a la humedad y a las termitas. El uso de productos con contenidos reciclados se incentivará. **I)-** Los acabados de los cielo rasos podrán ser paneles de gypsum pintados, concreto, maderas duras o cualquier otro material apropiado para el clima. Los paneles acústicos colgados para cielo rasos serán desincentivados. **J)-** Los techos deberán ser confeccionados exclusivamente con teja y/o láminas de zinc. Los techos planos deberán estar escondidos con parapetos. Deberán proveerse drenajes para el techo y tragaderos de excesos de agua para el caso de lluvias fuertes. Si se usan tragaluces en el diseño, deberán ser diseñados para resistir los vientos fuertes y las lluvias fuertes. Si se usa un tragaluz en un techo plano, la respectiva base deberá ser proveída para mantener la integridad de su sellado contra el agua durante las lluvias fuertes. **K)-** Las estructuras de techos que sean inclinadas deberán ser de acero o de madera con coberturas de tejas de concreto, arcilla o material reciclado. Se permitirá el uso de techos parados de metal de costuras con acabados previos, sujetos a la aprobación de su color. **L)-** No se permitirá el uso de techos de metal corrugado o de plástico, sean con acabados o sin ellos. No se permitirá el uso de tejas de asfalto. **M)-** A efectos de mantener un desarrollo armónico del PROYECTO solo se permitirá una determinada gama de colores de pintura en la parte exterior de las edificaciones y en los techos de las mismas, los cuales serán determinados por el Comité.

VIGÉSIMO SEXTO: A)- De previo al inicio de cualquier construcción o remodelación, deberá obtenerse la correspondiente aprobación de los respectivos permisos y obligaciones legales de conformidad con la legislación vigente, **B)-** De previo al comienzo de la construcción, el propietario del fundo sirviente deberá presentar al Comité un depósito de garantía por la suma de mil dólares exactos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, el cual se mantendrá vigente durante el proceso constructivo a fin de asegurar el cumplimiento de la normas constructivas y la no afectación de fondos conlindantes. Al terminar la construcción respectiva, el Comité realizará una inspección de dicha construcción reintegrando el depósito antes indicado si el proceso ha cumplido con lo aquí indicado. En caso de incumplimiento o de daños realizados en el proceso constructivo, el Comité determinará la suma de dicho depósito que deberá retenerse para cubrir los daños ocasionados por la infracción. **C)-** De previo al comienzo de la construcción, el propietario del fundo sirviente deberá presentar al Comité un documento de reporte incluyendo: **i)-** la correspondiente prueba de haber obtenido los permisos y aprobaciones requeridos por la legislación vigente; **ii)-** el nombre de la compañía constructora y de la compañía que estará a cargo de las inspecciones; y **iii)-** un lista detallada de las personas que estarán participando en los trabajos (incluyendo nombre completo y número de documento de identificación). La lista de personas antes dichas deberá ser

actualizada semanalmente y presentada al Comité cada semana. **D)**- Las horas en las que se permitirá la realización de trabajos de construcción serán de seis de la mañana a seis de la tarde, de lunes a viernes, y de seis de la mañana a doce mediodía los sábados. No se permitirá la realización de ningún trabajo de construcción los domingos. Todo lo anterior, salvo autorización previa y unánime por parte del Grupo de Propietarios que más adelante se indica. **E)**- Los niveles de ruido durante la realización de los trabajos de construcción deberán ser mantenidos al nivel mínimo posible. El propietario del fundo sirviente deberá tomar las medidas correspondientes para minimizar el nivel de ruido. **F)**- Durante el proceso de construcción no se podrán producir emisiones o polvo que afecten directamente a los fundos dominantes o al ambiente. Las emisiones y el polvo generados deberán mantenerse al mínimo nivel posible y las correspondientes medidas deberán ser tomadas para tales efectos. El propietario del fundo sirviente deberá tomar las medidas correspondientes para minimizar el nivel de emisiones y polvo. **G)**- Toda la basura y los escombros que sean producidos durante el proceso de construcción deberán ser inmediatamente retirados en forma debida. **H)**- Los materiales de construcción deberán ser almacenados en el propio sitio de construcción. Los materiales deberán estar asegurados de tal forma que resistan el movimiento causado por el viento. Se permitirá el levantamiento de una edificación temporal para el almacenamiento de materiales de construcción y para el campamento de construcción respectivo, únicamente durante el proceso de construcción respectivo. No se permitirá la existencia o permanencia dentro del fundo sirviente de otras edificaciones temporales, tiendas o remolques. **I)**- La circulación de camiones o vehículos de construcción será permitida solo durante las horas de en que se permite la realización de trabajos de construcción. **J)**- No se permitirá el parqueo de camiones o vehículos o el almacenaje de materiales de construcción en las calles donde se ubican los fundos, salvo para el desalmacenaje o carga de materiales. **K)**- En el proceso de diseño, al igual que en el proceso de construcción, deberán tomarse las medidas preventivas para minimizar la erosión y para el control del flujo de sedimentos. Se deberán los materiales de cobertura y las estructuras de contención que sean apropiadas para evitar el inicio de cualquier erosión o el deslizamiento, flujo o acumulación de sedimentos durante el proceso de construcción. **L)**- Toda construcción o edificación de estructuras que sea comenzada deberá seguirse diligentemente hasta su completa finalización. **M)**- Toda construcción o remodelación en los fundos sirvientes deberá cumplir a cabalidad lo dispuesto en la presente Servidumbre, caso contrario el Comité de Revisión Arquitectónica tendrá facultades suficientes para suspender las obras respectivas, sin incurrir en ningún tipo de responsabilidad y sin necesidad de pronunciamiento judicial al respecto. **VIGÉSIMO SÉTIMO:** El propietario del fundo sirviente será responsable por cualquier daño o perjuicio causado a terceros fundos o personas durante el proceso de construcción o como consecuencia del proceso de construcción. **VIGÉSIMO OCTAVO:** De conformidad con el artículo trescientos setenta y dos del Código Civil, la servidumbre aquí impuesta es indivisible. No se podrá segregar un fundo sirviente a menos que los fundos resultantes tuvieren una medida mínima de cinco mil metros cuadrados. De ser esto posible, cada fundo resultante se constituirá como un fundo sirviente y le aplicará lo establecido en esta escritura. **VIGÉSIMO NOVENO:** Todos los alambres y tubos que abastezcan en los fundos sirvientes con electricidad, agua y cualesquiera otros servicios tienen que estar totalmente enterrados desde el lindero de los

fundos sirvientes hacia adentro, con excepción de las líneas principales de alimentación de electricidad u otros servicios. En consecuencia, el propietario de cada fondo sirviente deberá resguardar y destinar los primeros dos metros y cincuenta centímetros de cada fondo sirviente para efectos de cumplir con lo antes indicado, medidos desde el frente del fondo correspondiente en relación con las servidumbres de paso respectivas y hacia lo interno del fondo. **TRIGÉSIMA:** En caso de incumplimiento rectificable de las anteriores disposiciones, la parte perjudicada notificará verbalmente al dueño del fondo sirviente para que el ofensor tome las medidas necesarias para corregir el incumplimiento. Si la situación no es corregida dentro de los quince días naturales siguientes, el dueño del fondo dominante comunicará tal situación al Tesorero del Grupo de Propietarios que más adelante se indica a fin que se aplique la multa respectiva, una vez constatado el incumplimiento por dicho Tesorero, y se exija la corrección del incumplimiento. En los casos en que no sea posible la rectificación, se impondrá automáticamente la multa al dueño del fondo sirviente. **TRIGÉSIMA PRIMERA: MULTAS:** La violación de cualquiera de las disposiciones de la presente servidumbre generará al propietario del fondo sirviente que incumple, una multa de QUINIENTOS DÓLARES, moneda de los Estados Unidos de América; la cuál deberá ser pagada al Tesorero del Grupo de Propietarios que más adelante se indica y deberá ser repartida entre los fondos dominantes afectados de manera proporcional. Lo anterior sin perjuicio de que cualquier propietario de fondos dominantes pueda presentar denuncias ante las autoridades competentes por violaciones a las leyes de la República de Costa Rica. Si el incumplimiento rectificable no se corrige en un plazo de quince días naturales, se cobrará nuevamente la multa. Cada vez que se aplique una multa, se duplicará la multa pagada anteriormente, en caso de que sea atribuible al mismo incumplimiento, siempre y cuando este haya ocurrido dentro de los doce meses anteriores al nuevo incumplimiento. **TRIGÉSIMA SEGUNDA:** Se estima que el valor para efectos fiscales de cada una de las _____ servidumbres en esta Sección constituidas está estimado en la suma de CIEN COLONES. Agregan ahora los comparecientes en sus caracteres de representantes de las compañías propietarias de los lotes dominantes y sirvientes aquí indicados, que aceptan la servidumbre aquí impuesta en contra de los lotes –fondos sirvientes- indicados y en favor de los fondos dominantes arriba indicados. **PARTE SEGUNDA: DEL GRUPO DE PROPIETARIOS: PRIMERO:** Para la toma de decisiones indicadas en la presente servidumbre, se constituye un Grupo de Propietarios, el cual estará conformado por los propietarios de cada uno de las propiedades indicadas en la presente escritura. En la toma de decisiones, cada una de las propiedades, representada por intermedio de su propietario o propietarios, tendrá derecho a un voto. Si hay varios propietarios o varias personas con derechos reales sobre una propiedad, se debe designar a una sola persona para que represente a la propiedad en la asamblea. **SEGUNDO:** El Grupo de Propietarios estará a cargo de la toma de todas las decisiones en relación con la Servidumbre arriba indicada y los correspondientes instrumentos legales por medio de los cuales ésta es establecida, así como la administración, mantenimiento y mejoras de la misma, y de la seguridad y bienestar de los Propietarios de las Propiedades. **TERCERO:** Para efectos meramente de su funcionamiento, el Grupo de Propietarios nombrará un Tesorero y un Secretario. El Secretario deberá levantar acta de las reuniones del Grupo de Propietarios, las cuáles serán firmadas por los presentes. Si alguno de los presentes se negara a firmar o se ausentara al

momento de firma, así se consignará en el acta respectiva. **CUARTO:** Las reuniones del Grupo de Propietarios, para la toma de decisiones en relación con lo aquí mencionado, serán convocadas por el Tesorero antes indicado, o por al menos cinco propietarios, y deberá haber al menos una reunión cada año. Las reuniones serán convocadas con quince días naturales de anticipación a la fecha de la reunión, dentro de los cuales no se contarán ni el día de reunión ni el día en que se reciba la notificación, mediante notificación realizada conforme al procedimiento indicado en el capítulo cuarto de la presente escritura. En cada reunión la presencia de los propietarios de al menos cincuenta por ciento de las propiedades, o de sus correspondientes apoderados, constituirá un quórum válido para la celebración de la reunión. Si el quórum mínimo requerido no se encuentra presente, otra reunión subsecuente será convocada, para ser realizada dentro de los veinte días hábiles siguientes, sujeta a los mismos requisitos de convocatoria, y para tener un quórum mínimo válido en dicha reunión se requerirá la presencia de los propietarios de al menos veinticinco por ciento de las propiedades, o de sus correspondientes apoderados. **QUINTO:** El Grupo de Propietarios aprobará las Cuotas de Mantenimiento y/o seguridad que considere necesarias, con el voto de al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos presentes en la reunión que para tales efectos sea convocada. Dicha cuotas cuales deberán ser pagadas por todos los propietarios que hayan construido alguna edificación en su fundo. Las Cuotas de Mantenimiento serán determinadas y aprobadas sobre una base anual y serán modificadas según sea necesario con el voto de al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos presentes en la reunión que para tales efectos sea convocada. Las Cuotas de Mejoramiento serán determinadas y aprobadas según sea determinado como necesario por el Grupo de Propietarios. Las Cuotas de Mantenimiento deberán ser pagadas por adelantado para cada período para el cual sean determinadas. **SEXTO:** La aprobación de cualquier Cuota deberá ser notificada al propietario o propietarios de cada Propiedad por medio de notificación según el procedimiento indicado en el capítulo cuarto siguiente. Las Cuotas deberán ser pagadas en el término de un mes contado a partir de la fecha de entrega de la respectiva notificación. **SÉTIMO:** Las Cuotas de Mantenimiento y/o Seguridad deberán ser utilizadas exclusivamente para los fines para los cuales fueron fijadas; o en su defecto para labores de embellecimiento del proyecto en el cual se ubican las propiedades, y para los propósitos de promover y asegurar la seguridad y bienestar de las propiedades y de sus propietarios, según sea acordado por el Grupo de Propietarios. **OCTAVO:** Ningún propietario de una propiedad puede declinar o de cualquier otra forma evitar la responsabilidad por el pago de las Cuotas establecidas. **NOVENO:** Sin perjuicio de que aquí se indique lo contrario, cuando un acreedor de una hipoteca o el beneficiario de un fideicomiso sobre una de las propiedades obtenga la titularidad de dicha propiedad como resultado de una ejecución hipotecaria o liberación del fideicomiso respectivo, o como resultado de un traspaso o de cualquier otro arreglo en pago por el mencionado crédito hipotecario, dicho adquirente de la titularidad de la propiedad será responsable por el pago de la parte proporcional de las Cuotas establecidas, así como de las cuotas y/o penalidades pendientes de pago. Ninguna venta o traspaso liberará a ninguna de las propiedades de la responsabilidad de pago de las Cuotas, ni de la eventual imposición de un gravamen por el cobro de las mismas. **DÉCIMO:** El monto de las Cuotas, y cualquier otra contribución especial que sea necesaria, que

deba pagar cada uno de las propiedades se determinará mediante la división del monto a pagar entre el número de propiedades, o sea que a cada una de las propiedades le corresponderá pagar una parte o fracción igual a las de las demás propiedades, independientemente de la medida de cada propiedad. **DÉCIMO PRIMERO:** El monto de las Cuotas, y cualquier otra contribución especial que sea necesaria, será calculado por el Tesorero del Grupo de Propietarios y sometido a aprobación de dicho Grupo, para lo cual bastará mayoría simple de los presentes. **DÉCIMO SEGUNDO:** El no pago de cualquiera de las Cuotas o contribuciones aprobadas, después de la fecha de vencimiento para el pago, generará un cargo por intereses al tipo del dos por ciento mensual (calculado sobre el equivalente de la respectiva Cuota o contribución en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América). **DÉCIMO TERCERO:** El no pago de cualquiera de las Cuotas o contribuciones aprobadas, después de la fecha de vencimiento para el pago, autoriza a el Grupo de Propietarios para proceder al cobro respectivo por la vía arbitral conforme se indica en el capítulo cuarto de la presente escritura, sin perjuicio de acudir a los tribunales o a autoridades administrativas respectiva a fin de interponer denuncias respectivas. Todos los costos generados por el cobro dicho serán cargados al propietario de la respectiva propiedad, quien estará obligado a pagarlos.

CAPÍTULO CUARTO: GENERALIDADES: PRIMERO: DE LAS NOTIFICACIONES: Toda notificación que deba realizarse al amparo del presente contrato, podrá efectuarse en las direcciones indicadas en el inicio del mismo, en relación con cada una de las partes. Adicionalmente, los propietarios podrá ser notificados mediante correo electrónico enviado a las siguientes direcciones: (...) dirección (-----); o mediante fax enviado al número (-----). Como consecuencia de lo anterior, bastará con enviar una comunicación a la parte respectiva a la dirección física, correo electrónico o fax aquí indicados, con el fin de que se les considere debidamente notificados, no siendo obligación de la parte notificante, utilizar más de una de las vías aquí establecidas para notificar. Es obligación irrevocable e ineludible de las partes del presente contrato mantener debidamente habilitados y en perfecto estado de funcionamiento, tanto la dirección de correo electrónico como el número de fax aquí establecidos, quedando obligados a notificar a las otras partes del presente contrato en caso de que se presenten fallas o desperfectos que impidan recibir comunicaciones por esas vías, caso en el cual necesariamente deberán señalar otra dirección de correo electrónico o número de fax en el cual se recibirán notificaciones. Cualquier cambio de domicilio para atender notificaciones de una de las partes, así como cualquier cambio de dirección de correo electrónico y número de fax de las partes le deberá ser notificado por escrito a las otras partes del presente contrato. De lo contrario, toda notificación realizada en las direcciones físicas, direcciones de correo electrónico o números de fax indicados en este documento se tendrá como válida. **SEGUNDO: DE LA RESOLUCIÓN ALTERNA DE CONFLICTOS:** En caso de diferencias, conflictos o disputas relacionadas con la ejecución, incumplimiento, interpretación o cualquier otro aspecto derivado de la presente escritura, las partes, de conformidad con los Artículos cuarenta y uno y cuarenta y tres de la Constitución Política, renuncian en este acto expresamente a la jurisdicción ordinaria y acuerdan resolver el conflicto conforme el siguiente procedimiento: El asunto o

controversia será resuelto mediante laudo definitivo e inapelable de conformidad con los Reglamentos de Conciliación y Arbitraje del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, quién administrará el arbitraje y a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. El arbitraje será de derecho y será tramitado por un tribunal integrado por tres miembros designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo el recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales. Queda entendido que el arbitraje podrá ser solicitado por cualquiera de las partes contratantes. En caso de que en el momento en que deba resolverse el conflicto, el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica no esté prestando los servicios anteriormente referidos, el conflicto se resolverá mediante un proceso arbitral que se tramitará de conformidad con las leyes de resolución alternativa de conflictos que se encuentren vigentes en la República de Costa Rica en el momento respectivo. En el proceso de resolución alternativa de conflictos correspondiente se determinará a cuál o cuáles partes les corresponde pagar los gastos y honorarios de dicho proceso y en qué proporción, en principio el perdedor pagará los gastos. El plazo para recurrir el laudo será de diez días. **TERCERO: MUTUO BENEFICIO:** Todas las partes de la presente escritura, dejan constancia expresa de que el presente convenio es resultado de las negociaciones y de concesiones mutuas entre ellas, que a todas beneficia y aprovecha. **CUARTO: DE LA VALIDEZ:** La nulidad, ilegalidad, invalidez y/o ineficacia de una o varias de las estipulaciones de la presente escritura declaradas por la autoridad competente, no afectará la legalidad, validez y/o eficacia de las estipulaciones restantes, que mantendrán su vigencia. **QUINTO: DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES:** La presente escritura es el resultado del acuerdo de voluntades de las partes contratantes, libremente otorgado bajo los principios de buena fe y responsabilidad en los negocios.