



REGULACIONES PARA BIO CARIBE

Las siguientes regulaciones para la residencias de Bio Caribe deberán ser cumplidas por todos los propietarios de terrenos, la administración y todos los visitantes.

PROPIEDAD COMUNAL

- Las áreas comunitarias de la propiedad son compartidas por todos los propietarios y incluye la caseta de seguridad, la caseta central del agua y otras instalaciones centrales, áreas de compost, pavimentadas caminos de acceso, aceras y áreas verdes.
- Los campos e instalaciones son para el disfrute y uso comunitario de los propietarios. Danos en estas áreas deberán ser pagados inmediatamente por la persona responsable.
- Cada propietario será responsable por danos causados por su familia, huéspedes, empleados o sus mascotas. Cualquier escombros por danos deberá ser removido y el área o instalación dañada reparada sin ningún retraso.
- Cada propietario está en la obligación de contribuir con el pago de gastos de mantenimiento de áreas comunitarias y en general. Los gastos serán pagados mensualmente. El monto deberá ser determinado por la asociación de Propietarios de Bio Caribe de acuerdo con las necesidades.
- La cuota mensual incluye un presupuesto de reserva para mantenimientos imprevistos en áreas comunitarias.

- El mantenimiento de caminos y bosque comunitario son también responsabilidad de los propietarios. Los montos por este servicio serán cobrados y determinados por la gerencia de Bio Caribe.
- La gerencia de Bio Caribe proveerá una lista detallada de los cargos por servicios a pagar por los propietarios. La contribución mensual incluirá mantenimiento de áreas comunitarias, asentamientos de infraestructura, puentes reparación de caminos y calle principal. Si fuera necesario reparar la calle principal, será obligatorio hacer las reparaciones entre 8 días hábiles después del daño. Las reparaciones del acueducto debido a causas naturales fuera de la propiedad serán realizadas a expensas de todos los propietarios. Cualquier daño en el acueducto en áreas individuales o comunitarias será reparado a expensas de la parte responsable.
- La construcción de la caseta central del agua, pozos y estructuras comunitarios son para el beneficio de todos los propietarios.
- Una firma de reputación será seleccionada para brindar servicios de limpieza residencial, mantenimiento de jardines y casas para los propietarios que deseen estos servicios. Los precios desde luego variaran dependiendo de qué tipo de servicios sean requeridos. Hay una regulación separada para mantenimiento, renta de casas, limpieza etc.
- En la propiedad hay un área designada dedicada mente para el Ganado, la cual puede ser usada por los propietarios de terrenos. Ellos recibirán el cobro de acuerdo a la cantidad de animales que se tenga. Los precios variaran dependiendo del espacio que requiera el o los animales.
- Bio Caribe está dividido en zonas desarrolladas. Dependiendo en cual zona se encuentre su propiedad agua y red eléctrica puede ser conectada. El objetivo de Bio Caribe es desarrollar el Proyecto entero Carbón neutral. Instamos a los propietarios a generar su propia energía y recolectar agua de lluvia.
- Las calles de El “bosque comunitario” en el Proyecto, el área de recreo, las áreas de pastero del Ganado, áreas verdes destinadas a la liberación de perros y demás áreas comunitarias son propiedad de Ecomare Azul S.A. Todos los propietarios de terrenos podrán hacer uso de estos espacios, sin embargo no han sido mencionados en el plan de desarrollo. Las áreas de pastero del Ganado no son parte de áreas consideradas comunitarias. El plan de desarrollo puede cambiar con el tiempo.

ELECTRICIDAD

- La conexión a la red eléctrica es facilitada principalmente con el propósito de revenderle electricidad a la compañía proveniente de las fuentes energéticas alternativas de los propietarios de casas. Bio Caribe alienta a los residentes a mantener sus casas sin conectar a la red eléctrica. Conectando su instalación solar a la red interna le dará la posibilidad de vender electricidad y así eliminar el uso de caras y contaminantes baterías. El ICE, compañía eléctrica nacional únicamente le otorgará créditos en su factura eléctrica. La empresa no pagará ningún dinero por el almacenaje de electricidad en las redes.
- La provisión de electricidad de Bio Caribe será desarrollada en 2 fases:

Fase 1

Las siguientes propiedades recibirán primero el acceso a la red eléctrica.

39,43,44,45,46,47,48,49,50,51.

Fase 2

Después que la Fase 1 este completa, nos esforzaremos en ubicar y conectar los siguientes lotes con electricidad:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,37,38,40,41,42. Lote #36 será conectado muy cerca de la línea de la propiedad. El servicio eléctrico a los lotes en la fase 1 and 2 tiene la más alta prioridad en el desarrollo de Bio Caribe. Con la conexión de la red eléctrica de estas primeras propiedades habremos podido proveer más del 55% de todos los lotes.

Para cumplir con nuestro compromiso de ser carbón neutral, alentamos a todos los propietarios mantenerse 100% “desconectado de la red eléctrica” e instalar energías alternativas. Para motivar esta iniciativa no se conectarán redes de líneas eléctricas a otras partes en desarrollo. Nuestra meta es desarrollar una parte de Bio Caribe totalmente independiente de las redes eléctricas.

AGUA

- Todas las propiedades tienen acceso al agua potable. Debido a las tarifas con descuento para los lotes, la gerencia de Bio Caribe ofrece la construcción de pozos privados eso si pagados por los propietarios de lotes. El costo de la perforación de un pozo ronda entre los \$1500 and \$3000, dependiendo de la profundidad del pozo.

- En el lote #13 recientemente se instaló un tanque recolector de agua de lluvia con capacidad de 40,000 litros de agua. En conjunto con la instalación de un filtro de agua, este juego en combinación proveerá agua limpia y potable los 365 días. La construcción e instalación del filtro juntos tienen un costo de \$6000. (precio de costo)
- No prometemos abastecimiento de agua central para cada propiedad. Desde nuestra caseta central de agua repartiremos el agua por gravedad. Es posible que algunas propiedades no tengan suficiente elevación para garantizar suficiente presión de agua. No obstante cada propiedad es vendida con garantía de agua. Se tienen 3 locaciones predestinadas para el abastecimiento de agua. Estas se encuentran ubicadas en partes más altas de la propiedad. Los tres locaciones reservadas para una eventual central de agua son: la esquina de los lotes 33-38 y 35. En la parte alta de los lotes# 15-17. Y como último a un lado de la propiedad #21. En el mapa de la propiedad usted podrá encontrar estas locaciones con una pequeña marca verde.
- El costo por cada conexión de agua en el acueducto dependerá del monto total por el desarrollo de la red de agua completa. Este costo será dividido entre el número de lotes que sean abastecidos por este sistema. La construcción del Sistema de almacenamiento y distribución de agua comenzara en cuanto la cantidad de casas sea suficiente para sufragar los costos de construcción. La central de agua para las casas no es una prioridad y será implementada solo si ninguna otra opción de adquirir agua es posible.

Fase del agua 1:

Desde el primer punto de almacenaje de agua en la esquina del lote 33-38 and 35 tendremos la capacidad de abastecer agua a las siguientes propiedades:

36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,6

Fase del agua 2:

- La segunda caseta de agua está construida debajo del árbol de sandbox cerca de las propiedades # 17-15. Desde este punto de almacenaje, podremos suministrar agua a los siguientes lotes:

15,16,17,14,13,12,11,10,9,8,7,1,2,3,4,5,28,29,30,31,32,33,34,35

Fase del agua 3

- El último tanque de agua será instalado en un lado de la propiedad #21. Desde esta locación podremos suministrar a los siguientes lotes:
- 18,19,20,21,22,23,24,25,26,27.
- Recomendamos que cada propietario de terrenos instale un Sistema de recolección de agua de lluvia. Esta puede ser almacenada en tanques bajo la casa y ayuda a mantener el edificio fresco. Con filtros de partículas adecuados y purificación UV, se puede purificar hasta el 100% del agua.
- El agua es un recurso comunal y por ende debe ser usado conscientemente y con la intención de evitar el desperdicio. Cada propiedad conectada al Service de agua público tendrá un medidor de agua y su consume deberá ser apagado de acuerdo con las taifas acordadas por la administración.
- Toda el agua proveniente del Sistema comunal no debe ser considerado potable en ninguna casa y deberá ser filtrado antes de su consumo. El agua es de un pozo y no tiene tratamiento.
- El agua comunal no debe ser usada para piscinas o tinas calientes. Los propietarios pueden producir su propia agua por medio de un pozo aprobado por la administración o por medio de la recolección de agua de lluvia .
- Las áreas de pascoteo para caballos o Ganado deberán estar localizadas lejos de cualquier recurso de agua potable.
- El agua de lluvia se recoge para irrigación, baño de animales, y usos domésticos a través de filtros, tanques canales de recolección alrededor de los techos.
- El diseño de piscinas debe contemplar el uso de recursos ecológicos, su capacidad no debe exceder 18.000 galones y deberá ser mantenida con recursos naturales tales como la lluvia.
- El tratamiento del agua de la piscina no debe dañar la flora o fauna existente al rededor, mecanismos de reutilización de agua son mejores.

INSURANCE

- Los edificios públicos están permanentemente asegurados contra fuego o terremotos. La administración deberá proceder, asegurar y pagar pólizas Premium para los edificios. Estos costos están integrados en la cuota de garantía que los propietarios pagan por el mantenimiento. A la misma vez se recomienda que cada propietario asegure su propiedad por su propio bien y el de la comunidad.

OBLIGACIONES DE CADA PROPIETARIO DE TERRENOS

Es prohibido lo siguiente:

- El uso de lotes individuales y áreas comunitarias para usos contrarios a las leyes de Costa Rica.
- El incumplimiento de esta política y otras prohibiciones será determinado por la gerencia.
- Las regulaciones de Bio Caribe y del gobierno deberán ser cumplidas durante la construcción.
- Todos los propietarios de terrenos deberán firmar este documento y cumplir con las políticas en contra de:
 - Almacenaje de explosivos, inflamables, químicos nocivos, o cualquier clase de contaminación asfixiante.
 - Depósitos de materiales de construcción, cosas o muebles en áreas comunitarias.
 - Dejar líquidos o cosas sólidas afuera de lotes individuales.
 - El depósito de cloros o detergentes en los tanques sépticos no es permitido.
 - Hacer ruidos prolongados que disturben la paz de la fauna y vecinos.
 - Bloquear las calles, aceras o parqueos.
 - Cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los demás vecinos.
 - La cacería no es permitida ni en el bosque comunitario o en las áreas de bosque privado.
- TVs o radios que sean usados en áreas comunitarias deberán mantener los niveles de ruido a menos de 50 decibeles de 7:00 am to 10:00 pm y a menos de 45 decibeles de 10 pm to 7am y 10 metros alejado la Fuente emisora. Esta pauta ayudara y les dará la oportunidad a todos los propietarios de apreciar los sonidos de la naturaleza, al igual que minimiza el disturbio a las especies de fauna local.
- Colgar en ninguna parte de los espacios en la propiedad Bio caribe: anuncios, publicidad en pancartas, toldos, u otros objetos que afecten la comodidad de los vecinos.

- La iluminación exterior artificial debería ser limitada y controlada para evitar molestar a las plantas y animales nocturnos, y además reducir el gasto energético y contaminante.
- La corta de árboles con un diámetro mayor a veinte centímetros sin autorización de la gerencia. Árboles aun mas grandes requieren permiso del Minaet.
- Bio Caribe preserva la fauna que nos rodea.
- Bio Caribe prohíbe el daño, alteración, disturbio, envenenamiento o tala de árboles. Cada arbol debe mantenerse y preservarse.
- Madera usada en la construcción deberá provenir de fincas manejadas ecológicamente.
- Es prohibido pintar sobre ninguna roca o piedra, troncos de árbol o raíces dentro del Proyecto.
- Los arboles de sombra no deben estar cerca de sistemas sépticos, aceras, o cerca de bases de edificaciones o que excedan el área disponible.
- Bio Caribe no permitirá el uso de productos provenientes de empresas que permitan el abuso en el trato de empleados, menores de edad trabajando falta de regulaciones de salud ambiental y el uso innecesario de empaques.
- El área de secado para ropa, unidades de aire acondicionado, tanques de agua o gas, bodegas, talleres, viveros, casas para mascotas, contenedores de basura no deberán estar expuestas a áreas vecinales de la propiedad.
- Es recomendado el uso de cercas de cobertura natural en los límites o divisiones.

CIRCULACION Y TRANSPORTE VEHICULAR

- Algunas rutas vehiculares construidas por Bio Caribe están propiamente marcadas para tener una velocidad máxima de 25km por hora.

- Es totalmente prohibido el uso del paisaje para limpiar los vehículos.

MASCOTAS

- Los residentes quizás únicamente tengan “mascotas caseras”. Los propietarios deberán mantenerlas dentro de la propiedad, o de otro modo como se especifica abajo.
- Las mascotas domesticas podrán ser paseadas con collar y leash dentro de las áreas comunales, acompañadas únicamente por el propietario o alguien designado. La excepción es en el área designada como “parque para perros”. Cada propietario es responsable de recoger los desechos fecales de sus mascotas de los patios comunitarios. No se permitirá pasear los perros sin correas en áreas de bosque protegido. Estos pueden asustar o dañar la fauna indígena
- Es ilegal tener animales enjaulados en Costa Rica tales como aves u otras especies de fauna salvaje.

GARDEN

- Es una obligación de los propietarios mantener en buena forma el paisaje local.
- Si los propietarios fallaran en las condiciones de mantenimiento aquí establecidas la gerencia asumirá el mantenimiento y al propietario se le cobrara el costo más una multa adicional por no cumplimiento.
- No es permitido regar las plantas con agua comunal, los propietarios deberán usar sus propios recursos tales como agua de lluvia o pozo.
- Entradas y divisiones naturales entre propiedades son recomendadas para promover el “desarrollo verde”. Recomendamos no construir entre los 5 metros de límite de propiedad.

RECICLAJE DE BASURA Y COMPOST

- Basura y papeleras de reciclaje estarán localizadas en la propiedad. Destinadas para separar la basura en cinco diferentes categorías: plástico, vidrio, aluminio, papel y desperdicios Orgánicos.
- Basura y artículos a reciclar deberán ser depositado de manera ordenada para así asegurar la integridad y salud. Es requerido separar basura del reciclaje como se indica en los contenedores de recolección. Los depósitos de material orgánico deberán ser terminados en su propiedad y debidamente tratados.
- La basura deberá ser sacada en determinados días a los contenedores de basura localizados en ambas entradas de la propiedad.
- Cada propietario de vivienda estará obligado a depositar su basura en los contenedores comunales no más de 12 horas antes del día de recolección.
- Cada propietario está obligado a pagar por los servicios municipales de recolección de basura.

RESPONSABILIDAD DE ECOMARE

- Todos los terrenos de Bio Caribe son propiedad de la corporación Ecomare Azul. S.A. hasta que los lotes individuales sean vendidos.
- Una vez que el 60% o más de todos los lotes individuales sean vendidos la obligación de mantenimiento de áreas comunitarias será delegada a todos los propietarios de terreno de Bio Caribe, por medio de una asociación de propietarios de viviendas. La junta de esta asociación asumirá las responsabilidades que vienen con el manejo de Bio Caribe. Ecomare Azul S. A únicamente dirigirá sus actividades a futuras ventas de las restantes propiedades.
- Ecomare Azul, en un acuerdo con Armonia Nature Preserve dará mantenimiento a una parte de los accesos privados que permitirá a los propietarios quienes paguen acceso por Armonia para pasar en una ruta más corta a las playas. Después que el 60% de los lotes en Bio Caribe sean vendidos la responsabilidad del mantenimiento cambiara a Armonia Nature Preserve.
- Favor ver los términos de este acuerdo en el documento adjunto con Armonia.

- Bio Caribe incluye áreas específicas para proveer abrigo de la lluvia en los caminos y senderos.
- Bio caribe minimizara el daño causado en caminos, senderos o rutas que crucen ríos o corrientes.
- Postes de alumbrado autosuficientes y luz solar se requieren para las áreas comunitarias.
- Contenedores de reciclaje serán ubicadas por todo el Proyecto para separar la basura en 5 recursos diferentes: plástico, vidrio, aluminio, papel, y desperdicios Organicos.
- Luces de Neón o señalización artificial no será usado del todo en Bio Caribe.
- Etiquetas discretas serán ubicadas para la identificación de árboles y arbustos en las áreas y caminos públicos cercanos. Se les recomienda a los propietarios de viviendas hacer lo mismo en sus casas y jardines.
- Códigos de conducta ambiental serán ubicados en suficientes lugares del proyecto.
- Señales serán ubicadas en todo el Proyecto apuntando las direcciones a las atracciones naturales escénicas (nombres y rutas a tomar)
- Bio Caribe incluirá una área de cultivo orgánico.
- Bio Caribe busca modos de promover el mantenimiento de la fauna local y no animales exóticos.
- Bio Caribe creara o restaurara corredores de fauna y vegetación siguiendo condiciones locales naturales. Estos corredores serán protegidos y desarrollados de forma gratuita permanentemente.
- Bio Caribe crea un plan ancho de paisajismo en sus perímetros para así crear límites entre el Proyecto y los vecinos .
- Bio Caribe restaurará elementos naturales del paisaje tales como árboles enfermos de ser necesario.

- Edificios, áreas públicas, (jardines, senderos, arboledas) al igual que áreas verdes deberán contar con banquetas y otras áreas de Descanso incluidas donde la gente pueda sentarse, conversar y disfrutar de la vista.
- Una red de senderos con etiquetas apropiadas que incluyan nombres de los caminos y rutas a tomar serán ubicadas por todo el proyecto.

REGLAS DE LA CONSTRUCCION

- Los propietarios deberán enviar planos de construcción antes de cualquier reparación o construcción.
- Es una ley de Costa Rica que ninguna construcción o renovación podrá iniciarse sin los permisos asegurados por las instituciones Gubernamentales. Antes de construir el propietario deberá firmar un documento indicando que cumplirá con estas reglas y también las regulaciones específicas de Bio Caribe.
- Ningún propietario cambiara o alterara áreas comunitarias sin permiso. Cada uno está obligado a reparar o reemplazar de su propio bolsillo cualquier daño causado, que afecte o sea inconveniente para los demás propietarios de Bio Caribe.
- El horario de construcción es de ocho en punto en la mañana a cinco de la tarde de lunes a viernes. No se permitirán construcciones los días festivos o Sábados y Domingos.
- Los suministros de construcción serán dejados únicamente por la entrada principal. El camino a la playa por Armonia Nature Preserve es únicamente para acceso personal a la playa.
- El uso del acceso a la playa es estrictamente limitado para los propietarios. Todas las personas que hagan uso de este camino deberán ser conscientes de las condiciones bajo las cuales pueden cruzar por la propiedad Armonia.
- Los tanques sépticos tienen que ser apropiados. Se recomienda usar tanques de T10, los tanques sépticos y drenajes deben estar al menos a 25 metros lejos de los límites de las propiedades privadas de otros.
- Bio Caribe prohíbe construir en pendientes con más 25%.

- Los edificios deberán estar ubicados sobre columnas en vez del suelo sobre lugares con topografía difícil para minimizar el daño ambiental y el mantenimiento de las cuencas.
- El uso de maderas tratadas químicamente debe ser mínimo.
- El uso de productos que contaminen el aire debe ser mínimo o nulo.

PROCESOS DE CONSTRUCCION

- Los constructores no podrán parquear o almacenar ningún material de construcción fuera del área específica de trabajo.
- Los contratistas deberán diseñar cada acceso previniendo cualquier daño a la flora y fauna causada por maniobras de equipo pesado.
- Banderas o señales prominentes deberán ser ubicadas en árboles o ramas a baja altura de modo que no sean lastimadas cuando excavaciones, transporte de material o rellenos sean hechos.
- Troncos no serán removidos de áreas predominantes de bosque debido al daño potencial que puede ser causado por excavadoras a los ecosistemas en árboles y suelos.
- Árboles o arbustos enfermos deberán ser removidos y tratados, restaurados replantados en un lugar diferente alrededor del proyecto.

APROVACIONES Y CERTIFICACIONES ESPECIALES

- Contratistas deberán reusar las formaletas de madera de 3 a 5 veces cuando trabajen en cemento.
- Limpiadores tóxicos son prohibidos durante y después de la construcción.
- Los Contratistas deberán establecer un programa de educación sostenible con cada empleado que tenga relación con Bio Caribe. Este programa deberá incluir aspectos tales como manejo apropiado de herramientas en ambientes naturales, control de ruido y polvo, respeto hacia la naturaleza y los vecinos.
- Los Contratistas deberán evitar excavaciones cerca de raíces de árbol.

- Se deberán instalar vallas altas alrededor de los árboles y las raíces expuestas durante la construcción.
- El control del ruido debe ser provisto de acuerdo con las regulaciones de la Junta Ambiental.
- Contratistas deberán usar únicamente productos y equipo sostenible.
- Se programaran reuniones frecuentes entre el propietario, desarrollador, contratista, arquitecto y grupos comunales para reasegurar el cumplimiento de la agenda de protección ambiental durante todo el proceso de construcción.
- Los contratistas se les pedirá preparar e implementar un programa de manejo para separar organizar y minimizar el desperdicio de solidos así como reutilizo y reciclaje.
- Los contratistas deberán proteger árboles, vegetación y cualquier otro recurso natural durante la construcción.
- Señalización apropiada será ubicada por todo Bio Caribe para recordarle a los usuarios la importancia del control en el desperdicio.
- Los contratos de construcción deberán especificar cláusulas de bonos o penalidades que garanticen una respuesta adecuada a la agenda de protección de la zona ecoturística.
- Los contratistas deberán usar productos y equipo con poco materiales de empaque.
- Los contratistas deberán evitar el uso de productos que dañen el ambiente.
- Bio Caribe recomienda contratistas que utilicen mas el trabajo hecho a mano por encima del uso de máquinas.

RESOLUCIONES DE DISPUTAS

Compromiso en la mediación:

- Las partes acuerdan ir primero a un proceso de mediación predeterminado por el Centro de Conciliación y Arbitrariedad de la Cámara de Comercio de Costa Rica.

REGLAS DE LA ADMINISTRACION

- Las reuniones de propietarios se celebraran para que los residentes intenten resolver temas de interés común. Estas reuniones podran ser ordinarias o extraordinarias.

- La reunión ordinaria general se celebrara una vez al año. Cualquier reunión extraordinaria será celebrada cuando el administrador determine la necesidad, con suficiente notificación a los residentes.
- El Administrador es el responsable de convenir estas reuniones. El llamado a reunión deberá indicar la agenda, la fecha, hora y el lugar.
- Las reuniones regulares incluirán lo siguiente:
 1. El reporte anual del administrador, aprobado o denegado.
 2. Para aprobar o rechazar el presupuesto el presupuesto de gastos para el siguiente año de Administración.
 3. Autoriza que las reparaciones y mejoras sean hechas en elementos comunes.

TRAMITES Y ASAMBLEAS

- Las reuniones serán prescindidas por el secretario y el presidente elegidos por los propietarios. La asamblea completa será guardada en el libro de actas de Asamblea de los propietarios.
- Los propietarios podrán ser representados en reuniones por un apoderado pero su representante deberá tener un poder o certificación legal notariado por un abogado.

VOTO

- Se requiere un voto unánime de todos los propietarios para lo siguiente:
 1. Modificar el destino general de la comunidad residencial de Bio Caribe.
 2. Designar o remover el administrador.
 3. Hacer nuevos edificios comunitarios.
 4. Adquirir o variar las áreas comunitarias.
 5. Cualquier decisión para proceder con mejoras necesarias.

ADMINISTRACION

- El administrador será fijado por los propietarios en una reunión. El tiempo de cargo sería de cinco años.
- El incumplimiento de los deberes asignados al administrador será suficiente razón para removerlo de la oficina.
- El administrador es el representante legal del residencial de Bio Caribe.
- Responsabilidades:

El administrador deberá inspeccionar el Proyecto y las fincas regularmente para revisar que las filiales no estén cometiendo infracciones.

Mantener Bio Caribe en perfecto estado de preservación, limpieza e higiene.

Contratar y despedir personal si se estima necesario.

Debe representar a Bio Caribe con todas las autoridades Gubernamentales y organizaciones públicas.