

**De: Sfera Legal**

**Para: María del Milagro Castro Arce**

**Fecha: 21 de abril 2025**

**Asunto: Requerimiento formal para cumplimiento contractual**

Estimada María del Milagro Castro Arce,

El suscrito, Jaime Jiménez Umaña, portador de la cédula de identidad número 1-1158-0454 me dirijo a usted como abogado de la sociedad Gratum Nosara, SRL con cédula jurídica 3-102-757656 (la “**Cliente**”), que es propietaria de la propiedad inscrita en el Registro Nacional bajo el número de finca 5-231598-F-000. Mi Cliente se encuentra a la espera de la entrega de los permisos de construcción para el proyecto “Casa Perri” según lo pactado en los contratos denominados “Professional Consulting and Design Agreement Casa Perri Number 27022017” (Anexo 1) y “Contrato de Servicios Profesionales”. (Anexo 2)

Tal y como se establece en los contratos mencionados, usted es la profesional a cargo de obtener los permisos de construcción de Casa Perri. Sus obligaciones, según los contratos mencionados incluyen pero no limitan a:

- Llevar a cabo los procedimientos necesarios para obtener todos los permisos necesarios para la construcción del proyecto Casa Perri, que como usted sabe, consiste en una casa de 107m<sup>2</sup>, una piscina de 20m<sup>2</sup>, una piscina de 20m<sup>2</sup>, área de terraza de habitación de 11m<sup>2</sup> y una terraza de 20m<sup>2</sup>.
- De conformidad con la cláusula 5.3 del contrato “Contrato de Servicios Profesionales”, debe cumplir la obligación de entregar estos servicios contratados en un plazo de **2 meses** después de la firma del contrato.

Hasta la fecha de la presente carta, pese a múltiples recordatorios escritos, usted ha incumplido groseramente con el plazo estipulado, y no se han completado los servicios contratados. Este atraso le ha causado un perjuicio a mi Cliente porque ha atrasado la planificación y ejecución del proyecto, especialmente considerando que ya se le pagó la totalidad de los honorarios pactados para este servicio. **Le insto de manera urgente a concluir definitivamente este proceso dentro de los siguientes cinco días hábiles.**

El incumplimiento de esta obligación por su parte representa una falta grave en los términos contractuales establecidos y aceptados por usted, y tiene repercusiones a nivel judicial y del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (“CFIA”). Le recordamos que a nivel del CFIA, el Código de Ética Profesional establece las siguientes obligaciones básicas para usted:

- i. “Artículo 2.- Los miembros incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica deben promover y defender la integridad, el honor y la dignidad de su profesión. Deben ser honestos e imparciales y **servir con fidelidad al público** (...)”

- ii. “Artículo 18.- Los miembros incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, en la prestación de sus servicios, **servirán con** fidelidad, responsabilidad y **lealtad a sus empleadores y clientes**”
- iii. “Artículo 19.- Los miembros incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, mediante razón fundada, **notificarán a sus empleadores y clientes cuando estimen que el trabajo encomendado no tendrá el éxito esperado por aquellos.**”

Ante el incumplimiento de las anteriores obligaciones el Código de Ética del CFIA establece las siguientes sanciones por faltas contra la profesión:

- i. Artículo 31.- En todos aquellos casos en que se presente una conducta que no esté expresamente tipificada en este Código y que implique una violación al ordenamiento jurídico relacionado con el ejercicio profesional, se impondrá una sanción que va desde una amonestación confidencial hasta una suspensión de veinticuatro meses.
- ii. Artículo 33.- Se impondrá suspensión de uno hasta veinticuatro meses, al profesional cuya conducta tienda a desacreditar o desacredite el honor y la dignidad de la profesión de ingeniería y arquitectura.

Mediante el grosero incumplimiento contractual que usted ha hecho, y los atrasos injustificados, en perjuicio de mi Cliente, ha también incumplido sus obligaciones profesionales y realizado conductas que ameritan las sanciones establecidas en el artículo 31 y 33 del Código de Ética del CFIA.

Las sanciones mencionadas anteriormente serían aplicables a su persona, sin perjuicio de las acciones civiles que pudieran iniciarse en su contra por los daños y perjuicios derivados de sus acciones, que podrían hasta considerarse constitutivas de un eventual delito de Estafa.

En caso de persistir la falta de acción por su parte, me veré obligado a iniciar acciones legales que incluye la respectiva denuncia en su contra ante el CFIA, y el reclamo de daños y perjuicios por incumplimiento contractual en la vía civil.

Espero esta comunicación motive la atención y resolución inmediata al cumplimiento justo de todas sus obligaciones. En todo caso estamos listos para tomar acciones legales en su contra.

Atentamente,

Jaime Jiménez Umaña

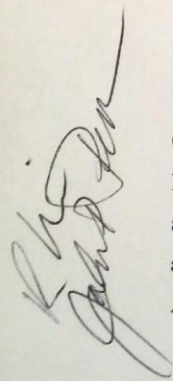
**Anexo 1**

PROFESSIONAL CONSULTING AND DESIGN AGREEMENT  
CASA PERRI NUMBER 27022017

Between us: **RACHELE PERRI**, of legal age, married, Dental Hygienist, American citizen with passport number 480148315, resident of United States, 23 Briarglen, Aliso Viejo, California 92656; and **JOHN PERRI** of legal age, married, Sales Director, American citizen with passport number 522586222, resident of United States, 23 Briarglen, Aliso Viejo, California 92656, hereinafter and for the purposes of this agreement referred to indistinctively as “THE OWNERS” or “ THE CLIENTS”); and **NOSARA CONSTRUCTIONS AND DEVELOPMENT GROUP LIMITADA**, a Costa Rican corporation with corporate identification number 3-101-680978 represented by its President and holder of full powers of attorney without limitation of amount in this act by **MARYON PERI**, of legal age, married, entrepreneur, Israeli citizen with passport number 10581425 and with Costa Rican residency identification card number 137600021710, resident of Guanacaste, Nosara, Playa Pelada, del Restaurante La Luna, Playa Pelada, hundred meters south from Bar La Olga, hereinafter and for the purposes of this agreement referred to as “THE CONSULTANT”, have agreed to enter into this PROFESSIONAL CONSULTING AND DESIGN AGREEMENT, which will be governed by the applicable law, the Principle of Good Faith in Construction, the good faith of the parties and, particularly, the following clauses and agreements:

**FIRST**  
**DEFINITIONS AND BACKGROUND**

**1.1.** The parties are willing to enter a Professional Consulting Services Agreement for Obtaining of Permits, Design and Manufacturing of Plans for the construction of CASA PERRI, a **107 m2** house and external areas consisting of: pool area (**20 m2**), Rooms deck area (**11 m2**) and Terrace area (**20 m2**) for a total of **158 m2** of construction, all in accordance to the Master Plan as described in the Architectural Plant Distribution in **Appendix A.**



**1.2.** THE CONSULTANT is dedicated to render professional consulting services in the field of design, construction, architecture, engineering and other related activities, and for that purposes it has professional individuals at its services, who are duly accredited as such and who have the necessary experience and skills to undertake the consulting services being hereby offered to the client.

**1.3. RACHELE & JOHN PERRI**, are the owners of the property, hereinafter referred to as the LOT, described as follows: Lot number 5, Location: District 06, Nosara, Canton 02 Nicoya, Province of Guanacaste, measuring 3139 M2 Boundaries: **North**, Lot number 2. South: Nosara Hills, East: Servidumbre agrícola; **South**, Nosara Hills; **East**, Servidumbre agrícola, **West**, Public Street Las Flores; hereinafter and for the purposes of this agreement referred to as the **PROPERTY** as depicted in the surveys attached to this agreement as **Appendix B**, and which are an integral part of this Agreement.

## SECOND OBJECT

The object of this agreement is to hire the services of THE CONSULTANT in two stages to undertake the manufacturing and designing of plans (Stage I); and the undertaking of all of the necessary proceedings to submit documentation in order to obtain all of the required permits (Stage II), all for the construction of **CASA PERRI**, as described in 1.1.

**STAGE I. DESIGN:** THE CONSULTANT will undertake the manufacturing and designing of the following plans:

- a. Preliminary Design.
- b. Final Architectural drawings.
- c. Structural plans.
- d. Electromechanical plans.

All of the abovementioned plans are to be referred jointly and hereinafter as THE PLANS. THE PLANS will be in accordance with all the technical specifications, as described in the Architectural Plant Distribution in **Appendix A** attached to this contract.

**STAGE II. PERMITS:** The CONSULTANT will undertake all the necessary proceedings to submit the proper documentation in order to obtain all permits from all relating municipalities, CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos), Ministry of Health, Nosara's water ASADA and/or government entities, visas and approvals, for the actual construction of the house and external areas as established in Clause 1.1. The consultant will not be held responsible for the negative resolution of any permit denied by the correspondent institutions however, he will aid in the process towards a satisfactory completion. The payment of any amount related to any of these procedures is not covered under this contract and shall be undertaken by the OWNER.

**THIRD  
PRICE AND FORM OF PAYMENT**

The parties agree that the fee of THE CONSULTANT for all of the tasks that have been assigned to it by the means of this contract will be in the amount of **U.S.\$ 10,270.00 (TEN THOUSAND TWO HUNDRED AND SEVENTY DOLLARS)**. Such amount shall be considered total for this contract. The fees agreed upon in this clause shall be paid as follows:



1. A down payment of 50% (\$5,135) of the total amount with the signature of this contract.
2. A second payment of 25% (\$2,567.5) to be done by THE OWNERS to THE CONSULTANT with the completion of plans.
3. A third payment of 25% (\$2,567.5) to be done by THE OWNERS to THE CONSULTANT upon the submission of all the documentation to the APC system.

**FOURTH**  
**CONTRACTUAL OBLIGATIONS**

**4.1.** THE CONSULTANT accepts the trust relationship being established between him and THE OWNERS through this agreement. THE CONSULTANT shall render its services looking after the best quality, time and price results, and abiding at all times to THE OWNERS' instructions and contractual stipulations.

**4.2.** THE CONSULTANT will deliver to the CLIENTS the following:

- a. The preliminary design of a **107 m2** house and external areas consisting of: pool area (**20 m2**), Rooms deck area (**11 m2**) and Terrace area (**20 m2**) for a total of **158 m2**, all in accordance to the Master Plan as described in the Architectural Plant Distribution in **Appendix A**.
- b. Final Architectural drawings of the house and external areas.

**4.3.** THE CONSULTANT will be obliged to manufacture all construction plans and drawings, architectural, structural, electric, mechanic and sanitary plans for the house and its external work, infrastructure, terraces and accesses all in accordance with the Master Plan approved by the CLIENTS.

**4.4.** All materials, including without limitation: documents, drawings, drafts, notes, designs, computer media, electronic files and lists, including all additions to, deletions from, alterations of, and revisions, which are furnished to the CLIENTS by THE CONSULTANT or which are developed in the process of performing the Services, or embody or relate to the Services, are the property of the CONSULTANT. In any event of termination of this Agreement for any reason, the CLIENTS must return all material to the CONSULTANT, the CLIENTS must refrain from using or disclosing this Materials, documents, drawings, drafts, notes, designs, computer media, electronic files and lists, including all additions to, deletions from, alterations of, revisions, consultant's information or innovations to a third party.

4.5. The set of plans and technical specifications must include the necessary graphic and written information for the correct performance of the works.

4.6. The construction plans shall be in accordance with the construction regulations from the local municipality as well as from any other entity regulating the different public services of this project.

4.7. THE CONSULTANT must respond to any doubts and provide its comments to THE OWNER if required.

4.8. THE CONSULTANT will coordinate with the corresponding entities to process the corresponding documentation in order to obtain all necessary permits for the construction of THE OWNER's house.

4.9. There will be no labor relationship of any kind between THE OWNER and THE CONSULTANT and/or between THE OWNER and THE CONSULTANT's employees providing the services being object of this agreement. The services provided by THE CONSULTANT by the means of this contract shall be provided in a fully independent manner.

4.10. THE CONSULTANT shall have full autonomy with respect to the choice of the specific means or forms used for performing the services, within the parameters of quality and celerity of the services agreed herein. There shall not be any obligation of exclusivity in favor of THE OWNER as long as the provision of such services to other third parties does not interfere, the appropriate performance of the services and compliance of all obligations and stipulations of this Agreement, including, but not limited to, confidentiality and non disclosure commitments.


4.11. In the event that THE OWNERS asks for any modification, it will be in that moment that the term for the execution of such modifications and the corresponding fee will be agreed between the parties, if applicable.

4.12. THE OWNERS are allowed to require any changes to the scope of the tasks agreed herein. The cost of the substantial modifications ordered by THE OWNERS shall be established in agreement with THE CONSULTANT, following the same considerations as the ones that were taken into account to fix the fees of this agreement, and shall be approved previously and in writing by both parties.

4.13. THE CONSULTANT will submit the permits eight weeks from the signature of this contract unless the Nosara Water Association (ASADA) or any government office delays the process.

4.14. If THE OWNERS, must rescind this contract due to any exceptions, force majeure or Acts of God not attributable to THE CONSULTANT, THE OWNER will be obliged to give a fifteen (15) day notice in advance to THE CONSULTANT and to pay any due proportional amounts corresponding to the works that THE CONSULTANT may have completed by the time of termination of this agreement.

#### FIFTH FINAL DISPOSITIONS



Annulments. The declaration of nullity or illegality of any of the clauses or stipulations of this contract, by a competent authority, shall not affect the validity, legality and enforceability of the remaining clauses or stipulations.

Both parties agree that the professional services to be rendered by THE CONSULTANT, shall be in accordance with the labors described in the "ARANCEL DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORIA PARA EDIFICACIONES" of the By-Laws and the Law for the Operation of the COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS. Both parties commit to respect and comply with the applicable rules and regulations of such document, as well as such from the Constructions By-Laws, the Seismic

Code of Costa Rica and all regulations relating with Health and Environmental issues. Finally, both parties agree to respect the basic principles of Equity and Good Faith. This contract can be notarized when any of the parties desire to do so, and having the soliciting party to pay the costs and expenses of such proceeding.

This contract contains the entire agreement between the parties relating with the subject matters discussed herein. The parties acknowledge that all necessary actions, proceedings, instruments, documents, payments, consents and approvals required for the performance and enforceability of this contract, have been undertaken and/or obtained. Failure or forbearance of either party to require compliance with any provision(s) of this agreement does not prejudice its right to require such compliance on any other occasion. If any provision is invalid or unenforceable, it does not affect the validity or enforceability of any other provision.

By the means of a written agreement, the parties shall be able to: (i) extend the term of this agreement; (ii) modify, amend or correct any of the stipulations of this agreement; (iii) waive any of the parties from complying with any of the obligations contained in this agreement; or modify in any way this agreement.

The parties agree to solve any controversy before the ordinary Judicial Authorities of the Republic of Costa Rica, waiving to any other possible jurisdiction.

Any communications between the parties relating with this agreement shall be addressed as follows:

For THE CONSULTANT:

By E-mail at, [marion@nosaraconstruction.com](mailto:marion@nosaraconstruction.com) to the attention of Maryon Peri.

For THE OWNER:

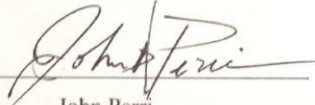
By E-mail at racheleperri@gmail.com, to the attention of John & Rachele Perri.

IN WITNESS WHEREOF, the parties have signed this Contract in Nosara de Guanacaste on the day and year set forth below in the signature page, the last date shall be considered the date of this agreement.



Rachele Perri.


\_\_\_\_\_  
Maryon Peri.



John Perri

BY THE CONSULTANT.

BY THE OWNER.



Collegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

## CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES

**1. LEGISLACIÓN APLICABLE.** Este contrato se registró por lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley Orgánica del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos; artículos 55 y 54 de su Reglamento Interior General (Decreto Ejecutivo N° 3414-T); así como lo establecido en el Reglamento para el Trámite de Permisos de Planos para la Construcción (Decreto Ejecutivo N° 36500-MP-MP/MS-S-AREC), Reglamento para la contratación de servicios de consultoría en Ingeniería y arquitectura, el Arancel de Servicios Profesionales de Consultoría para Edificaciones (Decreto Ejecutivo N° 18638-MOPT) y el Reglamento Especial del Administrador de Proyectos de Construcción (APC).

**DATOS REGISTRO:**

Propietario del Proyecto: Rachele Bryonae Perri      N° de Identificación: 480148315      Correo electrónico: arg.milagro@gmail.com

Consultor a Empresa: María del Milagro Castro Arce      Cédula: 115300149      Carné: A-36062

**2. OBJETO DEL CONTRATO.** El objeto de este contrato es la prestación de los servicios de consultoría indicados en la tabla de honorarios, para un proyecto de:

Nuevo     Ampliación     Remodelación     Otros eléctricos  
 ZMT     Obra temporal     Demolición     Otro

Nombre del proyecto: Vivienda Perri

Área del proyecto: 100 m<sup>2</sup>  
 m<sup>2</sup>     m<sup>3</sup>     ml     N/A

Dirección exacta del proyecto: Calle Las Flores, 100 N. de restaurante el Coyol.

Área del lote: 2900 m<sup>2</sup>

**3. VALOR ESTIMADO DE LA OBRA.**  Colones     Dólares  
 Para la estimación preliminar de los honorarios (aplica para construcción): 0

Provincia: Guanacaste    Cantón: Nicoya    Distrito: Nosara

Número de plano catastro o código APT: 5-9098-2024

FASES	SERVICIOS CONTRATADOS	TARIFA MÍNIMA	TARIFA CONTRATADA	OBSERVACIONES
PLANOS Y DOCUMENTOS	<input type="checkbox"/> Estudios Preliminares	0.5%		
	<input type="checkbox"/> Anteproyecto	1.00 ó 1.5%		
	<input type="checkbox"/> Planos constructivos y especificaciones técnicas	4.00%		
	<input type="checkbox"/> Presupuesto	0.5 ó 1.0%		
	<input type="checkbox"/> Licitación y Adjudicación	0.5%		
EJECUCIÓN Y CONTROL	<input type="checkbox"/> Otros servicios			<b>4. HONORARIOS PROFESIONALES.</b> <input checked="" type="checkbox"/> Colones <input type="checkbox"/> Dólares 4.1.- Honorarios provisionales por los servicios contratados, de acuerdo al valor estimado de la obra, serán de: <u>0</u>  A. Adelanto contra firma del contrato: <u>0</u>  B. Pagos parciales y forma de pago: <u>0</u> <input type="checkbox"/> Semanal <input type="checkbox"/> Quincenal <input type="checkbox"/> Mensual <input type="checkbox"/> Otro
	<input type="checkbox"/> Inspección	3.00%		
	<input checked="" type="checkbox"/> Dirección Técnica	5.00%	<u>5</u>	
	<input type="checkbox"/> Administración	12.00%		
MANTENIMIENTO Y OPERACIÓN	<input type="checkbox"/> Otros servicios			
	<b>Total Contratada</b>		<b>0</b>	

**5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.** La partes se comprometen a cumplir lo indicado en el Artículo 3 del Reglamento para la Contratación de Servicios de Consultoría de Ingeniería y Arquitectura.

**A. Responsabilidad del Cliente (Propietario del Proyecto):**

5.1.- Cancelar en la forma establecida en este contrato los honorarios del consultor(a).

5.2.- Informar por escrito al consultor(a) el inicio de las obras.

**B. Responsabilidad del Consultor (a):**

5.3.- Entregar los servicios contratados en un plazo de: 2 meses

No obstante, el consultor/a podrá exceder este plazo si el cliente le solicita servicios adicionales, no establecidas en la contratación original, o cuando el retraso se deba a causas de "fuerza mayor" o "caso fortuito".

5.4.- Cuando se trate de obras constructivas informar, por medio de la plataforma digital del CFIA (APC), la fecha de inicio de las obras a su cargo. Si por alguna razón no se pudiera acceder dicha plataforma, se podrá comunicar al correo [info@apccrta.or.cr](mailto:info@apccrta.or.cr)

5.5.- Cuando se trate de obras constructivas, el Consultor encargado de la fase 2 debe comunicar, el inicio de la obra a cada uno de los profesionales participantes de esta fase. De no ser así, este profesional asumirá la responsabilidad total de cualquier situación anómala que se presentara durante la construcción y después de la finalización de la obra.

**6. DE LAS CONTROVERSIAS.** Todas las controversias que se deriven de la interpretación y ejecución del presente contrato se resolverán por medio de los mecanismos de la Conciliación, el Comité de Solución de Controversias o el Arbitraje, conforme el Reglamento del Centro de Resolución de Conflictos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. En caso del Comité de Solución de Controversias, éste se registró por lo dispuesto en el Reglamento del Centro de Resolución de Conflictos del CFIA y por lo que las partes dispongan en el contrato privado suscrito entre ellas para tal fin.

En el caso de arbitraje, mediante un Tribunal Colegiado de Arbitraje Mixto de Equidad. Salvo que expresamente las partes acuerden que el Tribunal Arbitral será:

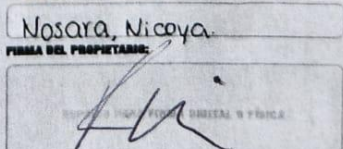
En cuanto la composición:  Unipersonal     Colegiado. Y en cuanto la naturaleza:  De Derecho,  De Equidad o  Pericial.

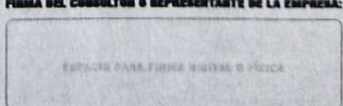
La validez de esta cláusula queda sujeta a que el Profesional y el Cliente impriman y firmen el presente Contrato de Servicios Profesionales para Consultoría. O bien una copia firmada digitalmente por ambos.

**7. OBLIGACIONES PARA PROYECTOS CONSTRUCTIVOS.** Las partes nos obligamos y comprometemos ante el Ministerio de Salud, el INVU, el A y A, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, el CFIA y la Municipalidad de Nicoya, a cumplir con los requisitos establecidos en el sitio oficial "www.familiascostruccion.go.cr", para el tipo de proyecto indicado en la cláusula 2 de este contrato.

**8. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.** Quedan autorizadas ambas partes para protocolizar ante Notario público el presente contrato, y así consignar la razón de fecha cierta notarial, si es de su interés, sin que sea necesaria la presencia de la otra parte. En lo de lo anterior, firmamos en:

Nosara, Nicoya

FIRMA DEL PROPIETARIO: 

FIRMA DEL CONSULTOR O REPRESENTANTE DE LA EMPRESA: 

ESPACIO PARA FIRMAS DIGITALES O PERICIA