

ACTA NÚMERO CUATRO: ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE CONDOMINIO MAR AZUL. Al ser las nueve horas del día nueve de marzo de dos mil veintiséis se da inicio a la Asamblea Ordinaria de Propietarios del Condominio Mar Azul, cuya finca matriz se encuentra inscrita en la provincia de Guanacaste, bajo el Sistema de Folio Real matrícula número 5370 – M – 000 (cinco mil trescientos setenta – M – cero cero cero) celebrada de manera virtual a través de la plataforma Microsoft Teams, en primera convocatoria, con la asistencia o representación de los siguientes propietarios:

PROPIETARIO	REPRESENTANTE O APODERADO	FINCA FILIAL	% DE VALOR
Propiedades y Terrenos Terrazas del Arco Iris Ltda.	Luis Guillermo Alfaro Vargas 2-0671-0595	1	4.67
3-102-861529 S.R.L.	Federico Martén Sancho 1-0381-0563	2	1.95
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	3	2.76
Gratum Nosara Ltda.	Luis Guillermo Alfaro Vargas 2-0671-0595	4	2.71
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	5	3.38
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	6	1.52
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	7	1.5
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	8	5.04
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	9	4.07
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	10	2.21
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	11	2.58
Eclipse Holdings Ltda.	Chris Van Dyke	12	2.87
3-102-861529 Ltda.	Federico Martén Sancho 1-0381-0563	14	7.72
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	15	3.4
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	16	2.15
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	17	2.09
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	18	1.63
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	19	2.54
Filial 20 Rancho Verde Riabov Ltda.	Roberto Castillo Pacheco 1-1459-0209	20	2.58
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	21	1.54
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	22	1.03
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	23	3.95
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	24	1.48
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	25	1.35
3-102-861529 S.R.L	Federico Martén Sancho 1-0381-0563	26	0.34
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	27	0.43
3-102-861529 S.R.L	Francisco Villalobos Brenes 1-0775-0368	28	0.49
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	29	8.68
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	30	1.86
Filial 31 Talwise Ltda.	Andre Wiseman	31	4.21
Filial 32 Rancho Azul Guzeman Ltd.	Roberto Castillo Pacheco 1-1459-0209	32	6.55
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	33	2.18

Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	34	2.58
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	35	3.51
Desarrollo Rancho Mar Azul Nosara Limitada	Maryon Peri Dimex 137600021710	36	2.45
		TOTAL	100

El señor Maryon Peri, gerente y representante legal de la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, jurídica número 3-102-892782 administradora del condominio, manifiesta que los señores Steven Vega y Catalina Castro, estarán presentes en la asamblea de parte de la empresa GRUPO ABI SOLUCIONES que colabora en la administración operativa del Condominio, y del señor Federico Martén Sancho, quien además de representar a las filiales 02, 14, y 26, a quien por su experiencia en condominios se le ha invitado a participar como asesor legal. Los siguientes son los puntos a tratar en la presente asamblea, según la convocatoria:

1. Comprobación de quórum
2. Aprobación del orden del día.
3. Informe de labores de la Administración.
4. Aprobación de una de las propuestas para el presupuesto ordinario del condominio para el periodo 2026. (Se adjuntan propuestas).
5. Revisión y posible revocatoria de acuerdos de asamblea celebrada el 25 de febrero de 2025.
6. Aprobación de propuesta de reformas al Reglamento Interno del Condominio. (Se adjunta documento con las reformas).

Reformas propuestas:

- a) ARTICULO I. Disposiciones Generales Primero: Definiciones.
 - b) ARTÍCULO IV. Asambleas de Condóminos. CUATRO PUNTO DOS. Asamblea Ordinaria y Extraordinaria.
 - c) ARTÍCULO V. Administración del Condominio. CINCO PUNTO CINCO. Renuncia del administrador
 - d) ARTICULO VI. Cuotas de Gastos Comunes, incisos:
 - i. SEIS PUNTO DOS. Pago proporcional.
 - ii. SEIS PUNTO SIETE. Forma de establecer el monto.
 - iii. SEIS PUNTO NUEVE. Pago de la Cuota Extraordinaria.
- ✓ ARTÍCULO XII. Del Comité de Construcción.
- i. Inciso DOCE PUNTO DOS. Jurisdicción.
7. Aprobación para que el presupuesto de gastos del Condominio sea en colones costarricenses a partir del periodo 2026.
 8. Declarar los acuerdos en firme, y comisionar a un Notario Público para su protocolización.
 9. Cierre de la Asamblea.

Se procede a conocer dichos puntos de agenda:

PRIMERO. Comprobación del quórum: Según el cuadro anterior, se encuentran presentes o representados los propietarios de todas las fincas filiales del condominio, cuyo porcentaje de valor sumado alcanza el 100 % del

valor total del condominio. En consecuencia, se cuenta con el quórum suficiente para celebrar la asamblea en primera convocatoria.

SEGUNDO. Aprobación del orden del día: Habiéndose leído el orden del día, se da inicio formalmente el desarrollo de dichos puntos de agenda.

Interviene el señor Roberto Castillo, quien cuestiona la participación de Grupo ABI Soluciones en la asamblea y sus intervenciones, haciendo mención a la medida cautelar, a que no existe un contrato vigente y que los acuerdos de la Asamblea 2025, fueron detenidos. Menciona un punto de orden para dar a conocer que hay denuncias penales, contra Catalina Castro, por lo que solicita por ética y moral, no deben permanecer en el desarrollo de la Asamblea. Don Maryon le brinda respuesta aclarándole que estamos en una Asamblea y no en un juicio y que cualquier proceso abierto hacia los participantes, deberá ser resuelto por los juzgados y no le compete a la Asamblea; que también hay otros procesos abiertos contra sus clientes, pero que no estamos aquí para discutir ese tema. Aclara además que GRUPO ABI SOLUCIONES fue elegido por él como representante legal de la sociedad administradora del condominio, que tiene todo el derecho contratar a un grupo que le apoye en la administración. Tenemos un contrato firmado meses antes de la asamblea de febrero 2025 por lo que las medidas cautelares que menciona no afectan ese contrato con ABI. Ellos están aquí para ayudar a administrar el proyecto y no para generar ningún tipo de conflicto. Agrega el señor Roberto Castillo sobre la renuncia presentada por el señor Maryon Peri y por lo tanto considera que el primer punto debió haber sido y conocer sobre esa renuncia, ya que hay clara confusión sobre la permanencia del señor Maryon Peri como administrador, y se considera que es sano para el condominio tener un administrador imparcial para el proyecto. El señor Peri, aclara que en su momento se pensó en eso que para calmar un poco el ruido que se había generado, por ellos y sus clientes en varios frentes de forma muy agresiva, se podría optar por esta medida, pero viendo que no resultó suficiente para resolver los conflictos sino más bien para agravarlos. Es claro que conforme con la ley costarricense una renuncia del administrador no se concluye con elección de otro administrador fuera de una asamblea; en otras palabras, solo se puede cambiar el administrador, si esa renuncia se aceptara en una asamblea, por lo que decidió retirarla para que la asamblea decida si la acepta o no. Si usted entra al Registro Nacional verá que yo represento al administrador.

El señor Luis Guillermo Alfaro, en vista de que el señor Federico Martén no puede en este momento estar en la conexión, consulta como se está constituyendo el quorum a este momento y solicita los poderes. El señor Maryon Peri, le manifiesta que no está seguro de que usted quiera revisar el tema de los poderes, porque aquí vemos que hay varios problemas con los poderes que ustedes presentaron; yo esperaba ya correr adelante con la asamblea, y hablar de cosas más relacionadas con esta asamblea, pero si usted quiere subir el tema de los poderes, lo podemos hablar perfectamente bien. Adicionalmente el señor Roberto Castillo, indica estar de acuerdo con Luis Guillermo y consulta si don Francisco Villalobos y don Federico Martén, están representando la misma sociedad; a lo que se aclara que son propiedades diferentes. El señor Francisco Villalobos le aclara que él compró un lote y ahora está representando la sociedad que es dueña de ese lote, que la escritura se firmó la semana pasada, pero de momento está en proceso de inscripción, por lo tanto, tiene un poder para representar la propiedad de su interés.

Don Maryon indica que don Federico iba proponer presidente y secretario de la asamblea, pero parece tener problema de conexión. Confirma doña Catalina que efectivamente Federico Martén está teniendo problemas con la conexión, se conecta y el sistema lo saca, una y otra vez. Don Maryon dice que si les parece que demos unos

minutos para que se resuelva el problema de conexión. Se solicita un espacio de unos minutos para poder apoyar a don Federico en su conexión o bien se traslade para participar desde una computadora compartida. Al no haberse aún resuelto el problema de conexión, se traslada y continúa participando junto con don Maryon en su computadora.

Continuando con la agenda y estando ya presente nuevamente do Federico Martén, se continua con la asamblea.

Interviene el señor Steven Vega para recordar el nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea. Don Federico sugiere como presidente a don Maryon y al señor Andre Wiseman como secretario. Se somete a votación con el siguiente resultado: Vota en contra solo Luis Guillermo Alfaro, filiales uno y cuatro, con un porcentaje de 7.38% del valor del condominio. Todos los demás votan a favor, por lo que aprueban los nombramientos por mayoría con un porcentaje de 92.62% del valor del condominio.

TERCERO. Informe de labores de la Administración: El señor Maryon Peri, gerente y representante legal de la sociedad **ADMIN MAR AZUL NOSARA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** administradora del condominio, procede a dar la palabra a la señora Catalina Castro, de la administración operativa, quien continúa a presentar el informe de labores operativo. Se inicia comentando sobre los equipos con que cuenta el condominio, entre ellos, Bombas de presión de agua, generador de gas para el respaldo ante la ausencia de fluido eléctrico y para que no falte el agua en las residencias por esta condición. Adicionalmente tenemos en sitio, un tanque de captación de agua a través del cual se distribuye el servicio. Sistema de control de acceso, cámaras de seguridad y control, que además durante el periodo fueron atendidos de manera preventiva. En el caso del sistema de control de acceso, se menciona el cambio que se tuvo que realizar dadas las constantes violaciones por los residentes que por todos es conocido ocurrían con el sistema anterior, actualmente se puede inactivar los accesos de manera inmediata ante los incumplimientos. Dentro de los mantenimientos generales se expone sobre atenciones como, lecturas de agua para la facturación a cada residencia, , las cuales se aprovecha de informar que en adelante los cortes para las lecturas se harán los 20 de cada mes, con el fin de alinearlos más a las lecturas de las instituciones respectivas, sobre el mantenimiento a la cancha de tenis y aplicación de arcilla, mantenimiento y cambio de fusibles cada vez que sea necesario, mantenimiento a los jardines, involucra corta de zacate, poda de árboles, recolección de residuos y triturado de material, para mejor manejo del desecho, uso de maquinaria para retiro de materiales que se generan tras cada mantenimiento, atención de taludes, corta o poda de setos, áreas boscosas, limpieza de desagües y mantenimiento a las cunetas, áreas comunes en general, mantenimiento a las líneas de alta tensión, y por último el mantenimiento de las calles, a las cuales se les aplica lastre y se mantienen en las mejores condiciones para los residentes. Se menciona además la caseta de seguridad construida para servicio de seguridad que se contrate, así como las labores de lavado y limpieza a este espacio y adicional a las piedras de la fachada, para que luzcan siempre bien presentadas. Otra mejora importante, la construcción del cuarto de basura, el cual, como todos saben no se está utilizando, debido a la situación generada por algunos vecinos y sus no pago de cuotas, se espera ponerlo en operación muy pronto. Mantenimiento de jardines, con siembra de plantas en las rotondas y adicional el riego constante a los diferentes árboles sembrados para ayudar a su conservación, mantenimiento y crecimiento. Esta agua es extraída del lago y se deja claro que no es potable. Hasta aquí la parte operativa y se brinda la palabra al señor Allan Córdoba, quien presenta el cierre financiero del periodo 2025.

Don Allan inicia con el balance de situación, en el cual Activos Totales: se reflejan por ₡48,193,954, El condominio muestra una posición financiera general estable.

Indica que hay una alta concentración en cuentas por cobrar: Aproximadamente ₡43.3 millones (casi 90% de los activos) corresponden a dinero pendiente de cobro a propietarios u otros. Esto indica posible morosidad o ingresos aún no recaudados. Efectivo disponible limitado: Solo hay ₡3.4 millones en bancos, lo que podría afectar la liquidez si no se recuperan pronto las cuentas por cobrar. Pasivos moderados: Las obligaciones totales son ₡10.9 millones, principalmente cuentas por pagar a proveedores. Patrimonio sólido: El patrimonio del condominio es de ₡37.2 millones, lo que representa cerca del 77% del total de los activos, indicando bajo nivel de endeudamiento. Depósitos sin identificar: Existen ₡514,946 cuya descripción no da claridad para identificar de quien son. Posteriormente se revisa el detalle de los gastos del periodo, resaltando que el gasto más importante, lo destaca el servicio eléctrico, posterior los gastos en mantenimiento y jardinería, seguido del servicio de seguridad, agua y servicios de administración, entre otros gastos un poco menores propios de operación diaria del Condominio. Se detalla la morosidad a este momento, y se insta al pago oportuno de las obligaciones y servicios para con el condominio, y así no poner en riesgo la atención y obligaciones con las que debe cumplirse como condominio.

El siguiente es el cuadro de morosidad actual:

Hasta aquí el informe contable y se abre el espacio para consultas o bien aclaraciones. Consulta el señor Francisco

Condóminos	Total
PI.32 Matthew Fitzmaurice - Adrienne Fitzmaurice	20,651,164.11
PI.01 Nigel Churchel	9,936,689.96
PI.04 Jhon Perri	6,377,325.16
PI.20 David Riabov & Erin Green	3,143,689.42
PI.31 André Wiseman - Ruth Tai	256,232.53
DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA LTDA.	2,064,969.77
PI.14 3-102-861529 SRL	878,334.71
Leonardo Montero Castro - Comisión Bancaria	18,680.71
TOTAL	₡ 43,327,086.37

Villalobos sobre los montos morosos de algunos condóminos que son bastante altos y consulta qué establece el reglamento o que proceso se están llevando con referencia a esta falta de pago. Se explica de parte de don Maryon, que desde la medida cautelar los señores no están pagando durante todo el periodo 2025 y desde hace 3 meses atrás no pagan del todo, ni cuotas de mantenimiento ni servicios eléctricos o agua. Don Maryon solicita a don Federico Martén que se refiera a este tema. Don Federico explica que en los condominios, cuando una persona deja de pagar se recarga esto sobre los otros propietarios, y esta deuda constituye una deuda hipotecaria, por lo que podría llegar incluso a perder la propiedad. Se explica que el condominio en cuanto a los servicios se tiene un macro medidor tanto eléctrico como de agua, por este particular cada casa tiene a nivel interno un medidor, cuyas lecturas son realizadas por el personal de administración y se le cobra a cada casa la

proporción consumida para pagar esto a la entidad que suministra el servicio, si las personas no pagan, lo que procede es la suspensión del servicio, como ya se hizo, con posterioridad a la debida comunicación del aviso de corte del servicio no pagado. Se insta a los abogados representantes de estas filiales morosas a recomendar a sus clientes el pago de lo adeudado para evitarse estos inconvenientes. Expresa que quien decide vivir en un Condominio, acepta su reglamento y está obligado a asumir el pago de los gastos comunes respectivos, y la idea es vivir en paz y armonía y no en pleitos. Hace referencia a la situación vivida por el señor Martén quien viajaba con el señor Maryon en su vehículo dentro del condominio, y al cruzarse en el camino con un condómino, este al pasar junto a ellos les hace muecas. Estas son actitudes que deben detenerse para evitar tragedias como ya han pasado en condominios. Pide la palabra por parte del señor Roberto Castillo representante de la FF20 y 32, quien se refiere en inglés a las razones por las que sus clientes no pagan. Alega que el desarrollador no ha cumplido con algunos compromisos que deben atenderse, que uno de sus clientes alega tener un crédito que no le ha sido reconocido o sobre el que no se ha comentado. En resumen que se han negado a pagar porque consideran que hay obligaciones que no han sido atendidas por el desarrollador. Menciona la red eléctrica y el acueducto interno, o sea el agua que reciben las filiales. Menciona que hay un pozo que no se ha usado. Que se les está cobrando tarifas de agua y luz por encima de las tarifas de ley, y que no saben dónde va a dar ese dinero extra que se les ha cobrado. El señor Maryon Peri, le indica que es evidente que sus clientes están mal informados o más bien se les está mal informando por sus asesores; que ellos tienen sus medidores y se les cobra lo que corresponde a su consumo en relación con lo indicado por los medidores macro. Francisco solicita que se continúe con la agenda de la asamblea y que no se entre ahora a un debate que puede tomar horas, y que no es el propósito de esta asamblea. Pide que se le conteste su pregunta sobre las acciones que se han tomado para exigir el pago de las cuentas pendientes. Maryon le indica que se cortaron o se procederá a cortar los servicios que no han pagado. Don Federico agrega que hay un decreto que prohíbe usar un pozo para agua potable cuando el servicio se pueda obtener de una empresa pública que lo supla. Catalina solicita que se “vote” el hecho de que se ha presentado a la asamblea el informe de administración y el informe financiero. Se somete a votación y todos indican que dichos informes fueron debidamente recibidos por cada condómino.

CUARTO: Aprobación de una de las propuestas para el presupuesto ordinario del condominio para el periodo 2026. (Se adjuntan propuestas). El señor Maryon Peri procede a presentar y explicar a la asamblea las tres propuestas de presupuesto que fueron remitidas a los condóminos con la convocatoria. Solicita a doña Catalina explicarlas, y ella indica:

En la primera propuesta se contempla todos los servicios requeridos por el condominio, seguridad 24/7/365, o sea todos los días del año 24 horas diarias; además de los insumos de limpieza y mantenimientos preventivos para los equipos, recolección de basura, pago de póliza, así como la reserva de mantenimiento que exige la ley.

En la segunda propuesta es similar a la anterior, pero además se contempla una única variable, que es solo hay un servicio de seguridad en la noche.

En la tercera propuesta se contempla Todo lo anterior, excepto seguridad.

Se aprecia que el rubro que más afecta el costo es la seguridad. En la propuesta uno, el promedio mensual de costo con seguridad 24/7/365 cierra en \$15,220.97. En la segunda propuesta con una sola persona ya sea de día o de noche, el costo mensual cierra en un promedio de €13,037.40. En la propuesta tres eliminando el rubro de

seguridad del todo, el costo mensual cierra en un promedio de \$10,777.40. Don Maryon resume lo anterior en inglés para los condóminos asistentes.

En este momento se presenta otro problema de conexión, esta vez del señor Francisco Villalobos quien por teléfono indica que el sistema le niega el acceso a la reunión. Después de múltiples pruebas se logra corregir el problema y se conecta nuevamente don Francisco.

No habiendo preguntas ni comentarios, procedemos a la votación por la propuesta N°1, que incluye todos los servicios completos, especialmente seguridad 24/7/365, con el siguiente resultado; todas las filiales votan en contra, por lo que se rechaza por unanimidad.

Se procede a votar la oferta N°2, con el siguiente resultado: votan en contra las filiales números 1, 4, 20, y 32, para un porcentaje en contra del 16.51%, ninguno se abstiene, y votos a favor todas las demás filiales, para un porcentaje a favor del 83.49 %. Se aprueba esta propuesta de presupuesto por mayoría de los propietarios.

Seguidamente se procede a votar por la propuesta N°3, cuya votación registra lo siguiente, votos a favor las filiales números 1, 4, 20, y 32, para un porcentaje del 16.51%. Votan en contra todas las demás filiales, para un porcentaje en contra del 83.49 %. Se rechaza esta propuesta de presupuesto por mayoría de los propietarios.

En consecuencia queda aprobada la **opción N°2** de presupuesto, con un promedio mensual estimado de \$13.037.40 y un total anual estimado de \$156 448.74.

QUINTO. Revisión y posible revocatoria de acuerdos de asamblea celebrada el 25 de febrero de 2025.

Se da la palabra a la señora Catalina Castro, quien manifiesta que debido a que algunos condóminos impugnaron acuerdos de esa asamblea de 25 de febrero de 2025, el punto se incluyó para revisar las nuevas propuestas mejoradas en el siguiente punto. Interviene el señor Luis Guillermo Alfaro, consultando si este punto es meramente una introducción a las nuevas propuestas que se expondrán en el punto siguiente. Aclara el señor Federico Martén, que es evidente que, de aprobarse las reformas propuestas en el próximo punto de agenda, las reformas arriba dichas pierden todo interés actual, al igual que el proceso judicial para su impugnación.

Interviene el señor Roberto Castillo, y dice que había más acuerdos en esa asamblea. Don Federico aclara que en este momento no es la idea derogar acuerdos de asambleas anteriores, pero que si en adelante se tomaran acuerdos que contradigan algunos anteriores, esos podrían quedar abrogados.

SEXTO. Aprobación de propuesta de reformas al Reglamento Interno del Condominio.

De acuerdo con lo aprobado en el punto anterior, don Maryon introduce este tema y se procede a conocer las reformas propuestas al REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO denominado "REGLAMENTO, ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN CONDOMINIO MAR AZUL". La administración del condominio presenta a la asamblea las reformas propuestas, que fueron enviadas a los condóminos junto con la convocatoria a esta asamblea.

El señor Roberto Castillo manifiesta que la reforma propuesta, en que el desarrollador contribuye muy poco y recarga a los otros condóminos es inconstitucional porque discrimina a favor del desarrollador, que la Sala Constitucional así lo ha resuelto, y que ellos tendrían que presentar un recurso de amparo ante dicha Sala para cuestionar esta reforma. Don Federico le solicita aclarar cuál es el derecho fundamental que considera afectado con esta reforma. Don Roberto afirma que sería un tema de discriminación. Don Maryon le responde explicando que no se trata de que el desarrollador pague menos que los condóminos que tienen casas construidas, ya que él por su casa y cualquier otra casa que esté construida o no pertenezca al desarrollador, paga igual que los demás el cien por ciento de la cuota. Que este sistema tiene mucho sentido porque las necesidades de una filial que tenga una casa construida con personas viviendo ahí, requiere muchos servicios, tales como seguridad, recolección de basura, agua, electricidad, disfruta de áreas comunes y demás. Por su parte las filiales del desarrollador no requieren mantenimiento, ni seguridad, ni recolección de basura, ni servicios eléctricos o de agua, por lo que lo que es más bien discriminatorio exigir al desarrollador contribuir igual que por aquellas fincas con casas construidas y habitadas. Además, el desarrollador sí está contribuyendo, pero se quiere que sea proporcional a las necesidades de las filiales.

La señora Bridget Flynn pregunta si los lotes propiedad del desarrollador pagan 20%, lotes con casas en construcción, con cimientos, por ejemplo, pagan un 50% de la cuota, y aquellos con casas completamente construidas, ya sean del desarrollador o de terceros, pagan el 100% de la cuota. Que esa es la forma en que ella lo ha entendido, pero como no puede leer en español, no está segura si así está indicado. Ahora, lo más importante aquí es en relación lo que indica Roberto sobre que esto es inconstitucional o un conflicto de intereses. Pregunta si esto no se basa en la forma normal en que se comportan los desarrolladores, si no son porcentajes usuales en desarrollos, o si es una ocurrencia? Don Roberto le responde que se ha declarado inconstitucional que el desarrollador esté exento de pagar cuotas sobre las fincas filiales de su propiedad. Interrumpe doña Bridget enfatizando que el desarrollador no está exento de pagar, que le corresponde un porcentaje. Roberto aclara que en el inciso d) del artículo 6.9 que se está proponiendo reformar, indica que las fincas filiales que no sean del desarrollador pagarán un 100% de la cuota, implicando que las construidas del desarrollador no pagarían igual, lo que es precisamente lo que indicó que es inconstitucional. Que deberían ser diferencias objetivas, y así aplicarlas también en forma objetiva. Que lo inconstitucional es cuando las diferencias se aplican en relación con quién sea el propietario. Que, si las diferencias aplican a todos, no es inconstitucional. Bridget le pregunta donde está escrito eso que dice, a lo que Roberto contesta que ha habido casos en que se ha justificado un 50% de diferencia, pero que 20% es bajo. Maryon le aclara que todos pagan igual, incluyendo el desarrollador cuando la propiedad tiene las mismas condiciones. Bridget indica que lo que se propone no es una exención para el desarrollador. Federico Martén aclara que el punto 6.9 d) se refiere a cuotas extraordinarias. Que es más bien en el punto 6.7 d). Que debería simplemente cambiarse la redacción del inciso d) porque debería quitarse “que no sean del Desarrollador”. Roberto menciona que en el inciso b) también tiene un error de redacción y debe eliminarse también la referencia al desarrollador. Don Maryon interviene y manifiesta que esa no fue la intención, que lo que se quiere es que toda filial, indicada en los incisos c) y d) de ambos artículos, paguen igual, aunque pertenezcan al desarrollador. Expresa que sí es costumbre en Costa Rica que los desarrolladores paguen un porcentaje muy bajo o ninguna participación. Que tiene ahí una lista de casos en que es así. Que más bien es inusual que un desarrollador pague un 20%. Roberto insiste en que la reforma propuesta perjudica a sus clientes porque cuando compraron no era así. Además, que se confirma que las filiales que no están a nombre del desarrollador ni de quienes ya han comprado, pertenecen a una sociedad propiedad de don Maryon, por lo que se trata del mismo grupo de interés económico, lo que influye en el conteo de votación. El

Lic. Martén le pregunta si quiere aceptar los cambios en la redacción propuesta, porque por lo que dice, parece que piensa impugnar todo, así que por favor aclare si quiere o no que se cambie la redacción. Responde Roberto que cuando compraron era diferente por lo que votarán en contra. Que van a votar a favor de otras modificaciones, pero no a favor de esta reforma. Maryon le recuerda que sus clientes han venido no pagando ni los servicios ni las cuotas por meses, por lo que pareciera que más bien ellos están beneficiándose del desarrollador, ya que sus clientes no pagan nada, y es el desarrollador quien tiene que pagar todo. Sugiere que se modifique la redacción, tal como se discutió antes. Francisco solicita que se muestre en pantalla el punto 6.7 que también debería modificarse. Roberto expresa que solicita que se rechace esta reforma y se mantenga la anterior redacción. También indica que muchas de las reformas que Federico propone son correctas y debe aprobarse. Sugiere que se voten las reformas. Roberto manifiesta que lo que está creando problemas en el condominio son los cuestionamientos a las finanzas que ellos han hecho. Los cobros de agua y electricidad que se están haciendo, y donde este dinero va a parar. Maryon le pregunta que quiere decir con “where does the money go to?” (¿dónde va a parar el dinero?). Responde que quieren saber en qué se está usando el dinero de las cuotas. Que qué se cubre con ese dinero que hay empleados ahí que no son del condominio, que no se sabe para quien trabajan, que algunos tienen “sticker” para ingresar, que trabajan para Maryon y no para el condominio. Que todo eso tiene que ser discutido, pero no en esta asamblea. Francisco interviene e indica que esas son acusaciones muy serias, pero que sugiere votar. Que aunque sea algo entre ustedes dos, le advierte que debería ser muy cuidadoso antes de hacer esas acusaciones frente a otras personas, que es un simple consejo de su antiguo profesor de la universidad.

Don Maryon sugiere que se vote por cada sección de la reforma por aparte. Luego de varios comentarios, se concluye que se ponga una nota a la reforma propuesta para modificar los puntos 6.7 y 6.9 en la forma arriba comentada, incisos b) y d).

Se someterá a votación cada reforma por separado.

La primera reforma que es a las disposiciones generales del reglamento del condominio, corrigiendo el nombre de la sociedad desarrolladora. Esta reforma se vota afirmativamente por unanimidad de la totalidad del valor del condominio. En consecuencia, se aprueba por unanimidad modificar el **punto I. Disposiciones Generales del Reglamento del condominio** para que en “DEFINICIONES” se lea:

“I. DISPOSICIONES GENERALES. PRIMERO: DEFINICIONES: “... Empresa Desarrolladora: Se entenderá la compañía que construye y administra las ventas en el condominio, quien es **“DESARROLLO RANCHO MAR AZUL NOSARA, LIMITADA**, con cédula de persona jurídica número tres – ciento dos – seiscientos sesenta y cuatro mil novecientos doce.”

Se conoce la reforma al punto **CUATRO PUNTO DOS** se aprueba por unanimidad reformar el artículo IV. Asambleas de Condóminos. Cuatro punto dos del Reglamento del Condominio, para que se lea así:

“IV. Asambleas de Condóminos. CUATRO PUNTO DOS. Asamblea Ordinaria y Extraordinaria. La Asamblea de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año, mediante convocatoria que hará el Administrador por medio de carta circular entregada a cada uno de los propietarios, enviada al correo electrónico que necesariamente los condóminos deben indicar al de carta circular entregada a cada uno de los propietarios, enviada al correo

electrónico que necesariamente los condóminos deben indicar al administrador del condominio, según el artículo 2.7 de este reglamento, o entregada en la finca filial de su propiedad o en la finca filial de su propiedad. El Administrador y/o los propietarios que representen al menos un tercio del valor del condominio podrán solicitar asambleas extraordinarias en cualquier momento cuando lo amerite. Cualquier asamblea, sea ordinaria o extraordinaria se podrá realizar de forma presencial y virtual. Entre la fecha de la convocatoria y la fecha de la asamblea, deberán mediar siete días calendario, y no se contarán ni el día de la convocatoria ni el de la celebración de la asamblea.”

Se somete a votación la reforma al título **V. Administración del Condominio**, capítulo **CINCO PUNTO CINCO. Renuncia del Administrador**, del reglamento del condominio, y se aprueba por unanimidad de votos del valor total de condominio. En consecuencia, en adelante se leerá así:

“V. Administración del Condominio. CINCO PUNTO CINCO. Renuncia del administrador. El Administrador podrá renunciar a su cargo a su voluntad. Dicha renuncia deberá ser sometida a la Asamblea de Condóminos. Para tal efecto, para una fecha no posterior a dos meses contados desde la fecha de la renuncia, se convocará a una asamblea extraordinaria que conocerá de la renuncia y podrá aceptarla y nombrar un nuevo administrador. El administrador que renuncie continuará en sus funciones, hasta tanto la Asamblea de Propietarios no le haya aceptado la renuncia y nombrado sustituto.”

Se somete a votación la reforma propuesta al reglamento del condominio, título **VI. Cuotas de Gastos Comunes**, artículo **SEIS PUNTO DOS**. Votan en contra los representantes de las filiales números 1, 4, 20, y 32, para un porcentaje del 16.51%. Votan a favor los representantes de todas las restantes filiales, para un porcentaje a favor del 83.49 %. Para efectos del artículo 27, inciso b) 7. párrafo final de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio se indica que las filiales no pertenecientes al desarrollador son las siguientes: 1, 2, 4, 14, 20, y 32, 26, 28, las que en total suman un 33.60% del valor total del condominio, siendo en consecuencia su mitad un 16.8% de ese valor. Este acuerdo contó con el voto favorable de todas las filiales del desarrollador que suman un 75.45% del valor del condominio, más 17.09 de votos a favor de las filiales no pertenecientes al desarrollador, que es un porcentaje superior al cincuenta por ciento de esas filiales. En consecuencia, el acuerdo queda aprobado cumpliendo con el porcentaje de votación fijada en el citado 27, inciso b) 7. párrafo final.

El artículo Seis punto dos del título VI Cuotas de Gastos Comunes del reglamento, en adelante se leerá así:

Se procede ahora a conocer la reforma al título **VI. Cuotas de Gastos Comunes**, artículo **SEIS PUNTO SIETE. Forma de Establecer el Monto**.

Sobre este punto don Roberto Castillo interviene manifestando que la forma en que está redactada la reforma, específicamente los incisos b) y d) dan una ventaja proporcional a las filiales del desarrollador. Don Federico responde que parece que aquí hay un error en la redacción, al incluir la frase “que no sean del Desarrollador”, cuando la idea es que los porcentajes señalados en esos incisos b) y d), sean iguales para todas las filiales. Don Maryon confirma esa afirmación, y se sugiere modificar la redacción. Antes de proceder a votar Francisco Villalobos interviene y considera que sería prudente variar la redacción ahora, para que se aprecie en la grabación de la asamblea, y se pueda ver tal como quedará, para no votar por algo que se va a variar sin tener la redacción final.

Se precede a modificar el documento en la presentación para que quede en la grabación de la asamblea Ya corregida y visible la redacción que se propone, se somete a votación la reforma el Título VI. Cuotas de Gastos Comunes, artículo Seis Punto Siete. Forma de Establecer el Monto, del reglamento con el siguiente resultado:

Votan en contra los representantes de las filiales números 1, 4, 20, y 32, para un porcentaje del 16.51%. Votan a favor los representantes de todas las restantes filiales, para un porcentaje a favor del 83.49 %. Para efectos del artículo 27, inciso b) 7. párrafo final de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio se indica que las filiales no pertenecientes al desarrollador son las siguientes: 1, 2, 4, 14, 20, y 32, 26, 28, las que en total suman un 33.60% del valor total del condominio, siendo en consecuencia su mitad un 16.8% de ese valor. Este acuerdo contó con el voto favorable de todas las filiales del desarrollador que suman un 75.45% del valor del condominio, más 17.09 de votos a favor de las filiales no pertenecientes al desarrollador, que es un porcentaje superior al cincuenta por ciento de esas filiales. En consecuencia, el acuerdo queda aprobado cumpliendo con el porcentaje de votación fijada en el citado 27, inciso b) 7. párrafo final.

El Título VI. Cuotas de Gastos Comunes, artículo Seis Punto Siete. Forma de Establecer el Monto, del reglamento, en adelante se leerá así:

“SEIS PUNTO SIETE. Forma de establecer el monto: La cuota de gastos comunes se dividirá entre todas las fincas filiales. Esta será proporcional al total de los Gastos del Condominio, con base en el área de cada Finca Filial en relación con el área total del Fincas Filiales y calculada de conformidad con las siguientes reglas de asignación: (a) Fincas Filiales propiedad del Desarrollador, pagarán un VEINTE por ciento de la cuota. (b) Fincas Filiales no construidas que no sean propiedad del Desarrollador, pagarán un CINCUENTA por ciento de la cuota. (c) Fincas Filiales en proceso de construcción pagarán un SETENTA Y CINCO por ciento de la cuota. (d) Fincas Filiales construidas pagarán un cien por ciento de la cuota. El Comité de Construcción será el ente encargado de constatar, verificar, certificar y comunicar a la Administración, el momento en que una Finca Filial se encuentre totalmente construida y apta para habitar, para efectos de adecuar el pago de la cuota de gastos comunes.”

Se procede ahora a conocer la reforma al título VI. **Cuotas de Gastos Comunes, artículo SEIS PUNTO NUEVE. Pago de la Cuota Extraordinaria.**

Igual que en la reforma anterior, por los mismos motivos antes explicados sobre un error de redacción, se precede a modificar el documento en la presentación para que quede en la grabación de la asamblea. Pese a toda la explicación que se le da a don Roberto, incluso de otros condóminos que no son el desarrollador, don Roberto continúa oponiéndose a este cambio, quienes consideran que no es justo que el desarrollador tenga que pagar el 100% de la cuota por las filiales que no han sido construidas ni utilizan servicios del condominio, ni agua, ni luz eléctrica. Que es razonable que pague un porcentaje menor por dichos motivos. Don Roberto continúa con sus argumentos en contra de la reforma. Para no continuar con un debate que no va a llevar a nada, se procede a votar.

En consecuencia se somete a votación el indicado punto 6.9, con el siguiente resultado: Votan en contra los representantes de las filiales números 1, 4, 20, y 32, para un porcentaje del 16.51%. Votan a favor los representantes de todas las restantes filiales, para un porcentaje a favor del 83.49%. Para efectos del artículo 27, inciso b) 7. párrafo final de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio se indica que las filiales no pertenecientes al desarrollador son las siguientes: 1, 2, 4, 14, 20, y 32, 26, 28, las que en total suman un 33.60%

del valor total del condominio, siendo en consecuencia su mitad un 16.8% de ese valor. Este acuerdo contó con el voto favorable de todas las filiales del desarrollador que suman un 75.45% del valor del condominio, más 17.09 de votos a favor de las filiales no pertenecientes al desarrollador, que es un porcentaje superior al cincuenta por ciento de esas filiales. En consecuencia el acuerdo queda aprobado cumpliendo con el porcentaje de votación fijada en el citado 27, inciso b) 7. párrafo final.

En consecuencia, el Título **VI. Cuotas de Gastos Comunes**, artículo **SEIS PUNTO NUEVE. Pago de la Cuota**. del reglamento, en adelante se leerá así:

“SEIS PUNTO NUEVE. Pago de la Cuota Extraordinaria. Dicha cuota será acordada por los condóminos para cubrir gastos imprevistos o los de urgencia administrativa o/y mantenimiento o reemplazo urgente de las áreas comunes. Los condóminos pueden decidir el monto de la cuota una vez revisados los presupuestos que sean presentados por la administración y acordar el modo de recaudación. Estas cuotas extraordinarias serán calculadas de conformidad con las siguientes reglas de asignación: (a) Fincas Filiales propiedad del Desarrollador, pagarán un VEINTE por ciento de la cuota. (b) Fincas Filiales no construidas que no sean propiedad del Desarrollador, pagarán un CINCUENTA por ciento de la cuota. (c) Fincas Filiales en proceso de construcción, pagarán un SETENTA Y CINCO por ciento de la cuota. (d) Fincas Filiales construidas pagarán un cien por ciento de la cuota. El Comité de Construcción será el ente encargado de constatar, verificar, certificar y comunicar a la Administración, el momento en que una Finca Filial se encuentre totalmente construida y apta para habitar, para efectos de adecuar el pago de las cuotas.”

Se procede ahora a conocer la reforma al título **XII. Del Comité De Construcción. DOCE PUNTO DOS. Jurisdicción**. No hay comentarios que indicar, por lo que se somete a votación y se aprueba por unanimidad.

En consecuencia el título **XII. Del Comité De Construcción. DOCE PUNTO DOS. Jurisdicción**. del reglamento, en adelante se leerá así:

“XII. Del Comité De Construcción. DOCE PUNTO DOS. Jurisdicción. El Comité de Construcción tendrá competencia exclusiva para: **A.** Interpretar y aplicar las Disposiciones de Construcción. **B.** Revisar todas las solicitudes de construcción y/o modificaciones o adiciones y otorgar la aprobación para su ejecución. **C.** Resolver todos los asuntos relacionados con las normas urbanísticas, de diseño, estructurales, arquitectónicas y demás aspectos relacionados con la construcción del Condominio. **D)** Constatar, verificar, certificar y comunicar a la Administración, el momento en que una Finca Filial se encuentre totalmente construida y apta para habitar, para efectos de adecuar el pago de la cuota de gastos comunes.”

SÉPTIMO. Aprobación para que el presupuesto de gastos del Condominio sea en colones costarricenses a partir del periodo 2026. Maryon explica las razones para cambiar la contabilidad de dólares a colones. Amplía sobre este tema y considerándose la situación del dólar actual, la recomendación es trasladar el presupuesto a Colones a partir del siguiente periodo. No habiendo comentarios, se somete a votación, con el siguiente resultado: Votan en contra las filiales números 1, 4, 20, y 32, para un porcentaje del 16.51%. Votan a favor todas las otras filiales con un porcentaje a favor del 83.49% del valor total del condominio Se aprueba por mayoría.

OCTAVO. Declarar los acuerdos en firme, y comisionar a un Notario Público para su protocolización. Todos los acuerdos anteriores fueron tomados con los porcentajes de votación exigidos por ley, y se declaran firmes. Para la protocolización del acta de la presente asamblea, se comisiona al Lic. Federico Martén para que protocolice en lo conducente la presente acta. SE APRUEBA POR EL 100%

NOVENO. Cierre de la Asamblea. Sin más asuntos que tratar, se levanta la asamblea a las 12 horas y 32 minutos del mismo día.