



Asociación Costa Montaña Estates Homeowner | Tárcoles, Garabito, Puntarenas 61102, Costa Rica
Cédula Jurídica: 3-002-461382 | Tel: +506 8323-2792 | Email: board@montanaestates.org | Web: montanaestates.org

Dear Realtors and Prospective Buyers,

Welcome to Costa Montaña Estates! Please take a moment to read the following before planning your next visit:

Access: Costa Montaña Estates (CME) is a private residential gated community monitored by 24 hour security staff and video surveillance cameras. To be able to enter the estate, you must be either of the following:

- A property owner at CME
- A pre-approved guest of a property owner
- A documented staff member or contractor

Any other persons will be denied entry. Proof of ID may also be requested.

As a Real Estate Agent or Prospective Buyer, it is very important that you acknowledge the Homeowners Association's (HOA) Internal Regulations. Specifically, be aware that a property with overdue fees will not be eligible for a *Water Access Letter* which then may impact the approval of construction permits from the Garabito Municipality. To request entry and check if a property is up to date on their payments, please contact the HOA's Board of Directors via email: board@montanaestates.org

Our Structure: As our name says, Costa Montaña is an estate which is zoned as "*Parcelas Agrícolas*" by the National Registry. This means land use is restricted by Costa Rican law and is also the reason why our grounds remain rich in lush green forests and mountain streams. A key restriction to note is only one residential house is allowed per lot, meaning lots can not contain multiple dwellings, apartments or commercial buildings. Houses can only be a maximum of two storeys in height and lots must remain at least 5000m² in size preserving the environment and respecting any natural waterways contained within. A house and its related infrastructure (garage, driveway, pool, etc) must not cover more than 25% of your property's size. Access to all lots is only possible via "*Servidumbre Agrícola*" which are internal private roads managed by the HOA for use by property owners and authorized personnel only. The Municipality does not repair our roads, stormwater drains, common areas, and the local ASADA does not provide direct water connection to lots; rather instead, the HOA operates an aqueduct system with tanks, pumps and underground piping distributed throughout the estate. To manage and maintain this infrastructure, a Homeowner Association was formed in 2009 and a monthly fee of \$225USD per property has been agreed upon for everyone to pay. For homeowners, water is billed monthly according to consumption with a minimum flat fee of \$50USD for the first 15m³.

For the latest information regarding construction, water access, lot history, or you would just like to know more about our beautiful community please contact us via email at: board@montanaestates.org. The Board of Directors appreciates your cooperation on respecting the guidelines of the HOA and the safe keeping of our growing community. We wish you all the best with your sale!

Regards,

HOA Board Of Directors
Costa Montaña Estates
Tárcoles, Costa Rica.



Asociación Costa Montaña Estates Homeowner | Tárcoles, Garabito, Puntarenas 61102, Costa Rica
Cédula Jurídica: 3-002-461382 | Tel: +506 2637-1419 | Email: board@montanaestates.org | Web: montanaestates.org

Estimados agentes inmobiliarios y posibles compradores,

¡Bienvenidos a Costa Montaña Estates! Tómese un momento para leer lo siguiente antes de planificar su próxima visita:

Acceso: Costa Montaña Estates (CME) es una comunidad residencial privada monitoreada por personal de seguridad las 24 horas y cámaras de videovigilancia. Para poder ingresar al patrimonio, debe ser cualquiera de los siguientes:

- Propietario de una propiedad de CME
- Un invitado preaprobado del dueño de una propiedad
- Un miembro del personal o contratista documentado

A cualquier otra persona se le negará la entrada. También se puede solicitar una prueba de identificación.

Como Agente de Bienes Raíces o Comprador Potencial, es muy importante que reconozca a la Asociación de Propietarios Reglamento Interior. Específicamente, tenga en cuenta que una propiedad con tarifas atrasadas no será elegible para una *Carta de Acceso al Agua*, lo que luego puede afectar la aprobación de los permisos de construcción del Municipio de Garabito. Para solicitar la entrada y verificar si una propiedad está al día con sus pagos, comuníquese con la Junta Directiva de HOA por correo electrónico: board@montanaestates.org

Nuestra estructura: Como nuestro nombre lo dice, Costa Montaña es una finca zonificada como “*Parcelas Agrícolas*” por el Registro Nacional. Esto significa que el uso de la tierra está restringido por la ley costarricense y también es la razón por la cual nuestros terrenos siguen siendo ricos en exuberantes bosques verdes y arroyos de montaña. Una restricción clave a tener en cuenta es que solo se permite una casa residencial por lote, lo que significa que los lotes no pueden contener múltiples viviendas, apartamentos o edificios comerciales. Las casas solo pueden tener un máximo de dos pisos de altura y los lotes deben tener un tamaño mínimo de 5000m² preservando el medio ambiente y respetando los cursos de agua naturales que contiene. Una casa y su infraestructura relacionada (garaje, camino de entrada, piscina, etc.) no deben cubrir más del 25% del tamaño de su propiedad. El acceso a todos los lotes solo es posible a través de “*Servidumbre Agrícola*”, que son caminos privados internos administrados por la HOA para uso exclusivo de los propietarios y personal autorizado. El Municipio no repara nuestros caminos, desagües pluviales, áreas comunes, y la ASADA local no brinda conexión directa de agua a los lotes; en cambio, la HOA opera un sistema de acueducto con tanques, bombas y tuberías subterráneas distribuidas por toda la propiedad. Para administrar y mantener esta infraestructura, se formó una Asociación de Propietarios en 2009 y se acordó una tarifa mensual de \$225USD por propiedad para que todos paguen. Para los propietarios, el agua se factura mensualmente según el consumo con una tarifa fija mínima de \$50USD por los primeros 15m³.

Para obtener la información más reciente sobre la construcción, el acceso al agua, el historial del lote o si simplemente desea saber más sobre nuestra hermosa comunidad, comuníquese con nosotros por correo electrónico:

board@montanaestates.org. La Junta Directiva agradece su cooperación para respetar las pautas de la HOA y la seguridad de nuestra creciente comunidad. ¡Le deseamos todo lo mejor con su venta!

Saludos,

Junta Directiva de HOA
Costa Montaña Estates
Tárcoles, Costa Rica.