**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL**

**CONDOMINIO EL MASTIL**

**TÍTULO I**

**ASPECTOS GENERALES.**

# DATOS GENERALES

# DESCRIPCIÓN

**El Mástil**, es un Condominio Residencial que está desarrollado sobre un terreno de 43,236.40 m2 en el cual se han ubicado 34 lotes de vivienda. Cuenta con Áreas y servicios de uso común tales como: Jardines, Alameda, Malecón, Club House, Piscina y Muelle. Su régimen de propiedad determina áreas de uso privado y exclusivo, así como áreas y servicios de uso común.

# UBICACIÓN

El proyecto Condominio El Mástil se ubica a la altura del km. 18.5 de la Carretera Pisco-Paracas, distrito de Paracas, Provincia de Pisco - Ica, a 2.5 horas de Lima.

# ÁMBITO Y ALCANCES DE LA APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO.

El presente Reglamento será de aplicación forzosa en las edificaciones de todos y cada uno de los lotes del condominio. Sus alcances van desde el establecimiento de los parámetros edificatorios del condominio hasta la aplicación de sanciones por incumplimiento del mismo. Para efecto de las Normas Generales no contenidas en este Reglamento, estas se regirán por lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones. (R.N.E.).

# JUNTA DE DESARROLLO URBANO.

Es la comisión nombrada por la Junta Directiva del Condominio El Mástil, encargada de velar por el correcto y ordenado desarrollo urbano del condominio. Está formada por un representante de la Junta Directiva, quien la presidirá; un representante elegido por la Asamblea General de Socios y un miembro calificado del Colegio de Arquitectos del Perú quien podrá ser un socio del Condominio El Mástil. Adicionalmente podría invitarse a uno o más de los vecinos del lote en revisión, o su representante, debidamente acreditado, para formar parte de la Junta de Desarrollo Urbano, el cual tendrá voz, pero no voto. Los acuerdos se toman por mayoría.

Son funciones de la Junta de Desarrollo Urbano:

# Aprobar los anteproyectos y proyectos de construcción presentados por los propietarios de lotes dentro del Condominio El Mástil.

# Calificar a sus miembros o apoderados.

# Vigilar que los proyectos se construyan de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento y a los planos aprobados.

# Denunciar ante la Junta Directiva del Condominio El Mástil a los infractores de este Reglamento, para su posterior sanción.

# Dirimir sobre asuntos no expresamente tratados en el reglamento. Los dictámenes de la Junta de Desarrollo Urbano son inapelables y no podrán ser tratados en instancia distinta. La Junta se elige anualmente y podrá ser reelegida por dos periodos consecutivos. Se entiende que un periodo equivale a un año calendario con inicio el 1er de Enero y vencimiento el 31 de Diciembre del mismo año.

**TITULO II.**

**PARAMETROS DE CONSTRUCCION**

# USOS

Los usos que están permitidos para los lotes son estrictamente Residenciales, sean temporales o permanentes. El uso residencial en toda la urbanización estará regulado por el Reglamento Interno.

# ZONIFICACION Y DENSIDAD

La zonificación para todo el Condominio es Residencial de Densidad Baja (RDB). La densidad es de una sola unidad de vivienda por lote.

# TIPOS DE LOTES

Hay ocho (8) tipos de lote y un (1) tipo de Depósito Náutico.

# Lote 1 con frente 27.61ml y un área de 400m2

# Lote 2 con frente 16.00ml y un área de 441m2

# Lotes 3 al 8 con frente 15.45ml y un área de 514m2 c/u

# Lotes 9 al 13 con frente 15.45ml y un área de 515m2 c/u

# Lote 14 con frente 15.45ml y un área de 529m2

# Lote 15 con frente 10.00ml y un área de 515m2

# Lote 16 con frente 10.00ml y un área de 514m2

# Lote 17 con frente 10.00ml y un área de 524m2

# Lote 18 con frente 10.00ml y un área de 525m2

# Lotes 19 y 20 con frente 10.00ml y un área de 514m2 c/u

# Lotes 21 al 23, 25 al 31 con frente 15.40ml y un área de 512m2 c/u

# Lotes 24 y 32 con frente 15.45 ml y un área de 514m2 c/u

# Lote 33 con frente 17.50 ml y un área de 485m2

# Lote 34 con frente 24.15 ml y un área de 451m2

# Depósitos Náuticos del 01 al 34 con frente 5.60ml y un área de 67m2 c/u

# AREAS LIBRES

Son las áreas libres de techo permanente o proyección de volados, techos o cualquier tipo de edificación sobre la superficie natural del terreno dentro del lote.

En todos los tipos de lote para la construcción de las viviendas deberán dejar 40% del área total como área libre total. Los techos de material ligero y/o sol y sombra en las terrazas no se consideran como área techada.

# COEFICIENTE DE CONSTRUCCION

El Coeficiente de la construcción, expresado en áreas techadas máximas, se fija en 450m2 para todos los lotes mientras que el área techada mínima de construcción a ejecutar en cada lote será de 150 m2.

# RETIROS

Retiro es el área dentro de los linderos del lote, que se debe considerar libre de techo permanente. El Retiro frontal se entiende como aquel lindero por donde se ingresa al lote desde la Playa.

 No se permitirá que sobresalga ningún elemento como aleros, parasoles, voladizos etc. estos podrán lograrse solo retirando la edificación para no sobrepasar los límites de los retiros indicados.

# Retiro frontal. - En el primer piso, las fachadas deberán retirarse 3.00ml desde el límite de la propiedad. Sobre este retiro podrá acondicionarse únicamente una terraza que puede ser techada con material ligero como madera o similar (no de concreto aligerado). No se permitirá pared o toldo vertical que obstruya la vista o transparencia más allá de 0.90ml de altura. Las terrazas no podrán invadir el terreno colindante fuera de la propiedad del lote. El piso de las terrazas se recomienda sea de color claro. En el segundo piso la fachada deberá retirarse como mínimo 3.00 ml con relación al borde del techo del primer piso, es decir que en total la fachada del segundo piso deberá retirarse como mínimo 6.00 ml contados desde el frente del terreno. En este retiro del segundo piso también se podrá acondicionar una terraza, con las mismas limitaciones que la terraza del primer piso. (Ver anexo A).

# Retiro Lateral. - se dejarán retiros laterales según los planos de lotización aprobados, los cuales son 1.00ml para un lado y 1.50ml para el otro. Uno de los retiros laterales contendrá veredas para el acceso a las propiedades o simplemente como pase. (Ver Anexo A)

# Retiro Posterior. - Para el primer piso, ninguno podría construir hasta el límite del lote. Para el 2do piso deberá dejar un retiro no menor de 5.00ml. (Ver Anexo A)

# Usos de los Retiros. - Los retiros podrán ser intervenidos o no, dejándolos como jardines, o siendo posible usarlos como ingreso peatonal.

Los retiros no podrán ser utilizados como depósitos o áreas de almacenaje al aire libre, estos deberán estar siempre libres de objetos fijos o móviles.

El Condominio El Mástil tendrá derecho al usufructo de los retiros de todos los lotes, pudiendo así disponer del área de retiro en caso sea necesario para el uso de instalaciones Sanitarias o Instalaciones Eléctricas de uso común. El uso del retiro se refiere solo al uso del sub-suelo para habilitar IISS (instalaciones sanitarias) e IIEE (instalaciones eléctricas). En caso el Condominio El Mástil utilice el retiro de algún lote, este será responsable del mantenimiento, reparaciones y buen trato del mismos, así como los daños y perjuicios que estas le puedan ocasionar a los propietarios de los lotes.

# ALTURA DE LA EDIFICACIONES

# La altura máxima de las edificaciones será de 7.00 ml contados desde el nivel de la vereda más cercana al lote. No se permite el uso de la azotea o último techo bajo ningún aspecto, ni la construcción de parapeto alguno en su perímetro. Estará absolutamente prohibido colocar objetos y/o equipos como tanques de agua, tendales, toldos, barandas, etc., que obstaculicen la vista y sobre todo vayan en contra del ornato del condominio.

# Para asegurar el cumplimiento de esta disposición, la cual es muy importante para el disfrute de sus vecinos, queda prohibido el construir o instalar escaleras de acceso permanente a las azoteas cuya altura sea la máxima permisible para el lote.

# CERCOS

# Cerco frontal.- se permitirán “cercos vivos” así como también el uso de elementos solidos tales como muretes, podios, jardineras, maceteros, etc., que no contravengan lo especificado en el Ítem 11 del presente Titulo. En todo caso estos elementos no excederán de 0.90 ml sobre el nivel de referencia.

# Cercos laterales.- delimitando la propiedad en el lado donde se desarrolla la vereda, una línea imaginaria, no permitiéndose ningún tipo de cerco. En el otro lado se permitirá un “cerco vivo”. (Ver Anexo B).

# ESTACIONAMIENTOS EN LOS LOTES

# Todas las casas deberán incluir dentro de sus lotes por lo menos 3 estacionamientos, salvo aquellos que cuenten con un depósito náutico dentro del condominio, a los cuales se les exigirá como mínimo 2 estacionamientos. En ambos casos los estacionamientos deberán quedar a puerta cerrada, de manera que no se vean los autos desde el exterior, pudiendo estos tener o no tener cobertura según criterio del propietario.

# Las puertas de garaje no deberán, bajo ninguna circunstancia, proyectarse sobre el área de la vía o vereda, interrumpiendo el tráfico vehicular o la libre circulación peatonal.

# ACABADOS EN EXTERIORES

# PINTURA. - La pintura en exteriores será de color blanco, siendo posible utilizar hasta dos colores adicionales aprobados por la comisión. En todo caso su área de aplicación no debe de ser mayor al 30% de la fachada indicada.

# VIDRIOS. - Los vidrios deberán ser incoloros, no tintados, ni reflejantes. Se admiten tratamientos como el arenado. No se permitirá el uso de bloques de vidrio en fachadas.

# REVESTIMIENTOS Y ENCHAPES. - Los revestimientos y enchapes solo pueden ocupar el 30% de la fachada correspondiente y pueden ser de piedras naturales no pulidas, madera o metal; no se permiten revestimientos cerámicos, porcelanatos o cualquier otro material manufacturado.

# CARPINTERIA. - La carpintería para ventanas y puertas deberán ser en aluminio color natural o anodizado blanco (otro color estará sujeto a evaluación de la junta calificadora); madera pintada, o de color natural y acero inoxidable.

# TECHOS. - Los techos de las casas y las terrazas no podrán ser inclinadas. No podrá utilizarse teja de arcilla o pastelero sobre los techos sol y sombra. Los techos sol y sombra tendrán una cobertura de policarbonato.

# ILUMINACION.- No se permitirá la iluminación fluorescente así como tampoco se permitirá el uso de luminarias de colores diferente al color amarillo (cálido) en ninguna parte de la edificación que pueda ser apreciada desde el exterior. Se prohíbe el uso de cualquier luminaria cuyo haz de luz genere deslumbramiento a cualquier punto de vista de la edificación. Queda terminantemente prohibido el uso de reflectores externos o de cualquier luminaria tipo reflector que moleste o que ilumine cualquier área fuera del lote del propietario. Esto incluye todo tipo de lámpara o reflector direccional manual.

# JARDINES. - Los jardines vecinos a cada casa podrán ser utilizados como tal por los propietarios individuales, pero siempre que se abstengan de hacerle cercos vivos ni tomar posesión exclusiva de ellos.

# PISCINAS Y JACUZZI. - Deberán estar dentro del lote y contarán obligatoriamente con equipo de recirculación y el desagüe conectado a la red interior de la casa.

# BASUREROS. - Las casas tendrán un pequeño depósito techado para basura con acceso directo desde el exterior ubicado en el frente colindante con la vía de acceso vehicular, dentro del lote y respetando los retiros obligatorios.

# LAVAPIES. - Los Lavapiés podrán estar adyacentes a los linderos del lote y su ubicación estará bajo el criterio de la junta calificadora.

# SERVICIOS. -

# MANEJO DE AGUAS RESIDUALES. - El Condominio contara con una planta de tratamiento de aguas residuales domiciliarias hacia la cual convergerán las aguas grises y negras generadas por las viviendas.

# SERVICIO DE AGUA. - Es obligatorio para todos los lotes la instalación de una cisterna de uso complementario al suministro del condominio para uso de agua potable con capacidad mínima de 6m3 por cada unidad de vivienda ubicada dentro del área del lote.

# SUMINISTRO ELECTRICO. - Para cada lote se dejará una caja porta medidor con suministro trifásico y hasta 5 KV como máxima demanda por vivienda. La caja porta medidor de energía eléctrica se ubicará en un murete exterior de la vivienda y por el frente más cercano a la red eléctrica, con el fin de que permita la lectura del consumo sin necesidad de entrar a la vivienda.

# SERVICIO DE TELEFONIA, INTERNET Y CABLE. - Los servicios de Telefonía, Internet, serán inalámbrico, mediante servicio contratado por cada propietario.

# CALIDAD DEL PROYECTO

El desarrollador del condominio promueve un tipo de casa de lujo de uso anual y no solo como casa de playa exclusivamente. El estilo basado en el principio de unidad y homogeneidad de las edificaciones plantea el desarrollo de la lotización teniendo en cuenta la necesidad de proveer al propietario la capacidad de edificar su casa con el mayor número posible de frentes, procurando las mayores visuales al exterior.

# VOLUMETRIA

# La volumetría deberá preservar los principios de sobriedad y limpieza de líneas característicos de la tendencia minimalista, por lo que se recomienda evitar las líneas curvas, molduras y otros elementos ornamentales que contravengan con lo expuesto. Se prohíbe las bóvedas de cualquier tipo para los techos.

# FACHADAS

# No se permitirán vanos en forma de arco, en cualquiera de sus tipos. Entendiendo el espíritu del condominio, enunciado en el ítem 11 del presente Titulo, tampoco se permitirán muros ciegos masivos en la edificación.

**TITULO III**

**DEL PROYECTO**

# ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO.

# ASOCIADOS O PROPIETARIOS HÁBILES. -

Son Asociados o Propietarios hábiles aquellos que:

1. Están al día en las aportaciones sociales ordinarias o extraordinarias de la Asociación.
2. No se encuentran bajo sanción disciplinaria por parte de la Junta Directiva.

# REQUISITOS DE PRESENTACION. -

El Asociado que desee iniciar la construcción en su lote deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Carta del Asociado dirigida a la Junta de Desarrollo Urbano para la aprobación del Anteproyecto Arquitectónico en consulta.
2. Copia del Reglamento de Construcción del Condominio Mástil debidamente firmado por el asociado, en señal de irrestricta conformidad y cumplimiento del mismo.
3. Comprobante de pago de la cantidad fijada por la Junta Directiva del Condominio El Mástil por concepto de revisión y aprobación del proyecto de construcción.
4. Planos firmados por Arquitecto colegiado (debidamente habilitado) del anteproyecto arquitectónico conformado por:
	* 1. Plano de Ubicación del lote. Indicación de áreas construidas por planta, área total construida, área de terreno y coeficiente de edificación.
		2. Anteproyecto Arquitectónico de la vivienda. Planos a escala 1/50 de plantas, cortes y elevaciones.
		3. Anteproyecto con detalle de fachadas, terrazas, alturas y retiros de la vivienda por edificar. Se deberá mostrar en corte o elevación, las viviendas adyacentes en la misma manzana a escala 1/200. El anteproyecto deberá indicar el lugar donde instalará la cisterna, el cuarto de bombas y el Pozo séptico (de ser el caso).

# PROYECTO INTEGRAL

El Proyecto Integral es el documento rector para la construcción de la obra dentro del condominio. Este documento regirá todos los detalles y especificaciones de la misma, no habiendo otro que lo sustituya para los mismos fines.

Está conformado por:

# El Anteproyecto arquitectónico definido en el ítem 1, Titulo III del presente Reglamento y aprobado por comisión.

# Planos de detalles arquitectónicos con especificación pormenorizada de acabados, indicando texturas y colores a usarse en la edificación.

# Proyecto de Estructura, instalaciones eléctricas y sanitarias debidamente firmados por profesionales colegiados.

# PROCEDIMIENTO DE APROBACION.

Para efectos de la aprobación, el Asociado deberá encontrarse hábil según lo dispuesto en el ítem 1.1, y presentar los requisitos establecidos en el ítem 1.2 del Título III de este Reglamento a la Junta Directiva, la cual en un plazo no mayor a 15 días útiles deberá pronunciarse con el resultado de Aprobado, Aprobado con Observaciones o Desaprobado. Si la Junta de Desarrollo Urbano estima necesario la presencia del profesional responsable se lo hará saber al Asociado con la anticipación suficiente para que el convocado pueda sustentar su diseño ante la Junta.

Con el dictamen de aprobado el Asociado procederá al desarrollo de su Proyecto Integral el que deberá ser nuevamente revisado, esto es, en lo concerniente a la parte arquitectónica y de detalles, la Junta de Desarrollo Urbano sólo visará la presentación de los proyectos de estructuras e instalaciones eléctricas y sanitarias. No se pronunciará sobre su idoneidad y no será responsable por fallas de diseño. El Asociado es el único responsable sobre estos proyectos, su posterior ejecución, así como sus efectos futuros.

En caso de ser Aprobado con Observaciones, el Asociado tiene el derecho de volver a presentar en el término de noventa (90) días calendario con el levantamiento de estas observaciones. Pasado este plazo se considerará como un nuevo proyecto.

En caso el proyecto sea Desaprobado, el propietario tendrá que presentar una propuesta alternativa, no siendo suficiente la modificación del proyecto anterior.

# OBTENCION DE LICENCIA INTERNA DE PROYECTO

Para obtener la Licencia Interna del proyecto, el Asociado debe cumplir con lo siguiente:

# Deberá encontrarse hábil según lo dispuesto en el ítem 1.1

# Solicitud para la obtención de Licencia Interna dirigida al Presidente de Junta Directiva del Condominio El Mástil (Ver anexo C).

# Solicitud dirigida a la Junta Directiva en la que expresa su compromiso a respetar todos y cada uno de los artículos de este Reglamento y someterse al control del Órgano Competente. Asimismo a renunciar expresamente a entablar Acciones Judiciales contra este Órgano con fines de efectuar actos contrarios al mismo o evadir cualquiera de sus sanciones (Ver Anexo D).

# Dictamen Aprobatorio de la Junta de Desarrollo Urbano del Condominio El Mástil.

# Juego de planos del Proyecto Integral visados por la Junta de Desarrollo Urbano. Presentados todos estos requisitos la Junta Directiva del Condominio El Mástil otorgará la Licencia Interna de Proyecto. Esta licencia tendrá vigencia de cinco (05) años; luego de este plazo, caducará, y el procedimiento deberá ser reiniciado como un nuevo proyecto. La Obtención de la Licencia Interna faculta al Asociado a presentar su proyecto ante la Municipalidad Distrital de Paracas, para su aprobación y emisión de la respectiva Licencia municipal. La Licencia municipal es requisito indispensable para obtener el permiso de obras dentro del condominio.

**TITULO IV**

**DE LAS OBRAS**

# PERMISO DE OBRA

El permiso de obras es el documento que emite la Junta Directiva a nombre del Asociado para poder ejecutar cualquier obra privada dentro del área del Condominio, la cual tendrá una vigencia de 12 meses.

# REQUISITOS PARA LA OBTENCION DE PERMISO DE OBRA

Para obtener el permiso de obra el Asociado debe cumplir con lo siguiente:

# Deberá encontrarse hábil según lo dispuesto en el ítem 1 del Título III del Presente Reglamento.

# Presentar Licencia Interna vigente.

# Presentar Licencia Municipal vigente.

# Carta de presentación de la empresa constructora o profesional responsable de la ejecución de obras.

# Carta de compromiso del responsable de obra en la que declara conocer el presente Reglamento, ver el Anexo H. este deberá estar debidamente firmado por el profesional previo al inicio de la obra.

# Cronograma de ejecución de obras y relación de personal que laborara en obra con todos sus datos completos.

# CALENDARIO

Sólo estará permitida la ejecución de obras a partir del lunes siguiente a la Semana Santa Hasta el 15 de Diciembre de cada año. Sólo podrán ejecutar obras durante el periodo autorizado, esto es de lunes a viernes desde las 7:00 hasta las 18:00 horas y los sábados desde las 7:00 hasta las 13:00 horas. Está estrictamente prohibido cualquier tipo de construcción en el período comprendido entre el 16 de Diciembre del año en el cual se inició la obra hasta el lunes siguiente a la Semana Santa del siguiente año. Cualquier incumplimiento de esta norma será acreedor a sanción pecuniaria y disciplinaria según lo establecido por la Asamblea de Socios.

En el caso de que el Asociado no termine de construir su vivienda en el período autorizado para hacerlo, es su obligación y costo exclusivo, dejar la zona y la construcción en proceso, en perfecto orden y limpieza, con un casco exterior tarrajeado y blanqueado, así como todos los vanos exteriores con su respectivo cerramiento, ya sea mamparas de vidrio y/o carpintería de madera, esto para no perturbar en modo alguno la belleza y ornato de las áreas comunes y privadas adyacentes; evitando perturbar a los Asociados durante la temporada de verano.

# TRAZO Y NIVEL

La Junta Directiva a través de su representante, verificará el correcto trazado de los linderos del lote y la certificación del nivel de referencia único del proyecto. Estos datos serán la única referencia válida para el control durante la obra y culminación de la misma.

# EJECUCION DE OBRAS

Se entiende por ejecución de obras, al proceso que permite la transformación del lote natural en áreas y ambientes habitables autorizado por la debida Licencia y conforme a un Proyecto Integral aprobado. Este proceso deberá ser conforme a lo estipulado en este Reglamento y será sujeto de control por parte del Órgano Competente en todas sus etapas. El Asociado deberá contar con el permiso de obras vigente según el cronograma aprobado.

# TRASLADO DE MATERIALES.

# Los materiales de construcción y el desmonte deberán acumularse en el lote en construcción y cuando esto no sea posible, estos deberán ser trasladados fuera del condominio. Los materiales no deberán ser acumulados en la vía acceso. Durante carga o descarga, los materiales podrán ocupar parte del área de veredas o de la vía de manera temporal y nunca por un periodo mayor a 5 horas. En caso de cargo y descargo, los materiales no deberán entorpecer el paso de vehículos por la vía interna. En general la construcción deberá efectuarse con acuerdo de orden y limpieza. No se realizarán labores como mezcla o preparación de materiales frente ni dentro de un lote que no sea el que está en construcción, excepto que cuenten con la autorización del propietario de dicho lote, la cual deberá ser comunicada a la Junta Directiva mediante carta simple firmada por ambos propietarios.

# Se repararán las vías internas que hayan sido dañadas por el paso de camiones o vehículos utilizados en la obra.

# RELACIÓN CON LOS VECINOS Y/O CON EL CONDOMINIO MASTIL

Se ejecutarán los trabajos de excavación con especial cuidado de no dañar las construcciones vecinas próximas o las instalaciones de uso común. En todo caso, es de exclusiva responsabilidad y costo a cargo del Asociado quien construye, cualquier eventual daño o perjuicio que pudiera ocasionar a las estructuras en particular y a las viviendas o construcciones en general de los Asociados vecinos o de aquellos Asociados que hayan sido afectados por dicha construcción.

# PERSONAL Y SEGURIDAD

# La Asociación Condominio El Mástil no tiene relación laboral, legal, ni comercial alguna con los trabajadores que contrate el Asociado para la ejecución de sus obras, El Asociado será único y exclusivamente responsable del personal que contrate y de su comportamiento. Es responsabilidad del Asociado comunicar a la Junta Directiva el nombre y documentos de identidad del personal que participará en la obra.

# El Asociado es el único responsable de la seguridad personal de su obra, para esto deberá cumplir con lo establecido en el R.N.E. en lo referente a Normas de la Seguridad (Norma G.050). Obligatoriamente deberá contratar una póliza de seguros contra todo riesgo “CAR” (Contractors All Risk) que cubra el cronograma total de construcción de la obra.

# Está terminantemente prohibido habilitar campamentos de alojamiento para los trabajadores dentro del condominio. Solo se permitirá pernoctar a una persona como guardián, el cual se ubicara dentro del lote en construcción.

# Deberán instalarse baños portátiles o químicos en la obra o letrinas para los trabadores de la obra fuera de la zona de las viviendas de los Asociados, en áreas de uso temporal, que deberán ser solicitadas a la Junta directiva y en cuya ocupación aplicaran todas las responsabilidades del asociado respecto a su obra.

**TITULO IV**

**CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES**

1. **ÓRGANO COMPETENTE.**

Él Órgano Competente nato para ejercer el control de las obras es la Junta Directiva, quien podrá ejercer esta facultad directa o indirectamente con personas u organismos adecuados para tal fin. Eventualmente cualquier asociado hábil podrá presentar ante el Órgano Competente algún reclamo sustentado sobre cualquier obra que considere no cumpla con este Reglamento.

1. **APLICACIÓN DE NORMAS**

Las normas contenidas en este Reglamento son de aplicación en todos los lotes del Condominio El Mástil. Su aplicación es literal y forzosa y no son susceptibles de interpretación libre. Su vigencia es permanente. Cualquier duda acerca de sus mandatos deberá ser resuelta por el Órgano Competente. Cualquier modificación del reglamento deberá ser propuesta por la Junta Directiva y aprobada por la Asamblea General de socios según los Estatutos.

1. **CONTROL DE LAS OBRAS**

Él Órgano Competente ejercerá el control de las obras, durante su ejecución y a la culminación de las mismas. El control está entendido en la verificación constante de la compatibilidad de lo aprobado en el Proyecto Integral con lo resultante en la edificación, así como en el procedimiento de construcción que debe ser acorde a lo estipulado en este Reglamento. En caso se verifique que existe discordancia en lo anteriormente expuesto, dicho Órgano Competente procederá a aplicar las medidas correctivas, indicando el motivo de disconformidad al responsable de obra o al Asociado según sea el caso así:

1. Indicación directa al responsable de obra.
2. Carta Simple o comunicación simple al asociado
3. Carta Notarial al asociado
4. Indicación de paralización temporal de obra
5. Indicación de paralización definitiva de obra
6. **SANCIONES Y PENALIDADES.**

El Órgano Competente está expresamente facultado a aplicar sanciones y penalidades a quienes no cumplan con lo estipulado en este Reglamento, de acuerdo a su oportunidad y gravedad. Entendiendo por oportunidad al momento en que la infracción se detecta y el efecto que causa o potencialmente causaría de no aplicar las correcciones, y por gravedad a la magnitud de tales efectos.

Las sanciones y/o penalidades son:

* + 1. Amonestación escrita ante la Asociación Condominio El Mástil como medida disciplinaria.
		2. Impedimento de ingreso y salida de materiales y equipos.
		3. Corte inmediato de ingreso de personal.
		4. Corte inmediato de los vecinos de energía eléctrica y suministro de agua.
		5. Paralización temporal de Obra.
		6. Paralización definitiva de obra.
		7. Demolición de trabajos que no cumplen con las normas.
		8. Multa en función de UIT según la gravedad del caso.