

REGLAMENTO INTERNO DE CONSTRUCCIÓN

“CONDOMINIO SOTAVENTO”

1. DEFINICIONES

Condominio: Condominio **SOTAVENTO**, levantado sobre el Sub Lote 2-E-1 con un área superficial de 51,794.21 m², inscrito en la Partida Electrónica N° 11012769 del Registro de Propiedad Inmueble de Ica.

Por Resolución de Alcaldía N° 091-2012-MDP/ALC de fecha 17 de Febrero de 2012, la Municipalidad Distrital de Paracas aprobó el proyecto de habilitación urbana del Condominio **SOTAVENTO** que consta de ocho lotes de 954m² cada uno, destinado a edificios multifamiliares de cinco pisos mas aires, con dos departamentos por piso; y de cuarenticuatro lotes de 300m² cada uno, destinados a viviendas unifamiliares de dos pisos mas aires, así como de estacionamientos, club house con bar con terrazas, restaurante, piscina para adultos con bar, piscina para niños, sala de estar y salón de juegos; áreas comunes, pistas, veredas, parques, jardines y un embarcadero.

El presente Reglamento Interno de Construcción aplica para los cuarenticuatro lotes de 300 m² cada uno, en adelante la unidad de vivienda unifamiliar, referidos en el párrafo anterior.

Asociación: Club Deportivo Flamencos de Paracas sin fines de lucro constituida por todos los propietarios de departamentos y/o lotes de terreno de los Condominios integrantes del Proyecto Inmobiliario “Nuevo Paracas Condominios Náuticos”.

Comisión de Construcción: Órgano de Administración y Dirección creado en aplicación de lo establecido por el Artículo Trigésimo Sexto del Estatuto de la Asociación Deportiva Flamencos de Paracas.

Sus miembros son designados por el Consejo Directivo de la Asociación Deportiva Flamencos de Paracas, de conformidad con lo establecido en el Artículo Vigésimo Quinto del Estatuto de la referida Asociación, siendo que uno de los miembros designados para integrar la Comisión de Construcción sea ingeniero civil o arquitecto.

Consejo Directivo: Órgano de Administración y Dirección reconocido como tal por los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman el Condominio **SOTAVENTO** en su calidad de asociados de la Asociación Deportiva Flamencos de Paracas.

El Administrador: Órgano de Administración y Dirección reconocido como tal por los propietarios de la unidades inmobiliarias que conforman el Condominio **SOTAVENTO** en su calidad de asociados de la Asociación Deportiva Flamencos de Paracas.

Reglamento: El presente Reglamento.

2. NORMAS GENERALES

El Reglamento tiene por finalidad regular las obras de construcción civil de cada unidad de vivienda unifamiliar en el Condominio y su observancia es obligatoria.

El Condominio es de uso exclusivo para vivienda. Cada unidad de vivienda unifamiliar es indivisible y unifamiliar, permitiéndose solamente la construcción de una unidad de vivienda en cada lote.

Toda construcción, modificación o ampliación que se ejecute en cada vivienda unifamiliar así como en el Condominio, deberá ajustarse a lo prescrito en este Reglamento cuya aplicación será responsabilidad del Consejo Directivo.

La Junta Directiva nombrará y delegará en la Comisión de Construcción las atribuciones y prerrogativas que en este Reglamento se le asignan.

La Comisión de Construcción estará integrado por un Presidente y 2 delegados. El Presidente deberá ser miembro del Consejo Directivo, asimismo el Consejo Directivo nombrará a los delegados.

3. TRAMITE DE CONSTRUCCIÓN

Cuando un propietario requiera iniciar la construcción de una vivienda unifamiliar, deberá contar con la aprobación escrita del Consejo Directivo o de la Comisión de Construcción, la misma que se otorgará después de haber cumplido con los trámites siguientes:

- a) Solicitar al Tesorero de la Asociación una constancia que se encuentra al día en sus cotizaciones mensuales y/o cuotas extraordinarias y/o cualquier otra deuda que por cualquier concepto haya contraído con la Asociación.
- b) Presentar un juego de planos en un fólter del proyecto de arquitectura debidamente firmados por un Arquitecto colegiado y por el propietario, que contengan: plano de ubicación indicando el lote sobre el que se va a construir a escala 1/500, planos de las plantas 1er y 2do piso a escala 1/50, plano de azotea a escala 1/50, planos de cortes y elevaciones a escala 1/50 indicando los detalles de las ventanas, mamparas y acabados exteriores.
- c) Adjuntar una Declaración Jurada, en la cual indique que conoce y se somete al Reglamento el cual ha leído y declara conocer, ello sin perjuicio de contar con la Licencia Municipal de Construcción.
- d) Toda ampliación o modificación en las construcciones ya existentes deberán seguir los trámites señalados anteriormente.

4. APROBACIÓN DE PLANOS

El Presidente de la Comisión de Construcción y uno más de sus miembros revisarán los planos indicando su dictamen, señalando la fecha de la misma y, luego notificará al Consejo Directivo quien notificará la respectiva Resolución al propietario.

5. INICIO DE CONSTRUCCIÓN

El propietario podrá iniciar la construcción y/o modificación y/o ampliación de la unidad de vivienda unifamiliar luego de contar con la aprobación de la Comisión de Construcción de sus planos y de la Licencia automática de Construcción por parte del Municipio de Paracas.

El propietario deberá presentar antes de iniciar la obra una carta donde se indique los datos del profesional responsable de la misma el cual declarará conocer en su integridad el Reglamento, así como la relación de trabajadores que intervendrán en la construcción por triplicado con sus respectivas copias de Documento de Identidad con una semana de anticipación.

Inicio de Obras.- Para poder iniciar las obras se deberá haber instalado el medidor de electricidad, de agua y un baño portátil tipo cabina con tratamiento químico de residuos, para servicio de los trabajadores y que debe de mantener desde el inicio de la obra hasta el fin de la misma. El baño portátil debe ubicarse en el retiro frontal de la propiedad que da a la pista, en ningún caso sobre las áreas comunes, que no sean aprobados con anticipación

Plazos y Horarios.- La temporada de construcción se inicia el 1er lunes luego de las vacaciones escolares del mes de Mayo, hasta un día antes del inicio de las vacaciones escolares del mes de Octubre, de cada año, suspendiéndose toda obra durante las vacaciones escolares del mes de Julio. El horario de trabajo para el personal de construcción será de 7:30 a 6:00 pm. No se puede trabajar sábados, domingos ni feriados. En el caso de mantenimiento y/o refacciones queda a criterio de la Comisión de Construcción, el respectivo permiso, de acuerdo a la magnitud de los trabajos.

6. OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN.

La Construcción de la unidad de vivienda unifamiliar que corresponde al propietario se hará dentro de sus linderos, que aparecen en el plano de distribución interno y que consta en su acta de recepción de lote. La construcción de la vivienda unifamiliar será obligatoriamente de dos pisos siendo su área mínima techada de 150m² y su área máxima techada de 270 m². No se permitirá paredes medianeras. Los muros laterales deberán considerar las juntas de dilatación con relación a la construcción vecina la misma que deberá ser indicada en el proyecto. Todos los cimientos e instalaciones sanitarias y eléctricas deben estar siempre dentro del perímetro del lote.

No se podrá utilizar veredas ni zonas comunes para realizar mezclas ni como depósito de materiales.

Si el propietario desea utilizar otro lote adjunto para depositar sus materiales deberá contar con la debida autorización del vecino por escrito.

Los fines de semana deberán quedar libres tanto veredas como las zonas de estacionamiento.

Los retiros a respetar serán los siguientes:

- Frontal 6ml;
- Posterior 9ml;
- Para los laterales derecho e izquierdo que corresponda a todos los lotes contiguos deberá respetarse en cada lado 1ml.

De los retiros antes señalados se podrá techar sobre los estacionamientos (retiro frontal) con material ligero de madera tipo sol y sombra. En el retiro posterior del 1er piso que da al CLUB HOUSE se podrá techar con material ligero de madera tipo sol y sombra siempre y cuando no sea mayor a 3ml.

Salvo estas 2 ultimas autorizaciones expresas no se podrá construir sobre los retiros, lo que significa para todos los casos dejar obligatoriamente un retiro 6ml frente al CLUB HOUSE sin construcciones ni elementos de cobertura.

Las Alturas.

La altura máxima es de 2 pisos (h =6.00m) medidos de la vereda frente a su Lote. En la azotea no se podrá construir excepto un parapeto siempre que este no pase los 6m de altura, sobre éste se podrán instalar una baranda que no interrumpa la visión de los otros lotes hasta una altura máxima de 45cm.

No se permitirá ningún tipo de elemento como muros, tanques elevados, calentadores, sombrillas, solo se permitirá un toldo plano que no ocupe mas de 25 m².

Fuera de los Linderos del Lote, no sobresaldrá ningún elemento como aleros, parasoles y voladizos, estos podrán lograrse retirando la edificación para no sobrepasar los límites del terreno.

No se permitirá en ningún caso construcciones que afecten o comprometan las veredas o jardines circundantes que estén fuera de los límites y linderos de cada lote señalado en los

planos. En los jardines circundantes solo se permitirá la construcción de veredas de acceso a las viviendas; tendrán un ancho máximo de 1.20 ml. La Asociación se reserva el derecho de decidir la refacción o destrucción definitiva en caso de presentarse cualquier irregularidad.

El propietario por conveniencia propia cuidará que en la construcción de su vivienda se hayan observando las técnicas de seguridad y precaución que toda obra de este tipo demanda. En consecuencia, el propietario libera a la Asociación y/o Junta de Propietarios de toda responsabilidad por daños y perjuicios que deriven por causa de la construcción y que sean ocasionadas a terceros, ya sean personas o materiales, o también al local social o instalaciones de la Asociación, se deban estos a descuido, negligencia o imprudencia. El pago de remuneraciones y/o beneficios sociales del personal que contrate el Asociado para la construcción de su vivienda, son de su entera responsabilidad, igualmente se responsabiliza por los accidentes de trabajo que sufran los trabajadores por él contratados.

El tratamiento exterior del color de las edificaciones será el BLANCO BASICO. Los detalles externos de las fachadas tales como rollers, cortinas así como otros elementos arquitectónicos permitidos serán del mismo BLANCO BÁSICO haciendo juego con toda la vista exterior. No se permitirá el uso de materiales expuestos en la fachada, tales como muros caravista o sin tarrajear.

No se permitirá enchapes en la fachada a excepción del zócalo perimétrico que será en piedra ó similar (no mayólica) hasta una altura máxima de 50cm.

Los techos de las Terrazas serán estructura ligera, se recomienda, estructuras ligeras de madera en las columnas, vigas y viguetas, pudiéndose construir columnas de concreto, si la suma de estas no representa más de un doceavo del total del frente del lote. El acabado será natural o pintado.

Las parrillas se ubicarán en el retiro posterior del 1er piso que al CLUB HOUSE, no pudiendo sobrepasar de 1.5ml de altura.

En todos los demás requerimientos técnicos, los proyectos deberán ajustarse al reglamento Nacional de construcciones vigente, cuyo parámetro será el de zonificación residencial de baja densidad.

Los proyectos deberán adecuarse a la carga instalada por cada lote, la cual es de 4 Kw. de tipo trifásico, debiéndose mantener las consideraciones respectivas a la máxima demanda proyectada. Los medidores eléctricos deben ubicarse a la vista, empotrados en el muro posterior de cada vivienda, y en ningún caso deben sobresalir los límites del lote.

7. DEL CONTROL DE OBRAS Y PENALIDADES

Cualquier propietario que crea que una obra no se está llevando de acuerdo al presente reglamento podrá elevar su disconformidad y solicitar a la Comisión de Construcción que el propietario sea sancionado y penalizado por incumplimiento o transgresiones del Reglamento.

El Consejo Directivo evaluará las sanciones siguientes:

- a) Paralización inmediata de la obra.
- b) Paralización del ingreso de los trabajadores de obras civiles.
- c) Demolición de los trabajos que incumplan este reglamento, a costo del propietario.
- d) Multa cuyo monto lo establecerá la Junta Directiva de acuerdo a la gravedad del caso.

La Comisión de Construcción podrá realizar visitas a las obras en desarrollo, al igual que cualquier miembro del Consejo Directivo, estando obligado el propietario a que se mantengan permanentemente un juego de planos en la obra aprobados y sellados, así como la lista de

trabajadores debidamente autorizados por la Comisión, para así realizar las inspecciones del caso. Así mismo, mantendrá visible el punto de referencia de nivel estipulado anteriormente.

El Administrador entregará a cada propietario una copia del Reglamento, quedando obligado a cumplir y hacer cumplir todas y cada una de sus partes. Todo propietario tiene el derecho de hacer que se cumpla el Reglamento y de comunicar cualquier deficiencia que crea exista al Comisión de Construcción.

El propietario entregará al Constructor antes del inicio de las obras, copia del Reglamento, quedando obligado a cumplir y hacer cumplir con sus trabajadores todas y cada una de las disposiciones que en él se establecen. El Constructor deberá mantener en cada obra copia del Reglamento para los fines de consulta e inspección. Los trabajadores deberán mantener la higiene del caso y vestirse adecuadamente así como mantener una buena conducta y un uso de vocabulario mesurado. El personal que no acate estas normas básicas de conducta y presencia será impedido de ingresar a la playa. Todos los trabajos de construcción y almacenamiento de materiales, deberán realizarse dentro del lote y el área que se encuentra entre la proyección de sus linderos laterales y las veredas delantera y posterior. En caso de contar con terrenos adyacentes vacíos, se podrá almacenar en estos los materiales previa autorización del propietario afectado.

Antes de finalizada la obra, el propietario deberá notificar con quince días de anticipación a la Comisión de Construcción que las obras pueden ser inspeccionadas para que esta Comisión expida la correspondiente Conformidad de Obra. En el caso que el propietario no cumpliera con acatar los dictámenes de la Comisión de Construcción referidos a la subsanación de transgresiones al Reglamento, el Consejo Directivo queda facultada a realizar los arreglos o refacciones necesarias, las cuales serán debidamente valorizadas y canceladas por el propietario.

8. VARIOS

Con el fin de mantener la armonía de las edificaciones toda obra inconclusa deberá contar, externamente, con puertas, mamparas, vidrios, jardines y pintura. No se permitirá el techado con tejas andinas o similares, así mismo, el techado deberá ser plano, tratándose de cualquier otra forma, queda su aprobación a criterio de la Comisión de Construcción. Los proyectos con sistemas constructivos no convencionales (pre-fabricados) serán sometidos a consideración de la Comisión de construcción para su aprobación y/o rechazo.

Los jardines que circunden las viviendas se organizarán en armonía con un patrón de jardines aprobados por la Comisión de Construcción, que contempla tanto consideraciones decorativas, como de adecuación al medio y su entorno.

Cualquier discrepancia entre la Comisión de Construcción y algún propietario referente a la interpretación del Reglamento, será contemplada en última y en definitiva instancia por el Consejo Directivo, renunciando expresamente el propietario a recurrir a otros niveles de dirimencia.

Los linderos laterales que colinden con los pasajes, podrán abrir ventanas hacia estos espacios, así como podrán crear accesos, debiendo entregar el diseño de los mismos.

Será de responsabilidad del propietario que todos los deshechos, desmontes y saldos de obras inservibles sean retirados del Condominio y depositados en un lugar que cuente con la debida autorización municipal para este tipo de deshechos. Toda obra deberá mantener limpia las áreas colindantes.

Todo propietario podrá designar solamente a una persona para que cumpla las funciones de guardianía de obra. Esta persona podrá pernoctar dentro de sus instalaciones desarrolladas para tal fin. No esta permitido el alojamiento de familiares de los guardianes de las obras bajo ninguna circunstancia. La guardianía solo se puede llevar a cabo dentro del período de construcción,

señalado en el numeral 5.4 del presente reglamento. Por ningún motivo podrá permanecer en fechas distintas a las indicadas.

La caseta de guardianía y/o depósitos deberán ser construidas con paredes de triplay y/o albañilería provisional, teniendo como cobertura triplay o calamina. Está prohibida la utilización de esteras para este fin.

Los trabajadores en ningún caso dejarán herramientas y/o ropa en las áreas externas, jardines circundantes, ni a la vista externa.

Para el ingreso como para el retiro de material, herramientas y/o maquinarias, será requisito indispensable presentar en la garita una autorización escrita del profesional responsable de la obra.

Está terminantemente prohibido la preparación de mezclas de concreto de cualquier tipo sobre las pistas y veredas de la Urbanización.

No se podrá instalar ningún letrero de publicidad en el Condominio.