

PLAYA MISTERIO
REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

INDICE

ASPECTOS GENERALES

CAPITULO I OBLIGATORIEDAD DE REGLAMENTO

Artículo 1.- Obligatoriedad del Reglamento y Responsabilidades

CAPITULO II DE LOS PARAMETROS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 2.- Parámetros Específicos de acuerdo a la zonificación:

Artículo 3.- Parámetros Generales obligatorios para todas las zonas

Artículo 4.- Derechos de vista

Artículo 5.- Niveles y parapetos en las terrazas

CAPITULO III DE LA COMISION DE OBRAS

Artículo 6.- De la Comisión de Obras

CAPITULO IV DEL TRÁMITE PARA LA AUTORIZACION DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 7.- Del anteproyecto

Artículo 8.- Del expediente del proyecto para la autorización de construcción

Artículo 9.- Del trámite del expediente del proyecto para obtener la Autorización de
Construcción

Artículo 10.- De las Licencias Municipales de Construcción

CAPITULO V DE LA CONSTRUCCION

Artículo 11.- Periodo de ejecución de las obras

Artículo 12.- Requisitos previos al inicio de la construcción

Artículo 13.- Obligaciones, responsabilidades y prohibiciones durante la construcción

Artículo 14.- Otras consideraciones de carácter operativo a ser tomadas en cuenta
durante la construcción

CAPITULO VI DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 15.- De la supervisión de las obras

CAPITULO VII DEL INCUMPLIMIENTO Y LAS SANCIONES

Artículo 16.- Del Incumplimiento del Reglamento de Construcción

Artículo 17.- De las sanciones y multas

Artículo 18.- Disposición del Fondo de Garantía

CAPITULO VIII DEL TÉRMINO DE LAS OBRAS

Artículo 19.- Del término de las obras

CAPITULO VIII DE LOS TERRENOS SIN CONSTRUIR

Artículo 20.- De los terrenos sin construir

CAPITULO IX DE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO

Artículo 21.- Del mantenimiento de las casas

DISPOSICIONES FINALES

PLAYA MISTERIO
REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

ASPECTOS GENERALES

En concordancia con lo dispuesto en el Capítulo CAPITULO VIII.- "Comisión De Obras y Reglamento De Construcción" del Reglamento Interno de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa Misterio, inscrito en la Partida Registral No. 90001647 de Registros Públicos de Cañete, presentamos el Reglamento de Construcción para la referida Habilitación Vacacional.

Este Reglamento de construcción que ha sido aprobado por la Junta de Propietarios, contiene un conjunto de ordenanzas y disposiciones tendentes a regular las obras civiles y obras conexas de construcción, modificación, refacción, remodelación y/o mantenimiento de las unidades de vivienda en las secciones de propiedad exclusiva, dentro de la Habilitación Vacacional Playa Misterio ubicada en el Km. 117 de la Carretera Panamericana sur, distrito de Asia, provincia de Cañete.

La Habilitación Vacacional Playa Misterio (**en adelante Playa Misterio**), está conformada por ciento cuarenta uno (141) lotes adyacentes a la playa. Ella cuenta con áreas comunes para uso social y recreativo; asimismo ofrece servicios comunes.

CAPITULO I
OBLIGATORIEDAD DE REGLAMENTO

Artículo 1.- Obligatoriedad del Reglamento y Responsabilidades:

Los propietarios están obligados a dar estricto cumplimiento al presente Reglamento de Construcción y a acatar las observaciones de la Comisión de Obras. Siendo responsables directos de su incumplimiento, Incluso en lo que se refiere al mantenimiento periódico de las unidades de vivienda. La responsabilidad sobre la construcción, alcanza también al constructor.

CAPITULO II DE LOS PARAMETROS DE CONSTRUCCIÓN

El Presente Capítulo establece los Parámetros de Construcción Generales y los Parámetros de Construcción Específicos por zonificación.

Corresponde a la comisión de obras publicar en la página Web y hacer de conocimiento de los asociados, antes del inicio de las obras de construcción o modificación, cualquier variación que haya sufrido el presente reglamento, principalmente lo que respecta a las alturas de las casas y de los cercos, sobre el nivel de las pistas y malecones; así como aquellas consideraciones necesarias para el adecuado ordenamiento y armonía de la urbanización.

Debido a que los terrenos en playa misterio permiten apreciar SEIS (06) zonas de características diferentes en cuanto a las consideraciones a ser tomadas en cuenta para construir las viviendas, los parámetros específicos de construcción para cada una de las SEIS (06) zonas son los que se detallan a continuación:

Artículo 2.- Parámetros Específicos de acuerdo a la zonificación:

2.1.- ZONA 01: Lotes del sector "A", que se encuentran en el nivel bajo de la playa norte (A-0 al A-9)

Las casas tendrán una altura máxima de dos pisos, pudiéndose construir en su azotea (3º nivel) hasta el 35% de su área y el resto terraza.

Deberá observarse un retiro de 4.00 m. Desde el malecón, se podrá construir terrazas sobre este retiro a un nivel de +1.25 m. Como máximo desde el nivel del malecón.

El ingreso deberá ser por la calle posterior (entre el cerro y el lote) y deberá contar con tres cocheras como mínimo, las cuales podrán tener puertas de garaje.

2.2 ZONA 02: Lotes en declive, del sector "A" en playa norte (A-10 al A-18) y del sector "D" playa sur. (D-1 al D-10) comprendidos entre las pistas de bajada a las playas y los malecones que bordean estas playas:

Las casas podrán tener entre 3 o 4 pisos, proyectando un tratamiento arquitectónico integral que comprenda desde el nivel del malecón hasta la calle superior, no pudiendo sobrepasar su nivel para que de esta calle se tenga vista al mar por encima de las edificaciones.

Deberá observarse un retiro de 4.00 m desde el malecón, donde podrá construirse terrazas respetando los parámetros generales. Por la calle superior, tendrá otro retiro de 5.00 m. sobre la cual tendrá tres cocheras como mínimo sin puertas de garaje para respetar la vista al mar.

2.3 ZONA 03: Lotes a nivel bajo en la playa sur.

Hay dos sub zonas claramente definidas:

Una, que corresponde a los dos últimos lotes del sector "D" (D-11 y D-12), que tienen su ingreso por la calle que baja a la playa sur. Tendrán un máximo de dos pisos y un retiro de 4.00m desde el malecón, sobre este retiro, pueden tener una terraza a un nivel de +1.25 m. Como máximo sobre el nivel del malecón. Tendrán como mínimo tres cocheras sin puerta de garaje dentro del lote.

La otra sub zona corresponde a los tres lotes del sector "E" (E-1, E-2, E-3), tendrán un máximo de cuatro pisos, con ingreso por la calle frontal que da a los estacionamientos públicos y al malecón. Tendrá asimismo tres cocheras dentro del lote como mínimo, las cuales no podrán tener puertas de garaje, a no ser que estén situadas bajo la construcción del segundo piso.

2.4 ZONA 04: Lotes con frente al mar, se encuentran en laderas de cerro y pueden llegar a tener tres o cuatro pisos. Su punto más alto no podrá sobrepasar 1.1/2 pisos (4.50 m) en los sectores definidos en el punto 4.1. Así mismo, habrá sectores donde no se podrá sobrepasar de 1 piso (3.00 m), detallados en el punto 4.2.. Los cercos a levantarse sobre los retiros, deberán respetar lo indicado en los parámetros generales.

En ambos casos, el ingreso por la calle posterior, sobre la que deben de tener un retiro de 5.00 ml y tres cocheras dentro del lote como mínimo, sin puertas de garaje cuando estén sobre el retiro.

- 4.1 Sectores "B" (B-00 al B-15)
 Sectores "C" (C-00 al C-21)
 Sectores "F" (F-15 al F-35)

- 4.2 Sectores "F" (F-01 al F-14)

En el frente que da hacia el mar deberán tener un retiro de 4.00 m, en el que se podrá tener terrazas, cuyos parapetos deberán tener como máximo la altura indicada en los parámetros generales.

2.5 ZONA 05: Lotes en la parte alta de la colina norte, que se encuentran en los sectores "B"(B-16 al B-21) y "C"(C-22 al C-31).

Las del sector "B" pueden tener como máximo hasta dos pisos y las del sector "C" dos pisos más azotea sin parapetos altos, pero podrá ser techada.

El ingreso de cada casa será por la calle posterior, debiendo tener un retiro de 5.00 m. Sobre esta tendrán como mínimo tres cocheras sin puertas de garaje. Dentro del lote.

Por la parte delantera deberá tener un retiro de 4.00 m, en el que se podrá tener terrazas, cuyos parapetos respetarán los parámetros generales.

2.6 ZONA 6: Lotes en la parte alta de la ladera sur, que se encuentran en el sector "G".

Pueden tener hasta dos pisos, con entradas por la calle posterior con un retiro de 5.00 m, sobre esta tendrán tres cocheras sin puertas de garaje como mínimo dentro del lote.

Por la parte delantera se tendrán un retiro de 4.00 m, donde se podrá tener terrazas con parapetos que respeten los parámetros generales.

2.7 Los puntos más altos de cada una de las casas en las respectivas zonas antes mencionadas, deberán ser consultadas en forma específica a la comisión de obras, en razón de lo variado de la topografía de la zona.

Artículo 3.- Parámetros Generales obligatorios para todas las zonas:

- 3.1 Área libre mínima: 30%
- 3.2 Coeficiente de construcción máxima: 1.5
- 3.3 Retiros anteriores y posteriores: ver en cada zona.
- 3.4 Recubrimiento de los techos: debe de ser de material noble, es decir no perecible, para que en el caso de no ser restaurado, no de mal aspecto. Por consiguiente, no podrá usarse paja, caña chancada, bambú, etc... De usarse teja o pasteleros, deberán ser del tipo cerámico prensado para evitar se deterioren con la brisa marina. La madera solo en los techos calados (sol y sombra) de las terrazas y deberán estar pintados solo de color blanco. De usar un material diferente, solo podrá ser en aluminio color natural.

- 3.5 Las piscinas deberán tener las conexiones de desagüe dirigidas hacia las playas o al lugar que la comisión indique, bajo ningún concepto a la red de desagüe, para evitar que colapse el pozo séptico.
- 3.6 La pintura exterior de la casa debe ser en su totalidad de color blanco. Las piscinas podrán ser pintadas con una mezcla de azul con blanco o hidrazo de color agua marina o similar
- 3.7 En la fachada estará prohibido el uso de enchapes prefabricados (especialmente de color o vitrificados); por lo que solo podrá usarse piedra natural (de preferencia el color más cercano a las rocas de los acantilados), y esta, deberá ser la misma y tener el mismo estilo de corte y color en toda la fachada.
- 3.8 Los marcos exteriores de las puertas, ventanas y mamparas, de ser pintadas, solo podrán ser de color blanco o en su defecto de aluminio color natural. Así mismo, no está permitido el uso de vidrios de colores o reflejantes, estando permitido solo los transparentes .
- 3.9 Solo para los lotes de la zona alta, con frente al acantilado que da al mar: en estos lotes, se podrá techar el sótano hecho sobre el retiro de 4.00 m, siempre que este techo no sobrepase el nivel natural del terreno colindante.
- 3.10 Los cercos o parapetos laterales de todos los lotes sobre retiros de 5 m. Que dan a la calle, no podrán sobrepasar los 1.50 m. De alto si mantiene la misma altura o en su defecto si es inclinado, podrán tener una altura inicial de 2.20 m y terminar en 1.00 m. Al filo de la vereda.
- 3.11 Aparte de los parámetros indicados anteriormente, que serán de aplicación obligatoria, deberá cumplirse con todo lo que se indica en el reglamento nacional de construcciones, ciñéndose al mismo, en lo que se refiere a arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias, instalaciones de electricidad y estudio de suelos.

Artículo 4.- Derechos de vista:

- 4.1 Siendo este derecho el más importante en una playa, todos los lotes en cualquier sector deberán respetar el derecho de vista hacia el mar de las casas ya construidas (no es el caso de la vista que pueden tener hacia otras aéreas). En el caso que no se tenga vecinos inmediatos ya construidos, se deberá consultar con la comisión de obras, pero siempre respetando las alturas de los parapetos indicados para la zona de retiro.

- 4.2 Adicionalmente se tendrá en cuenta lo siguiente:
- 4.2.1 Cumplir con el retiro que da al mar.
 - 4.2.2 En el caso que la casa vecina tenga una terraza construida sobre el retiro que da al mar (lo usual), se deberá respetar la vista de esta terraza, por lo menos en el mismo nivel de piso y techo de esta (2.50 m. Entre ambos) y dentro de un ángulo de 60° que se forma con el límite de propiedad que da al vecino colindante debiéndose tomar como vértice para este ángulo, la intersección de este límite y la línea de retiro.
 - 4.2.3 Ver croquis (anexo n° 1 de este reglamento) del área dentro de su terreno, comprendida dentro del ángulo de 60° de visibilidad del vecino que deberá respetar.

Artículo 5.- Niveles y parapetos en las terrazas:

5.1 En caso de estar en la zona de retiro:

Debe de ser al criterio del proyectista, con la única condición que cumpla con lo estipulado en el artículo 4 precedente, sobre el derecho de vista del vecino que ya tiene su casa construida.

Estos parapetos no podrán invadir en ningún caso el derecho de vista del vecino hacia el mar

En caso que no exista vecino inmediato con casa construida, la altura de estos parapetos no podrá sobrepasar la línea inclinada que empieza con +2.20 m en la línea de su retiro y termina con +1.00 m en el límite con la vereda pública. Ambas cotas sobre el nivel de su piso terminado.

5.2 De no estar en zona de retiro y en cualquier nivel:

Estas terrazas, cuando colinden con el vecino, deben tener un parapeto lateral de +1.50 m. Sobre su piso, para evitar la servidumbre visual hacia la construcción colindante, en la zona que sea necesaria por esta circunstancia.

Las terrazas o ventanas que den al vecino y tengan un parapeto o alfeizar de menor altura, deberán estar a una distancia mayor a 2.20 ml del límite de su propiedad.

CAPITULO III DE LA COMISION DE OBRAS

Artículo 6.- De la Comisión de Obras:

- 6.1 La Comisión de Obras será encargada de aprobar los planos y supervisar las obras civiles y obras conexas de construcción, refacción, modificación y/o remodelación en las secciones de propiedad exclusiva.
- 6.2 Así mismo la Comisión de Obras será encargada de aprobar los planos y supervisar las obras civiles y obras conexas de construcción, refacción, modificación y/o remodelación en las áreas de propiedad común que forman parte de la Unidad Inmobiliaria.
- 6.3 La Comisión de Obras será designada por la Directiva de la Junta de Propietarios y estará conformada por dos miembros, uno de los cuales la presidirá y el otro ejercerá como supervisor de obras. El supervisor de obras podrán ser profesionales contratados.
- 6.4 La comisión tendrá un mandato de dos años y su función se iniciara y terminara con el mandato del comité directivo de la junta de propietarios.
- 6.5 Es responsabilidad de la Comisión de Obras, que el desarrollo de la urbanización se lleve a cabo de acuerdo al deseo de los propietarios, es decir, como un lugar exclusivamente dedicado al descanso y veraneo.

CAPITULO IV DEL TRÁMITE PARA LA AUTORIZACION DE CONSTRUCCIÓN

Todas las obras de construcción, modificación, refacción y remodelación que se ejecuten en Playa Misterio, deberán contar con la correspondiente Autorización de Construcción emitida por la Directiva de la Junta de Propietarios y con el Vo. Bo de la Comisión de Obras. Es requisito indispensable para iniciar cualquier trámite ante la Comisión de Obras, la inscripción del terreno en los RRPP.

Artículo 7.- Del anteproyecto:

- 7.1 El Propietario que desee iniciar una obra de construcción modificación y/o remodelación deberá dirigirse por escrito, a través de la Administración, a la

- Comisión de Obras, indicando el lote sobre el que desea construir o efectuar modificaciones, el nombre y apellidos del profesional proyectista y del que esté a cargo de la obra (indicando el N° de colegiatura) y otras consideraciones que aprecie necesarias para realizar la obra.
- 7.2 Luego de recibido la comunicación referida en el numeral precedente, en un plazo de 2 días útiles la Comisión de Obras hará de conocimiento del propietario, las consideraciones reglamentarias aplicables al lote sobre el cual este desea construir, o los criterios respecto a las modificaciones a realizarse, de ser el caso, haciéndole llegar conjuntamente con la respuesta por escrito, el Link de la página web para acceder al presente Reglamento de Construcción vigente.
- 7.3 Posteriormente, el propietario presentará, a través de la administración a la Comisión de Obras, en dos ejemplares y en digital, el anteproyecto arquitectónico de lo que desea construir o modificar (incluyendo plano de ubicación de acuerdo al R.N.C. y en el que adicionalmente, se muestre el perfil de la fachada lateral de las casas colindantes, si las hubiese). También deberá adjuntar el voucher por el pago que corresponde a dicha revisión previa.
- 7.4 Dicho anteproyecto deberá contener los planos de planta (en que se muestren los accesos y los retiros), el de elevaciones (en que se muestre en línea punteada el perfil de la construcción o del terreno de los vecinos), el de cortes, la perspectiva en AUTOCAD, y el plano de ubicación a escala 1/500 en el que se muestren, la pista de acceso, el jardín de aislamiento (si lo hubiese) los retiros y las áreas techadas según el número de pisos. Cuidando que el proyecto garantice los derechos de vista de los predios adyacentes.
- 7.5 De existir observaciones al Anteproyecto, la Comisión de Obras lo devolverá al propietario, a través de la administración, en un plazo no mayor de 7 días útiles de recibido, para que lo presente nuevamente levantando las observaciones formuladas.
- 7.6 De encontrarse el Anteproyecto conforme con lo que indica el presente Reglamento de Construcción, y de no mediar observación por parte de la Comisión de Obras, uno de los ejemplares le será devuelto al propietario, a través de la administración, con el Vo Bo del presidente y del supervisor de obras.

Artículo 8.- Del expediente del proyecto para la autorización de construcción:

Una vez aprobado el Anteproyecto, el propietario podrá presentar ante la Comisión de Obras, a través de la Administración, el expediente del proyecto para obtener la autorización de construcción, el cual deberá contener lo siguiente:

- 8.1 El estudio de suelos
- 8.2 Dos juegos de los siguientes planos firmados por profesionales especialistas:
 - 8.2.1 Arquitectura: ubicación (Escala 1/500), elevación, plantas y cortes (Escala 1/50) y en AUTO CAD (versión 2000 o 2002), laminas en 3D a colores, tanto de la parte anterior como de la parte posterior de la vivienda. Ningún elemento como aleros, parasoles, o voladizos podrán sobresalir de los límites del terreno.
 - 8.2.2 De estructuras (Escala 1/50), también en digital
 - 8.2.3 De instalaciones sanitarias (Escala 1/50), también en digital.
 - 8.2.4 De instalaciones eléctricas (Escala 1/50), también en digital.
 - 8.2.5 Copia de los recibos de pago de honorarios por la revisión de planos; de supervisión de obras; y, del fondo de garantía.
 - 8.2.6 Constancia emitida por la Administración de que el asociado no tiene ninguna deuda pendiente.

Artículo 9.- Del trámite del expediente del proyecto para obtener la Autorización de Construcción:

El trámite del expediente del proyecto para obtener la autorización de construcción será el que se detalla a continuación:

- 9.1 En un plazo máximo de 10 días útiles de recibido el expediente, de encontrarse los planos conforme con lo que indica el presente Reglamento de Construcción, y de no mediar observación por parte de la Comisión de Obras, La Directiva de la Junta de Propietarios emitirá la correspondiente Autorización de Construcción; la cual será entregada al Propietario solicitante, acompañada de un juego de planos debidamente sellados y firmados con el Vo. Bo. del Presidente y uno de los miembros de la Comisión de Obras y por el profesional contratado por La Directiva.
- 9.2 De no estar el expediente conforme con lo que establece el presente Reglamento de Construcción, la Comisión de Obras lo devolverá al propietario para que proceda a efectuar las modificaciones que esta le indique, de tal forma que los pueda volver a presentar debidamente corregidos.
- 9.3 La autorización de construcción de una unidad de vivienda o de las obras de modificación, refacción y/o remodelación emitidas por La Directiva de la Junta de Propietarios, a que se refiere el numeral precedente, tendrá una validez de 24 meses, contados desde la fecha de su emisión. En caso de suspensión de la obra por causas de fuerza mayor el propietario deberá comunicar esta circunstancia a la Comisión de Obras para obtener la ampliación del permiso de construcción.

- 9.4 Luego que la Comisión de Obras de su aprobación a los planos de construcción, no podrá hacerse modificaciones a ellos de no mediar el conocimiento y autorización escrita de la Comisión de Obras. En el caso que se requieran cambios, el asociado los solicitara por escrito a la Comisión de Obras, indicando las razones de ello. Para este propósito acompañara la documentación sustentatoria correspondiente. La Comisión de Obras, luego de la evaluación correspondiente y de ser pertinente aprobará los cambios comunicándolo por escrito al propietario

Artículo 10.- De las Licencias Municipales de Construcción:

Los propietarios bajo su entera responsabilidad realizarán los trámites de obtención de las licencias de construcción o de modificación, ante la Municipalidad Distrital de Asia, con sujeción a lo que establece el Reglamento Nacional de Construcciones y a los planos aprobados por la Comisión de Obras. Los asociados proporcionarán a la Comisión de Obras una copia de los planos presentados y aprobados por la Municipalidad Distrital de Asia. La Comisión de Obras requerirá de este documento para dar su conformidad de obra al término de la construcción o modificación, la cual formará parte del expediente del proyecto final que obrará en los archivos de la administración.

**CAPITULO V
DE LA CONSTRUCCION**

Artículo 11.- Periodo de ejecución de las obras:

- 11.1 Las obras de construcción modificación y/o remodelación podrán ejecutarse en los periodos comprendidos entre el 15 de abril y el 30 de noviembre, salvo que semana santa se celebre con posterioridad al 15 de abril, en cuyo caso, se podrá empezar las obras, el lunes siguiente de semana santa.
- 11.2 El plazo fijado para terminar una obra no deberá sobrepasar los 19 meses, es decir abarcará dos periodos de ejecución de obras.
- 11.3 Al 30 de noviembre deberá de haberse retirado la totalidad de materiales de construcción y de acabados, desmonte y deberá haberse efectuado la limpieza total de la zona.
- 11.4 En caso de no haber terminado la construcción en este periodo, en forma adicional a lo indicado en este numeral precedente, se deberá tapiar sus ingresos y vanos, pintando provisionalmente de blanco con cal todas las fachadas.

Artículo 12.- Requisitos previos al inicio de la construcción:

Previamente a iniciar la construcción se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 12.1 Estar al día en los pagos (mantenimiento, predial por los terrenos comunes u otro a su cargo).
- 12.2 Haber abonado a la Administración:
US\$ 300 por revisión y aprobación del proyecto
US\$ 1500 por supervisión de obra y
US\$ 3000 por garantía de construcción
Adicionalmente US\$ 200 mensuales para cumplir con los costos de seguridad de la propia construcción y de terceros, importe que deberá ser pagado por todas las casas en construcción, inclusive las no terminadas el año anterior y por el tiempo que ello les demande. Se deberá tomar nota que el pago de este concepto deberá hacerse por tres meses anticipados.
- 12.3 Asegurarse que al inicio de las obras, se encuentren los hitos que delimitan el terreno. Al finalizar la obra deberá verificar que los hitos de los lotes vecinos no construidos, se encuentren en su lugar.
- 12.4 Debe indicarse que las construcciones que no se concluyeron en el año anterior no requerirán planos ni permisos, pero si todos los requisitos antes indicados.
- 12.5 Haber definido con la Administración la ubicación del lugar del campamento de la obra
- 12.6 Haber realizado la instalación de baños portátiles
- 12.7 Haber realizado la instalación de medidores de agua y de luz

Artículo 13.- Obligaciones, responsabilidades y prohibiciones durante la construcción:

- 13.1 Los propietarios serán responsables de que sus viviendas se construyan observando las seguridades y precauciones que demandan este tipo de obras no asumiendo la Habilitación Vacacional Playa Misterio, ni la Asociación Civil Playa Misterio, ni la Directiva de la Junta de Propietarios, ni la Comisión de Obras, responsabilidad alguna por los daños y perjuicios ocasionados a terceros por causas derivadas de la construcción o de las obligaciones que correspondan a los propietarios.
- 13.2 Los asociados serán responsables de que la construcción de sus viviendas se realicen sin dañar de manera alguna las pistas, veredas, jardines, viviendas vecinas, malecones, servicios, etc.; debiendo proceder a reparar en forma inmediata, cualquier deterioro que se produzca, como consecuencia directa o indirecta de la construcción de sus viviendas.

- 13.3 Está terminantemente prohibido levantar viviendas provisionales fuera del terreno a construir, de no contar con la aprobación escrita de la comisión de obras.
- 13.4 Los asociados que construyan o modifiquen una vivienda, serán responsables del cuidado de los jardines y plantas existentes en playa misterio, estando terminantemente prohibido, el corte, retiro o tala de cualquier árbol, sin el consentimiento de la comisión de obras en coordinación con la comisión de ornato y jardines.
- 13.5 Las piscinas y/o jacuzzis que se construyan en viviendas frente a los malecones norte o sur, deberán contar con una línea de desagüe que fluya a los jardines del malecón o a la playa, lo que se coordinara con la comisión de obras. Las piscinas y/o jacuzzis que se construyan en áreas distintas a las de los malecones, deberán de contar con ductos de descarga debidamente controlados, para el riego de los jardines de la parte alta de playa misterio, lo que será coordinado con la comisión de obras.
- 13.6 Los diseños arquitectónicos deberán adecuarse a las diversas características de las casas existentes en playa misterio, manteniendo diseños compatibles con la función que debe tener una edificación destinada a casa de veraneo.
- 13.7 Al inicio de las obras de construcción, el terreno correspondiente deberá contar con la instalación de medidores de agua y luz, similares a los que actualmente se encuentran en uso en playa misterio, previa coordinación con la Comisión de Obras y la supervisión de la administración de la playa. En cuanto a los servicios de desagüe, estos se conectaran a la red de silos existentes, de acuerdo a lo que indique la Comisión de Obras.
- 13.8 La falta de pago puntual de las cuotas de agua, electricidad y mantenimiento dará lugar a la suspensión de los servicios y conllevará la paralización de las obras de construcción hasta la correspondiente cancelación de la deuda, sin perjuicio de las consecuencias y sanciones que prevé el estatuto y el presente reglamento.
- 13.9 El desmonte y otros desechos de construcción deberán depositarse fuera del área de la urbanización, en un lugar que no cause problemas al ornato de la zona y, en ningún caso, al costado de la carretera panamericana sur.
- 13.10 Antes del inicio de cualquier obra en playa misterio, se deberá instalar el servicio sanitario correspondiente a cada construcción (tipo disal) para el uso del personal que labore en la misma. Este servicio deberá de instalarse en el lugar indicado por la administración de la playa.
- 13.11 El propietario a través del contratista, que será el profesional responsable de la obra - a quien el asociado podrá trasladar su manejo - está obligado a

mantener en la obra en forma permanente el juego de todos los planos a que se hace referencia en el numeral 7.4, líneas arriba.

- 13.12 Es responsabilidad del propietario que al término de la construcción modificación y/o remodelación de su unidad de vivienda ordene, limpie y entregue las vías, estacionamientos, así como las propiedades aledañas a su construcción, en las mismas condiciones que se encontraban cuando inicio las obras.
- 13.13 De requerir el propietario utilizar espacios distintos al terreno en que ha de construir o modificar su unidad de vivienda, para depositar materiales, hacer trabajos de reparación de los mismos, mezclas, etc., podrá hacer uso de las áreas cercanas no construidas, o de los terrenos de propiedad común de Playa Misterio, siempre y cuando lo solicite por escrito a la Comisión de Obras y esta lo apruebe también por escrito.
- 13.14 Es obligación del propietario devolver los espacios utilizados al termino de la construcción o cuando lo solicite la Comisión de Obras, totalmente limpios. De ninguna manera podrá invadir las pistas, veredas o áreas verdes para recibir, almacenar, o trabajar materiales, estando terminantemente prohibido impedir, dificultar o bloquear el paso de los vehículos de los asociados , así como limitar o impedir que se brinden los servicios de agua, luz, desagües, pistas, veredas, malecones, etc.
- 13.15 Los trabajadores excepto los guardianes de las obras no podrán pernoctar en las mismas o en general en las áreas de la playa misterio, tomar refrigerios en las obras, ni recibir en ellas las visitas de familiares o de terceros; estando terminantemente prohibido el uso de las instalaciones de la asociación, (playas, piscinas, áreas recreacionales, etc.) Siendo solo permitida la presencia de los trabajadores en el lugar de la construcción en las horas de trabajo, en el comedor a la hora de almuerzo y en las zonas de acceso al ingreso o salida de las obras.
- 13.16 Serán de costo de los propietarios los gastos de los consumos de luz y agua que demande el comedor, los que se pagaran mensualmente. También serán de su cargo los costos de los medidores que permitan establecer el consumo de estos servicios, los que serán adquiridos e instalados por cuenta de los asociados para los trabajadores que requieran de este servicio.
- 13.17 Dada la modalidad de cobro de los servicios de agua y electricidad por parte de las empresas suministradoras, se exigirá el pago puntual en un plazo máximo de 7 días de presentado el recibo al asociado. En caso de incumplimiento, se procederá al corte de dichos servicios hasta su total cancelación. Se cobrara además una penalidad por reposición de los mismos de US\$. 200 por cada uno.

- 13.18 El propietario a través del contratista, que será el profesional responsable de la obra, y a quien el asociado trasladara su manejo, está obligado a mantener actualizada permanentemente la relación del personal a su cargo. Esta información incluirá los nombres, direcciones, funciones, D.N.I., y certificados de antecedentes de cada uno de los trabajadores si no cuenta con un certificado de no tener antecedentes penales.
- 13.19 El contratista está obligado a proporcionar a la Comisión de Obras, o a quien esta le indique y cuando lo solicite, toda aquella información referida a la obra en construcción.
- 13.20 El ingreso de materiales a las obras podrá realizarse los días útiles, de lunes a viernes de 7.00 a.m. a 5.00 p.m. y los sábados de 7.00 a.m. a 11.00 am. El almacenamiento de materiales en la obra deberá hacerse de tal manera que no cree problemas al libre tránsito de los vehículos de los vecinos.
- 13.21 No podrán ingresar a los caminos de la urbanización los camiones con más de 10 toneladas de peso.

Artículo 14.- Otras consideraciones de carácter operativo a ser tomadas en cuenta durante la construcción:

- 14.1 Los propietarios solicitantes de playa misterio son los responsables de contratar y controlar que el constructor cumpla con presentar la ficha de empadronamiento con la información referida del jefe de la obra, la ficha de empadronamiento del personal de construcción, que serán actualizadas permanentemente y la de los visitantes que intervengan en el proceso de construcción o en la terminación de la construcción pendiente al año anterior. (las fichas se incluyen como anexos al presente Reglamento de Construcción)
- 14.2 El constructor además de cumplir con presentar al propietario, antes de iniciar la obra, las fichas de empadronamiento de todos los trabajadores debidamente identificados, clasificados y documentados incluirá el "certificado de antecedentes penales".
- 14.4 También el constructor presentará a los propietarios y estos asumirán la responsabilidad de vigilar que se cuente con pólizas de seguros de acuerdo a ley, contra accidentes y daños y perjuicios contra terceros: (póliza car).
- 14.5 Los jefes de obra son los únicos responsables, de ser necesario, de negociar con los representantes del sindicato correspondiente, de la zona, cualquier negociación con los representantes del sindicato se hará en forma individual con la intervención de cada jefe de obra en la parte exterior de la garita de control, de ingresar a trabajar obreros del sindicato estos necesitarán estar empadronados como todos los otros obreros, con antecedentes penales. Los

terrenos de la playa misterio son de propiedad privada y deberán ser respetados como tales.

- 14.6 Está prohibido establecer campamentos en los terrenos de la playa misterio, cada obra por separado puede armar un depósito provisional donde sólo se permitirá que se quede durante la noche, un guardián para vigilarlo.
- 14.7 Todo trabajador que ingrese a playa misterio deberá identificarse en la garita de control, presentar su DNI para ser verificado. Se utilizara el sistema de reloj-tarjeta. Al término de la jornada se le devolverá el DNI pudiendo quedar a pernoctar solo el guardián responsable del depósito.
- 14.8 Sera de responsabilidad del jefe de obras, actualizar permanentemente las fichas de empadronamiento del personal a su cargo.
- 14.9 Queda terminantemente prohibida la entrada a playa misterio de cualquier persona, sin la autorización por escrito de los propietarios y el conocimiento de la junta de propietarios, durante todo el período de construcción. Las personas que entreguen pensión de alimentos lo deberán hacer fuera de la garita, por lo que el jefe de obra deberá encomendar a uno o dos obreros que se acerquen a recoger los alimentos para todos los de las obras, en la garita.
- 14.10 Cada obra, en forma individual, dentro del terreno en construcción podrá además techar al aire libre un área apropiada para que el personal tome sus alimentos previa coordinación con el constructor, la autorización del propietario y de la Administración.
- 14.11 Es responsabilidad del propietario advertir al constructor de su obra que el desmonte de la obra deberá ser trasladado fuera de los terrenos de playa misterio y en ningún caso en su frente. El incumplimiento de esta directiva determinara que el costo que irrogue la reparación le será deducido de la garantía que deposita el propietario. (Entendemos que existe un lugar para depósito de desmonte cerca de Puerto Fiel)
- 14.12 Los vehículos de transporte respetarán la velocidad máxima de 15 km/hora dentro de Playa Misterio.

CAPITULO VI DE LA SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 15.- De la supervisión de las obras:

- 15.1 Los costos de revisión de los planos de la obra serán de cargo del propietario que construya, modifique o modernice una unidad de vivienda en Playa Misterio. Esta revisión será efectuada por un profesional designado por la

comisión que informara respecto a la adecuación de dichos planos a lo que establece el reglamento de obras de playa misterio.

- 15.2 Los honorarios de revisión de los planos de la obra y de su adecuación a las normas reglamentarias, serán fijados por la comisión de obras y pagados por el propietario que construya, modifique o refaccione una unidad de vivienda antes de su inicio, siendo obligación del propietario proporcionar aquella información que requiera el profesional nombrado por la Comisión para la revisión de los planos.
- 15.3 Los costos de supervisión de la obra serán de cargo del propietario que construya, modifique o refaccione una unidad de vivienda en Playa Misterio, la misma que será efectuada por un profesional que informara a la Comisión de Obras durante el tiempo que dure la misma, lo referente al cumplimiento de lo que establece el presente reglamento y la autorización de construcción correspondiente.
- 15.4 Los honorarios de supervisión de la obra y del cumplimiento de lo que establece el presente reglamento, serán fijados anualmente por la Comisión de Obras y pagados por el Propietario que construya modifique o refaccione una unidad de vivienda antes del inicio de las obras. Es obligación del propietario permitir que el profesional encargado de esta labor ingrese a la obra y se informe de lo que considere pertinente para propósitos de sus informes periódicos a la Comisión de Obras.
- 15.5 Antes del inicio de la construcción o de la modificación o de la modernización de una vivienda en Playa Misterio, el propietario efectuara un depósito de garantía de cumplimiento de obra, por un monto que será fijado anualmente por La Directiva de la Junta de Propietarios.
- 15.6 El depósito de garantía referido en el numeral precedente está destinado a cubrir cualquier deterioro de las instalaciones de Playa Misterio causadas durante las obras, como consecuencia del uso inadecuado de equipos de construcción, camiones de servicios, así también cubrirá la rotura o deterioro de pistas y veredas, pircas, jardines y otras instalaciones. Del mismo modo este depósito podrá cubrir las multas por infracciones al presente reglamento por parte del propietario y/o de los obreros, uso inadecuado de las instalaciones de playa misterio, incumplimiento de plazos, etc.

CAPITULO VII

DEL INCUMPLIMIENTO Y LAS SANCIONES

Artículo 16.- Del Incumplimiento del Reglamento de Construcción:

En caso de incumplimiento del presente Reglamento de Construcción y por recomendación expresa de la Comisión de Obras, la Directiva de la Junta de Propietarios, tiene la potestad de imponer sanciones al propietario infractor, las mismas que van desde notificaciones y multas, hasta obligar a la demolición de todas las construcciones irregulares, con independencia de la multa que se imponga. Asimismo podrá ordenar la paralización de las obras, hasta que las acciones correctivas se lleven a cabo.

Artículo 17.- De las sanciones y multas:

La Directiva de Junta de Propietarios, a través de la Comisión de Obras podrá imponer sanciones y multas por infracciones al presente Reglamento de Construcción, las que serán notificadas al propietario indicando la razón y el monto.

Las sanciones podrán ser apeladas en las 48 horas siguientes a la notificación, caso contrario, deberán ser canceladas de inmediato bajo pena de suspensión de la obra.

Artículo 18.- Disposición del Fondo de Garantía:

La Directiva de Junta de Propietarios, a través de la Comisión de Obras podrá ordenar la disposición en forma total o parcial del fondo de garantías por las siguientes causas:

- 18.1 Por faltas que contravengan las disposiciones del presente Reglamento de Construcción.
- 18.2 Por sobrepasar el plazo de construcción de 19 meses, establecido en el numeral 11.2, sin dar termino a la construcción y no haber solicitado la prorroga con la justificación correspondiente.
- 18.3 Por haber transcurrido 24 meses de la fecha de expedición de la autorización de construcción y no haber solicitado por escrito la recepción final de la obra.
- 18.4 Por talar, cortar o destruir árboles en los terrenos colindantes a la obra o en los jardines de Playa Misterio.
- 18.5 Por no efectuar los trabajos de limpieza y reparación de los daños que se produzcan en las áreas comunes, como consecuencia de las obras de construcción.
- 18.6 Para atender las multas y sanciones impuestas por la Comisión de Obras por incumplimiento al presente Reglamento de Construcción.

- 18.7 Para atender el pago de las cuotas ordinarias de mantenimiento y extraordinarias si fuera el caso, así como deudas por consumo mensual de agua y energía eléctrica.
- 18.8 La Comisión de Obras podrá ordenar el cobro de cualquier saldo e incluso la reposición del fondo de garantía a favor de la Junta de Propietarios, de ser insuficiente el o los depósitos efectuados.

CAPITULO VIII DEL TERMINO DE LAS OBRAS

Artículo 19.- Del término de las obras:

- 19.1 Luego de terminada la construcción, el propietario solicitará el certificado de conformidad de obra, para lo cual suministrará dos ejemplares del plano de replanteo y también en digital.
- 19.2 El supervisor de obras confrontará el plano de replanteo en obra.
- 19.3 El supervisor de obras verificará que se hayan reparado las veredas, pistas y otros elementos del área común que hubieran sido dañados al realizar la construcción. Lo que se deducirá del depósito otorgado en garantía.
- 19.4 La Administración deberá informar si el propietario está al día en todos sus pagos.
- 19.5 Luego de haber cumplido con estos requisitos que serán informados por la Administración, los presidentes de la comisión de obras y de la Directiva de la junta de Propietarios firmarán el documento solicitado.
- 19.6 Al término de la construcción, la Comisión de Obras emitirá un certificado de conformidad de ejecución de obra e informará al Tesorero de la Directiva de la Junta de Propietarios, para que proceda a la devolución del fondo de garantía o a girar y cobrar los cargos adicionales que se determinen a favor de Playa Misterio. El tesorero entregará al propietario el certificado de conformidad de ejecución de obra junto con un ejemplar en devolución, del plano de replanteo al propietario. luego de cumplirse con todos los pagos que el asociado adeudase.

CAPITULO VIII
DE LOS TERRENOS SIN CONSTRUIR

Artículo 20.- De los terrenos sin construir:

- 20.1 Los terrenos vendidos y no construidos, deben de pagar un mantenimiento, que en parte compense la plusvalía que reciben por las mejoras que se efectúan permanentemente en Playa Misterio y que son financiadas en parte por el pago del mantenimiento que efectúan las casas construidas.
- 20.2 La escala de dichos montos, será aprobada por simple mayoría en la Junta de Propietarios.
- 20.3 Todo propietario que desee construir, modificar o modernizar su casa o vender su terreno, deberá pagar previamente en Administración todas sus deudas. Si un propietario vendiese su terreno sin informar al comprador de deudas existentes, este asumirá el pago íntegro de dicha deuda; por lo que el comprador deberá solicitar a la Administración un certificado de que el lote está libre de deuda de cualquier índole.

CAPITULO IX
DE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO

Artículo 21.- Del mantenimiento de las casas

- 21.1 La Comisión de Obras también tendrá la responsabilidad de vigilar que se dé adecuado mantenimiento y pintura a las viviendas de Playa Misterio. Por consiguiente tiene la potestad de dirigirse a los propietarios y/o a quien corresponda, a través de La Directiva de la Junta de Propietarios, para hacerles conocer las disposiciones pertinentes
- 21.2 Se consideran trabajos de mantenimiento todo aquel que por el deterioro propio que ocasiona el clima de la playa afecta la infraestructura de la casa. También se consideran trabajos de mantenimiento todo aquel relacionado con el desgaste, desperfecto y/o deterioro propio de las instalaciones de la casa, llámese éste eléctrico o sanitario. Entran en éste rubro de mantenimiento, los trabajos ocasionados por el deterioro exterior producido eventualmente por los maretazos.
- 21.3 Los trabajos de mantenimiento para ser considerados como tal, no deberán de tomar más de 30 días útiles en su ejecución. Transcurrido éste tiempo, la comisión de obras evaluará individualmente cada caso y se pronunciará

sobre la envergadura y el tiempo dilatado, comunicándose a la Junta de Propietarios para que desarrolle los correctivos del caso.

- 21.4 Las casas que se encuentren en venta o alquiler, también están obligadas en realizar su respectivo mantenimiento de pintura exterior, debiendo empezar éste como máximo el 1ro de noviembre del año en curso y terminar a fin del mismo mes.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA El presente Reglamento de Construcción solo podrá ser modificado por acuerdo de la Junta de Propietarios de la Habilitación Vacacional Playa Misterio.

SEGUNDA Adjunto y como parte del presente Reglamento de Construcción, va el croquis que muestra el ángulo visual del "derecho de vista" mencionado en el artículo 4 (derecho de vista).