

ASPECTOS MÁS IMPORTANTES DEL REGLAMENTO INTERNO GENERAL DEL CONDOMINIO "LOMAS DE PUNTA SAL"

Cuotas de mantenimiento

Constituyen el monto periódico (cuota ordinaria) o esporádico (cuota extraordinaria) que todo propietario o poseedor de una o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva debe pagar a la Junta de Propietarios para cubrir los costos correspondientes a las acciones de mantenimiento, conservación, administración, renovación, reparación e, incluso, innovación de los bienes y servicios de uso común del Condominio.

ARTÍCULO DÉCIMO. - Del uso de los bienes comunes.

La utilización de los bienes de uso común está estrictamente limitada a lo que sea necesario para el servicio de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, sin desvirtuar su naturaleza, ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - De la participación en los gastos comunes.

Los propietarios de cada unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva participarán en la atención de los siguientes gastos: a) b) c) Gastos de administración del Condominio. Gastos de conservación, reposición, mantenimiento y limpieza de los bienes de uso común. Gastos del suministro de energía eléctrica y de agua potable y alcantarillado para los bienes de uso común. Los gastos ordinarios (mantenimiento) y extraordinarios serán asumidos por cada uno de los propietarios, en relación a su porcentaje de participación en la propiedad de los bienes de uso común. Los gastos ordinarios serán cobrados por adelantado dentro de los cinco (05) primeros días calendario de cada mes, mediante los recibos correspondientes emitidos por el Administrador de la Junta de Propietarios. Los gastos extraordinarios serán cobrados en cada oportunidad que corresponda efectuarlos, existiendo un plazo de diez (10) días calendario para su cancelación contados desde la entrega de los recibos correspondientes. Si transcurridos 5 o 10 días calendario, según sea el caso, de la entrega de los citados recibos al propietario y, éste no cumpliera con su cancelación, quedará constituido automáticamente en mora y, en consecuencia, la cuota respectiva devengará hasta la fecha de la cancelación efectiva los intereses moratorios máximos establecidos para las operaciones activas en moneda nacional que fija el sistema financiero nacional. En el caso que los propietarios incurran en mora por dos (02) meses consecutivos en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, respectivamente, el Presidente de la Junta de Propietarios podrá interponer demanda de cobro por la vía ejecutiva, sin necesidad de la conciliación previa, al amparo de lo dispuesto por el artículo 50º de la Ley N° 27157.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - De las obligaciones de los propietarios.

Son obligaciones de los propietarios: a) Contribuir puntualmente, a través de la Junta de Propietarios y en el porcentaje que a cada uno le corresponda, a cubrir los gastos que demande el pago de los servicios de uso común, la conservación y mantenimiento de los bienes de uso común, así como la administración del Condominio, cuando corresponda. b) c) d) e) f) g) h) i) Acatar las resoluciones, disposiciones y sanciones que adopte la Junta Calificadora y de Disciplina, la Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, en caso de establecerse. Destinar las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva únicamente al uso residencial. Bajo ninguna excepción, se podrá autorizar el uso de comercio y/u otros usos distintos al residencial. Respetar la altura máxima de edificación establecida para las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 39° numerales 39.7) y 39.8) del R.I. El procedimiento de sanción se regulará, de conformidad con los artículos 33° al 35° del R.I. No afectar la seguridad o la salubridad del Condominio; ni perturbar la tranquilidad y normal convivencia de los demás propietarios y/o poseedores, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres. Se encuentra prohibido el arrendamiento, comodato o cualquier otra modalidad contractual de cesión en uso, a título oneroso o gratuito, de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva para la realización de eventos, fiestas o reuniones de terceros. Sólo se encuentra autorizada la tenencia de mascotas, de conformidad con el artículo 37° numeral 37.7) del R.I. En caso los animales autorizados ensuciaran o produjeran algún daño en las áreas comunes del Condominio, el dueño se hará responsable de la inmediata limpieza o reparación, según sea el caso. El procedimiento de sanción, se regulará de conformidad con los artículos 33° al 35° del R.I. Todo evento, reunión o actividad que realicen los propietarios o poseedores legítimos en la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, deberá efectuarse respetando la tranquilidad de los demás vecinos; manteniendo un volumen moderado de música y voces, dentro de los límites de su propiedad. Adicionalmente, todo evento, reunión, fiesta y/o actividad que se realice, deberá respetar el siguiente horario: (i) Lunes a Viernes de 11.00 a.m. a 12.00 a.m.; y, (ii) Sábados y Domingos, de 11.00 a.m. a 2.00 a.m. Efectuar las acciones de mantenimiento de sus respectivas unidades inmobiliarias y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause a las demás unidades o a los bienes de uso común, sea por acción, omisión o negligencia. j) Informar por escrito a la Junta de Propietarios y/o a la Junta Directiva, en caso de establecerse, cada vez que arriende o celebre cualquier tipo de contrato en que ceda la posesión de su unidad inmobiliaria, indicando las personas autorizadas a ingresar al mismo. Queda establecido que para no afectar las medidas de seguridad que se adopten en el Condominio, este tipo de contratos se podrán celebrar con personas, cuyas familias ocuparán el íntegro de las unidades inmobiliarias; no siendo posible que respecto de una unidad inmobiliaria se puedan celebrar varios contratos con vigencia simultánea a efecto que sean diferentes personas, sin vínculo entre sí, quienes ocupen las futuras viviendas al mismo tiempo. Asimismo, deberá hacer constar en el contrato de arrendamiento u otro por el que otorgue la posesión inmediata a terceros, los derechos y obligaciones que corresponden

al arrendatario o poseedor inmediato y el sometimiento expreso de éste a las normas del R.I., siendo solidariamente responsable con el poseedor inmediato de las cuotas de mantenimiento dejadas de pagar por este último. Para el arrendamiento o cualquier otro tipo de modalidad contractual, mediante la cual se ceda la posesión de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva, será necesario – igualmente – la autorización de la Junta Calificadora y de Disciplina.

CAPÍTULO V

DE LA ADMISIÓN DE NUEVOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES

ARTÍCULO TRIGESIMO. - De la Junta Calificadora y de Disciplina

La Junta Calificadora y de Disciplina constituye un órgano colegiado del Condominio, representativo de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, encargada de resolver: a) Los procesos de admisión de futuros adquirentes de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. b) Las solicitudes de autorización para celebrar contratos de arrendamiento o cualquier otro tipo de modalidad contractual, mediante la cual un propietario ceda a un tercero la posesión de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. c) Las sanciones y/o multas aplicables, a los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, por infracciones que cometan, ya sea personalmente, sus familiares, invitados o posesionarios. La Junta Calificadora y de Disciplina estará constituida por tres (03) miembros, propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, quienes serán elegidos por la Junta de Propietarios, cada dos años, conjuntamente con el Presidente de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, en caso de establecerse. El Presidente de la Junta de Propietarios y/o de la Junta Directiva, según corresponda, presidirá la Junta Calificadora y de Disciplina.

CAPÍTULO VI

REGIMEN DE SANCIONES

ARTICULO TRIGESIMO TERCERO. - Principios rectores.

El régimen de sanciones debe estar sustentado en el principio de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones. ARTICULO TRIGESIMO CUARTO. - Procedimiento La Junta Calificadora y de Disciplina, de conformidad con el artículo 30° literal (c) del R.I., será el órgano encargado de resolver, en primera instancia, todos los casos de sanciones aplicables a los propietarios de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva, por infracciones al R.I. El procedimiento se iniciará de oficio por la Junta Calificadora y de Disciplina; o, a solicitud de otro propietario. En este último caso, el propietario deberá presentar una queja por escrito a la Junta Calificadora y de Disciplina, explicando los hechos que considera contravienen y/o vulneran el R.I. La Junta Calificadora y de Disciplina pondrá en conocimiento del propietario los hechos que se le imputan, a fin que exprese lo conveniente a su derecho, en un plazo máximo de cinco (5) días útiles. Vencido el plazo en mención, con los descargos o sin ellos, la Junta

Calificadora y de Disciplina emitirá su decisión, determinando la aplicación o no de una sanción. Contra la resolución que emita la Junta Calificadora y de Disciplina, el propietario infractor podrá interponer recurso de apelación, a fin que la Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, en caso de establecerse, resuelva en última instancia. La Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, según corresponda, tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario, contados a partir del día siguiente de recibido el expediente correspondiente, para emitir su decisión.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO. – Infracciones

El régimen de sanciones es el siguiente: (i) amonestación; (ii) multa; (iii) demolición de lo construido en contravención del R.I.; y, (iv) suspensión del ingreso al Condominio. La gradualidad de cada una de las sanciones será determinada por la Junta Calificadora y de Disciplina y/o la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, según corresponda, teniendo en cuenta la naturaleza de la infracción, la conducta del propietario y los principios de legalidad, gradualidad y fomento del cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el artículo 33° del R.I. Sin perjuicio de lo antes expuesto, en ningún caso la multa a imponerse podrá ser mayor a una cuota ordinaria de mantenimiento; y, la suspensión del ingreso al Condominio superior a siete (7) días útiles.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO. - Obligaciones de propietarios y/o poseedores

En correspondencia a lo expuesto en el artículo que antecede, se detallan – a continuación, y de modo enunciativo – las obligaciones que deberán cumplir y respetar los propietarios, poseedores, familiares, invitados y en general cualquier persona que visite el Condominio.

37.1 Limpieza e Higiene

Con la finalidad de mantener la higiene y limpieza deseable en el Condominio, son de cumplimiento obligatorio las siguientes disposiciones:

- a) Depositar la basura y servicios domésticos en bolsas de plástico negras para facilitar su recolección, respetando las fechas y horarios que para tal efecto establezca la Junta de Propietarios y/o la Junta Directiva, en caso de establecerse.
- b) Arrojar los papeles y otros desechos en las papeleras y basureros distribuidos en el Condominio, estando prohibido, enterrarlos o esparcirlos en la arena de playa.
- c) Eliminar por cuenta propia el desmonte, desechos, malezas y basura producto de reparaciones domiciliarias menores y arreglos de jardinería.

- d) Es de conveniencia que el propietario que realice obras en su vivienda, que generen desechos o desmonte, contrate los servicios de eliminación pertinentes asegurándose que estos se depositen en lugares autorizados.
- e) Mantener limpios los parques, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en estos lugares ningún tipo de elemento que atente contra el ornato y la limpieza.

37.2 Agua Potable y Energía Eléctrica

Constituye obligación de los propietarios y/o poseedores:

- a) El mantenimiento de las instalaciones de agua al interior de sus viviendas, en óptimas condiciones, siendo de absoluta responsabilidad del propietario asumir cualquier fuga de agua que se produzca.
- b) Ajustar el consumo de energía eléctrica a la tensión asignada a cada vivienda, así como mantener las instalaciones de energía al interior de sus casas en óptimas condiciones, siendo de absoluta responsabilidad del propietario asumir cualquier fuga que se produzca.

37.3 Uso de Vehículos en general

Con el propósito de evitar accidentes y molestias a los propietarios y/o poseedores, en lo que respecta al uso de vehículos en general dentro del Condominio (léase autos, camionetas, motos, cuatrimotos, camiones, trailer y otros), se deberán obligar los propietarios y/o poseedores a lo siguiente:

- a) Ser conducidos por personas que cuenten con la licencia que la ley exige.
- b) La velocidad máxima para circular en la zona de viviendas es de 15 Km/hora.
- c) La velocidad máxima para circular en el Condominio es de 15 Km/hora.
- d) No está permitido el escape libre, ni la circulación de cualquier vehículo automotor que produzca más ruido que el del motor común de un automóvil afinado.
- e) No está permitido el uso de bocinas ni de alarmas molestas.
- f) En la zona de vivienda, los vehículos deben transitar exclusivamente por la pista, absteniéndose de salirse de esas vías para ingresar a las zonas de terrenos o a los jardines.

- g) Se deberá cumplir con los límites de velocidad y disposiciones de tránsito establecidas, respetando la señalización existente.
- h) Es recomendable que los vehículos cuenten con extinguidores para casos de emergencia.
- i) Los vehículos deberán ceder el paso a todo peatón y muy especialmente a los niños.

37.4 Estacionamiento

- a) Está terminantemente prohibido estacionar en las calles de forma permanente. Solo se permitirá el parqueo temporal para carga y descarga hasta un máximo de 20 minutos por caso.
- b) Los propietarios y/o poseedores deberán estacionar obligatoriamente dentro de sus cocheras y sus invitados en el área asignada para estacionamiento de visitas; está terminantemente prohibido estacionar autos en los jardines de área común alrededor de las casas o en terrenos vacíos.
- c) Está terminantemente prohibido el estacionamiento de cuatrimotos en las áreas comunes (léase parques y jardines) durante las 24 horas del día. Para tal efecto, deberán utilizar las zonas asignadas para el estacionamiento de autos, así como los garajes privados; pudiendo, excepcionalmente, estacionarse perpendicularmente dentro de los límites de la propiedad en la que se encuentren.

37.5 Uso de Motos y Cuatrimotos

El uso de motos y cuatrimotos deberá ceñirse estrictamente a lo siguiente; bajo responsabilidad de la persona que conduce este tipo de vehículos, sea este un propietario, poseedor, un empleado, un familiar o un invitado:

- a) Los propietarios y/o poseedores dueños de motos y/o cuatrimotos serán totalmente responsables por cualquier percance que pudiera ocurrir en relación con ellas o si fuera el caso con las motos y/o cuatrimotos de sus invitados, familiares o empleados.
- b) Está prohibido transitar por los parques y jardines.
- c) Deberán transportar un nivel de carga o personas razonable, que no dificulte la visibilidad del conductor ni el equilibrio del vehículo.
- d) La edad para conducir cuatrimotos es a partir de los 18 años; se permitirá su uso a partir de los 17 años bajo la responsabilidad y autorización de sus padres por escrito, aceptando toda responsabilidad por cualquier contingencia.

37.6 Ruidos Molestos y Actitudes Personales

- a) A fin de guardar la tranquilidad necesaria para el descanso de los propietarios u ocupantes de las unidades inmobiliarias, las reuniones sociales privadas que se organicen en los domicilios, ya sea durante el día o la noche deberán evitar perturbar la tranquilidad y el descanso de los vecinos, manteniendo un control adecuado y razonable sobre los ruidos y otras molestias que pudieran ocasionar a sus vecinos, con equipos de música u otras actividades.
- b) En las reuniones sociales que se organicen en los domicilios no deberán tener música a volumen alto después de las 1:00 a.m. y a partir de esta hora, salvo lo establecido en el segundo párrafo del artículo 13° literal h) del R.I., se deberá concentrar cualquier ruido molesto dentro del domicilio del propietario. En caso el ruido persistiera, y luego de habersele llamado la atención por el personal de seguridad, se impondrá una multa al propietario y/o poseedor, según se indica el artículo 35° del R.I.
- c) Está prohibido hacer ruidos molestos originados por el calentamiento de automóviles, motos, cuatrimotos, areneros o cualquier otro vehículo, así como expeler humos, gases u olores que perturben o afecten tanto la salud de los propietarios, poseedores y/o de sus invitados, como el entorno ambiental del Condominio.
- d) Igualmente, está prohibido:
 - Consumir o portar drogas ilícitas de cualquier tipo.
 - Transitar por el Condominio en estado de embriaguez.
 - Protagonizar actos reñidos contra la moral y buenos principios, actos escandalosos y bochornosos que constituyan una falta de respeto para con los demás.
 - Fomentar o tomar parte en riñas, peleas o disturbios de cualquier índole.
 - Usar armas de fuego de cualquier tipo dentro de los límites del Condominio o en los lugares adyacentes.
 - Hacer caso omiso de las indicaciones o solicitudes de la Administración, supervisión o personal de vigilancia.
 - Insultar o agredir al personal de la vigilancia o administración, cuando estos en cumplimiento de sus funciones, les hagan alguna observación.

37.7 Animales Domésticos

Los dueños de animales domésticos, están obligados a respetar las siguientes directivas:

- a) Dentro del Condominio sólo se permitirá la circulación de perros, prohibiéndose el ingreso de cualquier otro animal doméstico.
- b) Los perros, necesariamente, deberán estar en todo momento acompañados por sus dueños y sujetos con su respectiva correa, así mismo deberán salir obligatoriamente con bozal.
- c) El horario establecido para el paseo de los perros es de 07:00 am a 08:00 am y de 07:00 pm a 08:00 pm. Fuera de este horario, deberán permanecer en el interior de la vivienda.
- d) En el caso que algún perro ensuciara o provocara daños sobre jardines, pistas, o cualquiera de las zonas consideradas como áreas comunes o privadas, el dueño del animal se hará totalmente responsable de la inmediata limpieza o reparación, según fuera el caso.

37.8 Ecología y Áreas Verdes

La belleza natural del Condominio y el entorno ecológico en que el mismo se encuentra, obliga a los propietarios y/o poseedores a contribuir al cuidado y protección de dicho entorno; para lo cual:

- a) Es obligatorio respetar las franjas perimetrales de los retiros; siendo el mantenimiento por cargo y cuenta de los propietarios y/o poseedores.
- b) El mantenimiento de las áreas comunes será responsabilidad de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, en caso de establecerse.
- c) Está prohibido colocar o permitir que se coloquen en los lotes y otros espacios libres del Condominio, campers, carpas o cualquier otro tipo de vivienda eventual, así como toldos, sombrillas, piscinas inflables, juegos infantiles, etc. Se prohíbe el uso de sombrillas promocionales en las terrazas de las casas.
- d) Está totalmente prohibida la caza de aves migratorias y locales, en cualquier ambiente, dentro o fuera del Condominio.

37.9 Ornato y Estética

- a) Está terminantemente prohibido el uso de tanques elevados en todo el Condominio.
- b) Está terminantemente prohibido colgar carteles o ropa a secar desde cualquier punto visible desde el exterior de la vivienda, así como

también se prohíbe la colocación de adornos o estatuas en los retiros exteriores de las casas.

c) El uso de antenas de televisión se registrará por lo siguiente:

- Sólo se permitirá el uso de la antena omnidireccional (plato redondo blanco o gris).
- La altura máxima permitida será de 80 cm., siempre que ello no afecte a los propietarios de las casas vecinas ubicadas en la fila posterior. De formularse algún reclamo, deberá reducirse la altura de la antena a 50 cm.
- La altura de la antena se medirá desde el techo de la vivienda, independientemente del hecho de que se instale ésta sobre cualquier tipo de base.
- Sólo se permitirá una antena por vivienda.

37.10 Locales Comerciales

No está permitida la instalación de locales comerciales, con la excepción de los previstos en el Condominio.

37.11 Control de Ingreso y Seguridad

Con el objetivo de controlar el ingreso eficientemente, se ha establecido lo siguiente:

- a) Todo propietario y/o poseedor tiene derecho a cursar invitaciones a amigos y familiares, sin restricción alguna. Sin embargo, este derecho se ejercerá teniendo en cuenta la necesidad de preservar la seguridad de los bienes del Condominio y de las personas que habitan en ella.
- b) Las únicas personas autorizadas para cursar invitaciones y, por consiguiente, consignarlo en el registro de visitantes, son el propietario y/o poseedor, su cónyuge y/o hijos mayores de edad.
- c) Con relación a los invitados eventuales, el propietario y/o poseedor deberá anunciar en la garita el nombre de la persona que está esperando o que ha invitado; la que será registrada en los formatos de invitados que obrarán en la garita para este fin.
- d) Si un propietario y/o poseedor recibiera una visita inesperada, se podrá utilizar el radio del vigilante para que se ubique al propietario, poseedor y/o su cónyuge con la finalidad que autorice el ingreso.
- e) La demora que se produzca en la garita, para autorizar el ingreso de invitados que no hayan sido registrados oportunamente de acuerdo a

lo establecido en este artículo, será de absoluta responsabilidad del propietario y/o poseedor involucrado, incluso la negación de ingreso al visitante por ausencia del propietario y/o poseedor.

- f) Los propietarios, poseedores o invitados que tengan guardaespaldas, dispondrán que estos cumplan lo siguiente:
- Por ningún motivo podrán portar armas.
 - Deberán permanecer dentro de la vivienda del propietario y/o poseedor.
 - Los guardaespaldas de invitados, permanecerán en el interior de la vivienda del propietario y/o poseedor que extendió la invitación; o en las afueras del Condominio.
- g) En el caso de las personas que ingresen solicitando informes, se les pedirá un documento de identidad, que será canjeado por un pase y se les otorgará un tiempo prudencial para visitar el lugar. Concluido ese tiempo, si las personas no hubieran abandonado el Condominio, el vigilante de la garita informará este hecho para que las ubique y le pidan que se retiren.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO. - De la construcción de viviendas

39.1 La construcción de una vivienda, así como su ampliación, remodelación o modificación, sólo podrá ejecutarse, una vez obtenida la licencia correspondiente por la autoridad municipal, previa aprobación del diseño y características de la edificación por el Comité de Construcción.

39.2 Para la construcción, ampliación, remodelación o modificación de una vivienda, el propietario deberá contratar, con carácter obligatorio, al Estudio de Arquitectura Línea 74, quien ha ejecutado el diseño arquitectónico del Condominio. La edificación de la vivienda deberá ejecutarse – obligatoriamente – utilizando alguna de las dos (2) casas prototipo a que se refiere el numeral 39.4, de acuerdo a la fila donde se encuentre ubicada la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva.

39.3 Para efectos de la aprobación del diseño constructivo, el propietario deberá presentar al Comité de Construcción la documentación técnica relacionada a la edificación que ejecutará sobre la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. El Comité de Construcción, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, deberá emitir su dictamen. Si su dictamen es “conforme”, el propietario podrá iniciar el procedimiento administrativo ante la autoridad municipal para obtener la licencia de edificación. Si el dictamen es “no conforme”, el propietario deberá subsanar las observaciones existentes, hasta obtener su aprobación.

El plazo para subsanar las observaciones no podrá ser mayor a quince (15) días calendario. Vencido el plazo en mención, el procedimiento se considerará concluido.

En caso el Comité de Construcción formule nuevamente observaciones a la subsanación efectuada por el propietario, se seguirá el mismo procedimiento descrito en los párrafos precedentes.

El costo de cada revisión será determinado por la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva, en caso de establecerse, anualmente.

39.4 El Condominio autoriza dos (2) prototipos de viviendas que deberán ser utilizados, según la fila en la que se encuentre la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. Estos diseños representan el estilo y calidad arquitectónica que debe tener el Condominio. Se detallan, como anexos al R.I., los planos correspondientes al diseño de los dos (2) prototipos de viviendas.

39.5 Los trabajos de construcción solo podrán realizarse en temporada baja, del 15 de abril al 15 de diciembre.

39.6 El horario máximo de trabajo para el personal de construcción será de lunes a viernes de 8.30 a.m. a 5:30 p.m.; y, los sábados de 8.30 a.m. a 12.30 m.

Fuera de los horarios de trabajo, sólo puede permanecer en la edificación una persona como guardián. El resto del personal debe necesariamente retirarse de la unidad inmobiliaria, como máximo 30 minutos después de concluida la jornada de trabajo.

39.7 La labor de construcción se desarrollará, obligatoriamente, dentro del perímetro de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva; perímetro que deberá estar encerrando con una malla color verde. Está prohibida la ubicación de material de construcción o cualquier elemento relativo a la obra, en la pista de acceso a las demás unidades inmobiliarias o fuera de los límites de la unidad inmobiliaria materia de construcción. Desde el primer día de obras, el propietario deberá instalar un baño provisional para uso de sus trabajadores, en un lugar adecuado en el interior de la unidad inmobiliaria.

Sólo se permitirá el ingreso de vehículos para dejar materiales o recoger el desmonte que generen los trabajos de construcción, en el siguiente horario: lunes a sábado de 8.30 a.m. a 10:00 a.m.

39.8 El área máxima techada que puede ser construida dentro de cada unidad inmobiliaria equivale al 50% del área total, debiendo quedar obligatoriamente el 50% como área libre, ya sea área verde o arena natural.

39.9 La construcción de las viviendas en primera fila será de 1 solo piso, llegando a una altura máxima de 3.80 metros.

39.10 Las siguientes filas podrán tener dos (2) pisos. Sin embargo, en el segundo piso se podrá construir solo el 50% del área techada del primer piso y el resto podrá ser utilizada como terraza abierta. La altura máxima de construcción de las viviendas será de 6.50 metros.

39.11 Está autorizada la construcción de piscinas, dentro del límite de los retiros. Los retiros deberán de contarse desde la línea de límite de propiedad,

correspondiendo las siguientes medidas:

- Retiro frontal hacia el mar de 5.00 metros.
- Retiros laterales de 1.00 metro.
- Retiro posterior de 0 metros.
- Retiro exterior con respecto a la pista de 1.00 metro (léase jardín de aislamiento)

39.12 Los muros perimétricos de la unidad inmobiliaria serán realizados exclusivamente en cerco vivo, de palos de madera o bambú tubidy, para evitar el registro visual.

La altura de dichos muros será de 1.60 metros (medida exacta), con respecto a la superficie territorial de la unidad inmobiliaria. No está permitida la construcción, el cercado ni la arborización de áreas fuera del perímetro de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva. Cada terreno será entregado con sus hitos delimitantes y sin cerco.

39.13 Las puertas y portones de entrada a la unidad inmobiliaria deberán ser hechas en madera con acabado natural.

Los pórticos de entrada tendrán un lenguaje rustico, siendo proscritos elementos modernos. La iluminación de las puertas y portones de entrada se efectuará de acuerdo al modelo de luminarias que proporcionará el Comité de Construcción, debiendo utilizarse exclusivamente luz cálida (amarilla) y LED, tanto para el exterior como para el interior de las

viviendas, en todos los ambientes que sean vistos desde al área de uso común del Condominio.

39.14 El color exterior de las viviendas debe ser de un material expuesto, para evitar la mala visual por el deterioro de la brisa.

Los materiales podrán ser concreto, gris o teñido. Ladrillos de concreto gris. Ladrillo tipo rococho o artesanal. Piedra natural de la zona, de no ser de la zona pasara una revisión por el Comité de Construcción.

En el interior de la vivienda se podrá usar colores claros, siempre y cuando se use solo el 60% de los muros interiores.

Queda prohibido el uso de calamina y todo material precario en pisos, paredes y techos de vista externa, así como materiales industriales tipo mayólica y porcelanato en paredes y techos de vista externa.

39.15 No se permitirá el uso de rejas en carpintería metálica. Las ventanas, puertas y mamparas deberán ser con marco y hoja de madera, acabado natural o en sistema de pbc hermético, de color tipo madera, negro o plomo oscuro. Estas, en caso de ser de cristal templado traslucido, deberán llevar marcos de madera perimétricos o de cajón, en acabado natural. No se permitirá la instalación de reflectores.

39.16 Para la protección solar de los estacionamientos y de las terrazas se deberán implementar estructuras ligeras compuestas de columnas, vigas y viguetas. El material de dichas estructuras será exclusivamente de madera o caña (bambu, carrizo, etc.) y el acabado será natural.

Estas estructuras ligeras podrán ocupar los retiros, con una altura no mayor a 220 metros. Está prohibido el uso de policarbonatos para el recubrimiento de estos techos.

39.17 El techado deberá realizarse con pendientes de 30% invertidas en forma de V y con la inclinación hacia el mar. El material puede ser de caña, bambú o madera para siempre mantener el estilo rustico desde el interior del Condominio.

El recubrimiento exterior e impermeabilización debe ser únicamente con manto asfáltico o teja asfáltica. Está prohibido el recubrimiento con palma.

Se podrá utilizar otro material, siempre y cuando sea de aspecto rustico y sea aprobado por el Comité de Construcción.

39.18 El propietario que realice alguna obra en contravención de lo establecido en el presente capítulo, está obligado a demoler la edificado, sometiéndose a las sanciones establecidas en el R.I.

39.19 Al concluir la construcción toda el área exterior de la obra debe quedar libre de materiales de construcción, como ladrillo, piedra, cemento, arena, fierro, madera, caña, desperdicios o basura. El propietario, a su costo, deberá arreglar el tramo de la pista adyacente a su unidad inmobiliaria que se haya deteriorado por razón misma de la construcción.

39.20 Todo adquirente de una unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva está obligado a construir en un máximo de cinco (5) años, desde firmado el contrato de compraventa. En caso contrario, y vencido dicho período de tiempo, se le aplicará una multa equivalente a la mitad de la cuota de mantenimiento, hasta la terminación de la obra