

## PROYECTOS URBANISTICOS ZION

### REGLAMENTO CONSTRUCCIONES PARA EL CONDominio VALLE LAS FLORES

Todo Condominio desarrollado por Proyectos Urbanísticos Zion, incluidos sus fincas filiales, las áreas comunes y demás estructuras edificadas, se realizan respetando las directrices y reglamentaciones del Instituto de Vivienda y Urbanismo - INVU, el Colegio de Ingenieros y Arquitectos y la Municipalidad que cubre el Proyecto.

Por tanto con el presente reglamento, se pretende dar estricto control al cumplimiento a las directrices emanadas por estos entes reguladores, además del Reglamento del Condominio y otros relacionados con el ornato y bienestar de los propietarios.

#### **Artículo 1. Uso de la finca filial**

El Condominio está destinado a fines residenciales exclusivamente, por tanto no se podrá llevar a cabo ningún tipo de actividad comercial como oficinas personales u ventas (*Acta Constitutiva del Condominio*).

#### **Artículo 2. Presentación del Ante Proyecto.**

El condómino interesado deberá presentar a la Administración del Condominio, un juego de planos arquitectónicos a escala, incluyendo la siguiente información:

- a) Un juego de planos arquitectónicos a escala, tanto impresos como en formato digital.
- b) Ubicación de la construcción en el lote, con la indicación de los correspondientes retiros (ver Artículo 7 de este reglamento).
- c) Planta de movimiento de tierras, con toda la información que corresponda, y la definición de los muros de retención y taludes si existieran (incluir cortes y fachadas de los mismos).
- d) Tabla del área condominal completa, presentado los siguientes datos: área del lote, las áreas de cada planta de distribución, incluyendo paredes, área de techos de cada nivel y total y área de jardines y obras

#### **Artículo 3. Planos aprobados.**

En toda construcción se deberá mantener una copia del Permiso Municipal y los Planos constructivos completos con visados aprobados por Municipalidad, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y Ministerio de Salud.

Corresponderá al administrador solicitar la intervención de las autoridades correspondientes, en caso de no cumplirse con normativas en relación con regulaciones correspondientes.

#### **Artículo 4. Cobertura**

El área máxima de cobertura de la unidad habitacional de cada lote, no podrá ser superior al 75 % del total de los metros cuadrados de cada lote (según Cuadro de áreas Condominal aprobado por el INVU).

#### **Artículo 5. Altura residencial**

Toda casa de habitación solo podrá tener una altura máxima de dos pisos (*Reglamento Interno del Condominio*).

#### **Artículo 6. Definición de los linderos.**

Antes de iniciar toda construcción, a la Administración del Condominio le corresponderá coordinar la participación del topógrafo de la empresa, para definir los linderos de cada lote.

#### **Artículo 7. De los retiros**

En toda construcción se debe respetar los retiros de tal forma que ninguna parte de la misma, excepto los aleros, sobrepase los retiros establecidos.

El retiro frontal y posterior para todas las fincas filiales serán de 2 metros y 3 metros respectivamente, a partir de la línea de propiedad (Según Plan Regulador del Cantón).

#### **Artículo 8. Aleros**

Los aleros serán contemplados como parte del retiro de la Construcción, por lo que no deberá sobrepasar los retiros de las casas no podrán sobrepasar los retiros pertinentes.

#### **Artículo 9. Diseño de la casa de habitación**

Los propietarios podrán escoger libremente la estructura, diseño y la fachada de sus casas, así como el color de la pintura, ventanas exteriores (*Cap VI-Art 22 del Reglamento Interno del Condominio*).

#### **Artículo 10. Depósito de los materiales de construcción**

Los materiales de construcción y/o reparaciones deberán ser almacenados en la finca filial respectiva y para utilizar los terrenos vecinos (aún para realizar cualquier tipo de trabajo asociado), el propietario deberá presentar a la Administración, la correspondiente autorización por escrito del propietario afectado previo a la utilización del terreno.

#### **Artículo 11. Depósito de materiales de desecho**

Se prohíbe depositar materiales de construcción, mezclas de concreto, mercaderías y/o objetos en las áreas comunes del Condominio.

Los materiales sobrantes del proceso de construcción y/o reparaciones deberán confinarse en el predio de la finca filial que dio origen a los mismos o bien sacarlos fuera del Condominio, corriendo los gastos en ambos casos por cuenta del propietario debiendo ser retirados periódicamente para evitar su acumulación (*Cap VI-Art 25 del Reglamento Interno del Condominio*).

No se podrá tener acumulación de desechos por más de dos semanas en las construcciones.

#### **Artículo 12. Transporte de materiales**

Toda vagoneta u otro vehículo de transporte de materiales tales como tierra, piedra, escombros, basura, u otro similar que circule dentro del Condominio, deberá mantener un manteado colocado en su vagón o batea, para la protección de las áreas comunes.

#### **Artículo 13. Reparación de estructuras dañadas**

El propietario deberá aportar la suma de \$200, por concepto de depósito de garantía, la cual cubre los costos de las reparaciones necesarias para habilitar todas las estructuras comunes dañadas durante el proceso de construcción. Si los daños superan el monto depositado, el propietario deberá cubrir la diferencia de inmediato. Si el proceso constructivo no ocasiona ningún daño a las áreas comunes, la cantidad depositada será devuelta en su totalidad al finalizar la obra. *(Cap VI-Art 29 del Reglamento Interno del Condominio).*

#### **Artículo 14 Autorización de ingreso del personal de construcción**

El condómino responsable, brindará a la Administración del Condominio, una lista del personal (constructor y demás ayudantes) autorizados para ingresar al Condominio, y que en el mismo se consignen los números de teléfonos necesarios para su localización y del profesional responsable de la obra.

#### **Artículo 15. Regulaciones para el personal de construcción**

- a) No circular por otras áreas ajenas al área de trabajo.
- b) No utilizar los servicios (piscinas u otros), construidos para el disfrute de los condóminos.
- c) No ingerir bebidas alcohólicas dentro de la construcción o en el caso de los “guardas de construcción”, ingresar borrachos; en esta condición el Oficial no los dejará ingresar.
- d) No recibir visitas ajenas a las labores de construcción.
- e) No se permitirá la permanencia de perros en las construcciones.

#### **Artículo 16. Vigilancia Nocturna**

No obstante que se dispone de personal de seguridad, para atender necesidades generales del Condominio, para toda obra en construcción los responsables deben de disponer de un guarda nocturno, para proteger los bienes que se mantengan en la misma. El guarda nocturno, deberá mantener un comportamiento adecuado que garantice el respeto necesario de los vecinos residentes y a la vez, no se le permitirá recibir visitas.

#### **Artículo 17. Servicios Sanitarios.**

Para toda construcción se debe de disponer de un servicio sanitario con el fin de evitar que los trabajadores de la obra, realicen sus necesidades fisiológicas en lugares públicos.

## ANEXO I ACUERDOS DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA 20 DE JULIO DEL 2012

### Sobre uso de filiales

- El Condominio está destinado a fines residenciales exclusivamente, por tanto no se podrá llevar a cabo ningún tipo de actividad comercial como oficinas personales o ventas (Acta Constitutiva del Condominio). No se permite construcción de edificios de apartamentos ni viviendas adicionales.

### Sobre la Presentación del Ante Proyecto

- El anteproyecto, con la ubicación en el lote, debe presentarse a la Comisión de Construcción para su respectiva evaluación y aprobación.
- La construcción de obras en prefabricado deberá ser aprobada por la Comisión revisora. No se permitirán obras de columnas verticales y baldosas horizontales.
- La revisión del anteproyecto tendrá un costo de US\$150. (el costo de la revisión quedará sujeto a cambios de acuerdo al valor de mercado).

### Sobre Diseño de la casa de habitación

- Los propietarios podrán escoger libremente la estructura, diseño y fachada de sus casas, sin embargo, con el propósito de estandarizar los colores de los exteriores de las obras y techos, los mismos deberán ser aprobados por la Comisión revisora.
- Se deberá usar cubierta para techo tipo teja o lamina metálica imitación teja.
- En caso de que la cubierta del techo no sea visible del todo desde ninguna zona del condominio, la misma será de libre elección.

### Sobre las Tapias

- No se permitirán las tapias en las áreas privativas donde se cubra la fachada de las casas (entiéndase que no se observe libremente la fachada de la casa).
- Las tapias que incumplan con este requisito serán demolidas por la administración y los gastos generados deberán ser asumidos por el condómino.

### Sobre Depósito de materiales de desechos

- Toda obra finalizada deberá estar libre de desechos, de lo contrario los mismos serán removidos por la administración y los gastos generados deberán ser asumidos por el condómino.

### **Sobre Regulaciones para el personal de construcción**

- No circular por otras áreas ajenas al área de trabajo.
- No utilizar los servicios (piscinas u otros), construidos para el disfrute de los condóminos.
- No ingerir bebidas alcohólicas dentro del condominio, no ingresar en estado de ebriedad o afectados por sustancias prohibidas. En esta condición el Oficial tendrá la potestad de no dejarlos ingresar al condominio.
- No recibir visitas ajenas a las labores de construcción.
- No se permitirá la permanencia de perros en las construcciones.
- En caso de incumplimiento de alguna de las regulaciones anteriores se multara al condómino en US\$300.-

### **Sobre Servicios Sanitarios**

- Para toda construcción se debe de disponer de un servicio sanitario desde el inicio y hasta el final de la construcción en caso contrario se multara al condómino con US\$300.-

Cualquier incumplimiento adicional al reglamento de construcción deberá cancelar una multa de US\$500 por infracción

Toda vivienda debe finalizar sus exteriores de acuerdo al anteproyecto presentado a la Comisión de Construcción, caso contrario no se permitirá habitar la vivienda.