

ÍNDICE DE REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1.- REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL I ETAPA Y III ETAPA DE LA HABILITACION URBANA “LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO” 2001

ARTÍCULO PRIMERO
ARTÍCULO SEGUNDO
ARTÍCULO TERCERO

De los Bienes y Servicios comunes:

ARTÍCULO CUARTO
ARTÍCULO QUINTO
ARTÍCULO SEXTO
ARTÍCULO SETIMO
ARTÍCULO OCTAVO

De los Derechos y obligaciones de los propietarios:

ARTÍCULO NOVENO
ARTÍCULO DECIMO

De la Junta de Propietarios

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO
ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO
ARTÍCULO DECIMO TERCERO
ARTÍCULO DECIMO CUARTO
ARTÍCULO DECIMO QUINTO
ARTÍCULO DECIMO SEXTO
ARTÍCULO DECIMO SETIMO
ARTÍCULO DECIMO OCTAVO
ARTÍCULO DECIMO NOVENO
ARTÍCULO VIGESIMO
ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO
ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO
ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO
ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO

Disposiciones Transitorias:

PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA
SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA
TERCERA DISPOSICION TRANSITORIA
CUARTA DISPOSICION TRANSITORIA
QUINTA DISPOSICION TRANSITORIA

2.- ANEXO 1 REGLAMENTO DE OBRAS PRIVADAS 2001 CON ÍNDICE:

I. Normas Generales aplicables a las Obras Privadas de la Urbanización de Las Lagunas de Puerto Viejo.

1.0 NORMAS GENERALES

- 1.0.1 Finalidad
- 1.0.2 Uso de vivienda
- 1.0.3 Carácter y Estilo
- 1.0.4 Acumulación de lotes
- 1.0.5 Construcción
- 1.0.6 Trámite para la Licencia de Construcción
 - 1.0.6.1 Construcción Nueva
 - 1.0.6.2 Ampliación o remodelación
- 1.0.7 Plazo para la revisión
- 1.0.8 Trámite ante la Municipalidad
- 1.0.9 Fecha para la construcción
- 1.0.10. Cambio de proyecto
- 1.0.11. Conformidad de Obra
- 1.0.12. Régimen del RNC

II. Normas aplicables a las Obras Privadas para la Primera Etapa.

Art. 1 Área Construida

- 1.0.1 Primer piso
- 1.0.2 Segundo Piso

Art. 2 Área Libre

- 2.0.1 Primer Piso
- 2.0.2 Segundo Piso

Art. 3 Franja Verde Perimetral

Art. 4 Alturas Edificaciones

- 4.0.1 Nivel de Referencia

- 4.0.2 Lotes Internos
- 4.0.3 Lotes con frente al mar o laguna
- 4.0.4 Sótanos
- 4.0.5 Elementos decorativos
- Art. 5 Retiros
- 5.0 Retiros Mínimos
 - 5.0.1 Lotes Internos
 - 5.0.2 Lotes Malecones
 - 5.0.3 Retiro segundo piso
 - 5.0.4 Retiro para estacionamientos cerrados techados y techados parcialmente
 - 5.0.5 Volados
- 5.1 Uso y construcción en retiros
 - 5.1.1 Uso
 - 5.1.2 Techado
 - 5.1.3 Cercos
 - 5.1.3.1. Lotes Internos
 - 5.1.3.2 Lotes con frente al mar o laguna
 - 5.1.4 Cerramientos laterales
 - 5.1.4.1. Cerramientos laterales lotes frente al mar o laguna
 - 5.1.4.2. Cerramientos laterales lotes internos primer piso
 - 5.1.4.3. Cerramientos laterales lotes internos segundo piso
- Art. 6 Terrazas
 - 6.0.1 Techado
 - 6.0.2 Cerramientos laterales
 - 6.0.3 Barandas
 - 6.0.4 Nivel
 - 6.0.5 Terrazas en techos
- Art. 7 Materiales y acabados
- 7.0 Alcance
 - 7.1 Fachada
 - 7.1.1 Cantos
 - 7.1.2 Color
 - 7.1.3 Carpintería
- Art. 8 Estacionamiento
- Art. 9 Instalaciones acuáticas
- Art. 10 Instalaciones sanitarias / eléctricas / gas
 - 10.1 Piscinas
 - 10.2 Agua potable
 - 10.3 Desagüe
 - 10.4 Gas
- Art. 11 Incumplimiento del reglamento

III. Normas aplicables a las Obras Privadas para la Tercera Etapa (Segunda en ejecución)

- Art. 1 Área Construida
 - 1.0.3 Primer piso
 - 1.0.4 Segundo Piso
- Art. 2 Área Libre
 - 2.0.1 Primer Piso
 - 2.0.2 Segundo Piso
- Art. 3 Franja Verde Perimetral
- Art. 4 Alturas Edificaciones
 - 4.0.1 Nivel de Referencia
 - 4.0.2 Alturas permitidas
 - 4.0.3 Lotes de un piso
 - 4.0.4 Lotes de dos pisos
 - 4.0.5 Sótanos
 - 4.0.6 Elementos decorativos
 - 4.0.7 Listado de alturas de edificación
 - 4.0.7.1. Un piso
 - 4.0.7.2. Dos pisos
- Art. 5 Retiros
- 5.0 Retiros Mínimos
 - 5.0.1 Listado de retiros por manzana
 - 5.0.1.1 Retiros en primer piso
 - 5.0.1.2 Retiro estacionamientos cerrados techados y parcialmente
 - 5.0.1.3 Retiros en segundo piso
 - 5.0.1.4 Volados
- 5.1 Uso y construcción en retiros
 - 5.1.1 Uso

- 5.1.2 Techado
- 5.1.3 Cercos
 - 5.1.3.1. Lotes Internos
 - 5.1.3.2 Lotes con frente al mar o laguna
- 5.1.4 Cerramientos laterales
 - 5.1.4.1. Cerramientos laterales lotes frente al mar o laguna
 - 5.1.4.2. Cerramientos laterales lotes internos primer piso
 - 5.1.4.3. Cerramientos laterales lotes internos segundo piso
- Art. 6 Terrazas
 - 6.0.1 Techado
 - 6.0.2 Cerramientos laterales
 - 6.0.3 Barandas
 - 6.0.4 Nivel
 - 6.0.5 Terrazas en techos
- Art. 7 Materiales y acabados
- 7.0 Alcance
 - 7.1 Fachada
 - 7.1.1 Cantos
 - 7.1.2 Color
 - 7.1.3 Carpintería
- Art. 8 Estacionamiento
- Art. 9 Instalaciones acuáticas
- Art. 10 Instalaciones sanitarias / eléctricas / gas
 - 10.1 Piscinas
 - 10.2 Agua potable
 - 10.3 Desagüe
 - 10.4 Gas
- Art. 11 Incumplimiento del reglamento

IV. Procedimientos para la Construcción de Obras Civiles.

- 1.- Objetivo y alcance
 - 1.1. Objetivo
 - 1.2 Alcance
- 2.- Inicio de Obra
 - 2.1. Documentos
 - 2.1.1. Documento de aprobación y Licencia
 - 2.1.2. Nombre y Documento de Identidad
 - 2.1.3. Bosquejo
 - 2.1.4. Cronograma de obra
 - 2.1.5. Carta de Compromiso
 - 2.1.6. Planos
 - 2.1.7. Cuaderno de control de obra
 - 2.1.8. Cuaderno de obra.
 - 2.2. Instalaciones y facilidades
 - 2.2.1. Caseta de guardianía
 - 2.2.2. Suministro de agua
 - 2.2.3. Baño portátil
 - 2.2.4. Campamento
 - 2.2.5. Terrenos aledaños
 - 2.2.6. Prohibiciones para el campamento
 - 2.2.7. Plazo de instalación
- 3.- Control ingreso y salida de material del personal
 - 3.1. Ingreso y salida de herramientas y otros materiales
 - 3.1.1. Vehículos de transporte de materiales
 - 3.1.2. Control de ingreso
 - 3.1.3. Retiro de materiales
 - 3.2. Ingreso y salida del personal
 - 3.2.1. Ingreso del personal
 - 3.2.2. Revisión en el ingreso y salida
- 4.- Ejecución de la obra
 - 4.1. Horario
 - 4.2. Custodia de materiales
 - 4.3. Permanencia del personal
 - 4.4. Energía eléctrica para maquinarias
 - 4.5. Cuidados
 - 4.6. Prohibiciones
 - 4.7. Material excedente
 - 4.8. Refrigerio del personal
 - 4.9. Plazo de inicio de construcciones

- 5.- Finalización de obra
 - 5.1. Paredes limítrofes
 - 5.2. Limpieza
 - 5.3. Acta de Conformidad
 - 5.4. Plazo para levantar observaciones
 - 5.5. Levantamiento de observaciones
 - 5.6. Subsane de desperfectos ante los vecinos
- 6.- Seguridad
 - 6.1. Observancia obligatoria
 - 6.2. Comida ambulatoria
- 7.- Disposiciones finales
 - 7.1. Normas de Seguridad e Higiene en Obras del RNC.
 - 7.2. Supervisión a cargo de la Administración.

3.- ANEXO 2 REGLAMENTO DE NORMAS BÁSICAS DE CONVIVENCIA 2001

1.- Limpieza e Higiene

- 1.1. Desechos
- 1.2. Recojo de basura
- 1.3. Basureros
- 1.4. Eliminación propia de desechos
- 1.5. Limpieza de áreas libres

2.- Agua Potable

- 2.1. Mantenimiento de instalaciones
- 2.2. Energía eléctrica

3.- Uso de vehículos

3.1. Vehículos motorizados

- 3.1.1. Uso de pistas
- 3.1.2. Licencia de conducir
- 3.1.3. Velocidad máxima en área urbana
- 3.1.4. Velocidad máxima en franja de playa
- 3.1.5. Obligación de ceder el paso a peatones
- 3.1.6. Prohibiciones
- 3.1.7. Uso de alarmas vehiculares
- 3.1.8. Vehículos motorizados
- 3.1.9. Vehículos areneros
- 3.1.10. Vehículos motorizados
- 3.1.11. Tránsito Prohibido

3.2. Cuatrimotos y patinetas motorizadas

- 3.2.1. Registro obligatorio de cuatrimotos
- 3.2.2. Edad para conducir cuatrimotos
- 3.2.3. Excepción de edad para conducir cuatrimotos
- 3.2.4. Edad prohibida para conducir cuatrimotos
- 3.2.5. Horario de circulación de cuatrimotos
- 3.2.6. Ruidos de cuatrimotos
- 3.2.7. Cantidad máxima de conductores en cuatrimotos
- 3.2.8. Uso prohibido de la parrilla para llevar personas
- 3.2.9. Circulación prohibida en zona ecológica
- 3.2.10. Responsabilidad
- 3.2.11. Uso de cuatrimotos
- 3.2.12. Reglas de aplicación para cuatrimotos

4.- Control de ingreso

- 4.1. Derechos de propietarios para permitir el ingreso
- 4.2. Personas autorizadas para permitir el ingreso
- 4.3. Solicitud por invitados permanentes
- 4.4. Invitados eventuales
- 4.5. Casos en que no sean invitados permanentes ó eventuales
- 4.6. Ingreso invitados eventuales sin presencia del propietario.
- 4.7. Ingreso invitados permanentes sin presencia del propietario.
- 4.8. Invitados tablistas
- 4.9. Guardaespaldas
- 4.10. Ingreso para los que solicitan informes
- 4.11. Ingreso para LORENA S.A.

5.- Estacionamiento

- 5.1. Prohibiciones y parqueo temporal para carga y descarga
- 5.2. Zona de Emergencias Médicas
- 5.3. Estacionamiento temporal en la Mezquita y zonas deportivas
- 5.4. Estacionamiento de propietarios y de invitados
- 5.5. Estacionamiento prohibido en áreas comunes
- 5.6. Los vehículos areneros

- 5.7. Estacionamiento dentro del inmueble del propietario
- 5.8. Estacionamiento prohibido en la playa
- 5.9. Estacionamiento permitido para cuatrimotos en la playa

6.- Ruidos molestos y actitudes personales

- 6.1. Reuniones ó eventos
- 6.2. Control adecuado
- 6.3. Calentamiento de automóviles
- 6.4. Faltas graves
 - 6.4.1. Drogas
 - 6.4.2. Estado etílico
 - 6.4.3. Actos escandalosos
 - 6.4.4. Gritos y palabras soeces
 - 6.4.5. Fomentar o tomar parte
 - 6.4.6. Armas de fuego
 - 6.4.7. Caso omiso a las indicaciones
 - 6.4.8. Insultar o agredir

7.- Animales domésticos

- 7.1. Identificación
- 7.2. Inscripción
- 7.3. Animales prohibidos
- 7.4. Horario de paseo de perros
- 7.5. Uso de bozal
- 7.6. Zonas prohibidas de paseo ó de ingreso
- 7.7. Daños de los perros
- 7.8. Medidas de restricción

8.- Ecología y áreas verdes

- 8.1. Mantenimiento de retiros
- 8.2. Limpieza y mantenimiento en áreas comunes
- 8.3. Mantenimiento de otras áreas no definidas
- 8.4. Caza prohibida de aves migratorias

9.- Ornato y estética

- 9.1. Uso prohibido de tanques elevados
- 9.2. Uso de antenas de televisión
 - 9.1.1. Altura máxima
 - 9.1.2. Altura de antena
 - 9.1.3. Uso permitido de cantidad de antenas
 - 9.1.4. Fecha permitida para instalar la antena

10.- Utilización de sombrillas en la playa

- 10.1. Cantidad, confección e instalación
- 10.2. Uso para propietarios autorizados
- 10.3. Separación por orden de llegada
- 10.4. Sombrillas portátiles
- 10.5. Lugar de instalación de sombrillas portátiles
- 10.6. Distancia sugerida para sombrillas portátiles
- 10.7. Condiciones de conservación de sombrillas portátiles
- 10.8. Horario de sombrillas portátiles
- 10.9 Sanciones

11.- Toldos, carpas, campamentos y campers

- 11.1. Prohibición de campamentos
- 11.2. Ingreso prohibido de campers o casas rodantes

12.- Locales comerciales

13.- Inquilinos

- 13.1. Autorización de ingreso
- 13.2. Autorización a propietarios hábiles
- 13.3. Sanciones

14.- Complejos deportivos

- 14.1. Uso para propietarios habilitados
- 14.2. Normas para el uso

15.- Actividades deportivas y recreativas en la laguna artificial

- 15.1. Deportes acuáticos permitidos
- 15.2. Uso obligatorio de chalecos Salvavidas
- 15.3. Salvavidas
- 15.4. Pesca deportiva
- 15.5. Prohibición de áreas comunes para eventos
- 15.6. Uso del puente de la Laguna

16.- Uso de áreas comunes para eventos privados

- 16.1. Solicitudes para eventos
- 16.2. Beneficiarios
- 16.3. Fecha permitida para eventos

- 16.4. Plazo de respuesta a solicitudes
- 16.5. Pagos ó garantías para eventos

17.- Aplicación obligatoria del reglamento

- 17.1. Aplicación
- 17.2. Quejas
- 17.3. Verificación de la queja
- 17.4. Parte escrito de queja

18.- Sanciones

- 18.1. Presentación de quejas
- 18.2. Solución de quejas
- 18.3. Acuerdos del CCD
 - 18.3.1. Archivo
 - 18.3.2. Amonestación
 - 18.3.3. Prohibición de ingreso
 - 18.3.4. Multa
 - 18.3.5. Derechos suspendidos
 - 18.3.6. Aplicación
- 18.4. Aprobación de multa
- 18.5. Infracciones ante el COPE
 - 18.5.1. Solicitud
 - 18.5.2. El arquitecto ó supervisor podrán ser sancionados
 - 18.5.3. Sanciones

19.- Disposiciones finales

- 19.1. Incremento y aprobación de Normas básicas
- 19.2. Presentación de cambio o modificaciones

- MULTAS ECONÓMICAS

3.- ANEXO 3 CUADRO DEFINITIVO DE PROPIETARIOS DE LOS LOTES DE TERRENOS I Y III ETAPA (SEGUNDA EJECUCIÓN) 2001

4.- ANEXO 4 LOTES DE TERRENOS DE LA I ETAPA 2001

5.- ANEXO 5 CARTA DE LORENA S.A.

**REGLAMENTO INTERNO
DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**I ETAPA Y III ETAPA
DE LA HABILITACION URBANA
“LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO”**

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA I Y III ETAPA (Segunda en ejecución) DE LA HABILITACION URBANA LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente reglamento regula las relaciones de los propietarios de los lotes de dominio (propiedad) exclusivo de la Primera Etapa y de la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habilitación Urbana Las Lagunas de Puerto Viejo (en adelante sólo la Habilitación Urbana), ubicada a la altura del Km. 70.8 del nuevo trazo de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete, departamento de Lima.

Se deja constancia que la Primera Etapa antes indicada ha sido ejecutada sobre un área de 128,820 m² integrante del sub-lote A-2, ubicado a la altura del Km. 70.8 del trazo actual de la Carretera Panamericana Sur, distrito de San Antonio, provincia de Cañete y departamento de Lima, en virtud de las autorizaciones contenidas en las Resoluciones Directorales Nos. 022-95-DIDL-MPC y 024-95-DIDL-MPC de fechas 25 de setiembre de 1995 y 5 de octubre del mismo año, expedidas por la Municipalidad Provincial de Cañete, corriendo inscrita la lotización en el asiento 2-f) de la ficha 1956 del Registro de la Propiedad Inmueble de Cañete.

Se deja constancia que la mencionada Primera Etapa ha sido recepcionada oficialmente mediante Resolución Directoral N° 18-98-DIDL-MPC, expedida por la Municipalidad Provincial de Cañete con fecha 7 de enero de 1998 y conforme a la cual el área útil para vivienda de dicha etapa es de 46,325.00 m².

Igualmente, se deja constancia que la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) se encuentra en proceso de habilitación sobre un área de 89,765 m² integrante también del sub-lote A-2 anteriormente mencionado, en virtud de la Resolución Directoral N° 17-98-DIDL-MPC de fecha 7 de enero de 1998 y su rectificatoria la Resolución Directoral N° 007-99-DIDL-MPC de fecha 17 de marzo de 1999, ambas expedidas por la Municipalidad Provincial de Cañete. Se cumple con precisar que el área útil para vivienda en la etapa a la que se viene haciendo referencia, conforme a las precitadas resoluciones municipales, es de 37,857.00 m².

El detalle de los lotes en cuanto a sus áreas, linderos y medidas perimétricas consta de los planos de lotización y de sus respectivas memorias descriptivas, aprobados por las resoluciones referidas en los párrafos anteriores y que los propietarios declaran conocer.

Finalmente, se deja constancia que conforme se desprende de las resoluciones municipales, planos y memorias descriptivas mencionadas en el presente artículo, la Primera y la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habilitación Urbana, comparten la misma concepción urbanístico - arquitectónico y cuentan con zonas y servicios comunes por lo que para efectos de la conservación y mantenimiento de todas ellas y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el Artículo 1; Inc. c) del Artículo 2; Artículos 39, 40, 41, 42, 47, 48, 49, 50, Tercera Disposición Final y demás normas concordantes y aplicables de la ley 27157, se establece el presente Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, el mismo

que deberá ser inscrito en las partidas registrales de los respectivos predios matrices anteriormente mencionados, debiendo asimismo inscribirse en las partidas registrales de cada uno de los lotes independizados el porcentaje de copropiedad que les corresponde sobre los bienes y servicios comunes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los lotes antes descritos serán destinados exclusivamente a casas de vivienda para uso temporal o vacacional, sujetas además de las disposiciones del presente Reglamento Interno, a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Obras Privadas y en el Reglamento Interno de Normas Básicas, que como anexos 1 y 2 forman parte de este Reglamento Interno y deberán ser insertados en la escritura pública que se otorgue.

El propietario de cada lote es dueño exclusivo del respectivo bien y copropietario de los bienes comunes en proporción del área ocupada de su lote, según lo establecido en el Anexo N° 3 que forma parte integrante del presente Reglamento.

ARTÍCULO TERCERO.- Cada propietario, usará su respectivo lote en forma ordenada y tranquila, evitando realizar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres o que produzcan ruidos molestos, aún temporalmente.

El derecho de ejecutar obras y mejoras en un lote debe efectuarse de conformidad con el Reglamento de Obras Privadas y sin afectar a los otros lotes ni a los bienes y servicios comunes.

DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES

ARTÍCULO CUARTO.- Son bienes comunes:

- a) La portada y pista de ingreso así como la caseta de vigilancia y el control de ingreso.
- b) La red de pistas que conforman el conjunto de calles y avenidas y los cercos que constituyen el límite exterior.
- c) Las obras decorativas de la Habilitación Urbana ubicadas en ambientes de uso común que en el futuro pudieran existir.
- d) La red pública interna de agua potable que conecta la habilitación urbana con su fuente de abastecimiento.
- e) El sub-sistema eléctrico de distribución secundaria e instalaciones de alumbrado público ornamental.
- f) El Centro Comunal, la capilla, las áreas deportivas compuestas por canchas de fulbito, tenis y frontón, así como, cualquier otra instalación que en el futuro pudiera implementarse, como es casa Club, Piscina, etc.
- g) Los estacionamientos vehiculares.
- h) El derecho de servidumbre de paso que da acceso a la Habilitación Urbana, incluyendo todas las obras útiles y decorativas que han sido o sean introducidas en el terreno sobre el que recae dicho derecho.
- i) El área correspondiente a la Laguna artificial que se encuentra dentro del ámbito de la Habilitación Urbana, así como las áreas verdes circundantes a la misma, que sean de uso público.
- j) Los malecones que limitan la habilitación urbana respectivamente, con la playa y la laguna artificial, así como sus pasajes de acceso.

- k) Las demás áreas comunes que se encuentran libres de construcciones y pendientes de una definición de su uso por parte de la Junta de Propietarios, quien se encuentra plenamente facultada para acordar los usos que estime más convenientes para el beneficio común, sin que ello implique la necesidad de formalizar una modificación del presente Reglamento Interno.
- l) Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

ARTÍCULO QUINTO.- Son servicios comunes:

- a) La administración de la Habilitación Urbana.
- b) La guardianía, portería y vigilancia periférica e interior.
- c) La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y, en general, de los bienes de dominio y uso comunes, así como de todas las áreas circundantes a la Habilitación Urbana en la medida que ello beneficie el aspecto estético y/o preserve la seguridad e higiene del mismo, a decisión de la Junta Directiva.
- d) La eliminación de basura.
- e) El servicio de baja policía y jardines, siempre que conciernan a la totalidad de la Habilitación Urbana y que el pago de los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto.
- f) La Concesión de los servicios de comercio y otras actividades, cuando dicha Concesión sea acordada por la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO SEXTO.- El uso de los bienes comunes está estrictamente limitado a lo que sea necesario para el servicio de los lotes, sin desvirtuar la naturaleza, ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios y/o ocupantes.

ARTÍCULO SETIMO.- Los propietarios de cada lote deberán pagar en la proporción que les corresponda los gastos que ocasionen los bienes y servicios comunes a los cuales se refiere el presente reglamento y los que en el futuro se pudieran establecer.

Esta obligación incluye el pago de las cuotas ordinarias y, de ser el caso, las extraordinarias.

ARTÍCULO OCTAVO.- Los porcentajes que se señalan en el Anexo 3 al que se refiere el Artículo Segundo son fijos e invariables, salvo que todos los propietarios de los lotes acuerden su variación mediante votación unánime.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO NOVENO.- Son derechos de los propietarios:

- a) Ejercer dominio exclusivo sobre su lote y derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la Habilitación Urbana.
- b) Ejercer derecho de uso de los bienes y servicios comunes, observando las limitaciones que en cuanto a su no desnaturalización o afectación se consignan en el presente Reglamento Interno, en los Reglamentos que se han anexado al mismo y en las resoluciones, normas, instrucciones y/o disposiciones que sobre el particular sean dictadas por la Junta de Propietarios, la Junta Directiva y/o la Administración.
- c) Ejercer su derecho de propiedad, siempre que esté de acuerdo a la ley y al presente reglamento.
- d) Formar parte de la Junta de Propietarios e integrar la Junta Directiva.

- e) Recurrir ante la Junta Directiva en relación a acciones de otros propietarios, perjudiciales a sus intereses o a la Habilitación Urbana en general.
- f) Recurrir ante los Concejos Municipales y/o el Ministerio de Vivienda y Construcción, en relación a las acciones de otros propietarios o de la Junta de Propietarios, que, a su juicio, lesionan sus derechos, en forma directa o indirecta.

ARTÍCULO DECIMO.- 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 demanda el pago de los servicios comunes, la conservación y mantenimiento de los bienes comunes y la administración de la Habilitación Urbana.
- b) Acatar las resoluciones, normas, instrucciones y/o disposiciones que adopte la Junta de Propietarios, la Junta Directiva y/o la Administración.
- c) Destinar los lotes al uso que se señala en el Reglamento Interno.
- d) No ejecutar obra o instalación alguna que afecte el dominio común, el valor de las construcciones comunes o la apariencia externa de estas últimas.
- e) No perturbar la tranquilidad y seguridad de los demás propietarios, ni atentar contra la moral y las buenas costumbres.
- f) Efectuar las reparaciones del inmueble de su propiedad y asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que cause en la propiedad de terceros o a los bienes comunes, sea por acción, omisión o negligencia.
- g) Contribuir a mantener limpia la laguna artificial, así como los parques, malecones, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en dichos lugares, ningún tipo de elementos que atenten contra el ornato y la limpieza de la Habilitación Urbana.
- h) Utilizar vehículos deportivos, concepto que incluye motos deportivas, tri y cuatrimotos, otros medios de transporte dentro de la zona urbana, la laguna artificial, y la playa, con arreglo al Reglamento que la Directiva apruebe para este fin.
Queda expresamente prohibida la practica de deportes acuáticos motorizados en la Laguna artificial.
- i) No instalar campamentos, carpas, campers u otras instalaciones o vehículos similares en la zona de playa comprendida dentro de la Habilitación Urbana, en la zona de la laguna artificial ó en los terrenos que se encuentran sin construir, aún cuando estos últimos se encuentren cercados y/o se trate de su respectivo propietario.

DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO.- La Junta de Propietarios es el organismo máximo, representativo de la totalidad de los dueños de los lotes de dominio exclusivo. Las decisiones de dicha Junta, conforme a ley y al presente Reglamento obligan a todos, incluyendo a los disidentes o los que hubiesen votado en contra.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO.- La Junta de Propietarios, esta constituida por todos los propietarios de los lotes que conforman la habilitación urbana y tienen la representación conjunta de estos, por el sólo mérito de su calidad como tales.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO.- La asignación de porcentajes que se detallan en el Anexo 3 al que se refiere el Artículo Segundo será la misma que le asistirá como derecho a cada propietario para efectos del cómputo del quórum y de las votaciones correspondientes a las juntas o asambleas generales de propietarios.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO.- Queda expresamente establecido que frente a la Junta de Propietarios, el único responsable por el no pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias a que se refiere este Reglamento es el Propietario; asimismo, la renuncia al uso y disfrute de los bienes comunes, no excusa el pago de las mencionadas cuotas y cualquier otra que pudiera establecerse.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO.- La participación de porcentajes a que se refiere el artículo segundo de este Reglamento permanecerá inamovible cualquiera que fuera el mayor valor que las unidades independizadas pudieran alcanzar al momento de ser transferidas.

ARTÍCULO DECIMO SEXTO.- Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Velar por la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios de uso común y la administración de la Habilitación Urbana. Ninguna acción que afecte a éstos, será efectuada sin su previa autorización expresa.
- b) Designar a la Junta Directiva.
- c) Adoptar las medidas de carácter general o extraordinario, de oficio o a petición de parte, para dar cabal cumplimiento a las normas vigentes en materia de propiedad horizontal.
- d) Elaborar, aprobar y modificar el Reglamento Interno, con el voto favorable de más del 50% de los porcentajes de participación.
- e) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de mantenimiento, de los bienes y servicios comunes.
- f) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias urgentes y no urgentes que corresponda sufragar a cada propietario para atender los aspectos que conciernen a la conservación, mantenimiento y administración de la Habilitación Urbana.
- g) Iniciar las acciones de cobro con mérito ejecutivo establecido en el Artículo 50° de la Ley N° 27157, contra los propietarios omisos y morosos de tales obligaciones. Esta representación la ejerce el Presidente de la Junta Directiva.

ARTÍCULO DECIMO SETIMO.- La Junta de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año y dentro de los sesenta (60) días de iniciado el año calendario. Dichas reuniones tendrán por objeto la revisión de cuentas que presentará la Junta Directiva, así como la aprobación del presupuesto anual de mantenimiento de los bienes y servicios comunes.

Habrá Junta Extraordinaria de Propietarios cuando sea convocada por la Junta Directiva en los casos que lo considere necesario o a solicitud de propietarios que representen en conjunto, por lo menos el 20% del total de los porcentajes de los lotes.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO.- Las citaciones se harán mediante publicaciones en el diario El Comercio, sin perjuicio de que, además, se puedan remitir esquelas vía fax al número que cada propietario específicamente indique.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO.- El presidente de la Junta Directiva presidirá las sesiones de la Junta de Propietarios y a falta de éste el Vicepresidente y a falta de ambos, quien designe la Junta. El quórum para la Junta de Propietarios en primera convocatoria será de más del 50% de los porcentajes establecidos en el artículo segundo de este Reglamento, y en segunda convocatoria, será con el porcentaje que representen los propietarios concurrentes, aprobándose los acuerdos por mayoría. Los propietarios podrán hacerse representar por simple Carta Poder.

Entre la primera y segunda convocatoria bastará que exista un intervalo de una hora, requiriéndose para ello que así lo indique expresamente la citación.

ARTÍCULO VIGESIMO.- La Junta Directiva es la ejecutora de los acuerdos y resoluciones de la Junta de Propietarios y estará conformada por un Presidente, un Vice-Presidente (**quien reemplazará al Presidente en caso de impedimento**), un Secretario, un Tesorero y tres Vocales. Los cargos se renovarán anualmente pudiendo haber reelección por un máximo de dos periodos consecutivos.

ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO.- El Presidente de la Junta Directiva será el Representante Legal de la Junta de Propietarios y ejerce en nombre de ella las siguientes facultades:

- a. Representar a la Junta de Propietarios ante toda clase de autoridades políticas, judiciales, administrativas y municipales con las facultades de los Art. 74o. y 75o. del Código Procesal Civil; Art. 10o. y demás pertinentes de la Ley Procesal de Trabajo y sus normas reglamentarias, sustitutorias, modificatorias y complementarias, pudiendo realizar todos los actos de disposición de derechos sustantivos; demandar, reconvenir, contestar demandas y reconveniciones, actuar medios de prueba, exhibir y reconocer documentos, prestar declaraciones, solicitar medidas cautelares, ofrecer contracautela, desistirse del proceso y de la pretensión, celebrar conciliaciones y transacciones, someter a arbitraje, sustituir y/o delegar la representación procesal y, en general, realizar cualquier acto de defensa judicial o extrajudicial de la Junta de Propietarios.
- b. Dirigir las actividades propias de la Junta de Propietarios, para cuyo efecto podrá celebrar toda clase de contratos, convenios y compromisos, pudiendo suscribir los documentos, públicos o privados, que fueren necesarios.
- c. Contratar y separar al personal que sea necesario para la buena marcha de la Junta de Propietarios.
- d. Usar el sello de la Junta de Propietarios y expedir la correspondencia epistolar y telegráfica, así como cuidar que la contabilidad esté al día inspeccionando los libros, documentos y operaciones y dictando las disposiciones necesarias para el normal funcionamiento de la Junta de Propietarios.
- e. Dar cuenta de la marcha y estado de la administración de la Habilitación

- Urbana, así como de la recaudación, conservación y existencia de fondos que tenga a bien pedirle la Junta de Propietarios, sin perjuicio del informe anual que deberá emitirse en la sesión ordinaria a que se refiere el artículo décimo séptimo del presente Reglamento.
- f. Emitir un voto dirimente en los casos de empate.
 - g. Ordenar y recibir pagos, pudiendo delegar esta atribución en la persona del tesorero o del administrador que hubiere sido nombrado conforme al artículo vigésimo tercero del presente Reglamento.
 - h. Comprar, vender, ceder, permutar bienes muebles y enseres que por su naturaleza tengan la condición de artículos y útiles renovables periódicamente.
 - i. Ejecutar el cobro de las cuotas que correspondan a la Junta y que deben ser canceladas por los propietarios.
 - j. Comprar equipos, implementos, repuestos y otros bienes necesarios para la administración de la Habitación Urbana.
 - k. Abrir y cerrar cuentas corrientes, cuentas a plazo, cuentas de ahorro, sean en moneda nacional o extranjera, en cualquier institución bancaria o financiera; girar, aceptar, cobrar, endosar, descontar, reaceptar y protestar letras de cambio, así como todo otro instrumento de crédito, vales y pagarés y sus respectivas renovaciones; girar, sobregirar, endosar y cobrar cheques y cancelarlos; solicitar sobregiros y girar cheques sobre saldos acreedores o en sobregiro; otorgando los documentos públicos y privados que sean necesarios; hacer y retirar depósitos e imposiciones de cualquier naturaleza; otorgar cancelaciones y recibos.
 - l. Ejecutar los acuerdos de la Junta de Propietarios y de la Junta Directiva que se le encomienden y ejercer las demás atribuciones que le corresponda.
 - m. Conjuntamente con los miembros de la Junta Directiva, aprobar los reglamentos y directivas que sean necesarias para la marcha adecuada de la Habitación Urbana en especial en relación a los temas contemplados en el inciso h) del artículo décimo del presente Reglamento, así como, los contemplados en los artículos 3, 4, 5, 6, 7 y 9 del Reglamento Interno de Normas Básicas aprobado como Anexo N° 2 del presente Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, dando cuenta oportuna a la Junta de Propietarios.

Las atribuciones conferidas al Presidente en los literales e), h), j), y k) necesariamente serán ejercitadas de manera conjunta con el Tesorero **y en caso de impedimento podrá ser reemplazado en dichas atribuciones por el Vice-Presidente.**

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.- El Tesorero será el responsable de las cuentas y demás documentos contables que corresponda llevar respecto a los fondos económicos que establece el presupuesto anual de mantenimiento. El Tesorero ejercerá las facultades de cobranza que le sean delegadas por el Presidente de la Junta Directiva y suscribirá conjuntamente con este último todos los documentos que conciernan al ejercicio de las facultades previstas en el literal e), h), j) y k) del artículo anterior **y en caso de impedimento podrá ser reemplazado en dichas atribuciones por el Vice-Presidente.**

ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO.- La Junta Directiva se encuentra facultada para designar en cualquier momento a un Administrador de la Habilitación Urbana y para removerlo del cargo conferido.

Las facultades del Administrador serán aquellas que la Junta Directiva, le fije por acta para el mejor y más eficiente ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.- En todo lo que no se haya consignado en el presente Reglamento Interno, regirán las disposiciones de la Ley N° 27157.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA.- Hasta en tanto la Junta de Propietarios no recepcione la Tercera Etapa (Segunda en Ejecución), momento a partir del cual el presente Reglamento será aplicable a ambas etapas, únicamente quedarán sujetos al mismo los propietarios de la Primera Etapa de la Habilitación Urbana y quienes construyan sobre lotes de terreno adquiridos en la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) conforme el régimen que contienen las presente disposiciones transitorias.

SEGUNDA DISPOSICION TRANSITORIA.- Para los efectos del pago de cuotas ordinarias o extraordinarias o en general de cualquier pago que corresponda a los propietarios de la Primera y Tercera Etapa (Segunda en ejecución) de la Habilitación Urbana, se observarán las reglas siguientes:

- a. A partir del momento en que las obras de la Tercera Etapa (Segunda en ejecución), hayan sido aprobadas por el Concejo Provincial de Cañete y recepcionadas por la Junta de Propietarios, entrará en vigencia el Anexo Nro. 3 o Cuadro Definitivo de Propietarios, que forma parte integrante del presente Reglamento, para los efectos del pago de los porcentajes que correspondan a cada propietario.
- b. Hasta tanto no se implementen los porcentajes del Cuadro Definitivo de Propietarios, Anexo Nro. 3, los propietarios de los lotes de dominio exclusivo de la Primera Etapa abonarán sus cuotas que les correspondan, en base a los porcentajes establecidos en el Anexo Nro. 4, que igualmente forma parte integrante del presente Reglamento y los propietarios de los lotes de dominio exclusivo de la Tercera Etapa (Segunda en ejecución), que construyan su vivienda, abonarán por el mantenimiento de los bienes y servicios comunes que se le brindarán en la primera etapa, así como por los servicios de administración, seguridad en proporción al número de viviendas y recojo de basura, que se harán extensivos a sus viviendas, una cuota igual a la que corresponda a un lote de similares dimensiones, al interior de la Primera Etapa. Se deja expresa constancia que el mantenimiento de los bienes y demás servicios comunes, esto es el agua potable y la energía eléctrica, el mantenimiento de jardines, áreas deportivas y de la laguna artificial correspondientes a la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) y el servicio de seguridad integral que requiera la aludida Tercera Etapa, estará a cargo exclusivo de la habilitadora Lorena S.A., hasta en tanto no se produzca la incorporación efectiva de dicha etapa a la Junta de Propietarios.

TERCERA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Hasta en tanto la Tercera Etapa (Segunda en ejecución) no haya sido recepcionada por la Junta de Propietarios,

conforme a lo establecido en el Inc. a) de la Segunda Disposición Transitoria precedente, las decisiones que versen sobre los temas establecidos en el Artículo Décimo Sexto del presente Reglamento Interno, referidas a la Primera Etapa de la Habilitación Urbana, serán adoptadas con la sola participación de los propietarios de dicha Etapa, observándose para efectos del quórum y mayorías requeridas para esas sesiones, los porcentajes establecidos en el Anexo N° 4.

Los propietarios de los lotes de dominio exclusivo de la Tercera Etapa (segunda en ejecución) podrán participar en las sesiones de la Junta de Propietarios únicamente con derecho a voz respecto de los temas que conciernen a los bienes y servicios comunes que se hayan hecho extensivos a su vivienda.

Igualmente mientras dure la situación transitoria a la que se alude la primera de las presentes disposiciones transitorias, serán aplicables a los porcentajes establecidos en el Anexo N° 1, las disposiciones previstas en los Artículos Octavo y Décimo Tercero del presente Reglamento, es decir, dichos porcentajes sólo pueden ser modificados por acuerdo unánime de todos los propietarios de la Primera Etapa y servirán para efectos del cómputo del quórum y de las votaciones en las sesiones de la Junta de Propietarios a que se refieren las presentes disposiciones.

CUARTA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- La recepción de la Tercera Etapa (segunda en ejecución) a la que se refiere el inciso a) de la Segunda Disposición Transitoria del presente Reglamento Interno tendrá lugar de acuerdo al siguiente procedimiento:

- a. La habilitadora, Lorena S.A., deberá haber obtenido la recepción de las obras de habilitación de la Tercera Etapa (segunda en ejecución) por parte de la Municipalidad correspondiente.
- b. La habilitadora comunicará por escrito a la Junta de Propietarios el hecho de haberse recepcionado oficialmente las obras por las autoridades municipales y su voluntad de ser incorporada a formar parte, a plenitud, de la Junta de Propietarios, lo que ocurrirá cuando hayan vendido por lo menos el 70% de los lotes correspondientes a dicha etapa.
No obstante lo indicado en el párrafo anterior, por mutuo acuerdo entre la Junta de Propietarios y Lorena S.A., los propietarios de los lotes conformantes de la Tercera Etapa (segunda en ejecución), podrán incorporarse a plenitud y participar con todos sus derechos y obligaciones en la Junta de Propietarios sin haberse vendido el 70% de los lotes anteriormente aludidos.
- c. Previa a la incorporación de los propietarios de los lotes conformantes de la Tercera Etapa (segunda en ejecución), los representantes de la Directiva de la Junta de Propietarios designados y los de la firma Lorena S.A., realizarán una visita de inspección conjunta para verificar las obras realizadas, a fin de levantar el Acta pertinente.
- d. De mediar alguna observación, se acordará por las partes el plazo para su subsanación, la oportunidad en que se verificará el cumplimiento y la fecha en que se efectuará la convocatoria a la Junta de Propietarios para que apruebe oficialmente su incorporación.
Para dicho efecto, únicamente participarán con voz y voto en la Junta, los propietarios de los lotes de la Primera Etapa de la Urbanización, siendo obligatoria la incorporación, a partir de esa fecha, de los propietarios de los lotes conformantes de la Tercera Etapa (segunda en ejecución), de haber cumplido Lorena S.A. con las obligaciones asumidas por dicha

empresa habilitadora; en la carta que se incluye como Anexo N° 5 firmada por ambas partes.

QUINTA DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- De acuerdo con los términos del presente Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, forman parte integrante el mismo, cinco (5) anexos, los que para su ilustración, se reitera su numeración:

- Anexo N° 1, que contiene el Reglamento de Obras Privadas.
- Anexo N° 2, que contiene el Reglamento Interno de Normas Básicas.
- Anexo N°3, o Cuadro Definitivo de Propietarios, que contiene la enumeración de los lotes de terreno tanto de la I Etapa como de la III Etapa (Segunda en Ejecución), incluyendo sus metrajes y porcentajes de participación.
- Anexo N° 4, que contiene la enumeración de los lotes de terreno de la I Etapa, incluyendo sus metrajes y porcentajes porcentuales de participación.
- Anexo N° 5, que corresponde a la Carta de Lorena S.A., mediante la cual se detallan las obras que deberá de realizar en la Tercera Etapa (Segunda en Ejecución), previas a incorporación de dicha Etapa a la Junta de Propietarios de los lotes conformantes de la Primera Etapa.

**ANEXO N° 1
REGLAMENTO DE OBRAS
PRIVADAS**

INDICE

- V. Normas Generales aplicables a las Obras Privadas de la Urbanización de Las Lagunas de Puerto Viejo.
- VI. Normas aplicables a las Obras Privadas para la Primera Etapa.
- VII. Normas aplicables a las Obras Privadas para la Tercera Etapa (Segunda en ejecución)
- VIII. Procedimientos para la Construcción de Obras Civiles.

REGLAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

- I. Normas Generales Aplicables a las obras Privadas de la urbanización de “Las Lagunas de Puerto Viejo”

NORMAS GENERALES APLICABLES A LAS OBRAS PRIVADAS DE LA URBANIZACION LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO

1.0 NORMAS GENERALES

1.0.1 El presente reglamento tiene por finalidad regular las obras de construcción civil en la Urbanización Las Lagunas de Puerto Viejo y su observancia es obligatoria.

1.0.2 La Urbanización Las Lagunas de Puerto Viejo es de uso exclusivo para vivienda, las unidades inmobiliarias son indivisibles y unifamiliares permitiéndose solamente la construcción de una unidad de vivienda en cada lote.

Quedan exceptuadas las áreas destinadas para uso comercial, deportivo, recreativo y comunal de la propia urbanización.

1.0.3 CARACTER Y ESTILO DE LA URBANIZACIÓN

Esta Urbanización tiene características especiales dado su importante entorno ya que colinda con una Zona Ecológica que hay que respetar. En la Arquitectura que se desarrolle debe estar presente un tratamiento estético con materiales naturales donde predominen las áreas verdes tratadas y los espacios abiertos que sirvan de nexo entre los distintos ambientes de las viviendas. En cuanto al estilo, sólo se permitirá un lenguaje arquitectónico tipo "mediterráneo", con fusión de elementos contemporáneos o tradicionales propios, para mantener un mismo contexto urbano.

1.0.4 ACUMULACION DE LOTES

Se podrán acumular dos o más lotes con la finalidad de construir Condominios Residenciales, siempre y cuando el número de viviendas unifamiliares no exceda el número de lotes acumulados, ni sean propiedad horizontal.

1.0.5 Toda construcción, modificación o ampliación que se ejecute en la Urbanización, deberá ajustarse a lo prescrito en este reglamento, cuya aplicación será responsabilidad de la Junta Directiva; y la que actuará asesorada por el Comité de Obras Privadas y Estética (COPE).

La Junta Directiva de la Junta de Propietarios podrá denegar la autorización de construcción, si el proyecto no se ajusta estrictamente al Reglamento de Obras Privadas de la Urbanización y/o a los planos aprobados.

1.0.6 Para iniciar el trámite de licencia de construcción, el propietario deberá presentar a la Junta Directiva los siguientes documentos:

1.0.6.1 CONSTRUCCION NUEVA

- 1.- Solicitud dirigida a la Junta Directiva.
- 2.- Título de Propiedad del terreno.
- 3.- **Tres** juegos de copias del Proyecto Arquitectónico, **firmado por un Arquitecto colegiado**, que deberá comprender planos de ubicación (**E:1/500**), plantas, cortes, elevaciones, **techos y perspectivas a color (E: 1/50)**, plano del diseño y detalle del pozo séptico **y de percolación**, así como su ubicación en el lote.
- 4.- Recibo de pago por concepto de revisión, supervisión y conformidad de obra.
- 5.- **Memoria Descriptiva, procedimiento constructivo y planos del diseño de calzada necesaria para garantizar la estabilidad de las construcciones existentes, cuando se requiera; firmado por un Ingeniero Estructural colegiado.**
- 6.- **Memoria Descriptiva y plano detallado de acabados exteriores.**
- 7.- **Depósito de Garantía reembolsable, sin intereses, que será fijado por la Junta Directiva para asegurar el cumplimiento de las normas vigentes en la Urbanización.**
- 8.- **Carta compromiso del cumplimiento del Reglamento de Construcción.**

1.0.6.2 AMPLIACION O REMODELACION

- 1.- Solicitud dirigida a la Junta Directiva.
- 2.- **Tres** juegos de Copias del Proyecto Arquitectónico, que deberá comprender planos de ubicación (**E:1/500**), plantas, cortes, elevaciones **y techos (E: 1/50)**, **de la parte que se va a remodelar; plano de ubicación, diseño y detalle del pozo séptico y de percolación (cuando se requiera)**
- 3.- Recibo de pago por concepto de revisión, supervisión y conformidad de obra. **El importe del recibo será determinado por la Junta Directiva, en función a la magnitud de la obra a ejecutarse.**
- 4.- **Memoria Descriptiva, procedimiento constructivo y planos del diseño de calzada necesaria para garantizar la estabilidad de las construcciones existentes, cuando se requiera; firmado por un Ingeniero Estructural colegiado.**
- 5.- **Memoria Descriptiva y plano detallado de acabados exteriores (cuando sea aplicable).**
- 6.- **Depósito de Garantía reembolsable, sin intereses, que será fijado por la Junta Directiva en función a la magnitud y características de la ampliación o remodelación, para asegurar el cumplimiento de las normas vigentes en la Urbanización.**

1.0.7 El plazo para resolver el trámite a que se refiera el artículo anterior es de ocho (8) días calendario.

1.0.8 Una vez aprobado el proyecto, se seguirá el trámite ante **la Municipalidad** Distrital de San Antonio – **Cañete, con el objeto de obtener la Licencia de Construcción; requisito indispensable para el inicio de la obra, conjuntamente con los demás requerimientos que se establecen en el Artículo 2 de la Parte IV (Procedimientos para Construcción de Obras Civiles) de este reglamento.**

1.0.9 No se ejecutará ninguna obra de construcción entre el 15 de Diciembre y el 30 de Abril del siguiente año.

Quedan exceptuados de esta norma los trabajos de acabados que se realicen en el interior de la vivienda y que no causen molestia alguna a los vecinos. Dichos trabajos deberán realizarse solamente entre los días martes y jueves.

1.0.10 Durante la ejecución de la obra, ***si el propietario decidiera introducir cambios al proyecto aprobado, deberá someterlos previamente a la aprobación por parte del COPE.***

1.0.11 **CONFORMIDAD DE OBRA**

Al término de las obras, el propietario deberá solicitar al COPE el Certificado de Conformidad de Obra de la Urbanización, adjuntando dos (2) juegos de planos de arquitectura finales de la obra (cuando se requiera); incluyendo el replanteo, si fuera el caso. Esta Conformidad de Obra del COPE será requisito indispensable, exigido por la Municipalidad de San Antonio, para el otorgamiento de la Conformidad de Obra Municipal.

1.0.12 Todo lo no contemplado en este reglamento se regirá por el Reglamento Nacional de Construcciones (**RNC**).

REGLAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

II. Normas aplicables a las Obras Privadas para la Primera Etapa

NORMAS APLICABLES A LAS OBRAS PRIVADAS PARA LA PRIMERA ETAPA

ART. 1.- AREA CONSTRUIDA

1.0.1 PRIMER PISO

El área construida permitida en **el** primer piso debe ser **como** máximo **el** 60% del área del terreno.

1.0.2 SEGUNDO PISO

El área construida permitida en **el** segundo piso debe ser **como** máximo **el 30%** del área **del terreno**.

ART. 2.- AREA LIBRE

2.0.1 PRIMER PISO

El área libre mínima deberá ser del 40% del área del lote, pudiéndose utilizar dicho espacio como jardín, patio, terraza o estacionamiento. Se permitirá techar el 50% de estos espacios con estructuras virtuales ligeras como pérgolas, ramadas, toldos o similares, con los cerramientos laterales permitidos (ver Art. 5.1.4)

2.0.2 SEGUNDO PISO

El área libre mínima debe ser **el 30%** del área **del terreno**, pudiéndose utilizar como terraza o área libre.

ART. 3.- FRANJA VERDE PERIMETRAL

La franja de área libre entre el límite de propiedad de los lotes, los malecones, **lagunas** y pistas, son de propiedad de la Urbanización y tendrán uso exclusivo para jardines. En los frentes de los lotes que dan a **las** calles y/o avenidas se permitirá la construcción hasta de cuatro "huellas" para el paso de vehículos y una senda peatonal por lote de 0.90* m. que sumadas tendrán hasta un máximo de 2.40 m. de ancho. En los frentes de los lotes hacia los malecones igualmente se permitirá la opción de una senda peatonal de hasta un máximo de 0.90* m. de ancho.

***Accesos que se recomienda sean continuos (de acuerdo al Reglamento Nacional de Construcción para facilitar, en el caso de ser necesario, el acceso a minusválidos.**

Cualquier modificación del jardín correspondiente a la franja verde perimetral deberá contar obligatoriamente con la aprobación previa del Comité de Áreas Verdes (CAV).

ART. 4.- ALTURAS EDIFICACIONES

4.0.1 NIVEL DE REFERENCIA (+-0.00)

El nivel de referencia será el punto medio del ingreso peatonal en la pista adyacente.

4.0.2 LOTES INTERNOS:

Toda edificación en los lotes internos podrá ser de dos pisos y podrá tener hasta una altura máxima de 5.60 m. sobre el nivel de **referencia (+0.00)**. En ningún caso el nivel **del fondo de loza** será menor de -1.20 m. del nivel **de referencia (+0.00)**.

4.0.3 LOTES **CON FRENTE AL MAR O LAGUNA**:

Toda edificación en los lotes adyacentes a **mar ó laguna** será de un piso y podrá tener hasta una altura máxima de 3.00 m. sobre el nivel de **referencia (+0.00)**. En ningún caso el nivel **del fondo de loza** será menor de -1.20 m. del nivel de **referencia (+0.00)**.

4.0.4 SOTANOS:

No se permite el uso de sótanos, ya que el nivel de **fondo de loza** no podrá ser menor a -1.20 m. **del nivel de referencia (+0.00)**.

El área construida permitida a este nivel será como máximo el 10% del área del terreno.

4.0.5 ELEMENTOS DECORATIVOS:

Para efectos de implementar el estilo **mediterráneo** de la Urbanización y como incentivo a los proyectistas para realizar diseños ricos y singulares, **se deberán** construir elementos adicionales arquitectónicos decorativos tales como cúpulas, arcos, tragaluces, torretas, bóvedas, ductos de chimeneas, etc., **que necesariamente formen parte del diseño arquitectónico** siempre y cuando estos:

- No excedan 0.90 m. de altura sobre los niveles permitidos (Art. 4.0.2 y 4.0.3)
- No excedan **el 9%** del área **del terreno**.
- La suma de estos elementos decorativos no exceda el 30% del ancho de la edificación para evitar la obstrucción visual a los vecinos colindantes.

NOTA:

- Los parapetos no son considerados como elementos decorativos
- Estos elementos decorativos constituyen únicamente detalles arquitectónicos más no funcionales, por lo que no pueden ser utilizados para lograr una altura de la edificación mayor a la establecida en este artículo.

ART. 5.- **RETIROS**

El retiro es la separación entre el límite de propiedad y el punto más saliente de la edificación.

5.0 RETIROS MINIMOS

5.0.1 LOTES INTERNOS

Toda edificación en los lotes que dan a avenidas y calles deberán tener un retiro frontal de 3.00 m. De estos, aquellos lotes que son paralelos al mar podrán tener un retiro frontal de 1.50 m.

Así mismo, los lotes en esquina deberán tener un retiro lateral de 1.5 m. Este retiro solo podrá ser utilizado como área verde.

5.0.2 LOTES MALECONES

Toda edificación en los lotes adyacentes a los malecones de playa y laguna tendrán retiros frontales (malecón) de 5.00 m. y hacia la calle posterior 3.00 m. no siendo necesario tener retiro lateral.

5.0.3 RETIRO SEGUNDO PISO

Toda construcción con techo aligerado en el segundo nivel hacia la fachada será retirada como mínimo 4.50 m. del límite de propiedad. Los lotes que se encuentren paralelos al mar tendrán un retiro mínimo en la fachada del segundo piso de 3.00 m. del límite de propiedad. Los lotes en esquina tendrán un retiro mínimo de 4.50 m. en el frontis y 3.00 m. en la fachada lateral. Estos retiros podrán ser utilizados como terrazas techadas con techo ligero de madera.

5.0.4 RETIRO **PARA** ESTACIONAMIENTOS CERRADOS **TECHADOS Y TECHADOS PARCIALMENTE**

En caso que el proyecto contemple una cochera doble y/o simple cerrada, esta no deberá tener más del 50% del ancho total del lote y deberá respetar los retiros establecidos en los artículos 5.0.1 y 5.0.2. En ningún caso se permitirá tener garajes cerrados al límite de la propiedad.

5.0.5 **VOLADOS**

El volado máximo sobre las áreas de retiro no podrá ser mayor a 0.50 m., conforme se establece para estos casos en el RNC.

5.1 USO Y CONSTRUCCIÓN EN RETIROS

5.1.1 USO

El 50% del total de las áreas de retiro tiene un uso obligatorio para jardín, incluye carport abierto con grass block. El 50% restante podrá ser utilizado como terraza, piscina, senda peatonal o jardín.

5.1.2 TECHADO

El techado en retiros será como máximo el 50% del área del retiro y se empleará obligatoriamente techos virtuales, según se definen el Art. 6.0.1. No se podrá usar los techos virtuales como terraza.

5.1.3 CERCOS

5.1.3.1 LOTES INTERNOS

Cerco frontal. Se permitirán “cercos vivos” así como también el uso de elementos sólidos tales como muretes, pollos, jardineras, maceteros, pedestales, etc., que acentúen el ambiente y estilo que se quiere dar a la urbanización. En todo caso estos elementos no excederán de 0.90 m. sobre el nivel de **referencia +-0.00.**

5.1.3.2 LOTES **CON FRENTE AL MAR O LAGUNA**

Cerco frontal y posterior. Se permitirán “cercos vivos” así como también el

uso de elementos sólidos tales como muretes, pollos, jardineras, maceteros, pedestales, etc. que acentúen el ambiente y estilo que se quiere dar a la urbanización. En todo caso estos elementos no excederán de 0.90 m. sobre el nivel de **referencia +0.00.**

5.1.4 CERRAMIENTOS LATERALES

5.1.4.1 CERRAMIENTOS LATERALES - LOTES **CON FRENTE AL MAR O LAGUNA**

Se permitirán los cerramientos laterales en los retiros frontales y posteriores con elementos sólidos de 0.90 m. de altura dentro de los primeros 1.50 m. desde el límite de propiedad. A partir de esta distancia, dicho cerramiento lateral estará delimitado por una línea imaginaria ascendente a 45° y podrá llegar hasta una altura máxima de la altura de edificación permitida.

Los cerramientos laterales podrán ser de muros de albañilería, celosías de madera y/o cristal templado **transparente,** sin marco. No se permite el uso de bloques de vidrio para este fin.

5.1.4.2 CERRAMIENTOS LATERALES LOTES INTERNOS - PRIMER PISO

Se permitirán los cerramientos laterales en los retiros frontales con elementos sólidos de 0.90 m. de altura máxima dentro de los primeros 1.50 m. desde el límite de propiedad. A partir de esta distancia, dicho cerramiento lateral estará delimitado por una línea imaginaria ascendente a 45° y podrá llegar hasta una altura máxima de la altura de edificación permitida.

Los cerramientos laterales podrán ser de muros de albañilería, celosías de madera y/o cristal templado **transparente,** sin marco. No se permite el uso de bloques de vidrio para este fin.

5.1.4.3 CERRAMIENTOS LATERALES LOTES INTERNOS - SEGUNDO PISO

Se permitirán los cerramientos laterales de albañilería en los retiros frontales de 0.90 m. de altura máxima dentro de los primeros 1.50 m. desde el **retiro del primer piso.** A partir de esta distancia, dicho cerramiento lateral estará delimitado por una línea imaginaria ascendente a 45° y podrá llegar hasta una altura máxima de la altura de edificación permitida.

Los cerramientos laterales a partir de los 0.90 m. podrán ser de cristal templado incoloro y transparente que no excedan una altura de 1.60 m. de nivel de piso terminado. No se permite el uso de bloques de vidrio para este fin.

ART. 6.- **TERRAZAS**

6.0.1 TECHADO:

Se permitirá techar las terrazas con elementos ligeros virtuales **calados** tales como pérgolas, celosías y ramadas, **pudiendo ser recubiertos cuando sea el caso, con material translúcido (cristal templado,**

policarbonato). Estos techos podrán llegar hasta el límite de propiedad. Las columnas de apoyo de estos techos virtuales tendrán un retiro obligatorio de 1.00 m. desde el límite de propiedad **en el caso de las terrazas ubicadas en el primer piso y un retiro obligatorio de 1.00m., desde el retiro del primer piso cuando la terraza esté en segundo piso.**

La altura de los techos virtuales de las terrazas no podrán exceder los 3.00 m. en las viviendas de un piso y los 5.60 m. en las viviendas de dos pisos de altura **contados a partir del nivel de referencia +0.00.**

6.0.2 CERRAMIENTOS LATERALES:

Primer y segundo piso ver Art. 5.1.4.1, 5.1.4.2 y 5.1.4.3

6.0.3 BARANDAS:

Las barandas podrán tener hasta un máximo de 0.90 m. de altura sobre el nivel de piso terminado. Estas podrán ser de albañilería, madera **natural o pintada de algún color permitido** o cristal **templado incoloro y transparente.**

6.0.4 NIVEL:

En caso de elevarse el nivel de piso de la terraza con respecto al nivel de piso terminado de la edificación, este nivel no deberá permitir que ningún elemento ya sea decorativo o persona excedan las alturas permitidas en al Art. 4

6.0.5 TERRAZAS EN TECHOS:

No se permitirá utilizar los techos terminados de las edificaciones como terrazas.

ART. 7.- MATERIALES Y ACABADOS

7.0 ALCANCE:

Las restricciones del presente artículo, se aplican a todas las superficies exteriores visibles de las edificaciones

7.1 FACHADA:

7.1.1 CANTOS:

Ningún canto de esquina deberá ser recto o regular. Es en la redondez e irregularidad del tarrajeo que reside la estética del estilo de la urbanización.

7.1.2 COLOR:

El color blanco **puro de cualquier marca de pintura** deberá predominar en un 80% de la superficie de fachadas.

Como contraste se podrán usar colores diversos dentro de las gamas de colores "naturales". Se considera colores naturales los colores de pigmentación natural como son: Ocre, Siena, Terracota, Azul añil y Verde cromo **según matizado aprobado. También se podrán usar en barandas, marcos, puertas, ventanas y elementos decorativos.**

7.1.3 CARPINTERIA:

La carpintería podrá ser de madera (natural o pintada según los colores permitidos) y el vidrio o cristal crudo o templado transparente incoloro o tonos Bronce o Ahumado en diferentes grados y/o arenado solo para los casos de baños o dormitorios con frente a la calle). No se permitirá el uso de carpintería de aluminio ni de rejas metálicas de seguridad.

Los elementos de fijación, podrán ser en fierro o aluminio de color negro o metálicos (plateado), de acuerdo al tono del vidrio crudo o templado a usarse.

ART. 8.- ESTACIONAMIENTO

Todos los lotes a partir de 200 m2 deberán tener como mínimo dos estacionamientos dentro del área del terreno y deberán estar ubicados en forma perpendicular a la pista adyacente y de la siguiente manera:

- a) Techados y/o Techado Parcial: En este caso deben respetar el retiro lateral o frontal.
- b) Sin Techo: Pueden llegar hasta el límite de propiedad.
- c) En ningún caso usarán el área verde de uso común.

Los terrenos con áreas menores a 200 m2 que dejen dos estacionamientos tendrán una compensación en el área construida del segundo piso no mayor a 5 m2.

En caso de acumulación de terrenos el mínimo de estacionamientos será aplicado por cada uno de los terrenos originales.

ART. 9.- INSTALACIONES ACUATICAS

Los embarcaderos, muelles, espigones y otras instalaciones tanto en la laguna como en el área marítima, serán habilitados por la Asociación y su ubicación será según diseño de la urbanización, no se permitirán las instalaciones acuáticas privadas.

ART. 10.- INSTALACIONES SANITARIAS / ELECTRICAS / GAS

10.1 PISCINAS

Se permitirá la construcción de pozas, piscinas, piletas, jacuzzi, espejos de agua, etc. siempre y cuando estos cumplan los requisitos técnicos sanitarios, de abastecimiento y sanidad exigidos por los reglamentos vigentes y aprobados por la Junta Directiva.

10.2 AGUA POTABLE

No se permite el uso de tanques elevados.

La tubería de abastecimiento principal de los lotes no deberá ser mayor de ½" de diámetro, y deberá tener una llave de interrupción en el exterior de fácil acceso, para casos de emergencia, mantenimiento y reparación.

Esta llave deberá permanecer cerrada cuando la vivienda no este ocupada por periodos de tiempo prolongados.

10.3 DESAGUE

La eliminación de aguas servidas se hará a un tanque séptico con un sistema de percolación, cuya profundidad estará dada de acuerdo al nivel de la capa freática correspondiente.

No se construirán servicios sanitarios que estén a un nivel menor de -0.30 m₂ por debajo del nivel de referencia +-0.00 (Art. 4.01).

Se deberán respetar las características de los pozos sépticos entregados por la urbanizadora.

Al momento de realizar el desarrollo y ejecución de las obras de desagüe debe tomarse en cuenta las recomendaciones dadas en los planos del sistema de drenaje de la Urbanización.

10.4 GAS

Las instalaciones de gas para cocinas y termas deberán efectuarse por personal acreditado y bajo condiciones máximas de seguridad. Así mismo los balones de gas se deberán colocar en el exterior de la vivienda y fuera del registro visual.

Los tanques subterráneos deberán ubicarse en el exterior de las viviendas y cumpliendo con las especificaciones técnicas y de seguridad que para ese fin dicten los organismos supervisores y reguladores competentes y las empresas comercializadoras autorizadas por dichos organismos; para cuyo efecto deberán presentar, antes de su instalación, un certificado emitido por cualquiera de los referidos organismos confirmando que el proyecto cumple con las referidas especificaciones.

ART. 11.- INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

El incumplimiento de las normas del presente reglamento, será sancionado de la siguiente forma:

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

REGLAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

- III. Normas aplicables a las Obras Privadas para la Tercera Etapa (Segunda en Ejecución)

NORMAS APLICABLES A LAS OBRAS PRIVADAS PARA LA TERCERA ETAPA - SEGUNDA EN EJECUCION

ART. 1.- AREA CONSTRUIDA

1.0.1 PRIMER PISO

El área construida permitida en el primer piso debe ser **como** máximo el 60% del área del terreno.

1.0.2 SEGUNDO PISO

El área construida permitida en el segundo piso debe ser **como** máximo el 30% del área del terreno.

ART. 2.- AREA LIBRE

2.0.1 PRIMER PISO

El área libre mínima deberá ser del 40% del área del lote, pudiéndose utilizar dicho espacio como jardín, patio, terraza o estacionamiento. Se permitirá techar el 50% de estos espacios con estructuras virtuales ligeras como pérgolas, ramadas, toldos o similares, con los cerramientos laterales permitidos (ver Art. 5.1.4)

2.0.2 SEGUNDO PISO

El área libre mínima debe ser el 30% del área del terreno, pudiéndose utilizar como terraza o área libre.

ART. 3.- FRANJA VERDE PERIMETRAL

La franja de área libre entre el límite de propiedad de los lotes, los malecones, **lagunas** y pistas, son de propiedad de la Urbanización y tendrán uso exclusivo para jardines. En los frentes de los lotes que dan a **las** calles y/o avenidas se permitirá la construcción hasta de cuatro "huellas" para el paso de vehículos y una senda peatonal por lote de 0.90* m. que sumadas tendrán hasta un máximo de 2.40 m. de ancho. En los frentes de los lotes hacia los malecones igualmente se permitirá la opción de una senda peatonal de hasta un máximo de 0.90* m. de ancho.

***Accesos que se recomienda sean continuos (de acuerdo al Reglamento Nacional de Construcción para facilitar, en el caso de ser necesario, el acceso a minusválidos.**

Cualquier modificación del jardín correspondiente a la franja verde perimetral deberá contar obligatoriamente con la aprobación previa del Comité de Áreas Verdes (CAV).

ART. 4.- ALTURAS EDIFICACIONES

4.0.1 **NIVEL DE REFERENCIA (+-0.00)**

El nivel de referencia será el punto medio del ingreso peatonal en la pista adyacente.

4.0.2 ALTURAS PERMITIDAS:

Las alturas permitidas para la Tercera Etapa serán según el Listado de Alturas de edificación (ver Art. 4.0.7)

4.0.3 LOTES DE UN PISO:

Toda edificación en los lotes de un piso podrá tener hasta una altura máxima de 3.00 m₂ sobre el nivel de **referencia (+-0.00)**. En ningún caso el nivel de **l fondo de loza** será menor de -1.20 m₂ del nivel de **referencia (+-0.00)**.

4.0.4 LOTES DE DOS PISOS:

Toda edificación de dos pisos podrá tener hasta una altura máxima de 5.60 m₂ sobre el nivel de **referencia (+-0.00)**. En ningún caso el nivel de **l fondo de loza** será menor de -1.20 m₂ del nivel de **referencia (+-0.00)**.

4.0.5 SOTANOS:

No se permite el uso de sótanos, ya que el nivel de **fondo de loza** no podrá ser menor a -1.20 m. **del nivel de referencia (+-0.00)**

El área construida permitida a este nivel será como máximo el 10% del área del terreno.

4.0.6 ELEMENTOS DECORATIVOS:

Para efectos de implementar el estilo **mediterráneo** de la Urbanización y como incentivo a los proyectistas para realizar diseños ricos y singulares, **se deberán** construir elementos adicionales arquitectónicos decorativos tales como cúpulas, arcos, tragaluces, torretas, bóvedas, ductos de chimeneas, etc., **que necesariamente formen parte del diseño arquitectónico** siempre y cuando estos:

- No excedan 0.90 m₂ de altura sobre los niveles permitidos (Art. 4.0.**3** y 4.0.**4**)
- No excedan **el 9%** del área **del terreno**.
- La suma de estos elementos decorativos no exceda el 30% del ancho de la edificación para evitar la obstrucción visual a los vecinos colindantes.

NOTA:

Los parapetos no son considerados como elementos decorativos
Estos elementos decorativos constituyen únicamente detalles arquitectónicos mas no funcionales, por lo que no pueden ser utilizados para lograr una altura de la edificación mayor a la establecida en este artículo.

4.0.7 LISTADO DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN:

4.0.7.1 UN PISO:

En las siguientes manzanas se permitirá una altura máxima de un piso:
I - II - III (lotes del 4 al 8) - VII - VIII - XI - XII - XIII - XVII - XVIII

4.0.7.2 DOS PISOS:

En las siguientes manzanas se permitirá una altura máxima de dos pisos:
III (lotes 1 al 3) - IV - V - VI - IX - X - XIV - XV - XVI - XIX - XX

ART. 5.- RETIROS

El retiro es la separación entre el límite de propiedad y el punto más saliente de la edificación.

Toda edificación en los lotes que dan a malecones, avenidas, calles y pasajes peatonales deberán tener un retiro frontal, posterior y/o lateral, en el primer y segundo piso, según el Listado de Retiros por Manzanas (ver Art. 5.0.1 y plano del apéndice A)

5.0 RETIROS MINIMOS

5.0.1 LISTADO DE RETIROS POR MANZANAS:

5.0.1.1 RETIROS EN PRIMER PISO:

Manzana I:	Lotes 1 al 9	
	Retiro frontal (hacia malecón)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Huanchaco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana II:	Lotes 1 al 9	
	Retiro frontal (hacia malecón)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Huanchaco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana III:	Lotes 4 al 8	
	Retiro frontal (hacia malecón)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Huanchaco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana III:	Lotes 1 al 3	
	Retiro frontal (hacia calle Huanchaco)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia malecón)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana IV:	Lotes 1 al 9	
	Retiro frontal (hacia calle Huanchaco)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia lote)	no requiere
	Lotes 10 al 14	
	Retiro frontal (hacia calle Dormilona)	1.50 m
	Retiro posterior (hacia lote)	no requiere
	Retiro lotes en esquina	
	Lotes 1 y 14	no requiere
	Lotes 9 y 10	1.50 m
Manzana V:	Lotes 1 al 3	
	Retiro frontal (hacia calle Huanchaco)	3.00 m

	Retiro posterior (hacia pasaje)	3.00 m
	Lotes 4 al 9	
	Retiro frontal (hacia calle Huanchaco)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia lote)	no requiere
	Lotes 10 al 13	
	Retiro frontal (hacia calle Dormilona)	1.50 m
	Retiro posterior (hacia lote)	no requiere
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana VI:	Lotes 1 al 3	
	Retiro frontal (hacia calle Dormilona)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia Av. Totorero)	3.00 m
	Lotes 4 y 5	
	Retiro frontal (hacia calle Dormilona)	1.50 m
	Retiro posterior (hacia Av. Totorero)	3.00 m
	Lotes 6 y 7	
	Retiro frontal (hacia Av. Huerequeque Sur)	1.50 m
	Retiro posterior (hacia pasaje)	1.50 m
	Lotes 8 y 9	
	Retiro frontal (hacia Av. Huerequeque Sur)	1.50 m
	Retiro posterior (hacia calle Dormilona)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	1.50 m
Manzana VII:	Lotes 1 al 4	
	Retiro frontal (hacia malecón)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Dormilona)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	1.50 m
Manzana VIII:	Lote único	
	Retiro frontal (hacia malecón)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Dormilona)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	1.50 m
Manzana IX:	Lotes 1 al 3	
	Retiro frontal (hacia calle Playerito)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia canchas)	no requiere
	Lote 4	
	Retiro frontal (hacia calle Playerito)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia calle ciega)	3.00 m
	Lotes 5 y 6	
	Retiro frontal (hacia calle Playerito)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia lote)	no requiere
	Lotes 7 al 10	
	Retiro frontal (hacia Av. Huerequeque Sur)	1.50 m
	Retiro posterior (hacia calle ciega)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	
	Lote 1	no requiere
	Lotes 6 y 10	1.50 m
Manzana X:	Lote único	
	Retiro frontal (hacia calle Playerito)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia canchas)	3.00 m
	Retiro lote en esquina	1.50 m
Manzana XI:	Lotes 1 al 5	
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Playerito)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	1.50 m

Manzana XII:Lotes 1 al 6		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Playerito)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	
	Lote 1	no requiere
	Lote 6	1.50 m
Manzana XIII:Lotes 1 al 5		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Playerito)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana XIV:Lote cénico		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana XV:Lotes 1 al 6		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana XVI:Lotes 1 al 5		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana XVII:Lotes 1 al 5		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana XVIII:Lotes 1 al 5		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana XIX:Lotes 1 al 8		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere
Manzana XX:Lotes 1 al 8		
	Retiro frontal (hacia laguna)	5.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	3.00 m
	Retiro lotes en esquina	no requiere

5.0.1.2 RETIRO **PARA** ESTACIONAMIENTOS CERRADOS **TECHADOS Y TECHADOS PARCIALMENTE**

En caso que el proyecto contemple una cochera doble y/o simple cerrada, esta no deberá tener más del 50% del ancho total del lote y deberá respetar los retiros establecidos en el artículo 5.0.1.1 En ningún caso se permitirá tener garajes cerrados al límite de la propiedad.

5.0.1.3 RETIROS EN SEGUNDO PISO:

Toda construcción con techo aligerado en el segundo nivel hacia la fachada será retirada para uso exclusivo de terraza y para evitar una obstrucción visual de las mismas hacia las viviendas colindantes. Dicho retiro se contabiliza desde el límite de propiedad.

Manzana III:	Lotes 1 al 3	
	Retiro frontal (hacia malecón)	6.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Huanchaco)	6.00 m
	Lotes en esquina (retiro lateral)	no requiere
Manzana IV:	Lotes 1 al 9	
	Retiro frontal (hacia calle Huanchaco)	6.00 m
	Lotes 10 al 14	
	Retiro frontal (hacia calle Dormilona)	Según diseño
	Retiros en esquina:	
	Lotes 9 y 10 (hacia Av. Huerequeque Sur)	3.00 m
	Lotes 1 y 14	no requiere
Manzana V:	Lotes 1 al 3	
	Retiro frontal (hacia calle Huanchaco)	6.00 m
	Retiro posterior (hacia pasaje)	6.00 m
	Lotes 4 al 9	
	Retiro frontal (hacia calle Huanchaco)	6.00 m
	Lotes 10 al 13	
	Retiro frontal (hacia calle Dormilona)	Según diseño
	Lotes en esquina (retiro lateral)	no requiere
Manzana VI:	Lotes 1 al 3	
	Retiro frontal (hacia Av. Totorero)	6.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Dormilona)	6.00 m
	Lotes 4 y 5	
	Retiro frontal (hacia Av. Totorero)	6.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Dormilona)	6.00 m
	Lotes 6 al 9	
	Retiro frontal (hacia Av. Huerequeque Sur)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Dormilona)	no requiere
	Lotes en esquina (retiro lateral)	no requiere
Manzana IX:	Lotes 1 al 6	
	Retiro frontal (hacia calle Playerito)	4.50 m
	Retiro posterior (hacia canchas)	no requiere
	Lotes 7 al 10	
	Retiro frontal (hacia Av. Huerequeque Sur)	3.00 m
	Retiro posterior (hacia canchas)	no requiere
	Retiro lotes en esquina:	
	Lote 6 (hacia Av. Huerequeque Sur)	3.00 m
	Lote 1 y 10 (retiro lateral)	no requiere
Manzana X:	Lote único	
	Retiro frontal (hacia calle Playerito)	6.00 m
	Retiro posterior (hacia canchas)	no requiere
	Lotes en esquina (retiro lateral)	no requieren
Manzana XIV:	Lote único	
	Retiro frontal (hacia laguna)	8.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	no requiere
	Retiro lateral	no requiere
Manzana XV:	Lotes 1 al 6	
	Retiro frontal (hacia laguna)	8.00 m
	Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	no requiere
	Lotes en esquina (retiro lateral)	no requiere
Manzana XVI:	Lotes 1 al 5	
	Retiro frontal (hacia laguna)	8.00 m

Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	no requiere
Lotes en esquina (retiro lateral)	no requiere
Manzana XIX:Lotes 1 al 8	
Retiro frontal (hacia laguna)	8.00 m
Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	6.00 m
Lotes en esquina (retiro lateral)	no requiere
Manzana XX:Lotes 1 al 8	
Retiro frontal (hacia laguna)	8.00 m
Retiro posterior (hacia calle Flamenco)	6.00 m
Lotes en esquina (retiro lateral)	no requiere

5.0.1.4 **VOLADOS**

El volado máximo sobre las áreas de retiro no podrá ser mayor a 0.50 m., conforme se establece para estos casos en el RNC.

5.1 **USO Y CONSTRUCCIÓN EN RETIROS**

5.1.1 USO

El 50% del total de las áreas de retiro tiene un uso obligatorio para jardín, incluye carport abierto con grass block. El 50% restante podrá ser utilizado como terraza, piscina, senda peatonal o jardín.

5.1.2 TECHADO

El techado en retiros será como máximo el 50% del área del retiro y se empleará obligatoriamente techos virtuales, según se definen en el Art. 6.0.1. No se podrá usar los techos virtuales como terraza.

5.1.3 CERCOS

5.1.3.1 LOTES INTERNOS

Cerco frontal o a pasaje peatonal. Se permitirán "cercos vivos" así como también el uso de elementos sólidos tales como muretes, pollos, jardineras, maceteros, pedestales, etc. que acentúen el ambiente y estilo que se quiere dar a la Urbanización. En todo caso estos elementos no excederán de 0.90 m. sobre el nivel de **referencia (+-0.00)**.

5.1.3.2 LOTES **CON FRENTE AL MAR O LAGUNA**

Cerco frontal, posterior o a pasaje peatonal. Se permitirán "cercos vivos" así como también el uso de elementos sólidos tales como muretes, pollos, jardineras, maceteros, pedestales, etc. que acentúen el ambiente y estilo que se quiere dar a la Urbanización. En todo caso estos elementos no excederán de 0.90 m. sobre el nivel de **referencia (+-0.00)**.

5.1.4 CERRAMIENTOS LATERALES

5.1.4.1 CERRAMIENTOS LATERALES - LOTES **CON FRENTE AL MAR O LAGUNA**

Se permitirán los cerramientos laterales en los retiros frontales y posteriores con elementos sólidos de 0.90 m. de altura dentro de los primeros 1.50 m. desde el límite de propiedad. A partir de esta distancia,

dicho cerramiento lateral estará delimitado por una línea imaginaria ascendente a 45° y podrá llegar hasta una altura máxima de la altura de edificación permitida.

Los cerramientos laterales podrán ser de muros de albañilería, celosías de madera y/o cristal templado **transparente**, sin marco. No se permite el uso de bloques de vidrio para este fin.

5.1.4.2 CERRAMIENTOS LATERALES LOTES INTERNOS - PRIMER PISO

Se permitirán los cerramientos laterales en los retiros frontales con elementos sólidos de 0.90m de altura máxima dentro de los primeros 1.50m. desde el límite de propiedad. A partir de esta distancia, dicho cerramiento lateral estará delimitado por una línea imaginaria ascendente a 45° y podrá llegar hasta una altura máxima de la altura de edificación permitida.

Los cerramientos laterales podrán ser de muros de albañilería, celosías de madera y/o cristal templado **transparente**, sin marco. No se permite el uso de bloques de vidrio para este fin.

5.1.4.3 CERRAMIENTOS LATERALES LOTES INTERNOS - SEGUNDO PISO

Se permitirán los cerramientos laterales de albañilería en los retiros frontales de 0.90 m. de altura máxima dentro de los primeros 1.50 m. desde el **retiro del primer piso**. A partir de esta distancia, dicho cerramiento lateral estará delimitado por una línea imaginaria ascendente a 45° y podrá llegar hasta una altura máxima de la altura de edificación permitida.

Los cerramientos laterales **a partir de los 0.90m.** podrán ser de **cristal templado incoloro y transparente** que no excedan una altura de 1.60 m. del nivel del piso terminado. No se permite el uso de bloques de vidrio para este fin.

ART. 6.- **TERRAZAS**

6.0.1 TECHADO:

Se permitirá techar las terrazas con elementos ligeros virtuales **calados** tales como pérgolas, celosías y ramadas, **pudiendo ser recubiertos cuando sea el caso, con material translúcido (cristal templado, policarbonato).** **Estos techos podrán llegar hasta el límite de propiedad.** Las columnas de apoyo de estos techos virtuales tendrán un retiro obligatorio de 1.00 m. desde el límite de propiedad **en el caso de las terrazas ubicadas en el primer piso y un retiro obligatorio de 1.00 m. desde el retiro del primer piso cuando la terraza esté en segundo piso.**

La altura de los techos virtuales de las terrazas no podrán exceder los 3.00 m. en las viviendas de un piso y los 5.60 m. en las viviendas de dos pisos de altura **contados a partir del nivel de referencia (+-0.00).**

6.0.2 CERRAMIENTOS LATERALES:

Primer y segundo piso ver art. 5.1.4.1 , 5.1.4.2 y 5.1.4.3

6.0.3 BARANDAS:

Las barandas podrán tener hasta un máximo de 0.90 m₂ de altura sobre el nivel de piso terminado. Estas podrán ser de albañilería, madera **natural o pintada de algún color permitido** o cristal **templado incoloro y transparente**.

6.0.4 NIVEL:

En caso de elevarse el nivel de piso de la terraza con respecto al nivel de piso terminado de la edificación, este nivel no deberá permitir que ningún elemento ya sea decorativo o persona excedan las alturas permitidas en al Art. 4

6.0.5 TERRAZAS EN TECHOS:

No se permitirá utilizar los techos terminados de las edificaciones como terrazas.

ART. 7.- MATERIALES Y ACABADOS

7.0 ALCANCE:

Las restricciones del presente artículo, se aplican a todas las superficies exteriores visibles de las edificaciones.

7.1 FACHADA:

7.1.1 CANTOS:

Ningún canto de esquina deberá ser recto o regular. Es en la redondez e irregularidad del tarrajeo que reside la estética del estilo de la urbanización.

7.1.2 COLOR:

El color blanco **puro de cualquier marca de pintura** deberá predominar en un 80% de la superficie de fachadas.

Como contraste se podrán usar colores diversos dentro de las gamas de colores "naturales". Se considera colores naturales los colores de pigmentación natural como son: Ocre, Siena, Terracota, Azul añil y Verde cromo **según matizado aprobado. También se podrán usar en barandas, marcos, puertas, ventanas y elementos decorativos.**

7.1.3 CARPINTERIA:

La carpintería podrá ser de madera (natural o pintada **según los colores permitidos**) y el vidrio o cristal crudo o templado **transparente incoloro o tonos Bronce o Ahumado en diferentes grados y/o arenado solo para los casos de baños o dormitorios con frente a la calle**). No se permitirá el uso de carpintería de aluminio ni de rejas metálicas de seguridad.

Los elementos de fijación, podrán ser en fierro o aluminio de color negro o metálicos (plateado), de acuerdo al tono del vidrio crudo o templado a usarse.

ART. 8.- ESTACIONAMIENTO

Todos los lotes **a partir de 200 m2** deberán tener **como mínimo dos estacionamientos** dentro del área del terreno **y deben estar ubicados en forma perpendicular a la pista adyacente y de la siguiente manera:**

- a) **Techados y/o Techado Parcial: En este caso deben respetar el retiro lateral o frontal.**
- b) **Sin techo: Pueden llegar hasta el límite de propiedad**
- c) **En ningún caso usarán el área verde de uso común**

Los terrenos con áreas menores a 200 m2 que dejen dos estacionamientos, tendrán una compensación en el área construida del segundo piso no mayor a 5 m2.

En caso de acumulación de terrenos el mínimo de estacionamientos será el aplicado por cada uno de los terrenos originales.

ART. 9.- INSTALACIONES ACUATICAS

Los embarcaderos, muelles, espigones y otras instalaciones tanto en la laguna como en el área marítima, serán habilitados por la Asociación y su ubicación será según diseño de la urbanización, no se permitirán las instalaciones acuáticas privadas.

ART. 10.- INSTALACIONES SANITARIAS / ELECTRICAS / GAS

10.1 PISCINAS

Se permitirá la construcción de pozas, piscinas, piletas, jacuzzi, espejos de agua, etc., siempre y cuando estos cumplan los requisitos técnicos sanitarios, de abastecimiento y sanidad exigidos por los reglamentos vigentes y aprobados por la Junta Directiva.

10.2 AGUA POTABLE

No se permite el uso de tanques elevados.

La tubería de abastecimiento principal de los lotes no deberá ser mayor de ½" de diámetro, y deberá tener una llave de interrupción en el exterior de fácil acceso, para casos de emergencia, mantenimiento y reparación. Esta llave deberá permanecer cerrada cuando la vivienda no este ocupada por periodos de tiempo prolongados.

10.3 DESAGUE

La eliminación de aguas servidas se hará a un tanque séptico con sistema de percolación, cuya profundidad estará dada de acuerdo al nivel de la

capa freática correspondiente.

No se construirán servicios sanitarios que estén a un nivel menor de -0.30 m_z por debajo del nivel de **referencia +-0.00 (Art. 4.01)**.

Se deberán respetar las características de los pozos sépticos entregados por la urbanizadora.

Al momento de realizar el desarrollo y ejecución de las obras de desagüe debe tomarse en cuenta las recomendaciones dadas en los planos del sistema de drenaje de la Urbanización.

10.4 GAS

Las instalaciones de gas para cocinas y termas deberán efectuarse por personal acreditado y bajo condiciones máximas de seguridad. Así mismo los balones de gas se deberán colocar en el exterior de la vivienda y fuera del registro visual.

Los tanques subterráneos deberán ubicarse en el exterior de las viviendas y cumpliendo con las especificaciones técnicas y de seguridad que para ese fin dicten los organismos supervisores y reguladores competentes y las empresas comercializadoras autorizadas por dichos organismos; para cuyo efecto deberán presentar antes de su instalación, un certificado emitido por cualquiera de los referidos organismos confirmando que el proyecto cumple con las referidas especificaciones.

ART. 11.- INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO

El incumplimiento de las normas del presente reglamento, será sancionado de la siguiente forma:

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

REGLAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

IV PROCEDIMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES

PROCEDIMIENTOS PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES

1. OBJETO Y ALCANCE

1.1 OBJETO

Estos procedimientos tienen el objeto de normar las actividades relacionadas con la construcción de las obras civiles que se realicen en la Urbanización “Las Lagunas de Puerto Viejo”.

1.2 ALCANCE

Su observancia es obligatoria y comprende a los Propietarios de terrenos, a las Empresas Constructoras, Ingenieros, Arquitectos y Obreros, que realicen trabajos de construcción, modificación o ampliación de las Casas de Playa de la urbanización.

2. INICIO DE LA OBRA

2.1 Documentos

Para iniciar la obra se deberá presentar a la Administración lo siguiente:

- 2.1.1 Documento de aprobación del Proyecto otorgado por la Junta de Propietarios y Licencia de construcción de la Municipalidad del Distrito de San Antonio Provincia de Cañete.
- 2.1.2 **Nombre** del profesional responsable de la obra y relación del personal que trabajará en la misma; incluyendo el número de sus correspondientes **Documentos de Identidad**.
- 2.1.3 Bosquejo de la ubicación del campamento, indicando el lugar donde se colocará los materiales.
- 2.1.4 Cronograma de Obra.
- 2.1.5 Carta **Compromiso Solidaria** del Propietario y del **Profesional** responsable de la obra declarando conocer los presentes procedimientos **y multas; obligándose a respetar el proyecto aprobado y someter a la aprobación previa cualquier modificación que se pretenda introducir al proyecto aprobado, haciéndose directamente responsables de la construcción.**
- 2.1.6 Planos aprobados, según corresponda, de acuerdo con el Reglamento de Obras Privadas de la Urbanización para la I Etapa (parte II) o III Etapa (parte III).
- 2.1.7 Un cuaderno para el control de la obra. Este cuaderno será entregado por la administración al Vigilante de la Garita para el registro de todas las novedades vinculadas con la obra.
- 2.1.8 **Toda construcción deberá contar con un Cuaderno de Obra aperturado y a cargo del profesional responsable, que**

deberá permanecer en la obra durante el tiempo que dure la misma. En dicho cuaderno se consignarán todas las ocurrencias importantes e indicaciones del Supervisor; así como el visto bueno del Supervisor en etapas o pasos más importantes de la obra:

1. **Trazado y nivelado**
2. **Llenado de lozas 1er. Piso**
3. **Llenado de techos 1er. Piso y 2do. Piso**
4. **Pintado final**

Este cuaderno cerrado, con la intervención del supervisor será requisito indispensable para el otorgamiento de la Conformidad de Obra del COPE.

2.2 Instalaciones y facilidades

Para iniciar la obra se deberá contar con un campamento instalado que disponga de las facilidades siguientes:

- 2.2.1 Caseta de guardianía construida con paredes y techo de madera o triplay. Esta prohibido la utilización de esteras para este fin.
- 2.2.2 Suministro de agua potable en el lote, para cuyo efecto se deberá gestionar la instalación de la conexión domiciliaria respectiva.
- 2.2.3 Baño portátil que podrá ser colocado en el retiro de la obra. La limpieza del inodoro será semanal y lo hará la compañía que lo arrienda.
- 2.2.4 El campamento podrá estar ubicado en los terrenos adyacentes a la obra, siempre y cuando se cuente con la autorización escrita del propietario del lote afectado, dirigida a la Junta de Propietarios o al dueño de la casa en construcción.
- 2.2.5 De no haber terrenos aledaños sin construir, se deberá tomar todas las providencias para evitar causar molestias o desperfectos a las casas vecinas.
- 2.2.6 Esta prohibido colocar el campamento en zonas de circulación vehicular, zonas de recreación, áreas de jardines, malecones o en la playa, así como en cualquier zona de uso común.
- 2.2.7 El campamento no podrá instalarse o permanecer entre el 15 de Diciembre y el 15 de Abril de cada año.

3. Control de Ingreso y Salida del Material y del Personal

3.1 Ingreso y Salida de herramientas y otros materiales

Para ingresar o retirar herramientas y/o materiales de la urbanización, se deberá cumplir lo siguiente:

- 3.1.1 Los vehículos que transporten herramientas y/o materiales, serán revisados tanto al ingreso como a la salida de la urbanización. Esta revisión se realizará en la garita y estará a cargo de vigilancia.
- 3.1.2 Todo ingreso de herramientas y materiales deberá contar con una guía o, en su defecto, con una carta firmada por el Ingeniero responsable de la obra; donde se indique el lote destinatario.
- 3.1.3 Para retirar material, herramientas y/o maquinarias, será requisito indispensable presentar en la garita una autorización escrita del Ingeniero responsable de la obra; la cual quedará en poder de la vigilancia y será archivada en el cuaderno de control del lote afectado.

3.2 Ingreso y Salida del Personal

- 3.2.1 Todo el personal deberá obligatoriamente registrar su ingreso y salida en la garita.
- 3.2.2 Tanto al ingreso como a la salida, el Vigilante de la garita deberá realizar la revisión de los maletines del personal de trabajadores y consignar, en el cuaderno de control de la obra, cualquier novedad que se presente como resultado de la revisión.

4.EJECUCION DE LA OBRA

Durante la ejecución de la obra se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 4.1 El horario de trabajo será de 07:00 a 18:00 horas de Lunes a Viernes y de 07:00 a 14:00 horas los días Sábados.
- 4.2 Las obras en proceso únicamente podrán tener un guardián nocturno para la custodia de la obra. No esta permitido el alojamiento de familiares de los guardianes en las obras bajo ninguna circunstancia.
- 4.3 Fuera de las horas de trabajo, ningún miembro del personal obrero podrá permanecer en la urbanización y menos aun pernoctar en la obra; salvo lo dispuesto en el Artículo 4.2.
- 4.4 En caso que alguno de los trabajos a realizar en la obra necesite de equipos o maquinarias que requieran de energía eléctrica, se deberá gestionar ante la empresa de luz, antes del inicio de esos trabajos, la correspondiente conexión eléctrica domiciliaria. De no presentarse esta circunstancia, la conexión eléctrica domiciliaria se solicitará al termino de la obra. **LAS OBRAS NO PODRÁN USAR ENERGÍA ELECTRICA OBTENIDA A TRAVES DEL ALUMBRADO PUBLICO.**
- 4.5 Se deberá tener especial cuidado con las pistas, cuando se usen para el almacenamiento de materiales de construcción.

- 4.6 Está terminantemente prohibido preparar mezclas de concreto de cualquier tipo sobre las pistas.
- 4.7 Todo material excedente deberá ser permanentemente eliminado.
- 4.8 La alimentación del personal de trabajadores se realizará en el ambiente que para dicho fin existe en el lado Sur de la urbanización. Aquellos que no deseen hacer uso de este servicio, podrán tomar sus alimentos fuera de la urbanización, de acuerdo en lo prescrito en el ARTÍCULO 6.2.
- 4.9 No se podrá iniciar construcciones de obras nuevas después del 15 de Agosto.
En caso de no haber concluido la obra al 15 de Diciembre, esta deberá ser clausurada de forma que nadie pueda ingresar a ella hasta el reinicio de los trabajos en la próxima temporada; debiendo dejarse pintada con temple.

5. FINALIZACION DE LA OBRA

- 5.1 Las paredes limítrofes, **en primer y segundo piso, deberán tener un tarrajeo liso, solaqueado, chispeado, pañeteado o especial e irán pintadas en color blanco puro** para un mejor aspecto en la Urbanización.
- 5.2 **Al término de la temporada de construcción,** se deberá realizar la limpieza y reacondicionamiento de las zonas circundantes que hayan sido utilizadas durante la ejecución de la obra. **En este contexto, los propietarios serán responsables que se subsane cualquier deterioro que pudiera haber originado la obra en las áreas comunes o casas vecinas e, igualmente, se asegurarán que los terrenos adyacentes, o los utilizados para la colocación de materiales y caseta de guardianía, se encuentren totalmente limpios; incluyendo en ello el rastrillado de los mismos, el barrido de las pistas colindantes y, en los casos aplicables, el resembrado de áreas verdes en aquellos lotes en los cuales exista un compromiso en este sentido de parte de los propietarios que hayan empleado áreas verdes para sus campamentos y estiba de materiales durante el proceso de construcción de sus viviendas. El cumplimiento de este artículo, conjuntamente con la correspondiente Conformidad de Obra otorgada por el COPE, serán requisito indispensable para la devolución del Depósito de Garantía.**
- De no cumplirse con lo aquí establecido, luego de transcurridos diez (10) días útiles de la fecha de término de las construcciones, la Administración realizará los trabajos requeridos, con cargo al precitado Depósito de Garantía.**
- 5.3 Una vez concluida la obra de construcción, el Propietario o Ingeniero responsable deberá informar mediante carta a la Junta de Propietarios;

solicitando la inspección de la obra y el levantamiento del Acta de Conformidad pertinente.

- 5.4 De no resultar conforme la inspección, se dejará constancia de este hecho en un Acta que contendrá las observaciones del Inspector; dándose al propietario un plazo de 15 días para subsanar lo observado. Ningún plazo podrá exceder del 15 de Diciembre.
- 5.5 Rectificadas las observaciones, el propietario deberá solicitar una nueva inspección, después de la cual, de ser favorable, obtendrá la Conformidad de Obra.
- 5.6 Los Constructores y los Propietarios de los terrenos tienen la obligación solidaria de subsanar cualquier desperfecto que se pudiera haber ocasionado a los vecinos durante la etapa de construcción.

6. SEGURIDAD

- 6.1 Las disposiciones de seguridad, adoptadas por la Junta de Propietarios o la Administración, serán de observancia obligatoria por todos aquellos relacionados con la construcción.
- 6.2 Los ambulantes que brinden alimentación al personal obrero fuera de los límites de la urbanización, deberán instalarse en la pista secundaria ubicada en la parte posterior de la laguna artificial y a no menos de 20 Mts. de la Garita de Control. Por ningún motivo los ambulantes podrán estacionar sus vehículos o triciclos en la pista de ingreso a la urbanización, ni ubicar mesas u otro mobiliario a lo largo de esa pista. Al término de las comidas, los ambulantes deberán dejar completamente limpia el área donde han desarrollado sus actividades, retirando la totalidad del mobiliario que hubieran utilizado; asegurándose que no quede basura ni desperdicios de ningún tipo, bajo pena de prohibir su ingreso a la zona. El Vigilante de la garita será el encargado de ejecutar esta norma; cuyo cumplimiento será verificado por el Supervisor de Mantenimiento.

7. DISPOSICIONES FINALES

- 7.1 Todo lo no contemplado en estos procedimientos deberá ajustarse a las Normas Básicas de Seguridad e Higiene en Obras de Edificación del Reglamento Nacional de Construcciones.
- 7.2 La Administración será la encargada de supervisar el estricto cumplimiento de estos procedimientos.

ANEXO N° 2

**REGLAMENTO INTERNO
DE NORMAS BASICAS**

REGLAMENTO INTERNO DE NORMAS BASICAS DE CONVIVENCIA

1. LIMPIEZA E HIGIENE

Con la finalidad de mantener la higiene y limpieza deseable en la Urbanización Las Lagunas de Puerto Viejo, son de cumplimiento obligatorio para los residentes, las siguientes disposiciones:

- 1.1. Depositar la basura y desechos domésticos en bolsas de plástico colocadas dentro de basureros de plástico en buen estado y ubicar estos en la parte frontal de cada casa para facilitar su recolección. Las viviendas con frente a los malecones de la playa o la laguna, los ubicarán en la parte trasera de sus viviendas.
- 1.2. El horario de recojo será dispuesto por la Junta Directiva al inicio de cada temporada. Fuera de dicho horario, los basureros de plástico deberán mantenerse en todo momento dentro de cada vivienda.
- 1.3. El arrojo de papeles y otros desechos deberá de realizarse en los basureros distribuidos tanto en la playa, como al interior de la propia Urbanización, estando prohibido enterrarlos o esparcirlos en la arena, en la laguna o en cualquier otro lugar.
- 1.4. Eliminar por cuenta propia el desmonte, desechos, malezas y basura producto de reparaciones domiciliarias menores y arreglos de jardinería.
- 1.5. Mantener limpios los parques, malecones, terrenos sin construir y áreas libres, no arrojando en estos lugares ningún tipo de elemento que atente contra el ornato y la limpieza.

2. AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA

Constituye obligación de los propietarios:

- 2.1. El mantenimiento de las instalaciones de agua al interior de sus casas en óptimas condiciones.
- 2.2. Ajustar el consumo de energía eléctrica a la tensión asignada a cada vivienda.

3. USO DE VEHICULOS

Con el propósito de evitar accidentes y molestias a los propietarios y familiares, en lo que respecta al empleo de vehículos dentro de la Urbanización, se deberán observar las reglas siguientes:

3.1. Vehículos Motorizados

El término Vehículo Motorizado incluye los automóviles, camionetas, camiones, tráilers, areneros y otros; exceptuándose las cuatrimotos y patinetas motorizadas, cuyo uso se sujetará a lo dispuesto en el numeral 3.2.

- 3.1.1. El uso de las pistas será destinado exclusivamente para el ingreso y/o salida de los vehículos y para traslados dentro de la Urbanización, quedando terminantemente

- prohibido emplear las mismas para paseos, enseñanza, prácticas de manejo o cualquier otra finalidad que no sea la señalada específicamente en el presente numeral.
- 3.1.2. Los vehículos serán obligatoriamente conducidos por personas que cuenten con la licencia que la ley exige para el tipo de vehículo en uso, quienes deberán cumplir estrictamente con los límites de velocidad y disposiciones de tránsito vigentes, debiendo además respetar las señalizaciones existentes, así como las normas internas establecidas o que se establezcan.
 - 3.1.3. La velocidad máxima para circular en el área urbana será de 15 Km./hora, debiendo los conductores ser cuidadosos y respetuosos con todas las personas que se encuentren circulando por las pistas, ya sea a pie o en cualquier otro medio.
 - 3.1.4. La velocidad máxima para circular en la franja de playa existente frente a la Urbanización será de 15 Km./hora, debiendo los conductores ser cuidadosos y respetuosos con todas las personas que se encuentren circulando por la playa.
 - 3.1.5. Los vehículos deberán ceder el paso en forma obligatoria a todo peatón y muy especialmente a los niños.
 - 3.1.6. No está permitido el uso de bocinas, escape libre, ni de artefactos similares, debiendo los conductores hacer el menor ruido posible con sus vehículos durante las 24 horas del día.
 - 3.1.7. Se deberá evitar el uso de alarmas vehiculares dentro de la Urbanización. De activarse, el propietario del vehículo, bajo responsabilidad sancionable, deberá desactivarla en el plazo máximo de TRES (3) minutos, a partir del momento en que comience a funcionar.
 - 3.1.8. En el área urbana, los vehículos motorizados deberán transitar exclusivamente por las pistas, absteniéndose de salirse de esas vías para ingresar a los pasadizos, malecones o vías peatonales, así como a las zonas de jardines, canchas deportivas y terrenos sin construir.
 - 3.1.9. Los areneros, por su alto nivel de ruido, no deberán circular por sus propios medios dentro de la Urbanización y sólo podrán ingresar al área urbana bajo remolque, con la finalidad de ser conducidos hasta las Zonas de Estacionamiento Permanente de la Urbanización.
 - 3.1.10. Únicamente está permitido el ingreso de vehículos motorizados a la zona de playa de la Urbanización, cuando estos tengan por objeto trasladar embarcaciones o artefactos destinados a deportes o actividades náuticas, así como a personas discapacitadas. Para estos casos deberán únicamente circular por la zona de playa cercana y paralela al malecón, hasta el lugar en que necesiten acercarse hacia el mar para cumplir el objetivo requerido, sin que ello cause ningún perjuicio o incomodidad a los bañistas, ni afecte su tranquilidad y seguridad.

- 3.1.11. Ningún vehículo podrá transitar por la zona ecológica, ni por el área de playa correspondiente a los bañistas, bajo responsabilidad sancionable desde su inicio.

3.2. Cuatrimotos y Patinetas Motorizadas

Para el caso específico de las **CUATRIMOTOS Y PATINETAS MOTORIZADAS**, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 3.2.1. Queda prohibido el uso de cuatrimotos que no se encuentren debidamente registradas en la Administración y que no cuenten con la correspondiente placa de identificación vigente y colocada en un lugar visible.
- 3.2.2. Las cuatrimotos únicamente podrán ser conducidas por personas mayores de 18 años.
- 3.2.3. Por excepción y con expresa autorización firmada ante la Administración por el propietario, aceptando toda responsabilidad por cualquier contingencia que se produzca, las cuatrimotos podrán ser conducidas por mayores de 15 años.
- 3.2.4. Queda prohibido el uso y manejo de cuatrimotos por menores de 15 años.
- 3.2.5. La circulación de cuatrimotos tanto en el área urbana, como en la playa de la Urbanización, así como en los lugares adyacentes a la Urbanización, estará permitida cuando se realice entre las 08:00 horas y las 22:00 horas. Fuera de dicho horario, únicamente estará permitida la circulación de estos vehículos para retornar a sus lugares de origen o por causas de emergencia.
- 3.2.6. Durante las 24 horas del día, los conductores de cuatrimotos deberán de cuidar hacer el menor ruido posible con sus vehículos.
- 3.2.7. El número máximo de personas que podrán desplazarse en una cuatrimoto será de cuatro personas, incluyendo al conductor.
- 3.2.8. Queda terminantemente prohibido llevar personas en la parrilla delantera de las cuatrimotos, por impedir la maniobrabilidad y la visión del conductor.
- 3.2.9. Queda prohibida la circulación de cuatrimotos por toda la zona ecológica adyacente y colindante con la Urbanización.
- 3.2.10. Los propietarios y los dueños de las cuatrimotos serán responsables solidarios de cualquier percance que éstas pudieran originar, independientemente de quien sea el conductor.
- 3.2.11. Está permitida la circulación por la playa de cuatrimotos empleadas para transportar personas, implementos de pesca o artículos de playa, debiendo hacerlo por la zona de playa cercana y paralela al malecón, desviándose hacia la orilla hasta el destino final de su carga, sin que ello cause ningún perjuicio o incomodidad a los bañistas, ni afecte su tranquilidad y seguridad.
- 3.2.12. Será de aplicación para las cuatrimotos, las reglas estipuladas en los Numerales 3.1.3., 3.1.4., 3.1.5. y 3.1.8. del presente Capítulo.

4. CONTROL DE INGRESO

Con el objetivo de controlar eficientemente el ingreso a la Urbanización, los propietarios, inquilinos y/o visitantes, deberán cumplir con las normas siguientes:

- 4.1. Todo propietario 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 de la Urbanización y de las personas que habitan en ella.
- 4.2. Las únicas personas autorizadas para cursar invitaciones y por consiguiente consignarlo en el registro de visitantes, son el propietario y sus familiares directos.
- 4.3. En caso que cualquier propietario desee cursar una invitación abierta a algunas personas para visitar la Urbanización, deberá presentar a la Administración una relación con los nombres completos y número de documento de identidad de estas personas, las que tendrán la categoría de Invitados Permanentes, de tal manera que su ingreso se permita sin demora alguna. No obstante lo indicado, se informará a los Invitados Permanentes que siempre deberán presentar su documento de identidad al Vigilante de la Garita, al momento de su ingreso a la Urbanización.
- 4.4. Con relación a los Invitados Eventuales, el propietario 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.
- 4.5. En los casos que requieran ingresar a la Urbanización invitados de los propietarios que no se encuentren incluidos en las relaciones de Invitados Permanentes o Eventuales, ni tampoco el propietario haya informado al personal de Seguridad su autorización para facilitar su ingreso inmediato, el personal de Seguridad deberá obtener la correspondiente autorización del propietario, en cada oportunidad, no siendo responsabilidad de dicho personal, ni de la Administración la demora que pudiera producirse hasta conseguir del propietario dicha autorización.
- 4.6. El ingreso de invitados de los propietarios y/o de sus familiares directos, únicamente estará permitido cuando éstos se encuentren en el interior de la Urbanización. En casos excepcionales, el propietario y/o su familia podrán autorizar el ingreso de sus invitados, sin estar en la Urbanización, siempre y cuando medie una expresa solicitud telefónica previa a la Administración o al personal de Seguridad de la Garita de Control.
- 4.7. Asimismo tendrán derecho de ingresar a la Urbanización, cuando los propietarios no se encuentren presentes, aquellos invitados a los cuales se les haya cedido el uso de la casa, debiendo obligatoriamente en estos casos el propietario y/o su familia formalizar su pedido específico, para cada oportunidad, ya sea por escrito o telefónicamente ante la Administración y/o ante el personal de Seguridad.

- 4.8. Cuando los invitados sean tablistas, los propietarios deberán de brindarles facilidades para cambiarse en sus correspondientes viviendas, al igual que proporcionarles los servicios de agua que requieran para ducharse.
- 4.9. Los propietarios o invitados que tengan guardaespaldas, dispondrán obligatoriamente que estos cumplan con lo siguiente:
- 4.9.1. Por ningún motivo podrán portar armas visibles.
- 4.9.2. No podrán transitar libremente por la Urbanización si es que no están acompañando a la persona a quien custodian.
- 4.9.3. Los guardaespaldas de invitados permanecerán en la zona destinada al Estacionamiento de Visitantes, salvo a las horas de las comidas, que las tomarán en el domicilio de los propietarios o donde se encuentren los invitados.
- 4.10. En el caso de las personas que soliciten ingresar para pedir informes, se les requerirá obligatoriamente 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 la Urbanización, corresponderá al Vigilante de la Garita informar este hecho al Supervisor de Seguridad para que los ubique y les pida su salida o retiro de la Urbanización.
- 4.11 Durante la temporada de verano y mientras LORENA S.A. cuente con terrenos para la venta, se facilitará el ingreso de las personas que pudieran estar interesadas en dichos terrenos. Para estos efectos, LORENA S.A. dispondrá permanentemente de un Representante de Ventas ubicado en la garita de ingreso, quien acompañará obligatoriamente a las referidas personas durante su visita. Igualmente y con la misma finalidad, LORENA S.A. habilitará en sus terrenos de la II Etapa una zona de estacionamiento exclusiva para los mencionados visitantes y redactará formularios para la completa identificación de los mismos. En caso que el Representante de Ventas no se encuentre en la garita a la llegada de los visitantes en referencia, estos deberán permanecer en la zona de estacionamiento hasta el momento de ser atendidos.
- LORENA S.A. responderá solidariamente por los actos de estas visitas y, de no encontrarse un Representante de Ventas de LORENA S.A. en la Urbanización, no se permitirá el ingreso de ningún visitante para los fines a que se contrae el presente artículo.

5. ESTACIONAMIENTO

- 5.1. Está terminantemente prohibido estacionar en las calles de forma permanente. Solo se permitirá parqueo temporal para carga y descarga hasta un máximo de 20 minutos por vehículo, según lo amerite.
- 5.2. El estacionamiento para Emergencias Médicas, existente frente al Tópico de la Mezquita, será empleado exclusivamente para dejar o recoger pacientes que requieran atenciones urgentes y únicamente durante el tiempo que demande la emergencia.

- 5.3. En los estacionamientos temporales que se encuentran adyacentes a las zonas deportivas y la Mezquita de la Urbanización, solo se podrá estacionar hasta un máximo de 60 minutos por vehículo.
- 5.4. Los automóviles de los propietarios serán estacionados dentro de sus respectivas cocheras y los automóviles de sus visitas deberán estacionarse únicamente en las zonas asignadas para parqueo permanente; salvo que exista disponibilidad en la vivienda del propietario.
- 5.5. Esta terminantemente prohibido el estacionamiento de cualquier vehículo, incluyendo las cuatrimotos, en las áreas comunes (parques, jardines, malecones, canchas deportivas, etc.) durante las 24 horas del día. Para tal efecto, deberán utilizar las zonas asignadas para el estacionamiento de vehículos, así como los garajes privados de cada casa.
- 5.6. Los areneros deberán ser parqueados necesariamente en las Zonas de Estacionamiento Permanente de la Urbanización.
- 5.7. Salvo los estacionamientos de vehículos que se realicen, de acuerdo a este Reglamento, dentro del inmueble de cada propietario, los estacionamientos para los vehículos tanto de los propietarios como de los invitados deberán efectuarse en los límites Norte y Sur de cada una de las Etapas de la Urbanización, debidamente señalizados y/o en los lugares que posteriormente la Junta Directiva disponga adicionar, de acuerdo a las necesidades de espacio físico que se vayan presentando.
- 5.8. Queda terminantemente prohibido el estacionamiento de vehículos motorizados en cualquier espacio de la playa existente frente a la Urbanización.
- 5.9. Las cuatrimotos empleadas para transportar implementos de pesca o artículos de playa, podrán permanecer estacionadas en la playa, sin que ello cause ningún perjuicio o incomodidad a los bañistas, ni afecte su tranquilidad o seguridad.

6. RUIDOS MOLESTOS Y ACTITUDES PERSONALES

- 6.1. A fin de guardar la tranquilidad necesaria para el descanso de los propietarios u ocupantes de los inmuebles, las reuniones o eventos sociales privados que se organicen tanto en los domicilios como en la playa, a cualquier hora del día o de la noche, deberán evitar perturbar la tranquilidad y el descanso de los vecinos.
- 6.2. De igual manera, durante el día los propietarios deberán mantener un control adecuado y razonable sobre los ruidos y otras molestias que pudieran ocasionar a sus vecinos, con equipos de música y otras actividades.
- 6.3. Está prohibido hacer ruidos molestos originados por el calentamiento de automóviles, motos, cuatrimotos, motos acuáticas, areneros o cualquier otro vehículo, así como expeler humos, gases u olores que perturben o afecten tanto la salud de los propietarios y/o sus invitados, como el entorno ambiental de la Urbanización.
- 6.4. Igualmente están prohibidas y serán consideradas como faltas muy graves, las siguientes:

- 6.4.1.** Consumir o portar drogas ilícitas de cualquier tipo;
- 6.4.2.** Transitar por la Urbanización en estado de embriaguez;
- 6.4.3.** Protagonizar actos escandalosos o bochornosos;
- 6.4.4.** Proferir gritos o palabras soeces que constituyan una falta de respeto para con los demás;
- 6.4.5.** Fomentar o tomar parte en riñas, peleas o disturbios de cualquier índole;
- 6.4.6.** Usar armas de fuego de cualquier tipo dentro de los límites de la Urbanización o en los lugares adyacentes;
- 6.4.7.** Hacer caso omiso a las indicaciones o solicitudes de algún miembro de la Junta Directiva, en especial del Vocal de Turno, de la Administración o del personal de Vigilancia;
- 6.4.8.** Insultar o agredir al personal de Vigilancia o de la Administración, cuando éstos, en cumplimiento de sus funciones, les hagan alguna observación.

7. ANIMALES DOMESTICOS

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

- 7.1.** Dentro de la Urbanización sólo se permitirá el ingreso y circulación de animales domésticos, debidamente identificados mediante el uso de distintivos, tales como medallas, microchips, tatuajes, collares y otros, siendo de aplicación a partir del 1 de Enero del 2004, la exigencia que contempla el segundo párrafo del Artículo 9° del Decreto Supremo N° 006-2002-SA, quedando prohibido el ingreso de cualquier otro animal domestico.
- 7.2.** Los propietarios que deseen llevar perros a la Urbanización, deberán previamente inscribirlos en la Administración, la que luego de verificar sus características, procederá a otorgar o denegar el permiso de ingreso. Asimismo, la Administración deberá constatar que los perros autorizados cuenten con sus correspondientes vacunas vigentes, todo lo cual deberá constar en el Libro de Registro pertinente.
- 7.3.** Queda prohibido el ingreso de perros híbridos o con cruce con cualquier otra raza del American Pitbull Terrier, por ser considerados como animales potencialmente peligrosos en el Numeral 2.1 del Artículo 2 de la Ley 27596, que regula el Régimen Jurídico de Canes, concordante con el Artículo 8 de su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2002-SA. Igualmente queda prohibido el ingreso de otros canes potencialmente peligrosos, por haber sido adiestrados para peleas o que hayan participado en ellas o los que tengan antecedentes de agresividad contra las personas, así como los híbridos o cruces de diferentes razas que no puedan asegurar su sociabilidad, temperamento o carácter. La no observancia de esta prohibición por parte de sus propietarios, será sancionada desde su inicio en la forma más drástica.
- 7.4.** El horario establecido para el paseo de perros será entre las 07:00 y las 08:00 horas y entre las 19:00 y 20:00 horas. Durante estos paseos, los perros necesariamente deberán estar en todo momento

acompañados por personal responsable y sujetos con su respectiva correa. Fuera del horario señalado, los perros permanecerán en el interior de sus respectivas viviendas.

- 7.5. Durante el horario de paseo, los perros deberán contar con bozal, salvo en los casos que el animal sea susceptible, por su pequeño tamaño, de ser cargado por su propietario o persona encargada de su conducción.
- 7.6. Queda terminantemente prohibido el ingreso y/o paseo de los perros por la playa, así como por los malecones, tanto de la playa como de la laguna.
- 7.7. En caso que algún perro ensuciara o provocara daños sobre jardines, pistas, canchas deportivas o cualquiera de las zonas consideradas como áreas comunes o privadas de la Urbanización, el dueño del animal se hará totalmente responsable de la inmediata limpieza o reparación, según fuera el caso.
- 7.8. En caso que lo establecido en este capítulo no conlleve a los resultados esperados de mantener permanentemente un ambiente de tranquilidad, confianza absoluta y de seguridad para todos los concurrentes a la Urbanización, en especial de los niños y ancianos, la Junta Directiva podrá considerar el establecimiento de medidas más restrictivas, incluyendo la prohibición del ingreso de perros a la Urbanización.

8. ECOLOGIA Y AREAS VERDES

La belleza natural de la Urbanización Las Lagunas de Puerto Viejo y el entorno ecológico en que se encuentra, obliga a los propietarios a contribuir al cuidado y protección de dicho entorno, para lo cual:

- 8.1. Es obligatorio respetar las áreas verdes de los retiros, siendo el mantenimiento por cargo y cuenta del propietario.
- 8.2. La limpieza y el mantenimiento de las áreas verdes comunes será responsabilidad de la Junta de Propietarios.
- 8.3. En los lotes en los que no se pueda determinar claramente el límite entre el área verde común (frente a la propiedad) y el área verde privada (dentro de los retiros de la propiedad), la Administración coordinará con los propietarios afectados con el fin de lograr la mejor forma de mantener adecuadamente estas áreas.
- 8.4. Queda totalmente prohibida la caza de aves migratorias y locales, en cualquier ambiente, dentro o fuera de la Urbanización.

9. ORNATO Y ESTETICA

- 9.1. Esta terminantemente prohibido el uso de tanques elevados en toda la Urbanización.
- 9.2. El uso de antenas de televisión se regirá por lo siguiente:
 - 9.2.1. La altura máxima permitida será de 2.00 MT. , siempre que ello no afecte a los propietarios de las casas vecinas ubicadas en la fila posterior.

- 9.2.2. La altura de la antena se medirá desde el techo de la vivienda, independiente a que se instale ésta sobre cualquier tipo de base.
- 9.2.3. Únicamente se permitirá una antena por vivienda.
- 9.2.4. La instalación o refacción de antenas durante la temporada de verano (desde el primero de diciembre hasta el 30 abril), únicamente podrá realizarse los días martes, miércoles y jueves de cada semana.

10. UTILIZACIÓN DE SOMBRILLAS EN LA PLAYA

La ubicación de sombrillas en la playa constituye un tema de fundamental importancia para mantener el ornato y la estética de nuestra Urbanización.

Resulta un hecho incuestionable por el volumen de terrenos existentes en nuestra Urbanización (194 en la Primera Etapa y 134 en la Tercera Etapa, segunda en ejecución), que si no nos abocamos a encontrar un mecanismo que permita brindar las máximas facilidades a los propietarios para que disfruten de la playa, sin incomodar ni perturbar el derecho de cada uno de sus vecinos, se convertirá nuestra zona de playa en un lugar antiestético y en el cual impere la ley de quién se cree más fuerte o más vivo.

Dentro de ese orden de ideas, resulta fundamental el desarrollo de un mecanismo reglamentario que permita ordenar el esparcimiento de los propietarios y de sus invitados en la zona de la playa, el cual deberá establecer las formas, modo de utilización, derechos, obligaciones y otras características para el empleo de sombrillas dentro de un concepto homogéneo, paisajista, armónico y estandarizado, acorde con la estética de nuestra Urbanización, el que al igual que todas las demás disposiciones del Reglamento de Normas Básicas de Convivencia, deberá ser cumplido y respetado por todos los propietarios, residentes e invitados, como única forma de cumplir el precepto de que la vida en sociedad exige respeto de las normas que hacen posible la convivencia.

Para tal efecto, el uso de sombrillas en la zona de playa de la Urbanización se regirá por las normas siguientes:

- 10.1. La Junta Directiva adquirirá un número determinado de sombrillas móviles que podrá ir incrementándose paulatinamente, de acuerdo a la disponibilidad económica que se tenga, las que serán confeccionadas con madera de eucalipto u otra de similares características, con revestimiento de caña chancada e ichu seco colocado en la parte superficial de las mismas, las cuales serán instaladas de forma que no contravengan las normas existentes sobre la materia, para lo cual no tendrán base de cemento o cualquier otro material de construcción que no sea la propia arena existente en la playa. Dichas sombrillas serán instaladas en los lugares expresamente designados, habiendo sido distribuidas en forma armoniosa y ondulante de tal forma que causen el menor impacto visual negativo, principalmente a los propietarios de viviendas con frente al malecón de la playa.

10.2. Las sombrillas móviles mencionadas en el punto anterior, sólo podrán ser utilizadas por los propietarios de terrenos o residentes expresamente autorizados, conforme a las reglas del presente Reglamento, a razón de únicamente una sombrilla por propietario, siempre y cuando se encuentre al día en el pago de sus cuotas ordinarias y/o extraordinarias.

Para este efecto, resulta de aplicación lo establecido en el Inciso c) del Artículo 9° del Reglamento Interno Modelo del Régimen de Unidades Inmobiliarias con Secciones de Propiedad Exclusiva y Áreas de Propiedad Común, aprobado por Resolución Vice – Ministerial N°004-2000/MTC/1504, del 29 de septiembre del 2000, que es de observancia obligatoria, el cual permite, respecto a los propietarios que hayan sido declarados inhábiles, la suspensión en el acceso y goce del derecho de uso de determinados bienes y servicios comunes no esenciales.

10.3. La separación de tales sombrillas será por orden de llegada y sólo podrán hacerlo los propietarios mediante su posesión física permanente en la playa.

10.4. Hasta tanto no puedan instalarse las sombrillas de madera e ichu que cubran la integridad de los requerimientos de los propietarios en la playa, éstos podrán colocar sombrillas portátiles cuyo color, tamaño y diseño será sugerido por la Junta Directiva con el fin de mantener la correspondiente armonía estética.

10.5. Las sombrillas portátiles podrán instalarse tanto en la zona delantera de la línea de sombrillas móviles.

10.6. Las sombrillas portátiles deberán encontrarse a una distancia que no perturbe el descanso, la independencia y la normal convivencia de los propietarios.

10.7. Las sombrillas portátiles deberán estar limpias y en buenas condiciones de conservación.

10.8. Las sombrillas portátiles podrán ser colocadas diariamente a partir de las 06:00 horas y deberán ser retiradas a más tardar a las 18:00 horas (6:00 p.m.); caso contrario serán recogidas por el personal administrativo o de seguridad de la Urbanización y guardadas por un tiempo mínimo de una semana antes de su devolución.

10.9. El incumplimiento de la presente normatividad dará origen a amonestaciones o sanciones económicas, según la gravedad.

11. TOLDOS, CARPAS, CAMPAMENTOS Y CAMPERS

11.1. Con la finalidad de preservar la higiene, salubridad y estética, no está permitido la instalación de campamentos y carpas o toldos, de ningún tipo, en la zona de playa correspondiente a la Urbanización, así como en la zona de La Laguna, en los terrenos sin construir o en cualquier zona o lugar común o privado de la Urbanización.

11.2. Queda prohibido el ingreso de campers o casas rodantes a la Urbanización; incluyéndose en esta prohibición la zona ecológica y la franja de playa adyacente.

12. LOCALES COMERCIALES

La Urbanización Las Lagunas de Puerto Viejo es un balneario destinado a viviendas unifamiliares para uso de recreación o de veraneo, por lo que no está permitido la instalación de locales comerciales de cualquier índole o naturaleza, salvo aquellos que cuenten con autorización expresa de la Junta Directiva.

13. INQUILINOS

- 13.1.** Los propietarios están obligados a informar a la Junta de Propietarios el nombre y datos principales de sus inquilinos, utilizando para este fin el formato establecido por la Administración, debiendo obtener la autorización previa de la Junta Directiva, sin cuyo requisito ningún inquilino podrá ingresar a la Urbanización.
- 13.2.** La autorización previa al inquilino estará supeditada a la conformidad del Comité de Calificación y Disciplina establecido en nuestros reglamentos internos, debiendo además los propietarios estar habilitados; esto es, estar al día en el pago de sus cuotas mensuales ordinarias, extraordinarias o cualquier otro adeudo.
- 13.3.** Los propietarios que no cumplan con los trámites y autorizaciones previas que se establecen en virtud de estas normas, serán drásticamente sancionados, quedando facultada la Administración para impedir el ingreso de los inquilinos que no cuenten con la correspondiente conformidad del Comité de Calificación y Disciplina.

14. COMPLEJOS DEPORTIVOS

- 14.1.** La condición de propietario habilitado conlleva el derecho de hacer uso del Complejo Deportivo de la Urbanización y otras zonas comunes. Este derecho se transmite a los inquilinos con el respectivo Contrato de Arrendamiento debidamente autorizado y estará vigente durante el plazo de dicho contrato.
- 14.2.** La Administración estará facultada para establecer normas para el uso de los espacios deportivos, de acuerdo con las pautas que apruebe el Comité de Actividades Deportivas (CAD)

15. ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS EN LA LAGUNA ARTIFICIAL

La Laguna artificial forma una parte muy importante del concepto eco-paisajista integral de nuestra Urbanización; motivo por el cual todos los propietarios tenemos la obligación de mantener su belleza y la de su entorno. Por ello, sin menoscabo de la primera prioridad que constituye la conservación de la avifauna de La Laguna, esta podrá ser utilizada para el desarrollo de actividades deportivas y recreativas; dentro de los parámetros siguientes:

- 15.1** Sólo se permitirá la práctica de deportes acuáticos no motorizados (navegación con propulsión no mecánica, remo, pedalón u otra

actividad no contaminante). Para el desarrollo de estas actividades se deberá usar obligatoriamente chaleco salvavidas, salvo que la práctica de algún deporte específico así lo impida, en cuyo caso las medidas de seguridad serán de responsabilidad absoluta del deportista involucrado.

- 15.2 Los bañistas o deportistas menores de 15 años deberán contar en todo momento con chaleco salvavidas cuando realicen cualquier actividad vinculada con La Laguna. Cuando se trate de menores de edad, especialmente niños, siempre deberán estar acompañados por un adulto.
- 15.3 La Laguna deberá contar con personal de salvavidas, en cuya ausencia los propietarios que hagan uso de la misma, deberán tomar medidas extremas de seguridad, tanto para sus familiares como para sus invitados; bajo responsabilidad.
- 15.4 Igualmente, se podrá realizar pesca deportiva controlada, así como el empleo de sus aguas para fines de regadío de las áreas verdes comunes; evitando en ambos casos la depredación de la fauna y flora existentes; así como la erosión de las orillas y franjas contiguas.
- 15.5 Está terminantemente prohibido utilizar las áreas verdes comunes circundantes a La Laguna, para actividades particulares y/o sociales privadas.
- 15.6 Queda terminantemente prohibido usar el puente de la laguna para descolgarse, usarlo como trampolín y/o tratar de ingresar a través de él, a la laguna.

16. USO DE AREAS COMUNES PARA EVENTOS PRIVADOS

Las áreas comunes podrán ser usadas para la realización de eventos privados, siempre y cuando se cumpla con las normas siguientes:

- 16.1 La realización del evento sólo podrá ser solicitado para el propietario, su esposa o hijos y únicamente se aceptarán aquellas solicitudes que estén relacionadas con fiesta de matrimonios, bautizos y conmemoraciones matrimoniales.
- 16.2 El beneficiario de cualquiera de estos eventos sólo podrá ser el Propietario o sus familiares directos.
- 16.3 Estos eventos sólo podrán realizarse entre los meses de Abril (después de las celebraciones de semana santa) a Noviembre exceptuando fiestas patrias.
- 16.4 La solicitud deberá ser dirigida a la Administración, la misma que luego de corroborar que se cumplan los puntos 16.1, 16.2 y 16.3, remitirá la solicitud a la Junta Directiva para su aprobación. Dicha respuesta será emitida dentro de los 30 días calendarios siguientes a su recepción. De ser denegada la solicitud, la Junta Directiva deberá fundamentarlo en su respuesta.
- 16.5 ***La Junta Directiva estará en libertad de exigir, pagos o garantías para autorizar dichos eventos, así como cualquier exigencia que ayude a mantener el orden y la belleza de la Urbanización, que deberá ser cumplida por el solicitante.***

17. APLICACIÓN OBLIGATORIA DEL REGLAMENTO

- 17.1** Las Normas contenidas en este Reglamento son de obligatoria observancia, tanto para los propietarios, como para los inquilinos, huéspedes e invitados.
- 17.2** Cualquier propietario o residente podrá presentar queja sobre el incumplimiento de cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento. En estos casos, se dirigirán las quejas indistintamente al Vocal de Turno (únicamente en la temporada de verano); a la Administración; al Supervisor de Seguridad; a los Vigilantes y/o al personal que adicionalmente la Junta Directiva o la Administración designen para dicho fin.
- 17.3** En caso de recibir queja, el Vocal de Turno; la Administración; el Supervisor de Seguridad; los Vigilantes y/o el personal que adicionalmente la Junta Directiva o la Administración designen, según fuera el caso, verificará la procedencia del reclamo, queja y/o pedido y tomará la acción que fuera pertinente. Si el hecho lo amerita, se someterá el reclamo, pedido o queja a consideración del Sub Comité de Disciplina para que adopte o imponga las medidas y sanciones a que hubiera lugar, coordinando con el Presidente del Comité de Calificación y Disciplina y con la Junta Directiva, cuando corresponda.
- 17.4** Cualquier propietario está facultado para exigir tanto a la Administración, como al Supervisor de Seguridad, al Vigilante y/o al personal que adicionalmente se designe para dicho efecto, la elaboración de un Parte escrito, conteniendo en forma detallada y explicativa su respectiva queja, reclamo o pedido, el cual deberá ser entregado a la Administración, cuando no sea ella la que lo formule o reciba, a fin de que ésta proceda a canalizarla a las instancias que correspondan.

18. SANCIONES

- 18.1** Los propietarios así como los residentes que vean afectados sus derechos, tendrán la facultad de comunicar por escrito a la Junta Directiva y/o a los miembros del Sub Comité de Disciplina, las diferentes faltas o hechos que se presenten y que afecten o pudieran atentar ya sea contra el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de la Urbanización, el presente Reglamento Interno de Normas Básicas de Convivencia o cualquiera de los diferentes Reglamentos específicos o disposiciones emanadas de la Junta de Propietarios y/o Junta Directiva; en especial cuando se trate de faltas, hechos o circunstancias cometidas por algún propietario, sus familiares y/o sus invitados dentro de la Urbanización, que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- 18.2** Las denuncias, quejas y/o pedidos que se reciban deberán ser evaluadas, estudiadas y resueltas por el Sub Comité de Disciplina y cuando corresponda, comunicadas al Presidente del Comité de Calificación y Disciplina y a la Junta Directiva.
- 18.3** Los acuerdos del Comité de Calificación y Disciplina (CCD) podrán abarcar indistintamente los rangos siguientes:

- 18.3.1.** Archivar la documentación conteniendo el pedido, la queja o la denuncia. Esta decisión, conjuntamente con las razones que la sustentan, será comunicada tanto al denunciante como al denunciado.
- 18.3.2.** Amonestar al propietario en forma verbal o escrita.
- 18.3.3.** Prohibir el ingreso del invitado infractor.
- 18.3.4.** Imponer al propietario una multa económica, de acuerdo a la gravedad de la falta; conforme a la escala de multas aprobada por la Junta Directiva.
- 18.3.5.** Solicitar a la Junta de Propietarios la suspensión temporal de los derechos del propietario sobre las zonas comunes, recomendando el tiempo involucrado.
- 18.3.6.** Sin perjuicio de las sanciones que en el presente Capítulo se contemplan, se podrán aplicar las mismas a las personas que ocupen, en calidad de inquilinos, las propiedades que les hayan sido alquiladas por sus propietarios, cumpliendo con el mecanismo establecido en el presente Reglamento.
En caso de imponérseles sanciones económicas, los inquilinos deberán cancelarlas a la Administración dentro de un plazo máximo de 48 horas, de lo contrario la Administración está facultada para impedir su ingreso a la Urbanización hasta que cumplan con el pago de la sanción impuesta, disponiendo al efecto de las medidas que resulten necesarias para que el personal de Seguridad de la Garita de Control haga cumplir dicho impedimento de ingreso.
- 18.4** La imposición a los propietarios de multas, conforme a lo dispuesto en el Numeral 18.3.4. precedente, requerirá necesariamente que el pedido o recomendación del Comité de Disciplina o del Presidente de la Junta de Calificación y Disciplina, sea aprobado por la Junta Directiva.
- 18.5** Para el caso específico de infracciones al Reglamento de Obras Privadas se establece que:
 - 18.5.1** El propietario podrá ser sancionado y penalizado por la Junta Directiva, a solicitud del Comité de Obras Privadas y Estética (COPE), por incumplimiento de su Reglamento. Las multas serán determinadas por dicho Comité, de acuerdo a la gravedad de la falta.
 - 18.5.2** El arquitecto y/o el constructor podrán ser sancionados y penalizados, además, con la suspensión temporal y/o definitiva de sus derechos para diseñar y/o construir nuevas propiedades dentro de la Urbanización, de acuerdo a la gravedad de la falta.
 - 18.5.3** Las sanciones dispuestas en el presente Numeral, son complementarias a las establecidas en el Reglamento de Obras Privadas vigente.

19. DISPOSICIONES FINALES

- 19.1** A medida que las necesidades de la Urbanización lo requieran, este Reglamento Interno de Normas Básicas de Convivencia se irá paulatinamente incrementando en su articulado, con la aprobación de la Junta Directiva y con cargo a su posterior ratificación por la Junta de Propietarios.
- 19.2** Cualquier propietario, si lo considera conveniente, podrá presentar a las propuestas de cambios o modificaciones al presente Reglamento; para cuyo efecto cursará la comunicación escrita pertinente a la Junta Directiva, con su correspondiente fundamentación, para su estudio, revisión, aprobación y ratificación por la Junta de Propietarios.

MULTAS ECONOMICAS

En concordancia con lo dispuesto en el Numeral 18.3.4 del Reglamento Interno de Normas Básicas, la Junta Directiva en sesión del 21 de Mayo del 2014, aprobó la nueva escala de multas por infracción al Reglamento Interno, la misma que tendrá como referencia la UIT del presente año 2014 (S/.3,800.00).

Multa de una UIT (S/.3,800): Será reservada para aquellas violaciones de las normas contempladas en el Reglamento Interno de Normas Básicas, que por su naturaleza pongan en peligro la vida o la seguridad física del propietario, inquilino, invitado, trabajador de nuestra urbanización.

Multa del 50% de una UIT (S/.1,900): Será reservada para la violación en forma reiterada de las normas contempladas en los Capítulos 3 (tres) y 6 (seis) del Reglamento Interno de Normas Básicas.

Multa del 30% de una UIT (S/.1140): Será reservada para la violación de las normas contempladas en los Capítulos 3 (tres), 6 (seis), 7 (siete) y 10 (diez) del Reglamento Interno de Normas Básicas.

Multa del 20% de una UIT (S/.760): Para toda violación de las normas contempladas en el Reglamento Interno de Normas Básicas y no relacionada con los Capítulos 3 (tres), 6 (seis), 7 (siete) y 10 (diez).

La Junta Directiva hace votos para no tener que aplicar estas multas, pero de hacerlo esperamos sirvan de correctivo al infractor y nos permitan disfrutar de nuestro lugar de descanso.

Atentamente,

Lima, 19 de Junio del 2,014

LA JUNTA DIRECTIVA

ANEXO N°3

CUADRO DEFINITIVO DE PROPIETARIOS DE LOS LOTES DE TERRENOS

I ETAPA Y III ETAPA (SEGUNDA EN EJECUCIÓN)

ANEXO N° 3

**CUADRO DEFINITIVO DE PROPIETARIOS DE LOS LOTES DE TERRENOS
DE LA I ETAPA Y III ETAPA (SEGUNDA EN EJECUCION)
LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO**

ITEM	COD.	LOTE		m ²	% TERRENO
1	1001	J´	6	300.00	0.36
2	1002	J´	7	300.00	0.36
3	1003	J´	8	300.00	0.36
4	1004	J´	9	300.00	0.36
5	1005	J´	10	300.00	0.36
6	1006	J´	11	300.00	0.36
7	1007	J´	12	300.00	0.36
8	1008	J´	13	300.00	0.36
9	1009	J´	14	300.00	0.36
10	1010	J´	15	300.00	0.36
11	1011	K´	1	300.00	0.36
12	1012	K´	2	300.00	0.36
13	1013	K´	3	300.00	0.36
14	1014	K´	4	300.00	0.36
15	1015	K´	5	300.00	0.36
16	1016	K´	6	300.00	0.36
17	1017	K´	7	300.00	0.36
18	1018	K´	8	300.00	0.36
19	1019	K´	9	300.00	0.36
20	1020	K´	10	300.00	0.36
21	1021	K´	11	300.00	0.36
22	1022	K´	12	300.00	0.36
23	1023	K´	13	300.00	0.36
24	1024	K´	14	300.00	0.36
25	1025	K´	15	300.00	0.36
26	1026	L´	1	300.00	0.36
27	1027	L´	2	300.00	0.36
28	1028	L´	3	300.00	0.36
29	1029	L´	4	300.00	0.36
30	1030	L´	5	300.00	0.36
31	1031	Y	1	200.00	0.24
32	1032	Y	2	200.00	0.24
33	1033	Y	3	200.00	0.24
34	1034	Y	4	200.00	0.24
35	1035	Y	5	200.00	0.24
36	1036	Y	6	250.00	0.30
37	1037	Y	7	300.00	0.36
38	1038	Y	8	250.00	0.30
39	1039	Y	9	250.00	0.30
40	1040	Y	10	300.00	0.36
41	1041	Y	11	250.00	0.30
42	1042	Y	12	200.00	0.24
43	1043	Y	13	200.00	0.24

44	1044	Y	14	200.00	0.24
45	1045	Y	15	200.00	0.24
46	1046	Y	16	200.00	0.24
47	1047	Z	1	200.00	0.24
48	1048	Z	2	200.00	0.24
49	1049	Z	3	200.00	0.24
50	1050	Z	4	200.00	0.24
51	1051	Z	5	200.00	0.24
52	1052	Z	6	250.00	0.30
53	1053	Z	7	300.00	0.36
54	1054	Z	8	250.00	0.30
55	1055	Z	9	250.00	0.30
56	1056	Z	10	300.00	0.36
57	1057	Z	11	250.00	0.30
58	1058	Z	12	200.00	0.24
59	1059	Z	13	200.00	0.24
60	1060	Z	14	200.00	0.24
61	1061	Z	15	200.00	0.24
62	1062	Z	16	200.00	0.24
63	1063	A´	1	200.00	0.24
64	1064	A´	2	200.00	0.24
65	1065	A´	3	200.00	0.24
66	1066	A´	4	200.00	0.24
67	1067	A´	5	200.00	0.24
68	1068	A´	6	250.00	0.30
69	1069	A´	7	300.00	0.36
70	1070	A´	8	250.00	0.30
71	1071	A´	9	250.00	0.30
72	1072	A´	10	300.00	0.36
73	1073	A´	11	250.00	0.30
74	1074	A´	12	200.00	0.24
75	1075	A´	13	200.00	0.24
76	1076	A´	14	200.00	0.24
77	1077	A´	15	200.00	0.24
78	1078	A´	16	200.00	0.24
79	1079	B´	1	200.00	0.24
80	1080	B´	2	200.00	0.24
81	1081	B´	3	200.00	0.24
82	1082	B´	4	200.00	0.24
83	1083	B´	5	200.00	0.24
84	1084	B´	6	250.00	0.30
85	1085	B´	7	300.00	0.36
86	1086	B´	8	250.00	0.30
87	1087	B´	9	250.00	0.30
88	1088	B´	10	300.00	0.36
89	1089	B´	11	250.00	0.30
90	1090	B´	12	200.00	0.24
91	1091	B´	13	200.00	0.24
92	1092	B´	14	200.00	0.24
93	1093	B´	15	200.00	0.24
94	1094	B´	16	200.00	0.24
95	1095	C´	1	200.00	0.24
96	1096	C´	2	200.00	0.24

97	1097	C´	3	200.00	0.24
98	1098	C´	4	200.00	0.24
99	1099	C´	5	200.00	0.24
100	1100	C´	6	250.00	0.30
101	1101	C´	7	300.00	0.36
102	1102	C´	8	250.00	0.30
103	1103	C´	9	250.00	0.30
104	1104	C´	10	300.00	0.36
105	1105	C´	11	250.00	0.30
106	1106	C´	12	200.00	0.24
107	1107	C´	13	200.00	0.24
108	1108	C´	14	200.00	0.24
109	1109	C´	15	200.00	0.24
110	1110	C´	16	200.00	0.24
111	1111	D´	1	200.00	0.24
112	1112	D´	2	200.00	0.24
113	1113	D´	3	200.00	0.24
114	1114	D´	4	200.00	0.24
115	1115	D´	5	200.00	0.24
116	1116	D´	6	250.00	0.30
117	1117	D´	7	300.00	0.36
118	1118	D´	8	250.00	0.30
119	1119	D´	9	250.00	0.30
120	1120	D´	10	300.00	0.36
121	1121	D´	11	250.00	0.30
122	1122	D´	12	200.00	0.24
123	1123	D´	13	200.00	0.24
124	1124	D´	14	200.00	0.24
125	1125	D´	15	200.00	0.24
126	1126	D´	16	200.00	0.24
127	1127	K	1	190.00	0.23
128	1128	K	2	190.00	0.23
129	1129	K	3	190.00	0.23
130	1130	K	4	190.00	0.23
131	1131	K	5	190.00	0.23
132	1132	K	6	250.00	0.30
133	1133	K	7	250.00	0.30
134	1134	K	8	190.00	0.23
135	1135	K	9	190.00	0.23
136	1136	K	10	190.00	0.23
137	1137	K	11	190.00	0.23
138	1138	K	12	190.00	0.23
139	1139	L	1	190.00	0.23
140	1140	L	2	190.00	0.23
141	1141	L	3	190.00	0.23
142	1142	L	4	190.00	0.23
143	1143	L	5	190.00	0.23
144	1144	L	6	250.00	0.30
145	1145	L	7	250.00	0.30
146	1146	L	8	190.00	0.23
147	1147	L	9	190.00	0.23
148	1148	L	10	190.00	0.23
149	1149	L	11	190.00	0.23

150	1150	L	12	190.00	0.23
151	1151	M	1	190.00	0.23
152	1152	M	2	190.00	0.23
153	1153	M	3	190.00	0.23
154	1154	M	4	190.00	0.23
155	1155	M	5	190.00	0.23
156	1156	M	6	250.00	0.30
157	1157	M	7	250.00	0.30
158	1158	M	8	190.00	0.23
159	1159	M	9	190.00	0.23
160	1160	M	10	190.00	0.23
161	1161	M	11	190.00	0.23
162	1162	M	12	190.00	0.23
163	1163	N	1	195.00	0.23
164	1164	N	2	205.00	0.24
165	1165	N	3	215.00	0.26
166	1166	N	4	225.00	0.27
167	1167	N	5	235.00	0.28
168	1168	N	6	250.00	0.30
169	1169	N	7	250.00	0.30
170	1170	N	8	190.00	0.23
171	1171	N	9	190.00	0.23
172	1172	N	10	190.00	0.23
173	1173	N	11	190.00	0.23
174	1174	N	12	190.00	0.23
175	1175	B	6	300.00	0.36
176	1176	B	7	300.00	0.36
177	1177	B	8	300.00	0.36
178	1178	B	9	300.00	0.36
179	1179	B	10	300.00	0.36
180	1180	C	1	300.00	0.36
181	1181	C	2	300.00	0.36
182	1182	C	3	300.00	0.36
183	1183	C	4	300.00	0.36
184	1184	C	5	300.00	0.36
185	1185	C	6	300.00	0.36
186	1186	C	7	300.00	0.36
187	1187	C	8	300.00	0.36
188	1188	C	9	300.00	0.36
189	1189	C	10	300.00	0.36
190	1190	D	1	300.00	0.36
191	1191	D	2	300.00	0.36
192	1192	D	3	300.00	0.36
193	1193	D	4	300.00	0.36
194	1194	D	5	300.00	0.36
195	1195	I	1	300.00	0.36
196	1196	I	2	300.00	0.36
197	1197	I	3	300.00	0.36
198	1198	I	4	300.00	0.36
199	1199	I	5	300.00	0.36
200	1200	I	6	300.00	0.36
201	1201	I	7	300.00	0.36
202	1202	I	8	296.30	0.35

203	1203	I	9	319.15	0.38
204	1204	II	1	296.00	0.35
205	1205	II	2	300.00	0.36
206	1206	II	3	300.00	0.36
207	1207	II	4	300.00	0.36
208	1208	II	5	300.00	0.36
209	1209	II	6	300.00	0.36
210	1210	II	7	300.00	0.36
211	1211	II	8	300.00	0.36
212	1212	II	9	300.00	0.36
213	1213	III	1	300.00	0.36
214	1214	III	2	300.00	0.36
215	1215	III	3	300.00	0.36
216	1216	III	4	326.60	0.39
217	1217	III	5	300.00	0.36
218	1218	III	6	300.00	0.36
219	1219	III	7	300.00	0.36
220	1220	III	8	296.00	0.35
221	1221	IV	1	200.00	0.24
222	1222	IV	2	200.00	0.24
223	1223	IV	3	200.00	0.24
224	1224	IV	4	200.00	0.24
225	1225	IV	5	200.00	0.24
226	1226	IV	6	200.00	0.24
227	1227	IV	7	200.00	0.24
228	1228	IV	8	200.00	0.24
229	1229	IV	9	200.00	0.24
230	1230	IV	10	300.00	0.36
231	1231	IV	11	150.00	0.18
232	1232	IV	12	150.00	0.18
233	1233	IV	13	150.00	0.18
234	1234	IV	14	150.00	0.18
235	1235	V	1	300.00	0.36
236	1236	V	2	300.00	0.36
237	1237	V	3	300.00	0.36
238	1238	V	4	200.00	0.24
239	1239	V	5	200.00	0.24
240	1240	V	6	200.00	0.24
241	1241	V	7	200.00	0.24
242	1242	V	8	200.00	0.24
243	1243	V	9	200.00	0.24
244	1244	V	10	150.00	0.18
245	1245	V	11	150.00	0.18
246	1246	V	12	150.00	0.18
247	1247	V	13	150.00	0.18
248	1248	VI	1	288.20	0.34
249	1249	VI	2	300.00	0.36
250	1250	VI	3	298.30	0.36
251	1251	VI	4	235.80	0.28
252	1252	VI	5	228.50	0.27
253	1253	VI	6	250.00	0.30
254	1254	VI	7	250.00	0.30
255	1255	VI	8	275.00	0.33

256	1256	VI	9	279.45	0.33
257	1257	VII	1	325.00	0.39
258	1258	VII	2	300.00	0.36
259	1259	VII	3	300.00	0.36
260	1260	VII	4	291.15	0.35
261	1261	VIII		1,450.00	1.73
262	1262	IX	1	154.25	0.18
263	1263	IX	2	132.00	0.16
264	1264	IX	3	120.00	0.14
265	1265	IX	4	247.30	0.30
266	1266	IX	5	215.00	0.26
267	1267	IX	6	205.00	0.24
268	1268	IX	7	187.00	0.22
269	1269	IX	8	171.70	0.21
270	1270	IX	9	218.75	0.26
271	1271	IX	10	218.75	0.26
272	1272	X		1,188.25	1.42
273	1273	XI	1	327.00	0.39
274	1274	XI	2	340.00	0.41
275	1275	XI	3	340.00	0.41
276	1276	XI	4	340.00	0.41
277	1277	XI	5	315.00	0.38
278	1278	XII	1	339.50	0.41
279	1279	XII	2	340.00	0.41
280	1280	XII	3	340.00	0.41
281	1281	XII	4	340.00	0.41
282	1282	XII	5	340.00	0.41
283	1283	XII	6	355.50	0.42
284	1284	XIII	1	298.35	0.36
285	1285	XIII	2	300.00	0.36
286	1286	XIII	3	300.00	0.36
287	1287	XIII	4	300.00	0.36
288	1288	XIII	5	300.00	0.36
289	1289	XIII	6	300.00	0.36
290	1290	XIII	7	335.00	0.40
291	1291	XIV		870.00	1.04
292	1292	XV	1	227.70	0.27
293	1293	XV	2	235.00	0.28
294	1294	XV	3	235.00	0.28
295	1295	XV	4	235.00	0.28
296	1296	XV	5	235.00	0.28
297	1297	XV	6	222.10	0.27
298	1298	XVI	1	240.00	0.29
299	1299	XVI	2	244.15	0.29
300	1300	XVI	3	255.00	0.30
301	1301	XVI	4	255.00	0.30
302	1302	XVI	5	246.50	0.29
303	1303	XVII	1	246.50	0.29
304	1304	XVII	2	255.00	0.30
305	1305	XVII	3	255.00	0.30
306	1306	XVII	4	255.00	0.30
307	1307	XVII	5	236.50	0.28
308	1308	XVIII	1	236.50	0.28

309	1309	XVIII	2	255.00	0.30
310	1310	XVIII	3	255.00	0.30
311	1311	XVIII	4	255.00	0.30
312	1312	XVIII	5	240.50	0.29
313	1313	XIX	1	233.50	0.28
314	1314	XIX	2	260.00	0.31
315	1315	XIX	3	260.00	0.31
316	1316	XIX	4	260.00	0.31
317	1317	XIX	5	260.00	0.31
318	1318	XIX	6	260.00	0.31
319	1319	XIX	7	260.00	0.31
320	1320	XIX	8	265.40	0.32
321	1321	XX	1	275.40	0.33
322	1322	XX	2	260.00	0.31
323	1323	XX	3	260.00	0.31
324	1324	XX	4	260.00	0.31
325	1325	XX	5	260.00	0.31
326	1326	XX	6	260.00	0.31
327	1327	XX	7	260.00	0.31
328	1328	XX	8	253.30	0.30
TOTAL >>>>>				83,676.85	100.00

ANEXO N°4

**LOTES DE TERRENOS DE LA
I ETAPA**

ANEXO N° 4

CUADRO DE LOS LOTES DE TERRENOS DE LA I ETAPA LAS LAGUNAS DE PUERTO VIEJO

ITEM	COD.	LOTE	m ²	% TERRENO
1	1001	J'6	300.00	0.65
2	1002	J'7	300.00	0.65
3	1003	J'8	300.00	0.65
4	1004	J'9	300.00	0.65
5	1005	J'10	300.00	0.65
6	1006	J'11	300.00	0.65
7	1007	J'12	300.00	0.65
8	1008	J'13	300.00	0.65
9	1009	J'14	300.00	0.65
10	1010	J'15	300.00	0.65
11	1011	K'1	300.00	0.65
12	1012	K'2	300.00	0.65
13	1013	K'3	300.00	0.65
14	1014	K'4	300.00	0.65
15	1015	K'5	300.00	0.65
16	1016	K'6	300.00	0.65
17	1017	K'7	300.00	0.65
18	1018	K'8	300.00	0.65
19	1019	K'9	300.00	0.65
20	1020	K'10	300.00	0.65
21	1021	K'11	300.00	0.65
22	1022	K'12	300.00	0.65
23	1023	K'13	300.00	0.65
24	1024	K'14	300.00	0.65
25	1025	K'15	300.00	0.65
26	1026	L'1	300.00	0.65
27	1027	L'2	300.00	0.65
28	1028	L'3	300.00	0.65
29	1029	L'4	300.00	0.65
30	1030	L'5	300.00	0.65
31	1031	Y1	200.00	0.43
32	1032	Y2	200.00	0.43
33	1033	Y3	200.00	0.43
34	1034	Y4	200.00	0.43
35	1035	Y5	200.00	0.43
36	1036	Y6	250.00	0.54
37	1037	Y7	300.00	0.65
38	1038	Y8	250.00	0.54
39	1039	Y9	250.00	0.54
40	1040	Y10	300.00	0.65
41	1041	Y11	250.00	0.54
42	1042	Y12	200.00	0.43
43	1043	Y13	200.00	0.43
44	1044	Y14	200.00	0.43
45	1045	Y15	200.00	0.43

46	1046	Y 16	200.00	0.43
47	1047	Z 1	200.00	0.43
48	1048	Z 2	200.00	0.43
49	1049	Z 3	200.00	0.43
50	1050	Z 4	200.00	0.43
51	1051	Z 5	200.00	0.43
52	1052	Z 6	250.00	0.54
53	1053	Z 7	300.00	0.65
54	1054	Z 8	250.00	0.54
55	1055	Z 9	250.00	0.54
56	1056	Z 10	300.00	0.65
57	1057	Z 11	250.00	0.54
58	1058	Z 12	200.00	0.43
59	1059	Z 13	200.00	0.43
60	1060	Z 14	200.00	0.43
61	1061	Z 15	200.00	0.43
62	1062	Z 16	200.00	0.43
63	1063	A´ 1	200.00	0.43
64	1064	A´ 2	200.00	0.43
65	1065	A´ 3	200.00	0.43
66	1066	A´ 4	200.00	0.43
67	1067	A´ 5	200.00	0.43
68	1068	A´ 6	250.00	0.54
69	1069	A´ 7	300.00	0.65
70	1070	A´ 8	250.00	0.54
71	1071	A´ 9	250.00	0.54
72	1072	A´ 10	300.00	0.65
73	1073	A´ 11	250.00	0.54
74	1074	A´ 12	200.00	0.43
75	1075	A´ 13	200.00	0.43
76	1076	A´ 14	200.00	0.43
77	1077	A´ 15	200.00	0.43
78	1078	A´ 16	200.00	0.43
79	1079	B´ 1	200.00	0.43
80	1080	B´ 2	200.00	0.43
81	1081	B´ 3	200.00	0.43
82	1082	B´ 4	200.00	0.43
83	1083	B´ 5	200.00	0.43
84	1084	B´ 6	250.00	0.54
85	1085	B´ 7	300.00	0.65
86	1086	B´ 8	250.00	0.54
87	1087	B´ 9	250.00	0.54
88	1088	B´ 10	300.00	0.65
89	1089	B´ 11	250.00	0.54
90	1090	B´ 12	200.00	0.43
91	1091	B´ 13	200.00	0.43
92	1092	B´ 14	200.00	0.43
93	1093	B´ 15	200.00	0.43
94	1094	B´ 16	200.00	0.43
95	1095	C´ 1	200.00	0.43
96	1096	C´ 2	200.00	0.43
97	1097	C´ 3	200.00	0.43
98	1098	C´ 4	200.00	0.43

99	1099	C´5	200.00	0.43
100	1100	C´6	250.00	0.54
101	1101	C´7	300.00	0.65
102	1102	C´8	250.00	0.54
103	1103	C´9	250.00	0.54
104	1104	C´10	300.00	0.65
105	1105	C´11	250.00	0.54
106	1106	C´12	200.00	0.43
107	1107	C´13	200.00	0.43
108	1108	C´14	200.00	0.43
109	1109	C´15	200.00	0.43
110	1110	C´16	200.00	0.43
111	1111	D´1	200.00	0.43
112	1112	D´2	200.00	0.43
113	1113	D´3	200.00	0.43
114	1114	D´4	200.00	0.43
115	1115	D´5	200.00	0.43
116	1116	D´6	250.00	0.54
117	1117	D´7	300.00	0.65
118	1118	D´8	250.00	0.54
119	1119	D´9	250.00	0.54
120	1120	D´10	300.00	0.65
121	1121	D´11	250.00	0.54
122	1122	D´12	200.00	0.43
123	1123	D´13	200.00	0.43
124	1124	D´14	200.00	0.43
125	1125	D´15	200.00	0.43
126	1126	D´16	200.00	0.43
127	1127	K1	190.00	0.41
128	1128	K2	190.00	0.41
129	1129	K3	190.00	0.41
130	1130	K4	190.00	0.41
131	1131	K5	190.00	0.41
132	1132	K6	250.00	0.54
133	1133	K7	250.00	0.54
134	1134	K8	190.00	0.41
135	1135	K9	190.00	0.41
136	1136	K10	190.00	0.41
137	1137	K11	190.00	0.41
138	1138	K12	190.00	0.41
139	1139	L1	190.00	0.41
140	1140	L2	190.00	0.41
141	1141	L3	190.00	0.41
142	1142	L4	190.00	0.41
143	1143	L5	190.00	0.41
144	1144	L6	250.00	0.54
145	1145	L7	250.00	0.54
146	1146	L8	190.00	0.41
147	1147	L9	190.00	0.41
148	1148	L10	190.00	0.41
149	1149	L11	190.00	0.41
150	1150	L12	190.00	0.41
151	1151	M1	190.00	0.41

152	1152	M2	190.00	0.41
153	1153	M3	190.00	0.41
154	1154	M4	190.00	0.41
155	1155	M5	190.00	0.41
156	1156	M6	250.00	0.54
157	1157	M7	250.00	0.54
158	1158	M8	190.00	0.41
159	1159	M9	190.00	0.41
160	1160	M10	190.00	0.41
161	1161	M11	190.00	0.41
162	1162	M12	190.00	0.41
163	1163	N1	195.00	0.42
164	1164	N2	205.00	0.44
165	1165	N3	215.00	0.46
166	1166	N4	225.00	0.49
167	1167	N5	235.00	0.51
168	1168	N6	250.00	0.54
169	1169	N7	250.00	0.54
170	1170	N8	190.00	0.41
171	1171	N9	190.00	0.41
172	1172	N10	190.00	0.41
173	1173	N11	190.00	0.41
174	1174	N12	190.00	0.41
175	1175	B6	300.00	0.65
176	1176	B7	300.00	0.65
177	1177	B8	300.00	0.65
178	1178	B9	300.00	0.65
179	1179	B10	300.00	0.65
180	1180	C1	300.00	0.65
181	1181	C2	300.00	0.65
182	1182	C3	300.00	0.65
183	1183	C4	300.00	0.65
184	1184	C5	300.00	0.65
185	1185	C6	300.00	0.65
186	1186	C7	300.00	0.65
187	1187	C8	300.00	0.65
188	1188	C9	300.00	0.65
189	1189	C10	300.00	0.65
190	1190	D1	300.00	0.65
191	1191	D2	300.00	0.65
192	1192	D3	300.00	0.65
193	1193	D4	300.00	0.65
194	1194	D5	300.00	0.65
		TOTAL >>>>>	46,325.00	100.00

ANEXO N°5

CARTA DE LORENA S.A.