

REGLAMENTO DE NORMATIVA INTERNA

COSTA PHALAY

I. OBJETIVO

El contenido de este Reglamento tiene por objeto que el loteo COSTA PHALAY, constituya un todo urbanístico armónico, coherente y estético, para lo cual es necesario establecer una serie de normas relativas a usos de suelo, edificación, mantenimiento, etc.; toda vez que lo anterior afecta más allá de los límites del terreno de un propietario influyendo en la calidad de vida de los demás habitantes y en el valor de los restantes inmuebles.

Las normas más adelante establecidas, en la medida que se aceptan suscritas y/o aceptadas expresamente por los propietarios, obligan y benefician a todos los propietarios, usuarios y ocupantes a cualquier título, de COSTA PHALAY.

II. DEFINICIONES

1. Comité de Arquitectura:

Órgano encargado de la fiscalización del cumplimiento por parte de los propietarios, usuarios y ocupantes de los lotes o parcelas que conforman el loteo COSTA PHALAY, de la totalidad de las normas que establece el presente anexo y sus eventuales modificaciones, de las demás referidas a arquitectura, construcción, ubicación y mantención contenidas en el Reglamento de Loteo, y aquellas que en el mismo Comité establezca en uso de sus atribuciones. Su constitución y facultades se encuentran establecidas en el Reglamento de Loteo y en el presente anexo.

Una vez entregado los antecedentes a la comisión de administración, dentro de un plazo de 5 días hábiles el comité entregará su respuesta.

2. Lote o Parcela:

Es una unidad de terreno que proviene del proceso de subdivisión conforme a la ley de división de Predios Agrícolas.

3. Parque, Espacios Comunes y Sector Playa

Es el conjunto de espacios o superficies constituidos en base a servidumbres, y tiene por objeto destinarlo a caminos, áreas comunes y parques. Se entenderá como terreno constitutivo de parque la suma de las superficies entre las líneas de cierre de las propiedades que las enfrentan y cuyo diseño se grafica en el plano de servidumbre.

4. Superficie útil:

Es aquella parte de cada lote o parcela, que no se encuentra afecta a servidumbres de tránsito y/u ocupación.

5. Ocupación de suelo:

Es la relación porcentual entre la superficie total edificada en primer piso determinada en la forma que se expresa a continuación, y la superficie útil del lote medida en proyección horizontal. La superficie edificada del primer piso se determinará para estos efectos por la proyección vertical del edificio sobre el terreno excluyendo la proyección de aleros. Para superficies abiertas cubiertas se considera el cien por ciento de su superficie.

6. Coeficiente de Constructibilidad:

Es la relación porcentual entre la superficie total edificada excluyendo subterráneos, y la superficie útil del lote.

7. Línea de Edificación:

Es el plano vertical más inmediato a los deslindes del lote o parcela sobre el cual se permite construir o levantar el plano más saliente de cualquier construcción existente en el lote o parcela.

8. Antejardín:

Es una faja de terreno propia de cada lote o parcela, conformada por el espacio ubicado entre la línea de cierre y la línea de edificación.

9. Distanciamiento Mínimo:

Es la separación mínima que debe existir entre el plano imaginario que pasa por el elemento más saliente del edificio y el deslinde más cercano del lote donde éste será construido, exceptuando él o los deslindes contiguos a las vialidades, sean éstas principal o secundaria y que corresponden a antejardín.

10. Rasantes:

Es la recta inclinada con respecto al plano horizontal que se levantan en todos y cada uno de los puntos que forman los deslindes.

11. Altura de Edificación:

La altura de edificación es la altura máxima que podrá tener un volumen edificado dentro de cada lote, que se medirá desde el punto más bajo del terreno natural adyacente al perímetro de la edificación hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo sólo chimeneas.

12. Nivel de Terreno Natural (NTN):

Es el nivel del suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación.

III. NORMATIVA:

1. Acceso a Lotes o Parcelas:

Los lotes o parcelas deberán tener su acceso directo desde vialidad secundaria por razones de seguridad interna, relativas al control del ingreso y al tránsito de vehículos.

2. Superficie Mínima de cada Lote:

La superficie mínima de cada lote es de cinco mil metros cuadrados conforme a las disposiciones del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, conforme a la cual se efectuó la subdivisión de los predios agrícolas objeto del Reglamento. No obstante la superficie útil estará determinada por delimitación cercada y entregada por COSTA PHALAY.

3. Uso del Suelo:

Conforme a la normativa actualmente vigente, los lotes conservan su carácter habitacional agrícola. En consecuencia, los espacios de los lotes que no queden ocupados por la vivienda que se construya, deberán cumplir con su destino agrícola, y ser plantados y forestados de acuerdo a un listado de especies endémicas en la mayor superficie posible, de tal forma de contribuir, además, al orden estético y agrado del propietario o usuario y sus vecinos, como a la belleza, conservación y pureza del medio ambiente.

4. Agrupamiento:

La edificación será aislada, sin adosamientos, o sea separada de los deslindes del lote, y debe emplazarse a una distancia igual o mayor que la que resulta de aplicar las normas sobre antejardines, distanciamientos y rasantes.

5. Ocupación de Suelo:

La ocupación máxima de suelo será de diez por ciento (10%) de la superficie total de cada lote o parcela. Entre la norma de ocupación del suelo y la norma de coeficiente de constructibilidad aplicadas ambas a un proyecto determinado, prevalecerá la más restrictiva.

6. Coeficiente de Constructibilidad: siete por ciento (7%) de la superficie total de cada lote. Se excluyen los subterráneos, considerándose como tales aquellas áreas edificadas cuyo cielo interior queda a la altura del nivel natural del terreno.

Estará permitida la construcción máxima de dos unidades de vivienda por lote y las que deberán estar constituidas como un solo cuerpo y respetar en su sumatoria los límites de constructibilidad y ocupación de suelo.

7. Antejardines:

En los antejardines no podrá haber edificación de ningún tipo, incluyéndose en esta balcones pérgolas, quinchos, cobertizos o similares. Las medidas de anchura mínima de los antejardines será:

Sitios 1 al 27

de 10 metros midiéndose desde borde de cada cerco.

Sitios 39 N, 39 M, 39 L, 39 K, 39 J, 39 I, 39 H, 39 G, 39 Ñ.

de 5 metros midiéndose desde borde de cada cerco y de 5 metros por borde terreno playa.

8. Línea de Cierro:

Los cierros perimetrales y portones de acceso de cada lote serán entregados por la Inmobiliaria, estos no podrán ser modificados. Se requiere emplazar la vivienda y el arbolado plantado, sin bloquear vistas de otros terrenos, ya sean vecinos laterales o traseros. El mantenimiento de los cierros será responsabilidad de cada propietario, manteniendo la armonía de los mismos en todo caso.

9. Distanciamientos Mínimos deslindes:

Sitios 1 al 27

El distanciamiento mínimo del primer piso será de 5 metros a medianero. Según normativa vigente.

Sitios 39 N, 39 M, 39 L, 39 K, 39 J, 39 I, 39 H, 39 G, 39 Ñ.

El distanciamiento mínimo del primer y segundo piso será de 5 metros a medianero.

10. Rasantes:

Ninguna edificación podrá sobrepasar el volumen imaginario formado por las rasantes de un lote, las que corresponden a un ángulo de cuarenta y cinco grados (45°), en el nivel natural del terreno en sus deslindes.

11. Altura de Edificación:

Sitios 1 al 27

La altura máxima de edificación en estos lotes será de 4.5 metros, medidos desde su base con nivel de terreno natural a la parte más alta del volumen.

Se permitirán edificaciones de un solo piso.

En caso de lotes donde no se vaya a interrumpir la visual de los vecinos, el propietario podrá proponer solución arquitectónica en dos niveles, previa consulta y aprobación por Comité de arquitectura.

La altura máxima en este caso no podrá sobrepasar los 7 metros medidos desde el nivel natural del terreno, hasta el punto más alto de la vivienda.

Sitios 39 N, 39 M, 39 L, 39 K, 39 J, 39 I, 39 H, 39 G, 39 Ñ.

La altura máxima no podrá superar los 8 metros medidos desde el nivel natural del terreno, hasta el punto más alto de la vivienda.

Se permitirán edificaciones de dos pisos.

12. Tendidos, Acometidas, Medidores y Empalmes:

Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV Cable, de corrientes débiles, u otros existentes o por extender en el loteo, serán subterráneas, no contemplándose ni permitiéndose ningún tendido aéreo. Asimismo, todas las acometidas eléctricas, telefónicas, TV Cable y corrientes débiles, desde el medidor o empalmes en la línea de cierre hasta la edificación serán subterráneas. Del mismo modo, las cajas de medidores se ejecutarán incorporándolas al diseño de los cierros.

13. Jardines y Elementos Exteriores:

a) Jardines.

En los jardines no se podrá plantar árboles, arbustos, ni sembrar pastos que produzcan efectos dañinos a los jardines vecinos.

El Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcción, confeccionará una lista en la que se incluirán los tipos de arbustos y plantas. Asimismo, resguardará la altura máxima de los arbustos de manera de no obstruir la visual de los sitios colindantes.

b) Otros Elementos Exteriores.

b.1 Piscinas. La construcción de piscinas deberá ubicarse a una distancia mínima de 6 metros de los deslindes laterales con otros sitios. El llenado de dichas piscinas se deberá realizar mediante camiones aljibes y de ninguna manera se podrá utilizar la red de agua domiciliaria. El color de las piscinas serán negro, plomo, gris, por ningún motivo de colores fuertes como azul, celeste, blanco o parecido.

b.2 Canchas de tenis u otros deportes. Para la construcción de las mismas se deberá presentar planos de planta cortes y ubicación dentro del sitio y su relación con sitios colindantes, acompañando cartas autorización de los propietarios de dichos sitios y también de los no colindantes hasta una distancia de 100 metros.

b.3 Pérgolas o Quinchos. Dichas construcciones no se podrán ejecutar en las zonas de antejardín para los sitios 39 N, 39 M, 39 L, 39 K, 39 J, 39 I, 39 H, 39 G. Salvo que estén incorporadas a la casa principal.

En caso de que sean unidades independientes, deberán tener una altura máxima de 4.0 metros, no podrán ubicarse a menos de 8.0 metros de los sitios vecinos.

b.4 Antenas. No se aceptará la instalación de antenas de telecomunicaciones o similares a excepción de las antenas parabólicas receptoras de TV Cable, las que se instalan en la estructura de la vivienda cuidando disimularla en todo lo posible.

Para las construcciones indicadas en los literales b.1), b.2) y b.3), deberá contarse con la autorización del comité de Arquitectura, para lo cual deben presentarse todos los antecedentes como planos, autorizaciones que corresponda, etc., para mejor resolver.

14. Normas relativas a elementos de Morfología Arquitectónica y sustentabilidad:

Generalidades:

Para lograr los objetivos de coherencia y armonía señalados como objetivo del presente anexo, es necesario evitar dos situaciones extremas: o imponer un estilo que produciría efectos monótonos y coartaría la libertad arquitectónica, o utilizar formas y elementos arquitectónicos estéticamente incompatibles entre sí. Para evitar dichos extremos y lograr la deseada coherencia y armonía cualquiera sea el estilo arquitectónico que se utilice, deberán ser homogéneos los elementos de edificación que más presencia visual ofrecen, con el objeto de integrar y no resaltar las edificaciones respecto al paisaje.

Dichos elementos de edificación son: las cubiertas de techumbre, el color de los muros y los cierros que enfrentan vialidades y los laterales de antejardín. Con la finalidad de lograr estos objetivos, es necesario reglamentar el uso o diseño de esos elementos.

COSTA PHALAY tendrá como objetivo generar una conciencia colectiva de habitar en forma sustentable poniendo como objetivo principal el cuidado del agua, utilización de energías renovables a través de paneles solares, eólicas, utilidades de plantas de tratamientos para aguas residuales.

Suministro de Agua:

Cada lote o parcela se entregará con medidor instalado. Los gastos de consumo y mantención correrán por cuenta de cada propietario o residente, siendo de su responsabilidad la obtención de los respectivos permisos, aprobaciones y soluciones sanitarias y de abastecimiento de agua.

La utilización del agua debe ser en conciencia, en consideración a que la condición pluvial de la zona no permite un uso ilimitado.

El riego de jardín estará limitado; se recomienda el uso de las aguas de lavamanos y duchas de cada vivienda. Se considerará un consumo máximo al mes por sitio, el que será determinado por la administración de COSTA PHALAY, con multas en el caso de sobrepasar los límites permitidos de 1.200 litros por día por vivienda, no acumulables mes a mes. En caso de exceder este máximo de consumo, el sobreconsumo será calculado por 10 veces el valor del consumo normal; en caso de ser reiterativo el sobreconsumo, la administración tendrá el derecho de cortar el suministro de agua de la vivienda en cuestión.

El llenado de piscinas deberá ser hecho mediante camiones aljibes externos a la administración del condominio y en ningún caso mediante la utilización de la red normal de consumo de agua domiciliaria. Será

sancionado con multa que equivale a 10 veces el valor del m³ para uso de vivienda. El valor del m³ será según referencia de Aguas del Valle.

Se autoriza la instalación de estanques subterráneos para la acumulación de agua, el cual no puede tener una capacidad mayor a 10 m³.

Se deja constancia que la transferencia de cada sitio o lote del proyecto se realiza sin solución sanitaria ni abastecimiento de agua potable. Asimismo, el abastecimiento de agua que entrega INMOBILIARIA BAHÍA PHALAY SpA corresponde únicamente a agua cruda, no sujetándose a la Norma NCh 409 referida a la calidad del Agua Potable.

Alcantarillado:

Por el objeto de garantizar el menor impacto del entorno vegetal y animal será obligatorio para el desecho de aguas servidas provenientes de las viviendas el uso de plantas de tratamientos de acuerdo con normativa sanitaria vigente.

Energía Solar:

La administración permitirá la instalación y uso de energía solar.

a) Cubiertas de Techumbre

Materiales:

Se autorizará solo los techos planos o con una pendiente máxima de 25°, deberán ser en colores negro o café acorde con los colores del paisajismo. Se sugiere decorar los techos con paisajismo natural del terreno.

Se deberá utilizar materiales que no provoquen ningún brillo por efecto del sol.

Formas: No se permitirán techos de dos aguas.

b) Terminación exterior:

Se admite como terminación exterior los siguientes materiales:

- i. Hormigón a la vista.
- ii. Madera o revestimiento tipo madera.
- iii. Acero oxidado.
- iv. Piedra.
- v. Cualquier otro material que armonice con el entorno, previa autorización del Comité.

Sin perjuicio de lo anterior, los muros, pilares y demás paramentos verticales de las fachadas, cubiertas de techumbre y de otros elementos arquitectónicos estucados o en hormigón a la vista, deberán pintarse en colores oscuros.

c) Vegetación en los cierros:

En todos los casos en que se ejecutan cierros, estos deberán complementarse con la plantación y mantenimiento de especies vegetales arbustivas endémicas que se desarrollen junto a ellos, cuya altura deberá controlarse mediante poda con el objeto que no sobrepasen 1.50 metro de altura con deslindes y 1.50 metros de altura con frente hacia la calle.

d) Otros:

Todos los elementos antes mencionados, referentes a morfología arquitectónica, deberán estar especificados y detallados en los proyectos que los propietarios presenten a aprobación del Comité de Arquitectura, conforme a las normas que más adelante se señalan. Quedan prohibidas las viviendas prefabricadas o construcciones industrializadas, o cualquier otro tipo de construcciones que el comité de arquitectura interprete que no corresponde al estándar del loteo, salvo que las mismas sean aprobadas por dicho comité.

Los volúmenes de tierra extraídos producto de la construcción deben ser trasladados, siguiendo todas las normativas vigentes, a botaderos autorizados o repartidos en forma coherente en el terreno sin alterar sus pendientes naturales.

15. Construcciones Provisorias:

Las construcciones provisorias que se emplacen para el bodegaje de los materiales relativos a la construcción y a las letrinas que se instalen durante la construcción, deberán ubicarse de tal forma que no entorpezcan o molesten a los vecinos, y retirarse definitivamente una vez terminada ésta.

16. Normas relativas a Mantenición:

a) Mantenición Física.

Se entenderá por mantención física el conjunto de trabajos que es necesario realizar en forma periódica en los elementos construidos o vegetales, con el objeto de compensar y prevenir los deterioros que estos sufren a causa del desgaste, de los agentes atmosféricos o de cualquier otro factor.

Los propietarios y ocupantes de los inmuebles de COSTA PHALAY, estén o no identificados, están obligados a aplicar a su costa una mantención preventiva que impida los deterioros. Las pautas y estándares de mantención física serán exigibles a los propietarios y se precisarán en las disposiciones que el Comité de Arquitectura establezca.

b) Mantenición Operativa.

Se entenderá por mantención operativa el conjunto de regulaciones a los actos que ejecuten los residentes de COSTA PHALAY y que tienen por objeto impedir que determinados actos deterioren la calidad de vida que se ha pretendido asegurar mediante la presente normativa. El Comité de Arquitectura establecerá periódicamente las restricciones que permitan cumplir con una conveniente mantención operativa. Los propietarios y ocupantes de los inmuebles estarán obligados a cumplir dichas restricciones.

Se podrán, a vía de ejemplo, establecer restricciones al secado de ropa al aire libre, letreros o rótulos en fachadas, focos o luces molestos, emisión de ruidos de máquinas tales como motocicletas, motosierras, cortadoras, a ciertas horas y/o días, emisión de música por parlantes en volúmenes auditivos que molesten a los vecinos.

C) Basura y residuos

No existirá un sector de acumulación de basura orgánica, reciclable ni desperdicios, dentro del loteo; por consiguiente cada propietario debe ser responsable de sacar y trasladar sus residuos a los container Municipales del sector.

D) Espacios Comunes y Sector Playa

Es responsabilidad de cada propietario el mantener el orden, higiene y seguridad en estos sectores, no permitiéndose la realización de juntas, fiestas, fogatas, durante el día y la noche. Se deben utilizar los espacios disponibles para estos efectos si los hubiere.

El uso de sector playa es un recinto para disfrutar y descansar, se debe respetar en todo horario, no se permitirá el uso de motos de agua y lanchas a motor cerca del área de descanso; además, cuando se retiren deben dejar limpio su espacio de basura y otros. No se dispondrá de basureros públicos.

El sector playa es recomendable para el uso de Natación, Buceo, práctica de Kayak, Kitesurf, Stand Paddle y velerismo menor.

E) Velocidad

La Velocidad dentro del loteo es de 20 Km/hr.

17. Comité de Arquitectura:

Respecto de este Comité, se atenderá a las siguientes normas:

Toda construcción que se ejecute en cualquiera de los lotes o parcelas de COSTA PHALAY, antes de ser presentados a la DOM de la Ilustre Municipalidad de Coquimbo, deberá contar con la aprobación previa del Comité Interno de Arquitectura.

Para efectos de la aprobación, todo proyecto de construcción, deberá presentarse ante el Comité, en el lugar, en la forma de presentación y conteniendo las especificaciones que el mismo Comité determine.

El Comité tendrá un plazo de 15 días hábiles para aprobar, rechazar, solicitar más antecedentes o realizar observaciones al proyecto. Si el proyecto es rechazado, el rechazo debe ser completamente fundamentado en un correo al interesado y sólo podrá fundarse en el incumplimiento de las normas que establece el Reglamento de Loteo, el presente anexo, o aquellas que previamente hubiere dictado el propio Comité en uso de sus atribuciones. Si dentro del plazo antes señalado, el Comité no se pronunciare, se entenderá aprobado el proyecto. En caso de realizarse observaciones, se deberá reingresar el proyecto subsanando las observaciones al Comité.

El Comité de Arquitectura estará facultado para resolver la aplicación de multas, y ordenar la demolición de obras en los siguientes casos:

- i. En caso de contravención de lo establecido en el literal a) anterior, mediante la ejecución de alguna construcción, cierre o de morfología arquitectónica que no cuente con la aprobación del Comité de Arquitectura en la forma señalada.
- ii. En caso de contravención de las demás normas sobre arquitectura, urbanismo, construcción, mantención establecidas en el presente anexo, en el Reglamento o aquellas dictadas por el propio Comité de Arquitectura en uso de sus atribuciones.

El Comité de Arquitectura comunicará al Comité de Administración la resolución de aplicación de multas o demolición de obras, a objeto que esta las ejecute a costo del infractor.

18. Otras facultades del Comité de Arquitectura:

Este Comité estará además, provisto de las siguientes facultades:

- a. Dictar normas complementarias o instructivos que permitan una mejor y más eficiente ejecución de las normas del presente anexo, así como dictar procedimientos para el cumplimiento de sus disposiciones.
- b. Establecer normas especiales, que en ningún caso pueden ser contrarias a las disposiciones del presente anexo, destinadas a reglamentar la ejecución de obras menores, tales como piscinas, canchas de tenis, instalación de antenas, etcétera.
- c. Establecer normas que regulen los procesos de construcciones ejecutados por los propietarios estableciendo horarios de trabajo, de desplazamiento de personal, tránsito y peso máximo de camiones y maquinarias, cercos de las construcciones, etc.
- d. Resolver situaciones especiales, que por sus características requieran un tratamiento o condiciones diversas a las contenidas en la presente normativa, las que en ningún caso podrán ser contrarias al espíritu y principios de la misma y del reglamento general.

19. Normativas referentes a los procedimientos y Seguridad del Loteo durante la construcción de las Viviendas.

Todo copropietario que desee construir en su sitio, su vivienda, obras adicionales o ampliaciones de esta, deberá cumplir con la siguiente normativa:

a. Para el inicio de obras de construcción es importante tener presente:

- * El propietario que desee ejecutar una obra en su propiedad deberá entregar a la administración una copia de los planos de arquitectura (plano de ubicación, plano de planta y plano de elevación) de la vivienda u otra obra a realizar antes de iniciar las obras. La administración hará entrega del proyecto al Comité de Arquitectura quienes tienen un plazo no mayor a los 15 días, para hacer las observaciones pertinentes si las hubiera.
- * Se entregará la ubicación de cada vivienda en cada terreno para no obstaculizar o tapar la vista a los vecinos inmediatos.
- * Los terrenos se entregarán urbanizados, con arranques de agua y luz, independientes para cada terreno. La urbanización será con cables eléctricos soterrados y caminos estabilizados y terminados con maicillo. El acceso a cada terreno es de costo del propietario.
- * Se admiten paneles solares, toda vez que estos estén incorporados a la arquitectura de la casa, y se disimulen adecuadamente.
- * Queda prohibida la construcción de letrinas con pozos negros para el uso del personal de obra durante el desarrollo de ellas. Será obligación el uso de baños químicos con sistema de retiro de residuos periódicos. Dichos baños al igual que el resto de la instalación de faenas deberán ubicarse dentro de la propiedad en donde provoquen la menor molestia posible a los sitios ya habitados.
- * Se exigirá planta de Tratamiento de Aguas servidas y plantas para riego jardín usando las aguas de lavamanos y duchas.
- * Se normarán las velocidades de los vehículos motorizados dentro del Loteo, con un especial énfasis en el uso de las motocicletas y otros de ruidos molestos. Dado el riesgo de accidentes con niños que puedan estar circulando por las calles o diversos sectores del Loteo. Además, se prohibirá la circulación de vehículos que produzcan ruidos molestos, estos solamente serán de tránsito.

b. Sólo podrá ingresar al Loteo el personal que se encuentre en la nómina autorizada.

- * El contratista deberá entregar una nómina con el detalle (incluido el C.I.) de todo el personal que trabajará en la obra (será su responsabilidad el que se mantenga dicha nómina actualizada). Esta Nómina será visada la Administración del loteo, quien entregará a su vez a la guardia la nómina oficial de personal autorizada a trabajar en cada obra.
 - * Además, se deberá entregar por cada trabajador de la nómina un Certificado de Antecedentes para fines especiales al día.
 - * La empresa constructora deberá transportar a su personal en vehículo hasta y desde la obra, quedando prohibida la circulación peatonal de los trabajadores al interior del condominio.
- c.** La Administración del loteo se reserva el derecho de realizar inspecciones periódicas a las obras para verificar el cumplimiento de las Normas de Construcción.
- d.** Las empresas constructoras deberán velar y exigir un correcto orden y comportamiento dentro de las parcelas, de los obreros que trabajan para ellos (quema de objetos, música a volúmenes razonables, etc.). Estos deberán permanecer en sus respectivas obras durante las horas de trabajo, no deberán circular por el Loteo ni siquiera en horas de colación. La empresa constructora estará a cargo de impedir el uso de las áreas comunes, por parte de sus trabajadores.
- e.** Con el fin de evitar que el viento constante que afecta la zona distribuya la basura, el propietario deberá exigir al contratista que junto con la instalación de faenas se construya el cierre de la propiedad de modo que los desperdicios que sean arrastrados queden contenidos por dicho cierre. En el caso de que la construcción se desarrolle en sitios que colinden con otros ya habitados se deberá sobreponer a dicho cierre y en todo el largo de deslinde con la propiedad habitada, una malla tipo raschel café arena de 2.00 metros de alto que evite el paso de polvo en suspensión y que impida la vista entre las dos propiedades (la cual debe ser retirada una vez concluida la construcción). Adicionalmente, el contratista deberá confeccionar una cama de ripio en la entrada y salida de vehículos para aminorar el arrastre de barro y polvo en las ruedas de éstos.
- f.** El cierre mencionado en el punto anterior deberá ser diseñado de modo que evite la salida o entrada de animales (perros) con el fin de minimizar el riesgo de ataques a los vecinos, especialmente a los niños.
- g.** En caso de que vayan a ingresar contratistas externos o camiones con materiales, el Jefe de Obras debe dar aviso para que se le autorice la entrada al loteo. En caso de que dicho aviso no esté dado no se autorizará la entrada de dichas personas o camiones.
- h.** El horario de trabajo en Temporada Baja será el siguiente:
- *Personas: Lunes a Viernes de 08:00 hasta las 18:30 horas.
 - *Maquinaria Pesada: Lunes a Viernes de 08:00 hasta las 17:30 horas.
- i.** El horario de trabajo en Temporada Alta estará absolutamente restringido a partir del 22 de Diciembre al 1° de Marzo.

En ningún caso se podrán trabajar los días sábados, domingos ni festivos.

j. Cada Copropietario que inicie una construcción en la Parcelación, deberá hacer entrega de una carta donde autorice el cargo en el pago de los Servicios de todos los costos en que deba incurrir la comunidad por daños provocados en bienes comunes (alumbrado público, portón de entrada, llaves de agua, veredas, etc.) producto de la obra en ejecución. En caso de que no se incurra en ningún gasto al finalizar la construcción se procederá a devolver la totalidad o la diferencia de dicho documento.

k. En caso de robo, la Administración se reserva el derecho de prohibir el acceso a toda persona involucrada.

20. Normativas referentes a mascotas

- a. La administración no se opone al ingreso de mascota, siendo esta responsabilidad exclusiva de cada propietario.
- b. No se permiten mascotas en espacios comunes, con excepción sector playa.
- c. Es responsabilidad de cada propietario hacerse cargo de los residuos de su mascota, se sancionará con 3 UTM.

Nota: Las características del Proyecto pueden sufrir variaciones durante su desarrollo, pero siempre respetando el estándar y el espíritu bajo el cual ha sido concebido.

21. DECLARACIÓN FINAL

a) Por el presente acto, el suscriptor del presente instrumento, en calidad de adquirente y propietario de una de las parcelas parte del Loteo COSTA PHALAY acepta expresamente tanto el contenido, los derechos, obligaciones y los gravámenes que el presente Reglamento de Normativa Interna constituye sobre su propiedad como también recíprocamente entre los propietarios. Se entiende especialmente esta aceptación respecto a la normativa de arquitectura, urbanismo y construcciones latamente descritas en el presente documento.

b) Asimismo, el suscriptor acepta expresamente que dichas normas serán obligatorias para toda persona natural o jurídica que adquiera u ocupe uno o más, o cualquiera de los inmuebles parte del Loteo COSTA PHALAY, como también para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda el uso y goce de dichos inmuebles o que las ocupe a cualquier título, entendiéndose de esta forma que cualquier referencia a los propietarios de una parcela se hace inmediatamente extensiva a quienes usen a cualquier título dicho inmueble.

c) Todas las obligaciones, limitaciones y/o restricciones que impone el presente Reglamento a los propietarios, así como las demás normas del mismo, se harán extensivas obligatoriamente a las demás personas a quienes los propietarios concedan a cualquier título, el uso y/o goce de la parcela como también, a todas las personas que, por cualquier motivo, ocupen estos inmuebles, sea como arrendatarios, comodatarios, usuarios, dependientes o en cualquier otra calidad. El propietario acepta y se constituye como solidariamente responsable con los demás usuarios de su parcela por lo que el hecho de que determinadas obligaciones pudieran recaer sobre terceras personas con motivo de haberseles cedido a ellas el uso y/o goce de una o más unidades del Loteo, no libera al propietario de su responsabilidad directa con los restantes propietarios, la que, en todo caso, subsistirá para todos los efectos legales.

d) En caso de otorgarse un Reglamento de Loteo, el contenido del presente Reglamento de Normativa Interna se entenderá incorporado en este, sin necesidad de aceptación o ratificación futura por parte de los propietarios.

e) Declaro que he leído y conozco las normas de construcción del Loteo COSTA PHALAY y las acepto en todos sus puntos.

Parcela :

Propietario :
.....

Fecha:

Firma: