

REGLAMENTO INTERNO DE LA ASOCIACIÓN ECOLÓGICA LA RAYA Y LA SASHAVACA

CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1. ANTECEDENTES

- 1.1. La Asociación Civil denominada "ASOCIACIÓN ECOLÓGICA LA RAYA Y LA SASHAVACA", en adelante LA ASOCIACIÓN, agrupa a los asociados de las áreas de uso exclusivo ubicadas dentro de la sede social, la que se denomina CONDOMINIO LA RAYA – CIUDAD DE LA PAZ.
- 1.2. Para ser usufructuario de una o más áreas de uso exclusivo dentro del CONDOMINIO LA RAYA – CIUDAD DE LA PAZ se requiere haber sido admitido como miembro hábil de LA ASOCIACIÓN, suscribir el contrato correspondiente en el que constan las condiciones de la incorporación, y sobre todo aceptar someterse al imperio de los estatutos de LA ASOCIACIÓN y a los reglamentos que los distintos órganos competentes que ésta apruebe.
- 1.3. La sede social de LA ASOCIACIÓN tiene en una extensión superficial de 3'000,000.00 m², y se ubica en la zona denominada Quebrada de Tinajas, Distrito de Pachacamac, Provincia y Departamento de Lima.

ARTÍCULO 2. OBLIGATORIEDAD, DESIGNACIÓN ABREVIADA y GLOSARIO

El presente reglamento interno es de observancia obligatoria, sin excepción ni limitación alguna, para todos los miembros de LA ASOCIACIÓN de modo tal que tanto el ejercicio del derecho de uso de las áreas asignadas a los asociados, la construcción de las edificaciones que éstos levanten dentro de las áreas de uso exclusivo asignadas, el régimen de áreas de usufructo de LA ASOCIACIÓN (camino, bosques, parques, casa club, cisternas, ductos etc), las normas de conducta de los miembros de LA ASOCIACIÓN y de sus invitados quede perfectamente claro en virtud del presente reglamento.

Para los efectos del presente reglamento al Condominio "La Raya -Ciudad de la Paz", se denomina de manera abreviada como LA RAYA.

Tanto los estatutos como el presente reglamento emplean determinada terminología que se definen a continuación:

- **ÁREA DE USO EXCLUSIVO:** Porción inmobiliaria que el asociado admitido en LA ASOCIACIÓN recibe en usufructo, para arborizarla y enverdecirla, pudiendo levantar sobre un porcentaje de ella una edificación destinada para vivienda ecológica vacacional. Además del derecho de usufructo, el asociado adquiere derecho de superficie respecto del área de uso exclusivo. Por tanto podrá alquilarla siempre que se cumplan con las condiciones establecidas en el presente Reglamento y demás normas.
- **SEDE SOCIAL DE LA ASOCIACIÓN:** Es el espacio geográfico sobre el que se desarrolla el condominio LA RAYA – CIUDAD DE LA PAZ.

- USUFRUCTO: Facultades del asociado usar y disfrutar de modo permanente del área de uso exclusivo recibida al ser admitido como miembro de LA ASOCIACIÓN.
- ASOCIADO: Persona natural que luego de haber manifestado su voluntad de incorporarse como miembro de LA ASOCIACIÓN es admitido por Junta Calificadora. Todo asociado de LA ASOCIACIÓN que recibe un ÁREA DE USO EXCLUSIVO dentro de la SEDE SOCIAL tiene la condición de USUFRUCTUARIO.
- VIVIENDA ECOLÓGICA: Edificación de uso vacacional, de temporada, no permanente y recreacional levantada conforme a las pautas contenidas en el estatuto de LA ASOCIACIÓN y este reglamento. La edificación sólo puede ser construida con materiales aprobados por el Consejo Directivo.
- CASA CLUB: Espacio de reunión y recreación para los condóminos
- SOTANO: Es la parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 0.50 m. por encima del nivel de la vereda respecto al frente del lote, en ningún caso puede estar destinado a vivienda. (Mayor especificaciones *vid.* acápite 40.f)

CAPÍTULO II

EL CONDOMINIO LA RAYA – CIUDAD DE LA PAZ ARTÍCULO

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Ubicación:

Departamento: Lima,
 Provincia: Lima Distrito:
 Pachacamac

Dirección: Saliendo de Lima se toma la carretera Lima - Cieneguilla hasta llegar al óvalo que está en la misma entrada a Cieneguilla (junto al Convento). Luego continuamos de frente por la calle Inca Molla (aproximadamente unos 300 metros) hasta llegar al río, se cruza el río y continuamos por la carretera que une Cieneguilla con Pachacamac unos 2 Km. aproximadamente hasta llegar a la tercera entrada por el lado izquierdo. Tomamos este desvío -que era la antigua carretera a Huarochirí- y avanzamos hasta la primera entrada a la derecha. Seguimos esta ruta por aproximadamente unos 2 Km hasta que termina en una bifurcación en 3 vías. Tomamos el camino de la izquierda y, en aproximadamente 500 m, se puede ver el cerco de piedra de LA RAYA.

3.2. Descripción y Uso:

El condominio LA RAYA ha sido diseñado siguiendo principios de arquitectura que busca la armonía con la Ley Natural, promoviendo la salud, la felicidad y la prosperidad. Para lograrlo, utiliza conocimientos propios de ciencias como el Sthapatya Veda Maharishi y el Feng Shui que mezclan conceptos espaciales y matemáticos para generar una verdadera calidad de vida, conectando la vida e inteligencia individuales con la vida e inteligencia cósmica. El propósito de

promover el desarrollo integral del condominio y sus habitantes se materializa desde dos áreas:

- Entorno: forma de Ciudad Jardín basada en los principios de la arquitectura Védica; diseño y disposición del condominio ecológico y las unidades de vivienda temporal ecológicas de acuerdo con los principios del Sthapatya Veda Maharishi y la armonía con la Ley Natural.
- Centros especializados para el desarrollo de diversas actividades enfocadas en el crecimiento y esparcimiento: o Centro de meditación o Spa y centro de mejoramiento integral.

ARTÍCULO 4. La ASOCIACIÓN a través de su Consejo Directivo gestionará ante las autoridades municipales competentes la obtención de una habilitación urbana, del tipo recreacional vacacional.

CAPÍTULO III

REGLAMENTO DE USUFRUCTO Y CONDOMINIO

ARTÍCULO 5. DE LA USUFRUCTO DE LAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO

- 5.1. La calidad de miembro de LA ASOCIACIÓN determina el derecho a utilizar todos los servicios y facilidades con que cuenta LA RAYA. Por su parte, el asociado se compromete a participar y colaborar en las actividades de LA ASOCIACIÓN y cumplir con las de obligaciones que emanen del Estatuto y de este Reglamento sin que pueda invocarse para incumplirlo el desconocimiento de las Normas mencionadas.
- 5.2. Todo asociado al ser incorporado como miembro de LA ASOCIACIÓN tiene derecho a recibir el usufructo perpetuo (el que podrá ser materia de transferencia sucesoria y por actos inter vivos) de las áreas de uso exclusivo que se les asigne. El estatuto de LA ASOCIACIÓN contempla los casos de pérdida de este derecho.

En cumplimiento del fin ecológico de LA ASOCIACIÓN, y de conformidad con los estatutos, el asociado admitido se obliga a enverdecer el área de uso exclusivo que recibe en usufructo al ser admitido, para lo cual cultivará las especies que este reglamento señale, quedando obligado al riego y cuidado de estas especies.

- 5.3. Dentro de las áreas de uso exclusivo, los asociados titulares de éstas, podrán levantar edificaciones conforme a las pautas estatutarias, legales y al presente reglamento para ser dedicadas única y exclusivamente como vivienda temporal ecológica, excluyéndose cualquier posibilidad de dedicarla a fines comerciales y/o profesionales, pensiones, restaurantes, bares, centros sociales, salas de juego, depósitos, estaciones de radio y en general a cualquier otra actividad distinta a la permitida.

- 5.4. La construcción, modificación, arquitectura y mantenimiento y ampliación de unidad de vivienda temporal ecológica dentro de LA RAYA se encuentra sujeta al capítulo correspondiente de este reglamento.
- 5.5. Los asociados que levanten dentro de las áreas de uso exclusivo asignadas una de edificación ecológica, estarán obligados a efectuar las reparaciones ordinarias o extraordinarias que sean necesarias para evitar daños a las áreas, cercos vivos, zonas y servicios comunes de LA RAYA o a otras edificaciones, cuando el comité de construcción lo crea conveniente, siendo individual y personalmente responsable por la omisión o incumplimiento que significa esta obligación.
- 5.6. Los asociados titulares de las edificaciones son, asimismo, personal e individualmente responsables del pago de cualquier impuesto, contribución, tasa o arbitrio de carácter fiscal o municipal que pueda gravar su usufructo, sin reserva ni limitación alguna.
- 5.7. Los asociados titulares de las áreas de uso exclusivo son, asimismo, personal e individualmente responsables de todo material que se encuentre dentro de su vivienda, llamase vestimenta, mueblería, artefactos electrodomésticos, joyería, etc; así como también, la conducta de las personas que ingresan a su vivienda con su consentimiento.

CAPÍTULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

ARTICULO 6.

Son derechos de los Asociados lo siguiente:

Usufructuar:

- a) Del servicio de agua.
- b) Del servicio de recojo de basura;
- c) Del servicio de vigilancia;
- d) Del alumbramiento público, de ser el caso;
- e) Pista de acceso y escalera de servidumbre legal de paso; y,
- f) De los servicios y facilidades que preste la Asociación.

ARTICULO 7. Son obligaciones de los Asociados, además de las condiciones asignadas en el Estatuto de LA ASOCIACIÓN, y en los respectivos contratos de incorporación las siguientes:

- a) Pagar puntualmente las cuotas ordinarias (mensuales) y extraordinarias, así como las sumas que resulten por concepto de la aplicación de las tarifas de consumo de agua y electricidad. El asociado deberá enviar a la oficina de administración de LA ASOCIACION la comprobación de los pagos realizados.
- b) Pagar oportunamente por los servicios que fija el Consejo Directivo de LA ASOCIACIÓN; y la compensación por alquiler o transferencia de la membrecía (la que conlleva la transferencia del usufructo del área de uso exclusivo asignada).

- c) Mantener en perfecto estado la red de agua y desagüe (pozo séptico), instalados al interior del área de uso exclusivo asignada disponiendo de inmediato y a su costo las reparaciones que requieran;
- d) En caso de arrendar o transferir el usufructo al que como asociado tiene derecho, deberá informar al Consejo Directivo dando los datos de la persona a quien se arrienda o transfiera para que sea evaluada y de ser el caso autorice la sesión de derechos de modo temporal o definitivo;
- e) Paralizar las obras de construcción, carpintería y pintura no autorizadas por el Consejo Directivo o contrarias al reglamento y a las autorizaciones conferidas.
- f) Los Asociados deberán abstenerse de:
 - Cocinar o preparar parrilladas en las áreas destinadas a parques o bosques.
 - Utilizar en provecho propio los servicios del personal de trabajadores de LA ASOCIACIÓN dentro de su horario de trabajo;
 - Perturbar el descanso y tranquilidad (especialmente con excesivo volumen de música) entre las 00:30 a.m. (2:00 de la mañana, si fuera la madrugada de los días sábados y domingos) y las 8:30 de la mañana. En las fiestas organizadas por El Consejo Directivo no rige ese horario;
 - Pasear a los perros de su propiedad sin cadena y bozal (en caso que el perro sea agresivo). El paseo de perros en las áreas comunes y pistas solo será permitido con correa. Así como también es deber del Asociado recoger las excretas que los animales de su propiedad que evacuen en las zonas de parques, bosques y vías internas.
 - Estacionar vehículos motorizados en zonas de circulación.
- g) El Asociado debe mantener limpias y pintadas sus casas.
- h) El Asociado es responsable que sus familiares, invitados y empleados cumplan con todas las disposiciones de este reglamento. En general, cumplir las instrucciones del Consejo Directivo y de LA ASOCIACIÓN.
- i) El Asociado deberá acatar las sanciones y medidas complementarias impuestas por el Consejo Directivo.
- j) El Asociado debe cumplir con el pago de las sanciones pecuniarias.

CAPITULO V **DE LAS CUOTAS, APORTES Y SANCIONES PECUNIARIAS**

ARTICULO 8. CUOTAS ORDINARIAS

Los asociados, contribuirán a sufragar los gastos que demanden los servicios que se prestan, mediante el pago de una Cuota Ordinaria (Mensual) cuyo monto será fijado y modificado según el caso el Consejo Directivo, abonable en forma que este órgano asociativo establezca.

ARTICULO 9. La pérdida de la condición de asociado por el incumplimiento en el pago de sanciones pecuniarias, las cuotas ordinarias mensuales o extraordinarias que se fije se rige por el estatuto de LA ASOCIACIÓN.

ARTICULO 10. CUOTAS EXTRAORDINARIAS Y SANCIONES PECUNIARIAS

Corresponde al Consejo Directivo fijar el importe de las cuotas extraordinarias que sean necesarios para sufragar, entre otros aspectos, el costo de las obras específicas que acuerde ejecutar.

Las Sanciones Pecuniarias son las multas impuestas por el Consejo Directivo al Asociado que incumple con lo estipulado en el Reglamento Interno y Estatuto de la Asociación. Consiste en la obligación del pago de una suma de dinero. Se aplican teniendo en consideración la gravedad de la falta. El cálculo de las mismas se realiza en función al monto equivalente a la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) vigente al momento de la comisión y/o detección de la infracción o en función del valor de la obra según sea el caso.

CAPITULO VI DE LOS SERVICIOS GENERALES

ARTICULO 11. LA ASOCIACIÓN suministra a cada área de uso exclusivo servicio de agua, el cual será pagado por el asociado en función al consumo que arroje el medidor instalado.

ARTICULO 12. Es atribución del Consejo Directivo, disponer la revisión de la red de agua, y desagüe de las áreas de uso exclusivo de los asociados a fin de evitar situaciones que atenten contra la salubridad y disponer las reparaciones que procedieran, todo ello por cuenta y cargo del asociado.

ARTICULO 13. LA ASOCIACIÓN proporciona por intermedio del Consejo Directivo el servicio de recojo y eliminación de basura. Igualmente, proporciona el servicio de cuidado, conservación y limpieza de áreas verdes, bosques vías y en general de los bienes de LA ASOCIACIÓN.

ARTICULO 14. El asociado depositará la basura en bolsas de plástico en sus contenedores, debidamente cerrado e identificado para su posterior recojo.

ARTICULO 15. El asociado, sus familiares, sus invitados y sus empleados cuando se encuentren en las diversas instalaciones de LA RAYA están obligados a depositar los desperdicios en los tachos colocados para el efecto. Debe recomendarse, especialmente a los niños, el respeto estricto de esta obligación en bien de la higiene y el ornato.

ARTICULO 16. USO DE LAS INSTALACIONES DE LA CASA CLUB

La Casa Club es para el uso exclusivo de los Asociados y sus invitados. En caso de invitados se aplicará una tarifa única de s/ 10.00 (Diez y 00/100 nuevos soles) por invitado. Para un número mayor a 10 se requiere coordinar con la oficina de administración de LA ASOCIACION para el ingreso, el pago de una garantía además de una carta de compromiso que deberá estar firmado por el Asociado titular.

El uso de la Casa Club en horario nocturno estará sujeto al pago de vigilancia cuando el número de invitados sea menor de 20 personas; así también, para eventos donde exista un número mayor de 20 invitados, se contemplará el pago de vigilancia nocturna más el pago del turno del Administrador de Campo.

ARTICULO 17. LA ASOCIACIÓN proporciona, por intermedio del Consejo Directivo, el servicio de vigilancia y seguridad de LA RAYA. El asociado está obligado a cumplir con las disposiciones que sobre este servicio dicte el Consejo Directivo.

CAPITULO VII **DEL PERSONAL DE TRABAJADORES**

ARTICULO 18. Es obligación de los asociados, familiares y empleados dar las mayores facilidades al personal de trabajo de LA ASOCIACIÓN para el más adecuado y rápido desempeño de sus funciones.

ARTICULO 19. Los asociados, familiares y empleados deberán abstenerse de beneficiarse para sí de los servicios de los trabajadores de LA ASOCIACIÓN dentro del horario normal de trabajo de dicho personal.

ARTICULO 20. Corresponde únicamente a los miembros del Consejo Directivo impartir indicaciones y tareas al personal de trabajadores de LA ASOCIACIÓN.

CAPITULO VIII **DE LA SESION DE USO DEL ÁREA DE USO EXCLUSIVO**

ARTICULO 21. Es obligación del asociado que decida ceder temporalmente (arrendar) o ceder definitivamente el usufructo que recibió al ser incorporado como miembro de LA ASOCIACIÓN deberá informar al Consejo Directivo sobre la persona a la que transferirá el derecho de usufructo para que ésta sea evaluada y de ser el caso admitida como usufructuario temporal (arrendatario no asociado) o como usufructuario vitalicio (miembro de la asociación).

Sólo se permite ceder el uso de las áreas de uso exclusivo a personas naturales.

ARTICULO 22. El asociado deberá abonar a al Consejo Directivo una cuota por concepto de cesión de usufructo (sea temporal o definitiva). El monto de dicha cuota será fijado por el Consejo Directivo.

CAPITULO IX **DE LAS OBRAS**

ARTICULO 23. Las obras de construcción, trabajos de carpintería y pintura, podrán ser de lunes a viernes hasta las 17:30 horas y sábados hasta las 12:30 horas. Los días feriados no podrán realizarse obras de construcción.

El asociado que esté construyendo o hubiera terminado la edificación deberá retirar todo tipo de desmonte o material de construcción relacionado con la obra, en caso contrario el Consejo Directivo procederá a retirar dichos materiales por cuenta del asociado. Si el asociado no cumpliera con abonar dicho costo dentro de los 07 (siete) días de notificado por el Consejo Directivo, éste procederá a aplicar las sanciones previstas en el artículo 26 de este Reglamento.

ARTICULO 24. Para la realización de nuevas obras, el asociado deberá respetar al plano del CONDOMINIO LA RAYA evitando perjudicar áreas de uso exclusivo de otros asociados durante la ejecución de las obras. El consejo Directivo deberá arbitrar en los casos de discrepancia. Para este efecto, deberá intercambiar ideas con los posibles afectados y obtener su conformidad por escrito de la decisión adoptada.

ARTICULO 25. Cuando un asociado efectúe modificaciones en su vivienda, deberá cumplir con lo establecido en el artículo 28 del presente Reglamento.

CAPITULO IX **OTRAS DISPOSICIONES**

ARTICULO 26. Los asociados en uso de su derecho, podrán invitar al CONDOMINIO LA RAYA a terceras personas, siendo de su responsabilidad cualquier falta que cometan sus invitados, quienes quedan sometidos a este Reglamento para todos sus efectos.

El incumplimiento del presente Reglamento por parte de un asociado dará lugar a la aplicación del régimen de sanciones, el que se aplicará en función a la falta imputada y en un procedimiento sumario de doble instancia.

La pérdida de la condición de asociado por la falta de pago de cuotas mensuales (ordinarias), cuotas extraordinarias y/o cuotas del fraccionamiento de la cuota de ingreso se produce de pleno derecho tan pronto se verifique el incumplimiento a los plazos que el Consejo Directivo otorgue al asociado moroso para el pago de sus obligaciones impagas. En consecuencia, no se requerirá de un procedimiento para excluir a los asociados que incumplan con el pago de las referidas cuotas.

Las faltas imputadas a los asociados se califican como graves y leves.

26.1. SON FALTAS GRAVES

- A. Hacer declaraciones públicas en nombre de LA ASOCIACIÓN sin tener autorización del **Consejo Directivo**.
- B. Fomentar dentro de **LA ASOCIACIÓN** actividades políticas, partidarias, sindicalistas.
- C. Quienes se aprovechen indebidamente de los bienes y patrimonio de **LA ASOCIACIÓN**.
- D. Por cometer una falta grave o reiterada falta que dificultan el normal desarrollo de las actividades de **LA ASOCIACIÓN** o la normal conveniencia entre los asociados.
- E. Atentar contra el patrimonio de **LA ASOCIACIÓN**, las áreas de uso exclusivo de los asociados o los bienes ubicados al interior de estas.
- F. Desarrollar en la Sede Social actividades comerciales, políticas, o contrarias a la moral y las buenas costumbres.
- G. No arborizar una o más áreas que tome de **LA ASOCIACIÓN** en usufructo dentro de los plazos que establezca la asamblea general
- H. Levantar al interior de las áreas de uso exclusivo edificaciones sin contar con la debida autorización del Consejo Directivo. Asimismo, incumplir con las pautas contenidas en el reglamento de edificaciones.
- I. Realizar cualquier tipo de publicidad no autorizada por el Consejo Directivo, incluyendo la colocación de avisos y carteles dentro del área de uso exclusivo.
- J. Adoptar cualquier conducta indecorosa, dentro de la Sede Social. Se considera conducta indecorosa a toda aquella que atente contra la moral, el pudor y las buenas costumbres; así también aquellas que atenten contra la tranquilidad de los demás asociados que puede ser realizada por el mismo asociado, sus familiares, invitados o arrendatarios.
- K. Demandar judicialmente a LA ASOCIACIÓN o a sus autoridades por resoluciones adoptadas por cuestiones de índole social, deportivo o institucional, sin agotar previamente las instancias internas que se prevén en el estatuto o los reglamentos.

26.2. SON FALTAS LEVES

Se consideran faltas leves a aquellas infracciones menores que no se encuentren calificadas como graves y que impliquen una conducta reprochable; es decir, aquella que genere el incumplimiento de algunas de las obligaciones emanadas de los Estatutos, Reglamentos vigentes y el presente Reglamento.

26.3. DE LAS SANCIONES

Las sanciones que prevé este reglamento son las siguientes:

- a) **Amonestación:** Consiste en el llamado de atención con anotación en el Libro Padrón. La amonestación deberá ser comunicada por escrito al asociado imputado escrita cursada por El Consejo Directivo dentro de los 07 (siete) días de conocida la infracción. La segunda amonestación que sea aplicada al asociado infractor por los mismos hechos será enviada por escrito al infractor por El Consejo Directivo con conocimiento de todos los

asociados dentro de los siguientes 07 (siete) días. **La acumulación de tres amonestaciones generará una suspensión.**

b) Suspensión: Consiste en la pérdida temporal del ejercicio de los derechos que el estatuto provee para los asociados, incluso el uso de las instalaciones de la sede social. Para el caso de las faltas **graves** la sanción de suspensión será por más de 30 días. **La acumulación de tres suspensiones generará una expulsión.**

c) Expulsión: Consiste en la pérdida de la calidad de asociado en forma definitiva.

26.4. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

El Consejo Directivo de LA ASOCIACIÓN es en primera instancia el órgano competente para la aplicación de las sanciones. En segunda y definitiva instancia es la Asamblea General de Asociados.

La aplicación de sanciones se hará siempre previa sustentación de un procedimiento dirigido por el Consejo Directivo que podrá actuar de oficio o como consecuencia de una denuncia.

Mientras se tramita el proceso, el Consejo Directivo podrá suspender provisoriamente al asociado imputado de la comisión de una falta siempre que la falta imputada sea considerada como grave.

El Consejo Directivo se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Formará un expediente que deberá contener la denuncia recibida o un informe detallado de los hechos.
- b) El asociado procesado será citado mediante carta dirigida al domicilio que tenga registrado en LA ASOCIACIÓN para que comparezca personalmente, pudiendo ofrecer y actuar en dicha oportunidad los medios probatorios que estimen convenientes.

En oportunidad de su comparecencia el asociado procesado podrá ser entrevistado por los miembros del Consejo Directivo sobre temas que sean relevantes al proceso.

- c) El Consejo Directivo deberá emitir pronunciamiento que agote la instancia dentro de los siete días naturales siguientes a la fecha de citación del asociado procesado. El fallo deberá contener los siguientes puntos:
 1. La existencia o no del hecho objeto del proceso.
 2. La responsabilidad del asociado en el hecho imputado.
 3. La clasificación de la falta.
 4. Una vez firme la sanción o la aplicación de una medida alternativa, las mismas se anotarán en el Legajo personal del socio sumariado.

- d) El asociado sancionado podrá interponer ante El Consejo Directivo un recurso de apelación para que la Asamblea General de Asociados se pronuncie. El recurso deberá presentarse por escrito en la oficina de LA ASOCIACIÓN con la debida fundamentación de las razones que lo motivan. La Asamblea General de Asociados que vea la apelación será convocada por el Consejo Directivo conforme a las pautas estatutarias.

ARTICULO 27. El incumplimiento del presente Reglamento por parte de un asociado dará lugar a las siguientes sanciones:

- a) Amonestación escrita cursada por el Consejo Directivo dentro de los 07 (siete) días de conocida la infracción.
- b) Segunda amonestación por los mismos hechos será enviado escrita por el Consejo Directivo con conocimiento de todos los asociados dentro de los siguientes 07 (siete) días. La acumulación de tres amonestaciones generará una suspensión.
- c) Separación resuelta por el Consejo Directivo o por la Asamblea, según el caso en aplicación del estatuto, sin perjuicio de presentar las denuncias que correspondan ante las autoridades policiales, municipales o judiciales, de ser el caso.
- d) Sanción pecuniaria, sólo en el caso de que el incumplimiento del Estatuto del Reglamento irroque un perjuicio económico, dando cuenta a la Asamblea General de asociados.

CAPITULO X DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

ARTICULO 28. Son derechos de los asociados:

- a) Ejercer de manera exclusiva el usufructo del área de uso exclusivo asignada y de superficie sobre la edificación que se levante sobre ella; pudiendo disponer conforme a los Estatutos y este Reglamento sobre dichos derechos.
- b) Ejercer el derecho de usufructo sobre el área de uso exclusivo por un plazo de 99 años, prorrogable por acuerdo del Consejo Directivo. Dicho derecho podrá ser constituido a favor de la persona designada por el asociado al momento de su incorporación.
- c) Ejercer el derecho de uso y disfrute de los bienes y servicios comunes, sin más limitaciones que el uso legítimo de los demás asociados sobre dichos bienes y servicios.
- d) Formar parte de la Asociación, asumiendo todos los derechos y obligaciones en calidad de asociado.

ARTICULO 29. Son obligaciones de los asociados:

- a) Cumplir las obligaciones como asociado contempladas en el Estatuto, el

- presente Reglamento y demás disposiciones legales sobre la materia.
- b) Dar un correcto uso y responder por el uso inadecuado del área de uso exclusivo que recibe en usufructo.

ARTICULO 30. Casos en que se extinguen el derecho de usufructo sobre el área de uso exclusivo:

- a) Cuando el Usufructuario no usa o disfruta del área de uso exclusivo dado en usufructo dentro de los 5 primeros años de habersele otorgado el usufructo, plazo prorrogable por la el Consejo Directivo a solicitud del interesado.
- b) En caso de incumplimiento de la sanción de una falta grave del presente Reglamento y previo acuerdo de la Junta Directiva, aprobado por Asamblea General.

ARTICULO 31. Derechos de los familiares e invitados

Los hijos y cónyuge y/o conviviente del asociado, tendrán derecho al uso de las instalaciones del CONDOMINIO LA RAYA sin obligación de pago alguno por ese concepto. Para ello es obligación del usufructuario, comunicar por escrito al Consejo Directivo la relación de sus familiares con indicación de su parentesco.

Los asociados solteros o viudos deberán comunicar a LA ASOCIACIÓN la relación de familiares directos con derecho a ingresar y a hacer uso de las instalaciones del CONDOMINIO LA RAYA.

CAPITULO XI DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 32. Las disposiciones del presente capítulo tienen por objeto fijar las normas a que se encuentran sujetas la construcción, ampliación y/o modificación de las edificaciones que sean levantadas en las áreas e uso exclusivo asignadas a los asociados dentro del CONODMINIO LA RAYA.

ARTICULO 33. El Consejo Directivo de LA ASOCIACIÓN es el órgano competente encargado de la supervisión y control de las normas contenidas en el presente Reglamento y cualquier otra prevista en la legislación nacional respecto a la construcción, ampliación y modificación de edificaciones.

ARTICULO 34. Los asociados que desean construir, ampliar o modificar dentro de las áreas de uso exclusivo recibidas en usufructo deben obtener previamente, la autorización escrita del Consejo Directivo. Para tal efecto deben cumplir con los siguientes trámites:

- a) Presentar tres juegos de planos del proyecto, de Arquitectura, Servicios, y Estructuras, debidamente firmados por los profesionales responsables, incluyendo la memoria descriptiva y las especificaciones técnicas respectivas. A esto agregar las especificaciones respecto a la evacuación de las aguas provenientes del mantenimiento de piscinas, por el cual no podrá ser evacuada al biodigestor.

- b) Presentar una constancia emitida por el Tesorero de LA ASOCIACIÓN que acredite encontrarse al día en el pago de sus cotizaciones mensuales y/o cuotas extraordinarias, y/o cualquier otra deuda que por cualquier otro concepto puede haber contraído con LA ASOCIACIÓN.
- c) Tratándose de ampliación o modificación de construcciones ya existentes y/o planos aprobados, el asociado presentará el plano de arquitectura con la modificación realizada, el mismo que será visado.

ARTICULO 35. De la aprobación de los planos:

- a) Los planos aprobados deberán estar necesariamente firmados por el Ingeniero Civil autorizado por el Consejo Directivo, adicionalmente podrá ser firmados por el Presidente de la Consejo Directivo
- b) Cualquier observación deberá ser comunicada al asociado por escrito, con indicación de las sugerencias y recomendaciones.
- c) Sólo después que el asociado cumpla con introducir las correcciones exigidas por el Consejo Directivo podrá proceder a realizar las obras materia de solicitud.

ARTICULO 36. Del proceso de Construcción

- a) Los asociados sólo podrán iniciar la construcción, ampliación o modificación de las edificaciones, después de la aprobación respectiva por el Consejo Directivo.
- b) Está terminantemente prohibido el trabajo en las construcciones los días domingos y feriados y en los denominados fines de semana largos.

ARTICULO 37. De las Construcciones.

- a) Deben respetar obligatoria y necesariamente los planos aprobados.
- b) Deben ejecutarse en el área de uso exclusivo.
- c) Está prohibida la construcción de paredes medianeras.
- d) Las viviendas no deben tener ningún elemento que sobre salga sus límites, tales como aleros, parasoles, voladizos y cualquier otro de naturaleza similar.
- e) El Consejo Directivo tiene la especial atribución de aprobar o rechazar los proyectos arquitectónicos que aun cumpliendo con los aspectos formales del presente Reglamento, no reúnan los requisitos estéticos que armonicen con el resto de las edificaciones de LA ASOCIACIÓN.

ARTÍCULO 38. **CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN LA CONSTRUCCIÓN**

A. Las edificaciones que se levanten en las áreas de uso exclusivo con clasificación "A" (frente a área verde), serán de un solo piso. No podrán construir un segundo piso. Tendrán un área techada de máximo un 30% del área total del área de uso exclusivo más 10% adicional de área construida no techada del área total del área de uso exclusivo.

B. En las áreas de uso exclusivo de clasificación "B" (sin frente a área verde) se puede construir hasta 2 pisos: Primer Piso, hasta 23% del área total del área de uso exclusivo, más el 10% adicional de área construida no techada. Segundo Piso, hasta el 11.5% del área total del área de uso exclusivo.

C. En las áreas de uso exclusivo de clasificación "C" (laderas) puede construirse hasta dos pisos y un tercer nivel:

Primer Piso, hasta 23% del área total del área de uso exclusivo,
Segundo Piso, Hasta 11.5% del área total del área de uso exclusivo y,
Tercer Nivel, hasta 5.75 % del área total del área de uso exclusivo.
Adicionalmente 10% de área construida no techada del área total de uso exclusivo que se puede distribuir entre los tres niveles.

Debiendo cumplir con lo siguiente:

- Que en la construcción se realicen terrazas escalonadas
- Que, ningún elemento de la construcción exceda en 0.50 metros el límite superior del área de uso exclusivo.

- En caso de ejecutar movimiento de tierra en el área de uso exclusivo, la cota del nivel más alto no puede sobre pasar la pista del área común.

ARTÍCULO 39. El acceso a las áreas de uso exclusivo debe darse solo por la orientación Este y Norte.- De acuerdo a este criterio tenemos 2 tipos de área de uso exclusivo:

- Aquellas orientadas al Norte, ya sea con el lado menor o mayor; y
- Aquellas orientadas al Este, ya sea con el lado menor o mayor

También se procurará que el acceso a las áreas de uso exclusivo en la ladera (zonas F y G) se realice desde la orientación Este o Norte. Para ambos casos, de no ser posible esta orientación, se podrá ingresar al área de uso exclusivo desde otra dirección, **pero el acceso a la unidad de vivienda temporal ecológica** deberá estar siempre en la orientación Este o Norte.

ARTÍCULO 40. Se recomienda a los asociados que utilicen alguno de los modelos de unidad de vivienda temporal ecológica basados en la arquitectura védica Sthapatya Veda Maharishi que puede proveer LA ASOCIACIÓN. En caso de usarse uno de estos modelos, es recomendable que los mismos sean ajustados, tanto en sus medidas como en la ubicación de ambientes, a determinadas proporciones que recomienda la arquitectura védica Sthapatya Veda Maharishi y que están basadas en las dimensiones fisiológicas del asociado. Esto convierte a la unidad de vivienda temporal ecológica en un catalizador de beneficios, prosperidad y buena salud para los asociados.

Para cumplir con estos principios, se recomienda consultar con Consejo Directivo. En caso el asociado opte por trabajar con un arquitecto que no siga los principios de la arquitectura védica Sthapatya Veda Maharishi, entonces será necesario que el diseño sea evaluado y aprobado por el Consejo Directivo. A continuación se detallan algunas recomendaciones generales que deberán ser tomadas en cuenta por el arquitecto de su elección.

- a) La ubicación de la unidad de vivienda temporal ecológica dentro del área de uso exclusivo deberá ceñirse a las siguientes pautas:

■ **En las áreas de uso exclusivo orientadas al Norte:**

- Considerar un Retiro Frontal mínimo de 7.00 m. (Norte)
- Considerar un Retiro Lateral Derecho mínimo de 3.00 m. (Este).
- Considerar un Retiro Lateral Izquierdo mínimo de 3.00 m. (Oeste)
- Considerar un Retiro Posterior mínimo de 3.00 m. (Sur)

■ **En las áreas de uso exclusivo orientadas al Este:**

- Considerar un Retiro Frontal mínimo de 7.00 m. (Este)
- Considerar un Retiro Lateral Derecho mínimo de 3.00 m. (Sur).
- Considerar un Retiro Lateral Izquierdo mínimo de 3.00 m. (Norte)
- Considerar un Retiro Posterior mínimo de 3.00 m. (Oeste).

- b) Los ingresos a las unidad de vivienda temporal ecológicas deben ser únicamente por la fachada Este o Norte.
- c) Se recomienda que la volumetría sea regular y simétrica o, en todo caso, que se perciba como un todo armonioso. Los elementos que forman la volumetría deberán considerar lo siguiente:
- DE LAS FACHADAS
 - Fachada Principal. Claramente distinguida de las secundarias. En su composición considerar terrazas y balcones
 - Fachadas Secundarias. Sin competir con la principal deberán ser tratadas con la misma importancia para lograr un todo armonioso.
 - DE LOS TECHOS
 - Los techos en general deben ser planos. Se podrán aceptar variaciones de techos inclinados previa evaluación del Consejo Directivo.
 - ILUMINACIÓN CENITAL
 - Considerar iluminación cenital en el centro del volumen arquitectónico para que ilumine y ventile la unidad de vivienda temporal ecológica desde ese punto.
 - DE LOS VANOS
 - Se recomienda su distribución regular y simétrica. Considerar mayor cantidad de vanos en la fachada principal que en las secundarias.
 - DE LOS CERCOS
 - Solo puede utilizarse cercos vivos entre área de uso exclusivo y área de uso exclusivo, actuando en condición de medianera. Su altura máxima debe ser 2.30 metros y deberá mantenerse incluso si las plantas utilizadas crecen hasta alturas mayores. Los cercos vivos no podrán hacerse con plantas trepadoras ni espinosas.
 - Podrán realizarse cercos perimétricos de adobe, piedra o malla con plantas cuya altura no exceda 1.00 metro. Estos deberán estar a por lo menos 1.20 mt. del límite del área de uso exclusivo, o a una distancia mayor, para preservar el cerco vivo. Los Asociados que establezcan su cerco interno deberán permitir el ingreso del personal del Condominio previa coordinación con la oficina de Administración para efectuar las labores de fumigación, lavado, abono y poda. Este párametro actualizado de distancia entrará en vigencia a partir del 01 de octubre de 2018.
 - También puede utilizarse una malla metálica sin púas siempre que sea de máximo 1.80 metros de alto y que esté a 0.50 mt. de distancia como mínimo del límite del área de uso exclusivo.

- DE LOS MUROS DE CONTENCIÓN

- Podrán realizarse muros de contención para poder contener el relleno y aplanamiento de las áreas de uso exclusivo. Estos deberán ser revestidos con materiales naturales. Los muros deberán estar a una distancia prudente del límite del área de uso exclusivo de forma que no afecten los cercos vivos. La distancia mínima es de 1.80 metro.
- En áreas planas. La altura máxima del muro de contención será de 3.00 metros, no pudiendo exceder en más de 0.50 m el nivel del piso en la parte superior del muro.
- En zonas inclinadas. La altura máxima del muro de contención será de 4.00 metros, pudiendo continuar un segundo muro de contención siempre que éste esté 1.00 metro detrás del primero.
- No se permitirán muros de contención que excedan alturas mayores de 4.00 metros con excepción de las áreas con clasificación "C".

- DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

- En las áreas de uso exclusivo con clasificación A (frente a área verde) no puede construirse un segundo piso.
- En las áreas de uso exclusivo de clasificación B (planos sin frente a área verde) puede construirse hasta un máximo de dos pisos, no excediendo la altura límite de 6.2 metros.
- En las áreas de uso exclusivos de clasificación C (inclinados) la altura máxima es de 6.2 metros y no puede exceder en más de 0.50 mt. el límite superior del área de uso exclusivo si se tienen más de 2 desniveles. Se recomienda que no sean más de 3 desniveles.
- No se permitirá el diseño ni construcción de paredes en las azoteas, ni tendales en las mismas, para mantener una vista agradable desde las diferentes áreas de uso exclusivo ubicadas en las partes más altas del CONDOMINIO LA RAYA.
- Los tanques elevados deben quedar cubiertos a la vista recomendándose incorporarlos a la arquitectura del techo.

- DE LOS PATIOS DE SERVICIO

- Se considerará siempre un área semi-techada destinada a ubicar lavandería y tendales con el objeto de mantener una vista agradable desde las diferentes áreas de uso exclusivo ubicadas en las parte más altas de El Condominio.

- DE LA DISTRIBUCIÓN INTERIOR

La siguiente es una recomendación de distribución general de los ambientes. Según el caso particular de cada asociado, esta distribución podría variar para ser más óptima:

- Zona de a la edificación con fachada principal mirando hacia el Norte o hacia el Este (obligatorio).
- Zona de cocina hacia el sureste de la edificación.
- Zona del dormitorio principal hacia el suroeste de la edificación.
- Zona de sala hacia el este o el noreste de la edificación.
- Zona de la sala de meditación hacia el noreste de la edificación.
- Zona del comedor hacia el sur de la edificación.
- La zona central de la edificación (Brahmasthan) debe quedar libre y con iluminación y ventilación cenital.
- Zona de sanitarios hacia el noroeste de la edificación.
- Dormitorios secundarios hacia el oeste de la edificación.

NOTA SOBRE EL BRAHMASTHAN: Toda construcción deberá organizarse alrededor de un espacio central llamado Brahmasthan. Este debe quedar libre y contar con iluminación cenital. La zona del Brahmasthan no debe tener una función específica más que la de organizar el resto de espacios de la unidad de vivienda temporal ecológica.

- DE LOS COLORES

- Los colores deben ser colores coloniales: rojo indio, lúcumá, blanco, entre otros. El que desea puede pedir recomendaciones sobre los colores específicos de fachadas y ambientes interiores para que sean sugeridos por la Comisión Técnica de acuerdo a las características de los propietarios. Se buscará dar prioridad al uso del barro sin pintar (o color adobe) como revestimiento. Así se ayuda a mimetizar las fachadas con el entorno y a resaltar las áreas verdes, cercos vivos y jardines sobre las construcciones.

- DE LOS MATERIALES

- Toda construcción será edificada con materiales naturales entre los que están: caña, bambú, barro, pirca, adobe, paca, quincha, piedra, laja y madera. En los casos que por motivos estructurales se deba construir con material noble, éste deberá ser revestido con los materiales naturales señalados.

- DE LA DISPOSICIÓN DE LOS DESPERDICIOS

- Cada asociado es responsable de clasificar los desperdicios que se generen en su área de uso exclusivo en: Orgánicos, Plásticos, Vidrios, Papeles y Otros, y disponerlos en contenedores separados para su recojo y reciclaje.
- Durante la construcción de la unidad de vivienda temporal ecológica cada obra deberá contar con un contenedor para depositar los desperdicios y restos provenientes de la misma. Debe tenerse especial cuidado en colocar los materiales no degradables que dañan el ecosistema, como botellas de gaseosa y otros plásticos, en contenedores destinados para tal fin. El Consejo

Directivo podrá imponer multas sobre los asociados y por parte de sus contratistas en caso se evidencien el incumplimiento de esta norma.

- DE LAS AGUAS SERVIDAS

- Cada construcción deberá separar las aguas negras -aquellas provenientes de los inodoros y el lavatorio de la cocina- de las aguas grises, provenientes de las duchas y lavatorios de los baños, a fin de facilitar su reciclaje.

- DE LAS AGUAS ESTANCADAS

- Durante y después del proceso de construcción, el asociado deberá velar por la calidad del agua almacenada en su área de uso exclusivo. Todo contenedor de agua debe ser tapado y protegido de los rayos del sol. Si un contenedor almacena agua estancada en malas condiciones, ésta debe ser vertida y el contenedor rellenado.
- Si un asociado almacena agua en malas condiciones, en la que puede evidenciarse presencia de larvas, zancudos, mosquitos u otros agentes que pueden causar daños a la salud, el asociado será sujeto de multa por parte del Consejo Directivo.
- El Consejo Directivo está autorizado a ingresar a cualquier área de uso exclusivo donde el agua almacenada esté en condiciones que constituyan un peligro para la salud de los asociados, y a verter el agua o agregarle químicos que impidan la reproducción de agentes nocivos.

- DEL MANTENIMIENTO DE LAS PISCINAS

El agua producto del tratamiento de las piscina no será evacuada al sistema del biodigestor, sino al sistema de riego interno del área de uso exclusivo.

- DE LA ARBORIZACIÓN DE PARQUES, BOSQUES Y ÁREAS NO EXCLUSIVAS

- Ubicación de especies de copa alta hacia el sur del proyecto, es decir, en la falda de los cerros localizados en esa dirección. Árboles de las mismas características se ubicarán en las faldas de los cerros al oeste del mismo. Esto es para crear un buen colchón contra el impacto eólico que proviene de suroeste a noreste. Las especies a ser usadas podrán ser árboles de contención o árboles frondosos o frutales.

- En las faldas de los cerros (en las zonas este y norte del proyecto) no es recomendable que se ubique árboles altos, pudiéndose cubrir con arbustos bajos de hasta 1.60 m de alto o plantas enredaderas de suelo como la Copa de Oro y Jazmín, pero excluyendo la Buganvilia. También se puede usar plantas con flores de colores claros como el amarillo, el rosa pálido y el blanco.
- Entre las especies recomendadas tenemos: Cocotero, Almendro, Piña, Limón, Lima, Maracuyá, Datil, Eucalipto (globulus y/o rostrata), Pino, Molle, Buganvilia, Persea americana-palto, Ponciana regia, Sándalo (santalum allium lim), Cedrus deodara, Cederela odorata, Cinamomun canphora (canelo), Cipresus sempervirens-cipres, Parkinsoneana aculeata-palo verde, Punica granatum lim-granado.

- DE LA ARBORIZACIÓN EN EL ÁREA DE USO EXCLUSIVO

- Dentro del área de uso exclusivo no se podrá ubicar árboles de copa mayor a los 2 m., a excepción de la zona sur y oeste.
- Deben estar a una distancia de la unidad de vivienda temporal ecológica igual o mayor a la altura del árbol. Deben estar a más de 1.50 m. del límite del área de uso exclusivo y no deben tener una envergadura mayor a los 5 m. Entre las especies recomendadas tenemos: Brunelsia calcinafrancisca, Fucsia, Langestromia, Choclo de oro, Hortensia, Retama.
- Podrán ubicarse arbustos hacia el norte y este, siempre y cuando no excedan el 1.50 m. de altura y sin estar adosados a la unidad de vivienda temporal ecológica. Dentro del área de uso exclusivo no se recomienda la presencia de cactáceas. Tampoco son recomendables Buganvilias. Las Buganvilias, cucardas o algodón podrán colocarse excepcionalmente si se desea en el cerco vivo.
- Dentro de los área de uso exclusivos para unidad de vivienda temporal ecológicas no es recomendable plantar los siguientes árboles ni arbustos: Cactáceas, Higuera (ficus carica), Caucho (ficus elastica), Ficus Religiosa, Ficus Benjamina, Ficus Benghalensis, Ficus Lecesus, Olivo, Tamarindo, Yuca.
- Árboles muy recomendables dentro del área de uso exclusivo: Sándalo, Pinus Rohburghii, Mango, Limón, Cocotero, Banano (musa paradisíaca).
- No es recomendable que el cerco vivo esté hecho con plantas enredaderas, ni plantas que acoplen al cerco vivo. Tampoco es recomendable una enredadera creciendo pegada a la fachada principal. Podrán utilizarse (pero no adosados a la unidad de

vivienda temporal ecológica): jazmines, geranios, gardenias, copa de oro, hiedras y rosales como plantas de flor.

- Los muros de contención de las edificaciones necesariamente deberán estar cubiertos naturalmente para mantener el entorno paisajístico.

d) SITUACIÓN ESPECIAL DE LAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO UBICADAS EN LADERA (ZONA F)

Las áreas de uso exclusivo en ladera de la Zona F tendrán que seguir las siguientes reglas especiales. Estas reglas se derivan del hecho de que en las áreas de ladera el lado que colinda con la pista de acceso no siempre está pegado a la pista. En algunos casos queda una zona libre entre la pista y el área de uso exclusivo, zona que en adelante denominamos **área de uso extendida**.

El asociado podrá nivelar, aplanar y, si lo desea, arborizar el área entre su área de uso exclusivo y la pista de acceso (área de uso extendida). Se entiende que los límites de esta área de uso extendida son los siguientes (vista desde la pista de acceso mirando hacia el área de uso exclusivo).

- Por la izquierda, la prolongación del límite izquierdo del área de uso exclusivo hacia la pista de acceso.
- Por la derecha, la prolongación del límite derecho del área de uso exclusivo hacia la pista de acceso.
- Hacia delante, el límite del área de uso exclusivo que da a la pista.
- Hacia atrás, la pista de acceso.

Se entiende que al prolongar los límites izquierdos y derechos del área de uso exclusivo no se atraviesa ningún área de uso exclusivo. Si no fuese así, el asociado deberá refrenarse de realizar cualquier obra y consultar con LA ASOCIACIÓN.

El asociado podrá edificar en esta área únicamente una loza de estacionamiento y escaleras de acceso a su área de uso exclusivo. En caso sea necesario, podrá pedir permiso a LA ASOCIACIÓN para utilizar el subsuelo de la loza de estacionamiento para construir un tanque cisterna de almacenamiento.

Estas edificaciones no podrán estar techadas ni tener paredes. El reglamento impide construir a más de 0.50 mt. por encima del límite superior del área de uso exclusivo para asegurar que se mantenga la vista panorámica.

LA ASOCIACIÓN pone en conocimiento de los asociados que están en la Zona F que es posible que en un futuro distante la pista de acceso se amplíe por cuanto su ancho actual es de aproximadamente 7 metros, pero tiene un área reservada de 10 metros. Esta ampliación se haría tanto

hacia el área del cerro como del vacío, en el caso de que la presión del tránsito lo requiera. Si se realiza una obra permanente como estacionamiento, escaleras o tanque cisterna sobre el área de uso extendido, puede querer considerar esta posibilidad en su planificación.

Antes de realizar el proyecto de construcción, recomendamos conversar con LA ASOCIACION sobre su zona de uso expandido.

e) SITUACIÓN DE LOS ÁREA DE USO EXCLUSIVOS EN LADERA (ZONA G)

Algunas áreas de uso exclusivo de la Zona G, por tener acceso únicamente desde la parte inferior del área de uso exclusivo y porque el área de uso exclusivo mantiene el principio del Sthapatya Veda de ser paralelos entre sí y paralelo a las coordenadas geográficas de la Tierra, tienen una amplia zona libre entre la pista de acceso y el área de uso exclusivo. Adicionalmente, en ciertas ocasiones el área de uso exclusivo está en una zona empinada. Debido a esto, en algunos casos en la Zona G se ha definido:

- Un área de uso expandido. Esta área existente entre el área de uso exclusivo y la pista puede utilizarse para aplanar, nivelar, realizar estacionamiento y, si lo desea, arborizar o sembrar jardines, mas no para construcciones.
- En las áreas de uso exclusivo que tienen área de uso expandido, la construcción de la unidad de vivienda temporal ecológica deberá estar dentro del área de uso exclusivo pero podrá acercarse al límite del área de uso exclusivo por el lado del área de uso expandido. Por este lado, la construcción podrá llegar hasta el límite mismo del área de uso exclusivo, siempre que ésta esté a más de 4 metros de la pista de acceso.
- Por los otros lados, deberá mantener una distancia mínima de 3 metros de cualquier construcción al límite del área de uso exclusivo.
- Un área de construcción expandida. Esto es el mismo concepto que el área de uso expandido pero aquí se permite la construcción de la unidad de vivienda temporal ecológica sobre esta área externa al área de uso exclusivo.
- La unidad de vivienda temporal ecológica, como todas las unidad de vivienda temporal ecológicas de El Condominio, deberá tener sus lados paralelos a los lados del área de uso exclusivo.
- La unidad de vivienda temporal ecológica no podrá estar a menos de 4 metros del límite de la pista o de las plantas que delimitan la pista. Tanto el área de uso expandido como el área de construcción expandida para los área de uso exclusivos de la zona G están estrictamente definidas para cada área de uso exclusivo. Antes de realizar los planos, deberá consultar con un representante de la Asociación para aclarar cuál es el área que le corresponde a G; cuáles tienen área de uso expandido; cuáles tienen área de construcción expandida y dónde se ubican.

f) DEL SOTANO EN LAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO DE LOS ASOCIADOS

Siendo el Reglamento Interno un subconjunto del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) es factible construir un Sótano en el área de uso exclusivo de los asociados, por lo que la construcción se regirá de los siguientes lineamientos:

- Definición de Sótano: Es la parte de una edificación cuya superficie superior del techo se encuentra hasta 0.50 m. por encima del nivel de la vereda respecto al frente del lote, en ningún caso puede estar destinado a vivienda.
- El RNE establece áreas mínimas de ventilación, pudiéndose ventilar el interior con mamparas y el exterior con ventanas altas de altura máxima de 0.40 m.

De acuerdo a Reglamento Interno el Sótano no tendrá vista al exterior siendo sus paredes de material noble o de concreto armado para el caso de muros de contención cuya altura máxima interior neta será de 2.5m. Los accesos al sótano siempre se realizarán a través de una escalera interior.

NEXO Nº 01: APROBADO ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS 12 DE NOVIEMBRE 2011 y MODIFICADO EN ASAMBLEA GENERAL DE ASOCIADOS 24 DE MAYO 2014.

DIRECTIVA DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA PARA LOS ASOCIADOS, FAMILIARES, INVITADOS Y TRABAJADORES DE LA ASOCIACIÓN

1. DEL INGRESO A LA SEDE SOCIAL

a) ASOCIADOS.-

Todo asociado o Familiar que desee ingresar a la Sede Social debe identificarse en portería, firmando el registro de ingreso. El personal de seguridad de LA ASOCIACIÓN cotejará el Padrón de Asociados, permitiendo el ingreso a los miembros hábiles de LA ASOCIACIÓN.

No se permitirá el ingreso del asociado Titular ni de sus familiares o invitados de los asociados que se encuentren en la relación de morosos que emite mensualmente el Consejo Directivo.

b) INVITADOS.-

Se permite el ingreso libre a la Sede Social de todo invitado de un asociado que venga acompañado por él.

c) NO MIEMBROS DE LA ASOCIACION.-

Toda persona que no sea miembro de LA ASOCIACIÓN o invitado, deberá estar autorizada para su ingreso, cumpliendo con los requisitos descritos a continuación. Todo personal que preste servicios autorizados en la Sede Social deberá previamente registrarse en portería, llenando una ficha de inscripción y dejando su documento de identidad. Se permitirá el ingreso a la Sede Social, quedando registrada en portería la fecha y hora de cada ingreso y salida.

- Maestros y personal de obras: El responsable de la obra deberá entregar al Administrador una relación del personal autorizado a trabajar en las obras. Solo se permitirá el ingreso de personas autorizadas durante el período autorizado para construcción de viviendas. No será necesario que este personal llene la ficha de registro en portería, siempre y cuando el maestro de obras o Ingeniero de una obra tenga un registro de su personal.

- Guardianes y Empleadas del hogar: También deben ser inscritos, dejando constancia en portería, las horas de su ingreso y salida.

- Taxistas: Deben dejar en portería la tarjeta de propiedad del vehículo o un documento de identidad del chofer al ingreso a la Sede Social, reclamándolo cuando se retiren.

- Camiones Cisterna: Aquellos que provean de agua en forma regular a LA ASOCIACIÓN o a sus asociados, deben inscribirse en la portería. Deben evitar dañar las pistas de LA ASOCIACIÓN.
- Recojo de Basura: LA ASOCIACIÓN seleccionará a un transportista que se haga cargo del recojo de basura en forma periódica de la Sede Social y áreas de uso exclusivo de asociados. Se debe inscribir y registrar su ingreso en portería. El recojo de la basura será realizado cuidando de no dejar basura en la Sede Social. Eliminarán la basura en lugares autorizados por el Consejo Distrital de Pachacámac.
- Transportistas de Material de Construcción: Se deben identificar en portería, inscribiéndose si van a realizar esta función en forma regular, o dejar un documento de identidad o tarjeta de propiedad del vehículo al ingreso. Deberán cuidar de las pistas de LA ASOCIACIÓN, siendo responsables de reparar los daños causados por ellos. El material que transporten debe ser ubicado al interior del área de uso exclusivo del asociado que construye su vivienda ecológica.

d) VEHICULOS.-

El Consejo Directivo fijará los límites de velocidad.

El parqueo de vehículos de visitantes debe ser realizado fuera de las vías de LA ASOCIACIÓN en la medida de lo posible. Para ello deberán utilizar las zonas de acceso a cada área de uso exclusivo. En ningún momento deberán bloquear el tránsito vehicular ni el acceso a los garajes de los Asociados.

Los conductores cuidarán de evitar ruidos molestos y gases tóxicos que pudieran emanar de sus vehículos

e) ANIMALES.-

Es posible el paseo de los perros en zonas aledañas a las áreas de uso exclusivo de los asociados siempre y cuando estén sujetos por una correa a sus dueños y estos se hagan responsables de la eliminación adecuada de sus desechos. No está autorizado el paseo de perros sueltos. Cuando estas disposiciones no se cumplan, se enviará una comunicación al asociado responsable solicitándole que no se repita la falta. Si esta vuelve a ocurrir, se prohibirá el ingreso de ese perro a la Sede Social, enviándose el caso al Consejo Directivo para las sanciones correspondientes si esto no se cumple.

f) RUIDOS MOLESTOS.-

Está prohibido perturbar la tranquilidad de los asociados mediante grupos electrógenos ruidosos, bocinas de automóvil, parlantes, música a excesivo volumen, realización de fiestas y reuniones ruidosas o escandalosas, así como incumplir las directivas que a tal efecto se expidan. Se ruega la comprensión de los asociados, sus familiares e invitados para cumplir con esta regla y permitir así una convivencia armónica entre los asociados que son vecinos.

Se notificara la falta por escrito y si en caso vuelve a ocurrir se enviara el caso al Consejo Directivo para las sanciones correspondientes si esto no se cumple.

2. OBLIGACIONES DEL PERSONAL DE LA ASOCIACIÓN ANTE LA COMISIÓN DE ALGUNA FALTA

Ante una falta contra este y otros Reglamentos de la Asociación y de sus Estatutos, el personal de la Sede Social debe seguir los siguientes procedimientos:

Informar al Asociado, invitado o persona que está cometiendo una falta, solicitando que cese de actuar en contra de las normas de LA ASOCIACIÓN. Si con este pedido se soluciona el problema, solo debe anotarse del hecho en el libro de ocurrencias del servicio de guardianía de LA ASOCIACIÓN.

Si el asociado, invitado o persona persiste en la falta, el personal de seguridad de la Sede Social debe comunicar este hecho al Consejo Directivo para que le extienda al asociado infractor el correspondiente memorándum vía e mail o correo. Dependiendo de la falta, el Consejo Directivo decidirá si el caso amerita la imposición de sanciones. Si la falta es cometida por una persona que no es miembro de la asociación, quedará prohibido su ingreso a partir de la fecha de la falta, salvo que el Consejo Directivo autorice nuevamente su ingreso.

DIRECTIVA DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA PARA LOS ASOCIADOS QUE DESEEN ARRENDAR LA VIVIENDA ECOLOGICA CONSTRUIDA EN EL AREA DE USO EXCLUSIVO

Artículo 1.- Objeto

La presente Directiva tiene como objeto lograr el ordenamiento y mejoramiento del derecho a usufructo de los asociados, específicamente a lo que respecta al proceso de autorización de los contratos de arrendamiento a terceros.

Artículo 2.- Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente Directiva recae sobre las personas que integran la ASOCIACIÓN ECOLÓGICA LA RAYA Y LA SASHAVACA. Asimismo, lo que se establece en la presente directiva está concordado con el Estatuto y el Reglamento Interno de la asociación y Reglamento de Sanciones vigente.

Artículo 3.- Requisitos para obtener autorización de arrendamiento a tercero

Los asociados que deseen alquilar su área de uso exclusivo, deberán entregar al área de administración la siguiente documentación:

- Solicitud firmada por el Asociado titular
- Contrato de Arrendamiento
- Copia del DNI, foto actual y lista de invitados del arrendatario adjuntando copia de los DNI de cada uno de ellos
- Compromiso de alquiler que firma el asociado titular en favor de la Asociación

Artículo 4.- Procedimiento para obtener autorización de arrendamiento a tercero

Las solicitudes de alquiler deben ser presentadas ante la oficina de administración, quien armará un expediente y lo remitirá al área legal en un plazo máximo de 15 días.

El área legal tendrá un plazo máximo de 7 días para emitir una carta notarial comunicando la aprobación del alquiler. En el caso de existir observación a la documentación presentada, el área legal comunicará estas a los asociados a fin de que sean subsanadas en un plazo de 3 días. Finalmente, de no cumplir con los requisitos la solicitud será rechazada.

Artículo 5.- Consecuencias de no comunicar el arrendamiento a la Administración

En caso de que los asociados no cumplan con lo establecido en la presente directiva, serán sancionados conforme a lo establecido en el cuadro de sanciones y multas estipulado en el Art. 26º del Reglamento Interno.