

Pautas de construcción



En caso de venta o transferencia de una propiedad, los propietarios son responsables de informar al Secretario de la Junta de la Asociación y de proporcionar la información de contacto de los nuevos propietarios para garantizar que los registros internos estén actualizados. Las pautas y los estatutos/CC&R se transferirán con la propiedad y deben ponerse a disposición del nuevo propietario antes de la venta.

INFORMACIÓN DEL CONTACTO:

Los miembros de la Asociación deberán registrar una dirección de correo electrónico y un número de teléfono actualizados ante el Secretario de la Junta Directiva/Asociación para recibir notificaciones de la Asociación. Esta es la única dirección de correo electrónico que se utilizará para enviar información de la comunidad. Los miembros de la Asociación serán responsables de mantener actualizados dichos datos.

ASOCIACIÓN PRO MEJORAS REGIÓN DE BARÚ CASCADE AZUL
DIRECTRICES DE CONSTRUCCIÓN
Aprobadas por la Asociación el 11 de febrero de 2023

Es responsabilidad del propietario comunicar la siguiente información a su(s) contratista(s) y asegurarse de que la cumplan. Los propietarios son responsables de la reparación y el pago de cualquier daño causado por sus contratistas a cualquiera de las áreas comunes.

- La construcción pesada/edificio importante solo debe comenzar en la estación seca (mediados de diciembre) para evitar daños a las carreteras debido a equipos pesados. Si esto no es posible, las cargas de materiales y equipos/maquinaria deben tener un peso máximo de 4000 kg. Esto es imperativo para mantener el estado de las carreteras y no causar daños extraordinarios.
- El propietario y su constructor deben ser sensibles a cualquier daño a la carretera causado por su constructor que afecte a otros propietarios (o sus inquilinos). Si el constructor daña la carretera (incluso si la intención es reparar la carretera cuando la construcción esté completa), cualquier daño que exista no debe afectar a otros propietarios ni a la capacidad de sus inquilinos de usar la carretera de manera segura. Es posible que sea necesario realizar reparaciones inmediatas y quizás periódicas para garantizar el acceso y la capacidad de conducción seguros por parte de los propietarios/inquilinos.
- Al inicio del proyecto se aplicará una tarifa no reembolsable por el uso de la vía de \$1000 USD para proyectos de construcción personales de gran envergadura, revisada y aprobada anualmente por la Comunidad. Esta tarifa no solo cubrirá los daños a la vía, sino que también se retendrá para cualquier problema de drenaje, reparaciones de emergencia, problemas de flujo de agua, etc. causados por la construcción.

- En consideración al deseo de la comunidad de privacidad y vida pacífica, las propiedades se desarrollarán solo para uso residencial. No se permitirá ningún edificio comercial (como restaurantes, unidades de alquiler múltiples, etc.). (Quedan exentas de esto las casas unifamiliares que estén alquiladas por un propietario y las propiedades que ya estén desarrolladas a la fecha de aprobación de este documento).
- Se DEBE seguir un plan e implementación de drenaje adecuado, un sistema de escorrentía de agua controlada y un sistema de tratamiento de aguas residuales que cumpla con los requisitos establecidos por el Código de Instalaciones de Costa Rica. Por ejemplo, la escorrentía de agua debe desviarse hacia un sistema de drenaje adecuado para garantizar que no haya erosión en la tierra o en las carreteras. Los propietarios deben comunicarse con el presidente del Comité de Agua antes de utilizar una gran cantidad de agua, es decir, llenar piscinas.
- Los propietarios serán responsables de pagar la reparación de cualquier daño causado a la propiedad comunitaria o municipal como resultado de un drenaje deficiente o escorrentía de agua de su propiedad.
- La altura de los edificios no debe impedir ni cambiar materialmente la vista del vecino.
- Los sistemas de iluminación no deben exceder la altura máxima de la construcción. Cada fuente de luz externa debe ser indirecta, estar adecuadamente cubierta y ser adecuada para las condiciones exteriores. La iluminación exterior debe colocarse de tal manera que ilumine hacia abajo o quede cubierta de la vista de las propiedades vecinas. No se deben utilizar luces intermitentes o de neón que sean visibles fuera de los límites de la propiedad.
- Las viviendas temporales para el equipo de construcción, los recintos temporales para los equipos de construcción, etc., deben ubicarse en un área que esté fuera de la vista del público y de las propiedades vecinas, y deben retirarse una vez finalizado el trabajo.

- Se proporcionará acceso a la comunidad al capataz del equipo de construcción durante el período de construcción de acuerdo con las pautas generales de la comunidad y de seguridad. Los propietarios deberán proporcionar el nombre de la persona, la información de contacto y el período durante el cual se requiere el acceso al presidente del comité de seguridad. Si es necesario, se puede proporcionar una extensión o finalizar el período antes de tiempo.
- El ruido asociado con la construcción se limitará a entre las 7:00 a. m. y las 3:00 p. m., de lunes a sábado. El ruido de cualquier construcción realizada fuera de este horario debe mantenerse al mínimo.
- No habrá construcción importante ni ruido de construcción los domingos.
- Se espera que haya ruido de construcción durante el día/horario de construcción. Sin embargo, los propietarios aconsejarán a los equipos de construcción que elijan permanecer en el sitio de construcción durante el proyecto de construcción que sean respetuosos y mantengan el ruido al mínimo entre las 9:00 p. m. y las 7:00 a. m. (hora de inicio de la construcción) del día siguiente, es decir, no gritar, no poner música alta, etc.
- El propietario aconsejará a los equipos de construcción que elijan permanecer en el sitio de construcción durante el proyecto de construcción que respeten la privacidad de la comunidad y no ingresen a otras propiedades sin el consentimiento del propietario individual.
- Los materiales de construcción no se deben colocar en caminos, propiedades vecinas o cualquier otra área fuera del lote donde se está llevando a cabo la construcción. Los materiales deben estar asegurados de tal manera que resistan el movimiento del agua y/o el viento.
- Todos los escombros de construcción deberán ser retirados a expensas del propietario/constructor. Está estrictamente prohibido desechar o quemar basura tóxica o escombros de construcción (como poliestireno, productos químicos, plástico, etc.) en la comunidad.
- Los acuerdos con cualquier proveedor de servicios públicos y las tarifas correspondientes son responsabilidad del propietario (por ejemplo, ICE,

Internet, recolección de basura). La información de contacto para la fibra óptica y la recolección de basura se proporcionará a pedido.

- La Junta se reserva el derecho, después de la investigación y el debate con el propietario, de cobrar una tarifa (además de la tarifa estándar de uso de la carretera) por los costos de reparación asociados con (pero no limitados a) cualquier daño extraordinario a las carreteras, sistemas eléctricos, de fibra óptica o de agua causados durante la construcción por actividades del propietario o sus contratistas. Si lo prefiere, el propietario tiene el derecho de reparar personalmente el daño extraordinario de manera oportuna.
- Toda construcción debe cumplir con las normas de construcción, códigos de construcción y ordenanzas de zonificación de Costa Rica. NOTA: La Ley de Construcción de Costa Rica (y sus reglamentos) exige que tanto los planos de construcción oficiales como el permiso de construcción estén disponibles en el sitio de construcción.

ARTÍCULO 10. Documentación en el sitio

Para efectos de control por parte de las autoridades competentes, en el sitio de la obra debe permanecer un juego completo de planos, oficial y en buen estado, donde conste la aprobación de las instituciones revisoras, con el permiso municipal de construcción y los requisitos documentales que se indican en el Reglamento para el Proceso de Revisión de Planos de Construcción, Decreto Ejecutivo No 36550-MP-MIVAH-S-MEIC y sus modificatorias o la norma que lo sustituya.

En un lugar visible, se debe colocar el original del permiso de construcción, donde conste el número del permiso municipal, así como la fórmula de control de las visitas de inspección dispuesta por la municipalidad. Asimismo, la Bitácora de Obra del CFIA debe estar disponible en el sitio, en su versión física; o existir en su versión digital, cuando el CFIA haya implementado el proyecto de bitácora digital. Lo anterior es de carácter obligatorio para todos los profesionales responsables.

(Así reformado en el Alcance No. 145 de La Gaceta No. 148 del 16 de agosto de 2018)

ADOPCIÓN DE DIRECTRICES

Se hace constar que los lineamientos anteriores fueron adoptados por la ASOCIACIÓN PRO MEJORAS REGIÓN DE BARÚ CASCADA AZUL en la Asamblea General Anual celebrada el día 11 de febrero de 2023.