



LA QUEBRADA

• CIENEGUILLA •

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN



LA QUEBRADA

• CIENEGUILLA •

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 2 de 36

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE LA QUEBRADA DE CIENEGUILLA

ÍNDICE

ART.1.- GENERALIDADES	3
ART.2.- NORMAS GENERALES	3
ART.3.- CARÁCTER Y ESTILO ARQUITECTONICO	3
ART.4.- DE LA REVISION DEL PROYECTO	4
ART.5.- DE LA APROBACION DEL PROYECTO	4
ART.6.- DE LA CONSTRUCCION	5
ART.7.- OBLIGACIONES Y LIMITACIONES EN LA CONSTRUCCION	7
ART.8.- LINEAMIENTOS DE DISEÑO CONSTRUCTIVO	7
8.01.- Área de Tratamiento Normativo.....	7
8.02.- ALTURA DE EDIFICACIÓN	9
8.03.- USOS	14
8.04.- ÁREA LIBRE	14
8.05.- ÁREA TECHADA.....	14
8.06.- RETIROS.....	14
8.07.- REGULACIÓN PARA EL CONTROL DEL REGISTRO VISUAL	17
8.08.- ESTACIONAMIENTOS.....	20
8.09.- TECHOS Y AZOTEAS.....	21
8.10.- PISCINAS.....	22
8.11.- CERCOS	22
8.12.- MOVIMIENTO DE TIERRA / MURO DE CONTENCIÓN	24
8.13.- JARDINES / PAISAJISMO	25
8.14.- TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS.....	26
8.15.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS	27
8.16.- INSTALACIONES SANITARIAS	27
8.17.- INSTALACIONES DE SISTEMA DE RIEGO.....	26
8.18.- REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES Y NORMAS DE SEGURIDAD	28
ART.9.- SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.....	29
ART.10.- CUOTA DE CONSTRUCCION	30
ART.11.- DEL CONTROL DE LAS OBRAS Y PENALIDADES.....	30
ART.12.- TÉRMINO DE OBRAS	31
ANEXO 1:	32
ANEXO 2:.....	33
ANEXO 3:.....	33

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 3 de 36

ART.1.- GENERALIDADES

El presente Reglamento de Construcciones tiene como finalidad regular las disposiciones de carácter obligatorio para la construcción, ampliación o modificación en las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva integrantes del Condominio La Quebrada de Cieneguilla (en adelante EL CONDOMINIO).

Para efectos del presente Reglamento, a la Junta de Propietarios de la Quebrada de Cieneguilla se la denominará en adelante como LA JUNTA DE PROPIETARIOS; a la Junta Directiva de la Junta de Propietarios de la Quebrada de Cieneguilla se denominará en adelante como LA JUNTA DIRECTIVA; y se denominará EL PROPIETARIO a aquella persona natural que adquiera en propiedad una o más unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva en EL CONDOMINIO.

ART.2.- NORMAS GENERALES

Cada lote existente de EL CONDOMINIO, constituirá una unidad inmobiliaria indivisible sobre la cual, sólo será posible edificar una vivienda unifamiliar.

LA JUNTA DIRECTIVA es el órgano competente encargado de la supervisión y control de las normas contenidas en el presente Reglamento de Construcciones.

Se designará una “Comisión de Proyectos”, que podrá estar integrada por persona(s) natural(es) y/o jurídica(s) quien(es) tendrá(n) a cargo la evaluación y aprobación de los proyectos a ejecutarse en EL CONDOMINIO, así como la supervisión de las obras. La Comisión de Proyectos será designada por LA JUNTA DIRECTIVA y constará de dos (2) equipos:

- Equipo Revisor, que será el encargado de evaluar y aprobar los proyectos.
- Equipo Supervisor, que será encargado de inspeccionar las obras en ejecución, verificando que se ejecuten conforme al proyecto aprobado.

LA JUNTA DIRECTIVA o la “Comisión de Proyectos”, según sea el caso, podrá contratar los servicios de un profesional en ingeniería o arquitectura de no haber entre sus miembros profesionales de estas especialidades.

ART.3.- CARÁCTER Y ESTILO ARQUITECTONICO

Los lineamientos para el diseño observarán el presente reglamento, el mismo que regula criterios a fin de garantizar una arquitectura homogénea en armonía con el paisaje y el uso residencial.

Deberá promover en su composición -volumetría, aspectos de fachada y materiales a utilizarse- una relación con el entorno.

En este contexto de reunir requisitos de diseño para desarrollar una “casa de campo”; el proyecto deberá emplear tecnologías adecuadas contemplando el uso de la piedra, así como sistemas constructivos que resalten la integración con la naturaleza y la legítima “sensación campestre”.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 4 de 36

Cualquier vacío, mala interpretación o discrepancia deberá ser resuelta por la Comisión de Proyectos, debiendo prevalecer el beneficio de EL CONDOMINIO en su conjunto, antes de buscar el beneficio particular del proyecto presentado.

ART.4.- DE LA REVISION DEL PROYECTO

EL PROPIETARIO que desee construir, ampliar o modificar una vivienda deberá contar previamente con la aprobación por escrito de LA JUNTA DIRECTIVA, ante la cual presentará lo siguiente:

- a) Solicitud por escrito, debidamente suscrita por EL PROPIETARIO o su representante legal, consignando un domicilio para la recepción de notificaciones.
- b) Los planos que a continuación se mencionan, deben ser firmados por el profesional colegiado correspondiente, por cuádruple y en legajos separados.
 - a.1.- Ubicación a escala 1:500 (achurar vivienda e indicar lote, área total del lote, área techada y área libre).
 - a.2.- Arquitectura a escala 1:50 (plantas, elevaciones, cortes, planta de techos).
Registrar la ubicación del tanque séptico, pozo de percolación y/o Biodigestor en el lote con línea de proyección en el Plano de Arquitectura, Planta 1º piso o nivel.
 - a.3.- Estructuras a escala 1:50
 - a.4.- Instalaciones eléctricas a escala 1:50
 - a.5.- Instalaciones sanitarias a escala 1:50 (incluir diseño del sistema de riego presurizado y automatizado por aspersores o goteo para las áreas verdes)
- c) Además, EL PROPIETARIO deberá adjuntar obligatoriamente el archivo digital de todos los documentos señalados en este artículo para la revisión del proyecto y en cada etapa en que hubiera una revisión para el levantamiento de observaciones del proyecto si fuera el caso.
- d) Memoria Descriptiva enfatizando los acabados exteriores.
- e) Perspectiva exterior (3D) por cada fachada y una vista aérea
- f) Cronograma de ejecución de obras. El plazo máximo de un proyecto será de doce (12) meses desde la aprobación por LA JUNTA DIRECTIVA.
- g) Constancia expedida por LA JUNTA DIRECTIVA de encontrarse al día en el pago de sus cuotas ordinarias, extraordinarias o que no mantenga ningún tipo de deuda con LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
- h) Recibo de pago por derecho de revisión de proyecto.

ART.5.- DE LA APROBACION DEL PROYECTO

- a) El proyecto debe ser aprobado por LA JUNTA DIRECTIVA, en un plazo no mayor de 15 días a partir de su recepción, dicha aprobación que se comunicará a EL PROPIETARIO por escrito. Los planos aprobados deberán estar necesariamente firmados y sellados por el miembro de LA JUNTA DIRECTIVA que éste órgano delegue para tal fin.
- b) De no encontrarse conformes los documentos, se comunicará por escrito las observaciones formuladas por LA JUNTA DIRECTIVA a fin de que EL PROPIETARIO proceda con la subsanación. Subsanadas las observaciones se podrá proceder a la aprobación de los planos sometidos a su consideración, en un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días.
- c) De conformidad al artículo 142º del Código Civil, si transcurrido el plazo máximo establecido en el literal anterior, LA JUNTA DIRECTIVA no hubiese comunicado por escrito la evaluación del proyecto, dicho silencio por parte del referido colegiado será

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 5 de 36

entendido como la manifestación de aprobación del proyecto en los términos que fueron solicitados.

- d) Los proyectos que se ejecuten por secciones o etapas, deberán presentarse completos como “proyecto integral” a LA JUNTA DIRECTIVA indicando la secuencia de la construcción desde el inicio hasta su culminación. Cada etapa deberá terminarse en el plazo máximo de un año, debiendo quedar con los exteriores totalmente concluidos y observando todas las disposiciones del presente reglamento.

Se entiende los exteriores concluidos u obra terminada, cuando en el proceso de ejecución por etapas, finalizan las secciones parciales alcanzando los acabados el nivel solicitado, con el fin de darles condiciones de uso a los ambientes que la conforman.

- e) LA JUNTA DIRECTIVA y la Comisión de Proyectos tienen la especial atribución de desaprobado los proyectos arquitectónicos que, aún cumpliendo con los aspectos formales de Reglamento de Construcción de EL CONDOMINIO, no armonicen con el resto de edificaciones.
- f) Queda establecido que, EL PROPIETARIO no podrá amparar la existencia de construcción no autorizada según LA JUNTA DIRECTIVA o “Comisión de Proyectos, mediante la Licencia de Edificación obtenida por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla u otra que pudiera asumir competencia.

ART.6.- DE LA CONSTRUCCION

Después de obtenida la Carta de Aprobación al Proyecto de construcción otorgada por LA JUNTA DIRECTIVA y la posterior Licencia de Obra emitida por la Municipalidad Distrital de Cieneguilla; EL PROPIETARIO podrá iniciar la construcción, ampliación o modificación de su vivienda, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Recibo de pago por derecho de supervisión de obra.
 - b) Hacer la presentación del constructor ante LA JUNTA DIRECTIVA mediante comunicación escrita.
 - c) Que LA JUNTA DIRECTIVA otorgue la conformidad en los ítems que a continuación se detallan, los mismos que obligatoriamente deben quedar cumplidos por el constructor con la debida anticipación y que se verificarán y registrarán por el Supervisor de Obras en el Cuaderno de Obras que para tal efecto se aperturará:
 - Los linderos del lote.
 - El nivel de referencia.
 - Contar con el servicio higiénico portátil o construir el pozo séptico definitivo.
 - Estar al día EL PROPIETARIO en sus cuotas ordinarias, extraordinarias y cuota de construcción (ver artículo 10).
 - La instalación del medidor de luz y agua.
 - La existencia del libro de registro de trabajadores de la obra, en el que se anotará el nombre de los mismos y su DNI, para permitir, con fines de seguridad, el control de ingresos y salidas de las instalaciones de EL CONDOMINIO. Este libro permanecerá en la puerta de ingreso y deberá ser actualizado permanentemente por el constructor y/o el maestro de obra correspondiente.
 - Antes del inicio de obras, EL PROPIETARIO deberá presentar los documentos que acrediten la contratación de un Seguro de Accidentes de Trabajo y Complementario de Trabajo de Riesgo.
 - EL PROPIETARIO se hace responsable de cualquier daño causado por el personal propio, por personal contratado o subcontratado, a EL CONDOMINIO, terceros o al ambiente durante el desarrollo y ejecución de su proyecto de construcción.
- ☒ EL PROPIETARIO se hace responsable de cualquier daño causado por el personal propio, por personal contratado o subcontratado, a EL CONDOMINIO, terceros o

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 6 de 36

al ambiente durante el desarrollo y ejecución de su proyecto de construcción. Deberá presentar los documentos que acrediten la contratación de una Póliza CAR (Seguro todo Riesgo Contratista) con una cobertura de daños materiales y personales a terceros como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo.

- ☒ EL PROPIETARIO se compromete a mantener por su cuenta, costo y riesgo, durante todo el tiempo que dure la ejecución de las obras en el proyecto de construcción, la Pólizas de Seguros de Accidentes de Trabajo y Complementario de Trabajo de Riesgo, así como la Póliza CAR, de acuerdo a las normas vigentes, que cubra a todo el personal de empleados y obreros que sean contratados en el marco del desarrollo del proyecto, y en general a terceras personas que pudieran resultar accidentadas en la unidad inmobiliaria de la que es titular y/o como consecuencia de la ejecución del proyecto de construcción, así como cualquier daño que pudiera causarse a bienes y a propiedades vecinas.
- d) El constructor que tuviere a su cargo más de una obra, obligatoriamente llevará un libro de registro de trabajadores por cada obra.

LA JUNTA DIRECTIVA o la Administración de EL CONDOMINIO se reservan el derecho de no permitir el ingreso de obreros o contratistas que hayan incumplido reiteradamente con las disposiciones del presente reglamento así como de aquellos que no observen una conducta adecuada.

El horario máximo de trabajo para el personal de construcción será de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 5:00 p.m. No se trabajará en las construcciones los sábados, domingos, feriados y en los denominados “fines de semana largo”.

Fuera de los horarios de trabajo sólo puede permanecer dentro de la vivienda, en la edificación o en una construcción provisional contigua, una persona como guardián. El resto del personal debe necesariamente retirarse de EL CONDOMINIO como máximo 20 minutos después de concluida la jornada de trabajo.

Al dar inicio a las obras, el constructor se obliga instalar una malla raschel tupida al 80% como mínimo, de color verde oscuro; la misma que constituirá el cerco provisional en todo el perímetro del lote. Además, se compromete a tenerlo en buen estado. Asimismo, desde el primer día de obra, el constructor deberá instalar servicio higiénico portátil para uso de sus trabajadores en lugar previamente aprobado por el supervisor de obras y dentro del lote.

El ingreso de vehículos con materiales al interior de EL CONDOMINIO está restringido de la siguiente manera:

- a) No podrán ingresar camiones con un peso bruto mayor de veinte (20) toneladas.
b) El ingreso de camiones sólo está autorizado de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 4:00 p.m.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 7 de 36

ART.7.- OBLIGACIONES Y LIMITACIONES EN LA CONSTRUCCION

7.1.- Las construcciones:

Las construcciones deberán realizarse observando necesariamente lo siguiente:

- a) EL PROPIETARIO se obliga a respetar el plano aprobado sin modificación alguna.
- b) Se ejecutarán dentro del área y linderos de la unidad inmobiliaria de propiedad exclusiva de EL PROPIETARIO, conforme se describen en el plano de ubicación y numeración de lotes.
- c) En ningún caso se debe utilizar de manera permanente o temporal áreas de terreno correspondientes a un inmueble distinto al(los) que pertenece(n) a EL PROPIETARIO.
- d) Queda prohibido utilizar de manera permanente o temporal áreas destinadas a la(las) vía(s) de circulación para almacenar materiales, ubicar campamentos, talleres, edificaciones temporales, ni realizar ningún tipo de obra en dichas áreas y/o en las áreas de uso común.

LA JUNTA DIRECTIVA podrá exigir a EL PROPIETARIO la demolición definitiva de las construcciones y/u obras efectuadas, y la reparación de los daños ocasionados a las vías de uso común, en un plazo que determine LA JUNTA DIRECTIVA, ante cuyo incumplimiento podrá ejecutar dichas acciones directamente, por cuenta y costo de EL PROPIETARIO, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder a éste último.

ART.8.- LINEAMIENTOS DE DISEÑO CONSTRUCTIVO

8.01.- Área de Tratamiento Normativo

En función a la configuración topográfica y ubicación del terreno, se sectoriza de la siguiente manera a fin de establecer y regular sus alturas de edificación (ver anexo 1):

Área de Tratamiento Normativo



ANEXO 1

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 9 de 36

a.- Lotes ubicados en el Sector A:

Manzana A-1	:	Lotes 01 al 07
Manzana B-1	:	Lotes 01 al 15
Manzana C-1	:	Lotes 01 al 11
Manzana D-1	:	Lotes 01 al 09
Manzana E-1	:	Lotes 01 al 19
Manzana F-1	:	Lotes 01 al 14
Manzana G-1	:	Lotes 01 al 15
Manzana H-1	:	Lotes 01 al 13
Manzana I-1	:	Lotes 01 al 06

b.- Lotes ubicados en el Sector B:

Manzana A-2	:	Lotes 01 al 22
Manzana B-2	:	Lotes 01 al 14
Manzana C-2	:	Lotes 01 al 18
Manzana D-2	:	Lotes 01 al 07
Manzana E-2	:	Lotes 01 al 07
Manzana F-2	:	Lotes 01 al 17
Manzana G-2	:	Lotes 01 al 05
Manzana H-2	:	Lotes 01 al 05
Manzana I-2	:	Lotes 01 al 16
Manzana J-2	:	Lotes 01 al 10
Manzana A-3	:	Lotes 01 al 11
Manzana B-3	:	Lotes 01 al 13
Manzana C-3	:	Lotes 01 al 13
Manzana D-3	:	Lotes 01 al 13
Manzana E-3	:	Lotes 01 al 23
Manzana F-3	:	Lotes 01 al 20
Manzana G-3	:	Lotes 01 al 06
Manzana H-3	:	Lotes 01 al 12
Manzana I-3	:	Lotes 01 al 18
Manzana J-3	:	Lotes 01 al 07
Manzana K-3	:	Lotes 01 al 09
Manzana L-3	:	Lotes 01 al 05
Manzana M-3	:	Lotes 01 al 10
Manzana N-3	:	Lotes 01 al 06
Manzana O-3	:	Lotes 01 al 03

8.02.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

a.- Altura de edificación en Lotes ubicados en el Sector A:

1. La altura máxima de construcción serán de 7.00 m. (2 pisos máximo).

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 10 de 36

2. Si el terreno colinda con ladera de cerro, la altura máxima de construcción será de dos (02) pisos o su equivalente 7.00 m. a partir del punto natural plano más alto del terreno.
3. Para casos de lotes sobre pendiente moderada y con doble frente, medirán su altura máxima de edificación de la siguiente manera:

3.1.- Lote en esquina:

3.1.1.- La altura máxima de construcción será de un (01) piso o su equivalente a 3.50 m referidos a las cotas topográficas sobre la vía de mayor altura al terreno. El proyecto podrá adicionar otro nivel bajo la proyección del primero, siendo la altura total de construcción dos (02) pisos o su equivalente a 7.00 m.

3.1.2.- No se permitirá el doble ingreso al lote. En caso se requiera el ingreso por la vía de menor altura, queda sin aplicación la altura máxima de construcción permitiendo la construcción de un tercer nivel por la vía de menor altura. Quedando anulado el ingreso de la vía de mayor altura.

b.- Altura de edificación en Lotes ubicados en el Sector B:

Debido al perfil longitudinal de los terrenos, la altura máxima de construcción se computará según los siguientes casos:

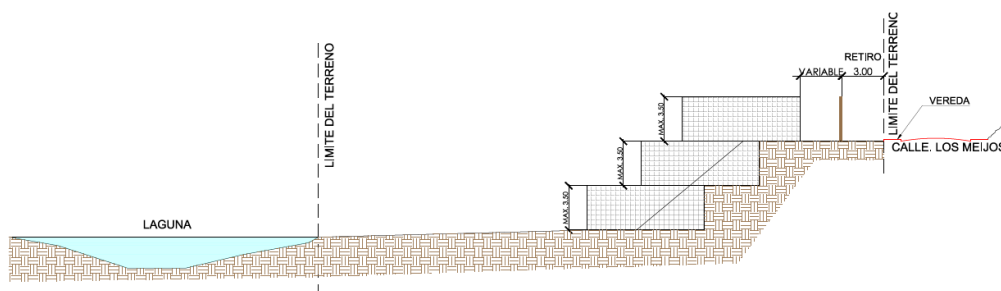
1. Lotes con un solo frente (a nivel de vía o con plataforma):

La altura máxima de construcción será de dos (02) pisos o su equivalente 7.00 m. a partir del punto natural plano más alto del terreno y desde la línea del retiro correspondiente.

El primer nivel o piso inferior referidos del punto natural más bajo y a partir sobre la línea de retiro frontal, podrá ser destinado exclusivamente para área de estacionamiento techado, circulación vertical a la vivienda y/o servicios, la misma que no entrará a dicho cómputo como altura de edificación; siendo la altura total de construcción tres (03) pisos o su equivalente a 10.50 m.

2. Lotes con un solo frente y salida a la laguna (Mz.J2 Lts. 1 al 10)

El ingreso será por la calle Los Meijos (lado de mayor altura del lote). En este caso se anula la altura máxima (7.00m), debido a la diferencia de alturas entre las plataformas del lote. Desde la cota de la vía se permitirá la construcción de un primer nivel. El proyecto podrá adicionar dos niveles bajo la proyección del primero.



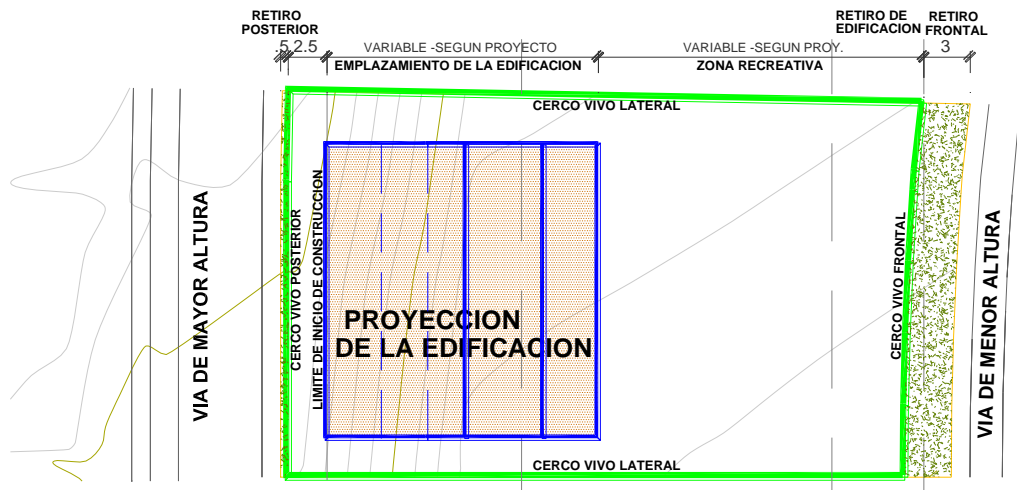
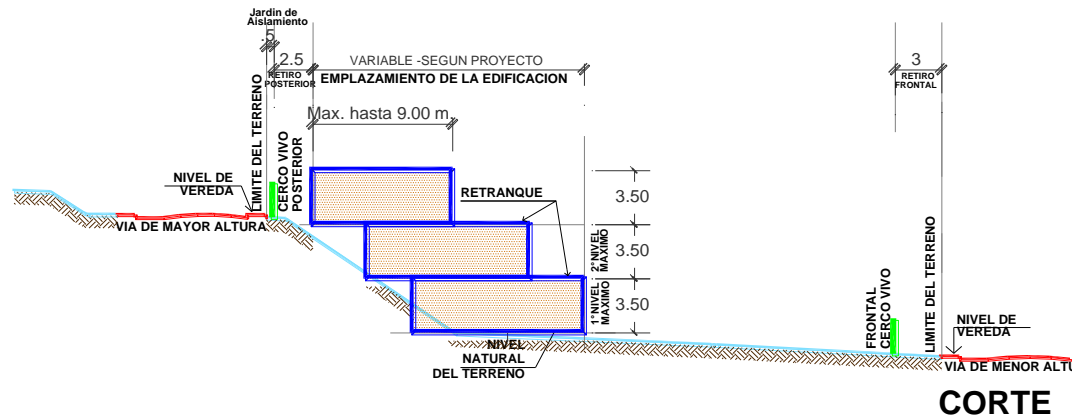
	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 11 de 36

3. Lote con frente a dos vías paralelas o en esquina:

3.1.- Caso 1 - Lotes ubicados en la II etapa (Mz. B2, Lts. 1 al 9):

- 3.1.1.- La altura de edificación será de un (01) piso o su equivalente a 3.50 mts., referidos a las cotas topográficas sobre la vía de mayor altura al terreno; en este plano la edificación se desarrollará hasta una longitud o profundidad máxima de 9.00 metros lineales.
- 3.1.2.- El proyecto podrá adicionar otro nivel de edificación bajo la proyección del primero presentando soluciones de retranques, plataformas o terrazas continuas, siendo la altura total de construcción dos (02) pisos o su equivalente a 7.00 m. (Ver Gráfico N° 2).
- 3.1.3.- El primer nivel o piso inferior referente a la cota topográfica sobre la vía de menor altura al terreno o punto natural más bajo, podrá ser destinado exclusivamente para área de estacionamiento techado, circulación vertical a la vivienda y/o servicios, la misma que no entrará a dicho cómputo como altura de edificación; siendo la altura total de construcción tres (03) pisos o su equivalente a 10.50 m.
- 3.1.4.- Se admitirá la instalación del pórtico de ingreso a la vivienda sobre la vía de menor altura.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN		REGLAMENTO	
			Código: LAQ-R-03	
			Ver:01	Pág. 12 de 36



(Gráfico N° 2)

3.2.- Caso 2 - Lotes ubicados en la III etapa:

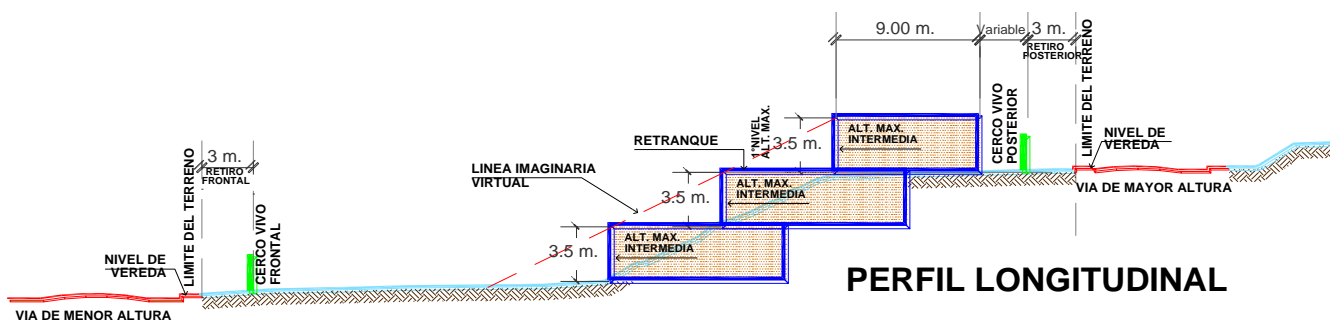
La altura máxima de construcción será de un (01) piso o su equivalente a 3.50 m referidos a la cota topográfica sobre la vía de mayor altura al terreno o punto natural más alto, en este plano la edificación se desarrollará hasta una longitud o profundidad máxima de 9.00 metros lineales.

El proyecto podrá adicionar niveles de edificación bajo la proyección del primero presentando soluciones de retranques, plataformas o terrazas continuas aplicando lo siguiente:

Paralelo a la pendiente o perfil natural del terreno, a una distancia vertical de 3.50 mts. Se proyectará una línea imaginaria virtual superior que determinará (sin sobrepasar a la línea virtual), las alturas máximas de edificación intermedias. Dichas alturas de edificación ubicadas sobre cotas topográficas intermedias del terreno, habilita al proyecto arquitectónico a plantear soluciones de retranques, plataformas o terrazas continuas; la misma que no se permitirá ningún tipo cobertura sobre su proyección. (Ver gráfico N° 3)

El primer nivel o piso inferior referidos a la cota topográfica sobre la vía de menor altura al terreno o punto natural más bajo, podrá ser destinado exclusivamente para área de estacionamiento techado, circulación vertical a la vivienda y/o servicios, la misma que no entrará a dicho cómputo como altura de edificación; siendo la altura total de construcción tres (03) pisos o su equivalente a 10.50 m.

Se admitirá la instalación del pórtico de ingreso a la vivienda sólo sobre la vía de menor altura, siendo opcional el acceso vehicular y peatonal principal al predio por la mencionada vía de menor altura.



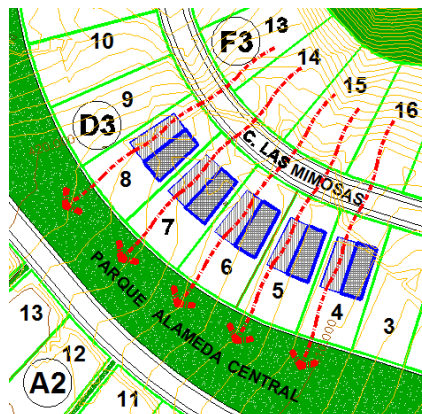
(Gráfico N° 3)

3.2.1. Casos Especiales / Derecho de Vista etapa III. (Mz F3, Lote 9 al 20 / Mz H3, Lotes 1 al 10).

Los terrenos que colindan con el eje de vía Las Mimosas, ubicados en la etapa III, manzana C3, (lote 1 al 13) y D3, (lote 1 al 13) regularán su diseño arquitectónico a favor del “derecho de vista”, de los lotes que se encuentran ubicados a mayor altura y que componen las manzanas F3 y H3, a fin que estos últimos puedan favorecerse de la vista hacia la laguna o parque Alameda Central.

En ese sentido, el diseño de viviendas ubicadas a menor altura, manzana C3, (lote 1 al 13) y D3, (lote 1 al 13) deberá proyectarse y construirse satisfaciendo el siguiente requisito:

- El área máxima construida del segundo piso o nivel de la



	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 14 de 36

vivienda será el 50% del área construida del primer piso.

b.- El segundo piso o último nivel se desplazará a las proximidades del lindero lateral. (derecho o izquierdo)

c.- La longitud frontal o ancho máximo permitido del segundo piso o último nivel es 40% del lindero frontal del terreno.

8.03.- USOS

Usos permitidos: Vivienda Unifamiliar

8.04.- ÁREA LIBRE

Será como mínimo el 60% del área total del lote.

8.05.- ÁREA TECHADA

En el primer piso será como máximo el 40% del área total del lote. Se permitirá un 10% adicional en terrazas techadas con coberturas ligeras.

8.06.- RETIROS

El retiro es la separación entre el límite de propiedad y el punto más saliente de la edificación. Los retiros a respetar serán los siguientes:

a.- Retiro frontal:

El retiro frontal será de 3.00 m. para toda la edificación, dentro del cual no se podrá hacer edificación ni instalación fija alguna, cualquiera que sea su naturaleza. Sólo se permitirá en zona de retiro obligatorio lo siguiente:

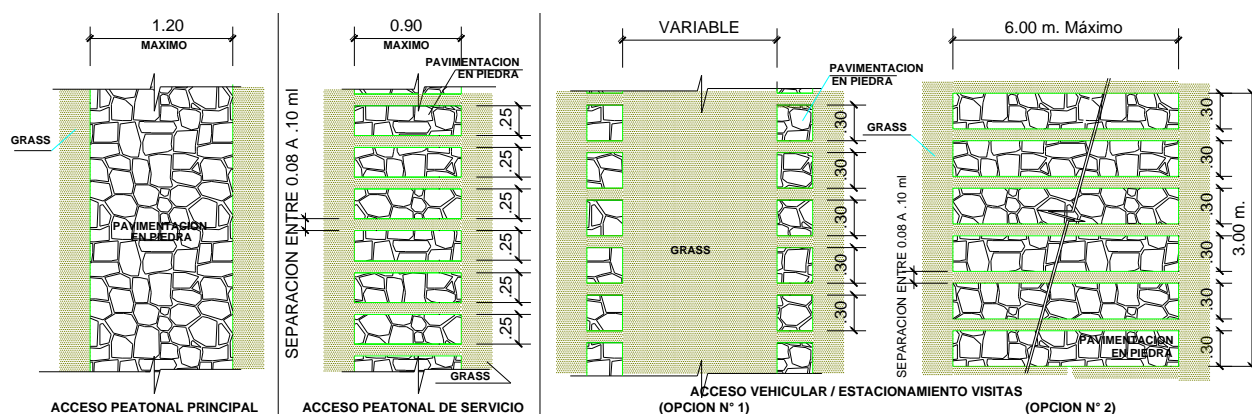
a.1.- Pavimentación de un sendero de acceso peatonal y vehicular con las siguientes características (Ver Gráfico N° 4):

a.1.1.- Acceso peatonal Principal: Pavimentación de piedra, sección máxima 1.20 ml.

a.1.2.- Acceso peatonal de Servicio: Bandas de piedra (paralela al lindero frontal) con una longitud máx. de 0.90 x 0.30 ml, separadas entre si, 0.08 a 0.10 ml. a fin de habilitar entre ellos una franja de grass natural.

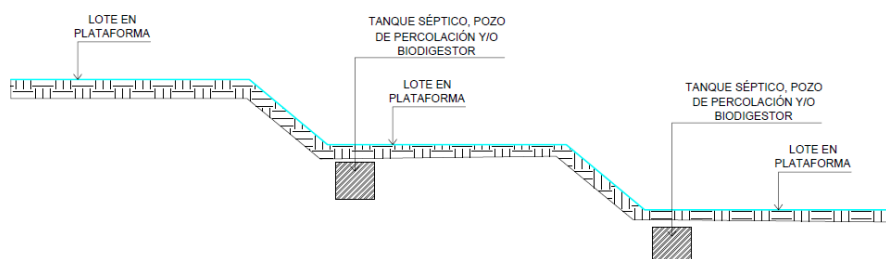
a.1.3.- Acceso vehicular: Huellas de piedra, de 0.30 x 0.30 ml o bandas de piedra de 6.00 ml x 0.30 ml, separadas entre si 0.08 a 0.10 ml. a fin de habilitar entre ellos una franja de grass.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN		REGLAMENTO	
			Código: LAQ-R-03	
			Ver:01	Pág. 15 de 36



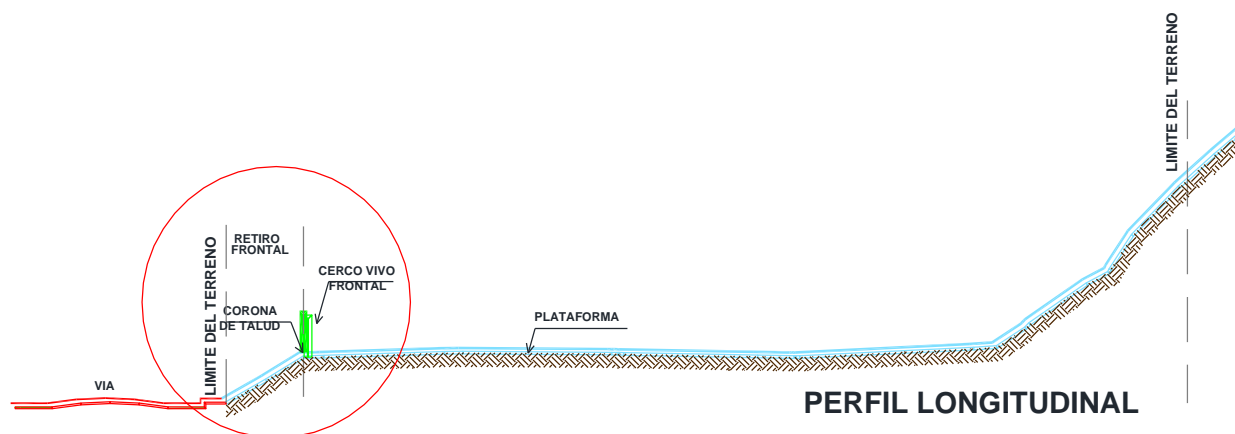
(Gráfico N° 4)

- a.2.- Instalación del Cerco vivo Frontal.
- a.3.- Para todos los casos la proyección del tanque séptico, pozo de percolación y/o biodigestor se ubicará detrás del cerco vivo frontal.
- a.4.- En los lotes con plataforma el tanque séptico, pozo de percolación y/o biodigestor deberán ubicarse de manera subterránea hacia el lado donde colinda con el talud más alto del vecino.



- a.5.- El almacenamiento exterior de basura debe situarse en el retiro de su lote antes del cerco vivo. El detalle se encuentra en el anexo N° 3 del reglamento.
- b.- Casos Especiales / Retiro frontal en lotes con Plataforma
 - b.1.- En lotes resultantes del movimiento de tierra que presenten un perfil longitudinal tipo "Plataforma", su retiro frontal quedará definido según el talud existente en obra.
 - b.2.- Paralelo al lindero frontal del terreno, ubicado en el punto natural alto del talud, será obligatorio la instalación del cerco vivo frontal. (Ver Gráfico N° 5):

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN		REGLAMENTO	
			Código: LAQ-R-03	
			Ver:01	Pág. 16 de 36



(Gráfico N° 5)

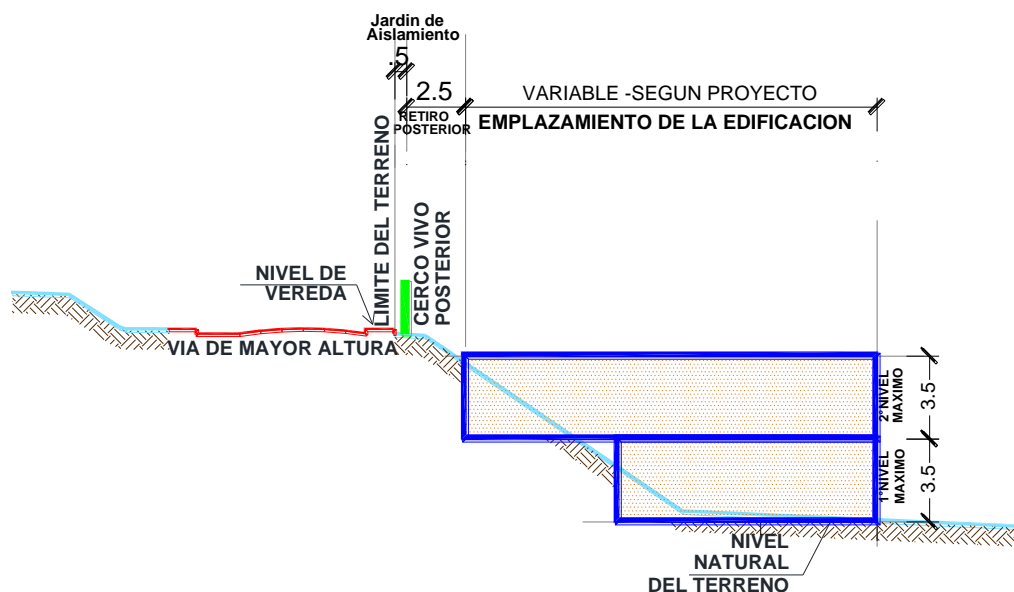
c.- Retiro Lateral:

- c.1.- El retiro lateral deberá ser como mínimo de 2.50 mts., cuando el lindero medianero lateral colinda con lotes vecinos o lindero lateral colinda con eje de vía (lote en esquina).
- c.2.- Solo para el caso del lindero lateral colindante con ladera de cerro o pasaje, obliga un retiro lateral mínimo de 1.50 ml.
- c.3.- Los retiros no podrán ser usados como áreas de servicio: patios, tendales, lavaderos. La zona de servicio deberá estar incorporada a la edificación propiamente dicha.

d.- Retiro Posterior:

- d.1.- El retiro posterior será como mínimo de 3.00 m., cuando el lindero posterior colinda con lotes vecinos y/o eje de vía.
- d.2.- Solo para el caso del lindero posterior colindante con ladera de cerro, no es exigible el retiro posterior.
- d.3.- Para lotes ubicados en esquina, no es exigible el retiro posterior.
- d.4.- Retiro posterior en lotes con frente a dos vías paralelas - Casos Especiales -
 - d.4.1.- Lotes ubicados en la II etapa (Mz. B2, Lts. 1 al 9) sobre la vía de mayor altura, deberán habilitar una franja posterior denominada jardín de aislamiento cuya sección es de 0.50 ml.
 - d.4.2.- Sobre la línea del jardín de aislamiento, es obligatorio la instalación del cerco vivo posterior.
 - d.4.3.- El retiro posterior es de 2.50 ml. sobre la vía de mayor altura y a partir de la línea del jardín de aislamiento. (Ver Gráfico N° 6):

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 17 de 36



(Gráfico N° 6)

8.07.- REGULACIÓN PARA EL CONTROL DEL REGISTRO VISUAL

A fin de garantizar en las viviendas la adecuada ejecución de las funciones para las que está proyectada, permitiendo que sus ocupantes realicen satisfactoriamente sus actividades; las edificaciones deberán considerar elementos de protección que impidan el registro visual.

En ese sentido, las soluciones a proponer pueden impedirse mediante elementos arquitectónicos especialmente diseñados, que deberán ser fijos de forma permanente a las fachadas laterales o posteriores para impedir el registro visual a las áreas libres, garantizando la privacidad de las propiedades colindantes.

Las soluciones dirigidas a evitar el registro visual no se circunscriben a las opciones que se describen líneas abajo, siendo el caso que los proyectistas podrán plantear alternativas arquitectónicas que garanticen la privacidad de las propiedades colindantes, para lo cual deberá presentar el detalle en los planos constructivos que permitan determinar con precisión las características de los elementos y/o altura de los mismos.

La vivienda deberá proyectarse y construirse satisfaciendo una de las siguientes opciones:

a.- Control del Registro Visual en Retiro Lateral (2° nivel):

Opción 1.- Elementos Arquitectónicos:

Los vanos de ventana que se encuentren sobre las caras laterales de la vivienda deberán estar equipados de una celosía horizontal tipo persiana

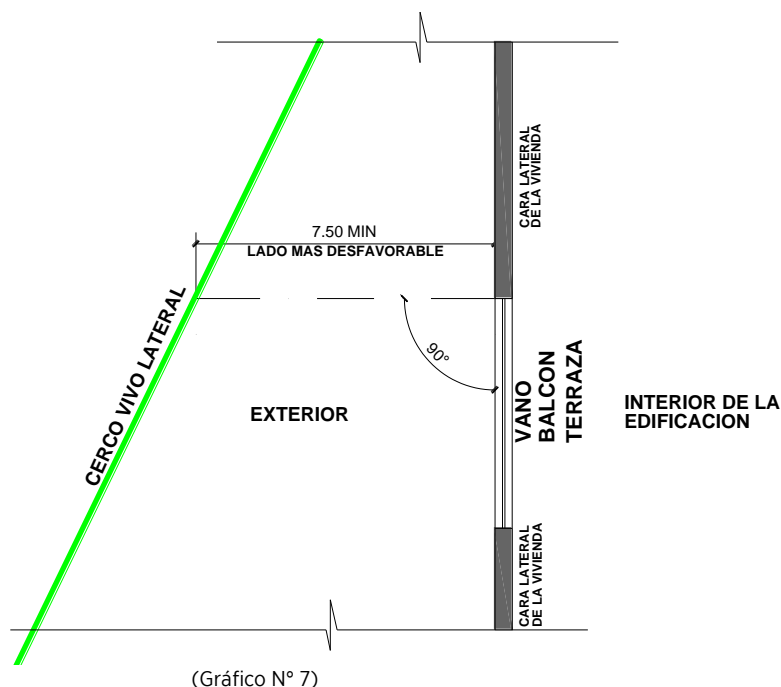
	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 18 de 36

fija de madera, que impida el registro visual desde el 2º nivel al 1º nivel, hasta cubrir una altura mínima de 1.80m del NPT, o dichos vanos deberán mantener un alféizar mínimo de 1.80 m del NPT.; o en su defecto, el vano de ventana deberá garantizar el uso del vidrio y/o cristal “fijo arenado” hasta una altura de 1.80 m del NPT. En todos los casos, sin perjuicio de la solución adecuada de iluminación y ventilación de los ambientes a los que sirvan.

Para los casos de los balcones o terrazas, próximos al lindero lateral, deberá presentar soluciones arquitectónicas que eviten el registro visual u optar por una celosía tipo persiana fija de madera, que impida el registro visual desde los niveles de la vivienda hacia terceros, hasta cubrir una altura mínima de 1.80m del NPT, o en su defecto, el uso de vidrio y/o cristal fijo arenado con celosía de madera.

Opción 2.- Se permitirá el libre diseño de vanos de ventana y/o balcones, terrazas, vanos para mampara, que se ubiquen sobre las caras laterales de la vivienda, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Exista un retiro no menor a 7.50 m del lindero lateral.
2. Si los vanos no son paralelos al lindero lateral, se computará la distancia perpendicular a dicho vano en su punto más desfavorable. (Ver Gráfico N° 7).



b.- Control del Registro Visual en Retiro Posterior (2º nivel):

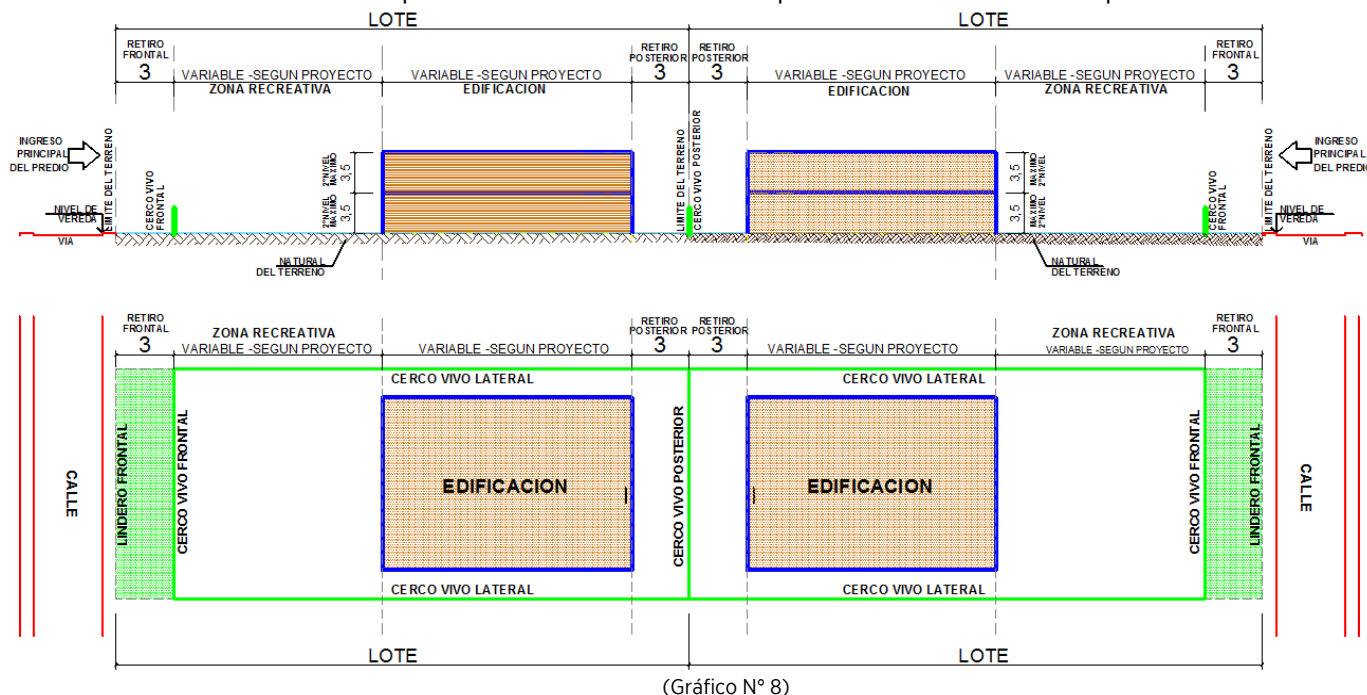
Sólo para los casos de colindancia de lotes por el lindero posterior, las edificaciones deberán proyectarse y construirse según una de las siguientes opciones:

Opción 1.- Los vanos que se encuentren sobre la cara posterior de la vivienda deberán estar equipados de una celosía horizontal tipo persiana fija de

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN		REGLAMENTO	
			Código: LAQ-R-03	
			Ver:01	Pág. 19 de 36

madera, que impida el registro visual desde el 2º nivel al 1º nivel, hasta cubrir una altura mínima de 1.80m del NPT, o dichos vanos deberán mantener un alféizar mínimo de 1.80 m del NPT.; o en su defecto, el vano de ventana deberá garantizar el uso del vidrio y/o cristal “fijo arenado” hasta una altura de 1.80 m del NPT. En todos los casos, sin perjuicio de la solución adecuada de iluminación y ventilación de los ambientes a los que sirvan. (Ver Gráfico N° 8)

No se permitirá balcones o terrazas próximos a dicho lindero posterior.



(Gráfico N° 8)

Opción 2.- Se permitirá el libre diseño de balcones y terrazas, asimismo vanos de mampara, y/o ventana con alféizar, previo cumplimiento de lo siguiente:

Retiro del lindero posterior no menor de 10.00 mts. y 7.50 mts. del lindero lateral.

Para los casos que los vanos no sean paralelos al lindero posterior y/o lateral, se computará la distancia perpendicular a dicho vano en su punto más desfavorable. (ver Gráfico N° 7)

Los lotes que colindan el lindero posterior con ladera; se permitirá el libre diseño de balcones y terrazas, asimismo, vanos para mampara, y/o ventana con alféizar.

c.- Casos Especiales / Vista favorable sobre la cara lateral del terreno. (Mz A2, Lote 22 / Mz C2, Lotes 1 y 2, 11 al 18).

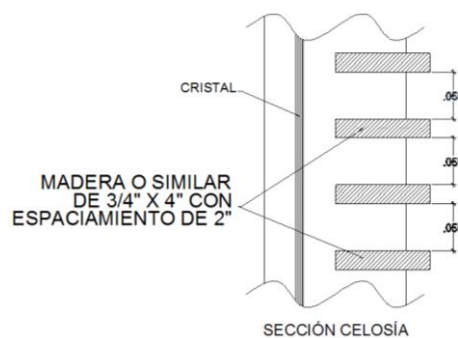
En lotes resultantes del movimiento de tierra tipo plataforma, ubicados sobre pendiente pronunciada en ladera, (aterrazados con sus colindantes) podrá orientar solo la visual de los vanos de ventana de la vivienda por el lindero lateral del terreno, siendo su vista favorable o registro visual por encima del predio colindante de menor altura hacia la laguna y/o alameda del condominio (calle N° 8); si cumplen el siguiente requisito:

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 20 de 36

- c.1.- Deberá estar equipados de celosías horizontales tipo persiana fija de madera o similar hasta una altura mínima de 1.80 ml, que impida el registro visual desde el 2º nivel de la vivienda al 1º nivel del predio colindante a dicho lindero lateral. (ver gráfico y detalle N°9)



(Gráfico N° 9)



(Detalle N° 9)

8.08.- ESTACIONAMIENTOS

Las características a considerar en la provisión de espacios de estacionamiento serán las siguientes:

- Se permitirá hasta un máximo de dos (02) estacionamientos en zona de retiro obligatorio.
- Cuando se presente la acumulación de lotes, se permitirá hasta un máximo de cuatro (04) estacionamientos en zona de retiro obligatorio.
- No deberán tener coberturas de ningún tipo, si los espacios de estacionamientos se proyectan al exterior de la vivienda.
- De requerirse un mayor número de espacios de estacionamiento, deberá proyectarse dentro del lote.
- Se permitirá pavimentar sobre el retiro frontal el área de estacionamiento con huellas de piedra de laja. 0.30 x 0.30 ml separadas entre si, 0.08 a 0.10 ml. a fin de habilitar entre ellos una franja de grass.
- La diferencia de NPT de vereda y NPT de berma se resolverá según el tipo y acabado de la rampa de acceso para discapacitado ubicado en la vía, adecuándolo para la huella del auto, siendo la altura=h y la base no mayor = 2h.
- Si se desea usar el pasaje como ingreso vehicular hacia su lote se deberá colocar adoquinar la vía.
- Lotes con Plataforma - Casos Especiales -
Del mismo modo, de requerirse un mayor número de espacios de estacionamientos, se admitirá soluciones en sótano, bajo la proyección de la plataforma existente. (ver Gráfico N° 10):

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN		REGLAMENTO
			Código: LAQ-R-03
	Ver:01	Pág. 21 de 36	



(Gráfico N° 10)

8.09.- TECHOS Y AZOTEAS

- Todas las elevaciones y techos de las edificaciones, deberán tratarse arquitectónicamente, respecto a los materiales, acabados y colores; por estar expuestos a registro visual, desde cualquier punto visual y formar parte del paisaje urbano.
- No está permitida construcción alguna en los techos y/o azoteas, prohibiéndose soluciones de tanques elevados, reservorios de agua o similar.
- Queda prohibido el acceso y uso del espacio ubicado en la azotea.
- Los techos de la vivienda podrán ser planos o en su defecto mantener una inclinación máxima del 2%, sin pasteleros a la vista.
- Queda prohibido el uso de elementos como cúpulas, bóvedas y cualquier tipo de arco.
- Los techos deberán ser acabados con confitillo blanco o con ladrillo pastelero.
- Con el fin de mantener la armonía en las edificaciones, no se permitirá el techado ni uso de tejas de ningún tipo.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 22 de 36

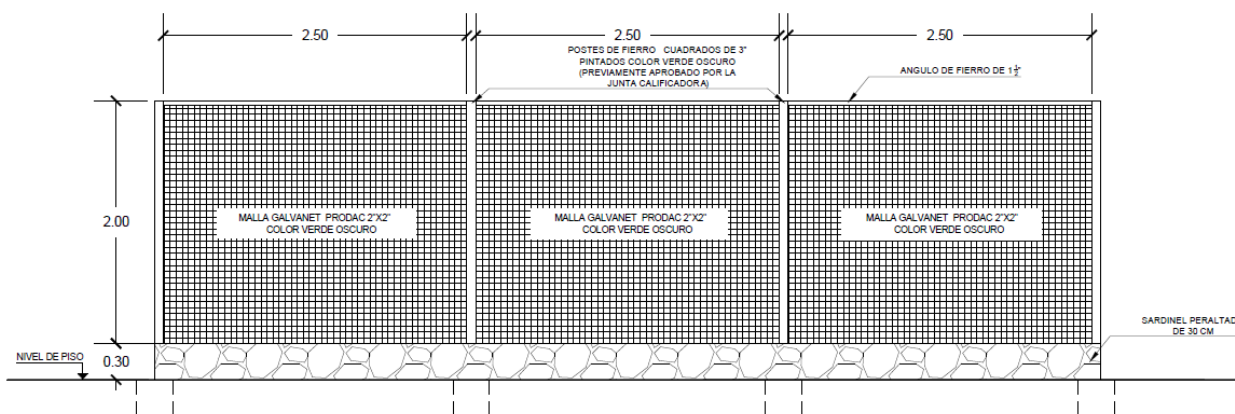
- h. Todas las instalaciones, por ejemplo aire acondicionado que estén ubicadas en el techo no se deberán ver desde la vía.

8.10.- PISCINAS

- Su ubicación es libre, excepto en zonas de retiro.
- La proyección de piscinas o piletas necesariamente estarán ubicadas en el primer nivel.
- Debe contar obligatoriamente con un equipo hidroneumático de recirculación.
- Tendrá una capacidad máxima de 50 metros cúbicos o 30 m² de superficie.

8.11.- CERCOS

- No se permitirá muros o paredes medianeras sobre el perímetro del lote.
- Los linderos entre lotes se resolverán mediante cercos vivos de la especie tecomaria o abutilón, cada uno dentro de la propiedad correspondiente.
- Con el mismo propósito es obligatorio instalar sobre el perímetro del lote, (según lo especificado en los retiros), una malla galvanizada de 2.00 m. de altura y un sobrecimiento de 30cm como mínimo; la misma que permita brindar protección y aislamiento a la propiedad según modelo aprobado por la LA JUNTA DIRECTIVA. (ver gráfico N° 11)

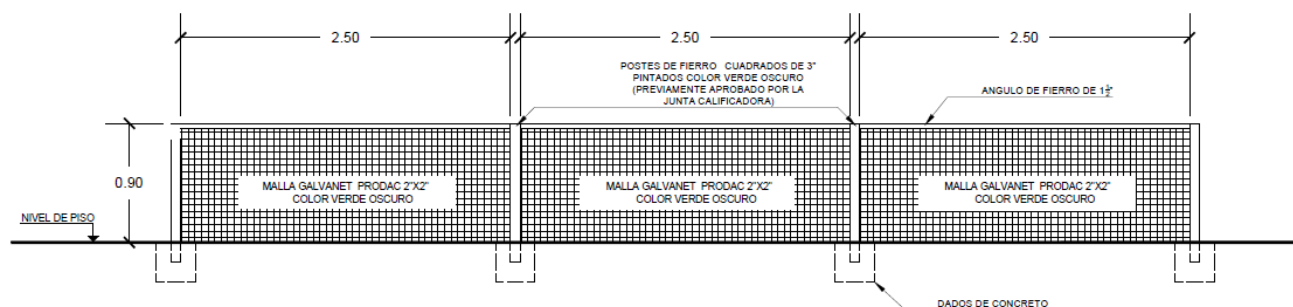


La malla metálica de 2.00 m de altura, fijada con soldadura a unos postes de sección cuadrada de hierro galvanizado de 3", en la parte inferior estará embebida en sobre cemento de concreto. A la estructura metálica se le deberá aplicar un anticorrosivo y el acabado final será con pintura color verde (color que debe ser previamente aprobado por la junta calificadora).

(Gráfico N° 11)

- Queda prohibido el cerco vivo medianero. Cada propiedad resolverá su instalación mediante el cerco vivo sobre el perímetro del lote, respetando los retiros obligatorios.
- Casos Especiales (Mz. J2, Lts. 1 al 10 y Mz. D3, Lts. 11 al 13)
Los lotes que colinden con la laguna, se admitirá disminuir la altura de su cerco vivo hasta 0.90 mts. como mínimo y mantendrán un retiro de 1.50 ml a partir de la ubicación de dicho cerco. Ver gráfico N° 5 y detalle en gráfico N° 12.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN		REGLAMENTO	
			Código: LAQ-R-03	
			Ver:01	Pág. 23 de 36

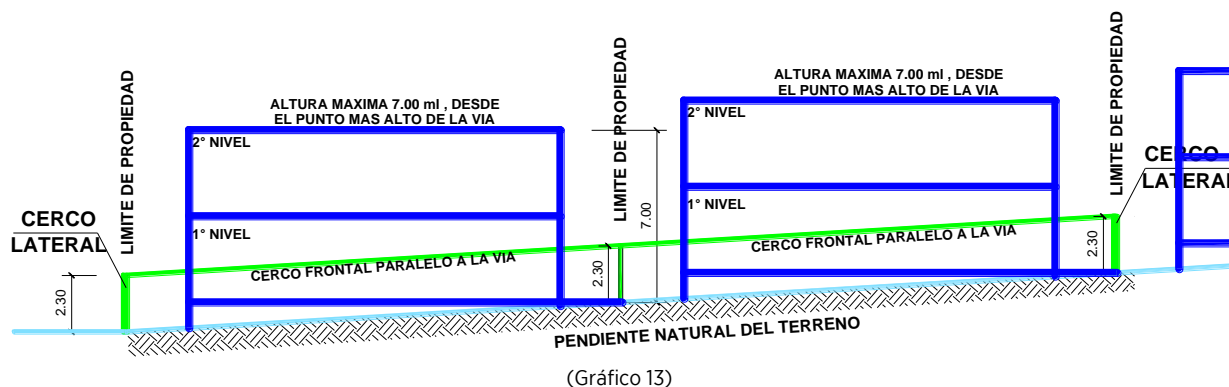


La malla metálica de 0.90 m de altura, fijada con soldadura a unos postes de sección cuadrada de hierro galvanizado de 3", en la parte inferior estará embebida en dados de concreto. A la estructura metálica se le deberá aplicar un anticorrosivo y el acabado final será con pintura color verde (color que debe ser previamente aprobado por la junta calificadora).
(Gráfico N° 12)

f. Está permitida la instalación de una malla verde (raschel) durante el tiempo que sea necesario para el crecimiento de los cercos vivos.

g.- Cerco Vivo Frontal:

- g.1.- Es obligatorio la instalación del cerco vivo frontal a fin de delimitar la zona pública y privada de la vivienda. Se desarrollará paralelo sobre la línea de retiro frontal.
- g.2.- En terrenos según su pendiente que hace el plano que contiene el lindero frontal con el plano horizontal, la altura del cerco vivo frontal se desarrollará paralelo a la pendiente del eje de vía o rasante del terreno. (Ver Gráfico 13):



- g.3.- Los componentes del cerco vivo frontal: puerta de servicio, un pórtico revestido en piedra para el anclaje de la puerta de acceso principal y/o puerta del garaje con una altura máxima de 3.20 mts.
- g.4.- En los lotes con frente a dos vías paralelas, se admitirá la instalación de los componentes del Pórtico de ingreso en el cerco vivo frontal sobre la vía de menor altura.
- g.5.- No se permitirá el uso de rejas, ni muro ciego delante de la vivienda.
- g.6.- Longitud del cerco vivo frontal:
 - Cerco vivo : 60% min. del lindero frontal

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 24 de 36

- Cerco opaco (pórtico) : 40% máx. del lindero frontal

g.7.- Casos Especiales:

Lotes con longitud de frente mayor a su profundidad

En lotes cuyo lindero frontal sea mayor al lindero lateral del terreno, la longitud del cerco vivo sobre el retiro frontal, se considerará con un mínimo exigible de 40% de la longitud del lindero frontal.

Lotes con Plataforma

Sobre la línea paralela al lindero frontal del terreno que hace ubicado en la cota o punto natural alto del talud, es obligatorio la instalación del cerco vivo frontal. (Ver Gráfico 5).

h.- Cerco Vivo Lateral

h.1.- En esquina colindante con vía, según su frente:

h.1.1.- Mayores a 20 ml: Obliga la instalación del cerco vivo sobre el retiro de 3.00 mts. en el lado mayor del lote.

h.1.2.- Menores a 20 ml: Obliga la instalación del cerco vivo sobre el retiro de 1.50 mts. en el lado mayor del lote.

h.2.- En esquina colindante con pasaje, obliga la instalación del cerco vivo sobre el retiro de 1.00 mts. en el lado mayor del lote.

h.3.- No se permitirá la instalación del cerco vivo lateral sobre la franja de retiro frontal de 3.00 ml.

i.- Cerco Vivo Posterior

i.1.- Es obligatorio la instalación del cerco vivo posterior a fin de delimitar la zona pública y privada de la vivienda, la misma que permita brindar protección y aislamiento a la propiedad.

i.2.- El cerco vivo no se desarrollará sobre el lindero posterior cuando colinda con ladera de cerros.

8.12.- MOVIMIENTO DE TIERRA / MURO DE CONTENCIÓN

a. El proyecto podrá contemplar la nivelación del terreno, siempre y cuando el material de relleno no exceda o genere una altura máxima de 1.00 ml con respecto al nivel natural de los lotes colindantes.

b. Casos Especiales / Muro de Contención

b.1.- No se permitirá muros de contención medianero sobre el perímetro del lote.

b.2.- Se podrá proyectar muros de contención mayor o igual a 3.00 mts. de altura, cuando la solución propuesta de diseño arquitectónico resuelva estabilizar la nivelación del terreno; siendo evaluado y revisado previa aprobación por la Comisión de Proyectos.

En ningún caso la altura del muro de contención, será mayor al nivel natural del terreno o nivelación de terreno estabilizado, proyectándose sobre el borde superior, la instalación de una malla galvanizada a fin de

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 25 de 36

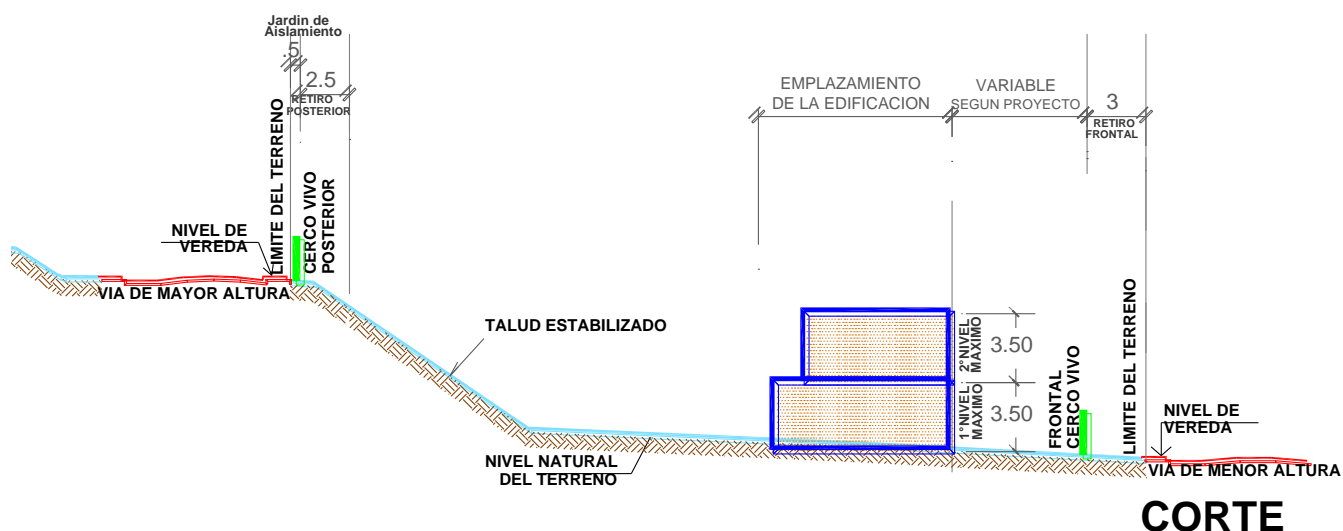
habilitar el cerco vivo perimetral. (Lindero lateral o posterior del lote según sea el caso)

- b.3.- En los lotes con plataforma se exige hacer un muro de contención en los linderos laterales no mayor a 0.10m por encima del nivel natural del terreno a fin de estabilizar, proyectándose sobre el borde superior, la instalación de una malla galvanizada para habilitar el cerco vivo lateral.
- Muros de contención menor o igual a 1.50 m pueden ser de piedra o concreto enchapado en piedra.
 - Muros de contención mayores a 1.50 m deben ser de concreto enchapado en piedra.

- b.4.- La cara externa del muro de contención ubicado sobre el retiro frontal será revestido en piedra, cuando exista colindancia de lotes con plataforma de diferente nivel o cota.

Muro de contención: Concreto expuesto con acabado caravista, concreto expuesto con enchapado en piedra, muro de piedra seco. (Tonalidad gris claro)

- b.5.- De emplazar la edificación próximo al lindero frontal o vía de menor altura, el propietario se obliga a estabilizar el talud natural posterior a fin de incorporarle equilibrio suficiente y sostenible que atienda criterios gravitatorios y sísmicos. (Ver Gráfico 14):



(Gráfico 14)

- b.6.- La cara externa del muro de contención que registra a los vecinos, ubicado en las colindancias de los linderos laterales y/o posterior (fuera del retiro frontal) será de concreto expuesto de muy buen acabado.

8.13.- JARDINES / PAISAJISMO

- a) Los jardines que circundan las viviendas se organizarán en armonía con un patrón de jardines aprobado por LA JUNTA DIRECTIVA, que contempla tanto consideraciones decorativas como de adecuación al medio y su entorno.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 26 de 36

- b) Sistema de riego en lotes: EL PROPIETARIO no se encuentra facultado a alterar o modificar el sistema de riego presurizado (por goteo o aspersión según sea el caso) ubicado en la zona de retiro frontal de cada lote; asimismo el riego por goteo que se desarrolla sobre la línea de los linderos laterales y posteriores.
- c) No está permitido remover o cambiar plantas que hayan sido previamente sembradas por LA JUNTA DE PROPIETARIOS.
- d) Las especies vegetales ubicadas al interior de cada lote serán de responsabilidad de EL PROPIETARIO, el que se encargará de que se mantengan en buen estado, y no invadan, ni ellas ni sus proyecciones verticales sobre el suelo, la vía de circulación común ni otro lote.
- e) El distanciamiento mínimo de árboles altos a partir del lindero lateral, frontal y posterior es de 2m. si la plantación es arbustos o arboles bajos será 50cm.
- f) Se debe respetar el distanciamiento técnico entre especies de árboles (plantar árboles separados entre sí de 3 a 10m dependiendo de la especie).
- g) Se permitirá la máxima altura de árboles en zonas donde se registre una vista incómoda al vecino.
- h) La lista sugerida de especies arbóreas se encuentra en el anexo 1 del reglamento.

8.14.- TRATAMIENTO EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS

- a) Los colores exteriores de las edificaciones serán elegidos entre los que figuran en una paleta de colores que estará disponible en las oficinas de LA JUNTA DE PROPIETARIOS o en el anexo 2 del reglamento.
- b) No se permitirá las estructuras metálicas, ni la carpintería metálica, el uso de rejas en el exterior.
- c) Las ventanas, puertas y mamparas deberán ser con marco y hoja de madera, acabado natural o pintado. En su defecto, se permitirá optar por una de las siguientes opciones:

Opción 1.- Sin carpintería para cristal laminado y/o templado.

Opción 2.- La carpintería podrá ser de aluminio siempre que sea de color blanco y pintada al horno.

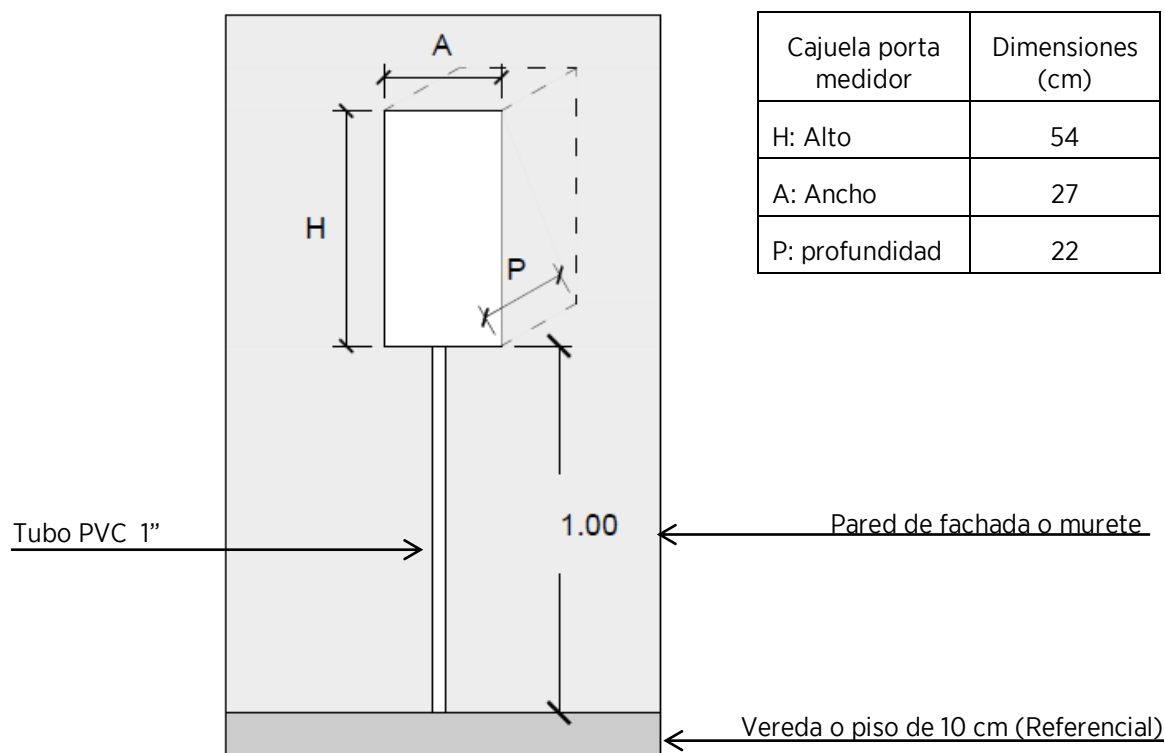
Opción 3.- PVC tipo madera, color blanco y color negro.

- d) Solo se permite el uso de vidrios y/o cristales en ventanas, puertas y/o mamparas. En ningún caso está permitido el uso de materiales ligeros translúcidos en ventanas, puertas y/o mamparas tales como acrílico, policarbonato, blocks de vidrio, etc.
- e) Los vidrios y/o cristales serán necesariamente incoloros, quedando prohibido el uso del cristal curvo o similar.
- f) En las terrazas se recomienda estructuras ligeras de madera en columnas, vigas y viguetas, pudiéndose construir columnas de concreto si la suma total de sus anchos no representan más de un doceavo del total del frente del lote. El acabado será natural o pintado.

- g) Las paredes que no estén pintadas tendrán acabado tipo adobe, piedra o ladrillo.
- h) En los muros de fachada, no se permitirá los enchapes de mayólica, cerámicos, porcelanatos ni similares.
- i) La ubicación de los condensadores, componentes del sistema de aire acondicionado, se resolverá al interior de los ductos de la vivienda. Dicho condensador no debe estar expuesto al registro visual.
- j) Los medidores de energía eléctrica deben estar adosados y acondicionados en uno de los extremos del pórtico de ingreso.
- k) No está permitido la instalación de antenas de radio, televisión, teléfono o de otra índole que sobrepasen las alturas de edificación máxima establecidas para cada terreno.
- l) Queda prohibido el uso de luz blanca en exteriores e interiores que sean visibles desde el exterior. La iluminación ubicada al exterior de la vivienda, referido al conjunto de luminarias instaladas para producir ciertos efectos, tanto prácticos como decorativos sobre las fachadas de dicha vivienda; se deberá instalar iluminación cálida (3000 K). En ningún caso se aceptarán otro tipo de luminosidad.

8.15.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- a) Los medidores de energía eléctrica serán solicitados por EL PROPIETARIO a LA JUNTA DE PROPIETARIOS o a Luz del Sur, cuando corresponda.
- b) El costo por el servicio de instalación de los medidores de luz será de US\$ 283.76 (tarifa vigente hasta el 2020), monto que será pagado por EL PROPIETARIO a LA JUNTA DIRECTIVA o Luz del Sur cuando corresponda.
- c) EL PROPIETARIO deberá habilitar el nicho para la instalación del medidor según especificaciones. (Ver Gráfico 15)



(Gráfico 15)

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 28 de 36

8.16.- INSTALACIONES SANITARIAS

- a) Los medidores de agua se encuentran instalados frente al lote.
- b) El desagüe será resuelto por EL PROPIETARIO dentro de su propio lote a través de tanques sépticos, pozos de percolación y/o biodigestores; ubicándose detrás del cerco vivo frontal.
- c) El servicio de la conexión domiciliaria de agua potable será de ½", en caso que necesiten un mayor diámetro o conexiones domiciliarias adicionales para el caso de Piscinas, cisternas de gran capacidad, infraestructura ornamentales hidráulicas, etc. Se deberá coordinar previamente con los Ingenieros de Menorca y presentar sus planos para su aprobación y considerar factibles su ampliación o conexiones domiciliarias que soliciten siempre y cuando se tenga la debida disponibilidad de caudal de agua potable proveniente de los pozos de la Quebrada, caso contrario el servicio podría ser limitado"

8.17.- INSTALACIONES DE SISTEMA DE RIEGO

- a) El sistema de riego interno no estará conectado a la red de riego del condominio. Para el funcionamiento del sistema de riego interno se ofrecerá un abastecimiento de 3 m³ de agua por día en los periodos de máxima demanda; para esto, es necesario tener un sistema de almacenamiento independiente (no conectado al almacenamiento de agua potable, piscinas, etc.).
- b) El volumen del agua ofrecido debe de utilizarse de manera eficiente, por lo que el sistema de riego debe de cumplir con las siguientes características:
 - El coeficiente de uniformidad teórico (diseño hidráulico) debe de ser mayor a 90% en aspersión y 95% en goteo.
 - La eficiencia de riego debe de ser mayor a 85%.
 - La pluviometría de la aspersión debe de ser homogénea en las zonas de riego que tienen un mismo elemento de control.
- c) El sistema de riego debe de tener contemplado lo siguiente:
 - Sistema de presurización
 - Sistema de filtración
 - Sistema de automatización
 - Sistema de fertirrigación (opcional), depende del tipo de labores culturales proyectadas para el jardín.
- d) Si la automatización no contempla sensores de humedad de suelo, la programación de los tiempos de riego deben de estar acorde a la pluviometría del sistema de riego interno y a la data meteorológica brindada por el condominio.

8.18.- REGLAMENTO NACIONAL DE EDIFICACIONES Y NORMAS DE SEGURIDAD

En todos los demás requerimientos técnicos, los proyectos deberán ajustarse al Reglamento Nacional de Edificaciones y Normas de seguridad vigente.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 29 de 36

ART.9.- SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

EL PROPIETARIO se responsabiliza de que la construcción de su vivienda se haga observando las técnicas de seguridad y precaución que toda obra de este tipo demanda. En consecuencia el propietario libera a LA JUNTA DE PROPIETARIOS y a LA JUNTA DIRECTIVA de toda responsabilidad por daños y perjuicios que por cualquier causa de la construcción se ocasione a terceros, ya sean personales o materiales, así como por accidentes personales que pudieran sufrir los trabajadores contratados por él o por el constructor si fuera el caso. El pago de remuneraciones y/o beneficios del personal contratado para la construcción de su vivienda son de su entera responsabilidad.

Asimismo, en caso de reclamos o denuncias interpuestas por terceros contra LA JUNTA DE PROPIETARIOS y/o LA JUNTA DIRECTIVA, por actos o hechos imputables a EL PROPIETARIO, éste se obliga en asumir el costo de la defensa legal (honorarios, gastos, costos y costas) que sean necesarios para proteger y tutelar los intereses de LA JUNTA DE PROPIETARIOS y/o LA JUNTA DIRECTIVA, quedando al solo criterio de ésta(s) última(s) la elección de los asesores legales que correspondan, sin que EL PROPIETARIO pueda cuestionar la razonabilidad, costo o idoneidad de dicha elección y sin que dicha elección suponga asunción de riesgo o responsabilidad alguna de LA JUNTA DE PROPIETARIOS y/o LA JUNTA DIRECTIVA frente a terceros.

EL PROPIETARIO se obliga a reembolsar cualquier suma, monto o el costo de cualquier obligación que LA JUNTA DE PROPIETARIOS y/o LA JUNTA DIRECTIVA hubiese(n) pagado o cumplido efectivamente, como consecuencia de cualquiera de los supuestos previstos en los párrafos precedentes o en los casos en que LA JUNTA DE PROPIETARIOS y/o LA JUNTA DIRECTIVA decidiera o se hubiera visto forzado a pagar o cumplir frente a terceros

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 30 de 36

ART.10.- CUOTA DE CONSTRUCCION

Costo directo por Propietario.- EL PROPIETARIO que desee construir su vivienda deberá cancelar a la Administración de EL CONDOMINIO, el siguiente importe que se detalla a continuación:

Tarifa Periodo Vigente 2015:

a.- Revisión de Proyecto	S/. 1,500.00
b.- Supervisión de Obra	S/. 4,000.00
<hr/>	
Total	S/. 5,500.00

ART.11.- DEL CONTROL DE LAS OBRAS Y PENALIDADES

- LA JUNTA DIRECTIVA podrá realizar visitas a las obras en desarrollo, estando obligado el constructor a mantener permanentemente un juego de planos aprobados para las inspecciones del caso.
- LA JUNTA DIRECTIVA exigirá el otorgamiento de una carta fianza por el monto de US\$10,000.00 (Diez Mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) en garantía por los daños que pudieran ocasionar la maquinaria pesada o los trabajos a realizar, para la construcción de las viviendas de los propietarios, en cualquiera de los bienes y/o instalaciones del condominio.
- Toda construcción que no cumpla con lo dispuesto en estas disposiciones será demolida siendo este costo sufragado por EL PROPIETARIO, sin perjuicio de las multas y sanciones que establezca LA JUNTA DIRECTIVA.
- LA JUNTA DIRECTIVA está facultada a sancionar y penalizar al constructor, a quien dependiendo de la gravedad de la falta, se le aplicará una multa por el equivalente en moneda nacional de US\$100.00, US\$500,00 o US\$1,000.00, según escala que determine LA JUNTA DE PROPIETARIOS. El constructor podrá ser sancionado, además, con suspensión temporal o definitiva si la falta se considera grave o reiterativa. La aplicación de multas o sanciones no son excluyentes.
- Constituye infracción al presente Reglamento, toda acción u omisión de EL PROPIETARIO, que implique el incumplimiento de las obligaciones impuestas por el presente documento, respecto de la construcción, ampliación o modificación en las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva integrantes de EL CONDOMINIO.
- Toda multa impuesta deberá pagarse en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario después de su notificación.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 31 de 36

ART.12.- TÉRMINO DE OBRAS

- a) Finalizada la construcción, EL PROPIETARIO se obliga a dejar la obra limpia y libre de materiales de construcción cualesquiera que sean, desperdicios, desmonte, sobrante de construcción o basura; caso contrario, LA JUNTA DIRECTIVA ordenará el retiro de los materiales y la limpieza del área por cuenta y cargo de EL PROPIETARIO, quien además deberá pagar la multa que se aplique.
- b) Asimismo EL PROPIETARIO, a su costo, deberá arreglar cualquier desperfecto originado como consecuencia de las obras realizadas en su lote, dejando el retiro de su lote y el entorno en las mismas condiciones que al momento de la entrega del predio.

ÚNICA DISPOSICION TRANSITORIA

1. Hasta que se efectúe la designación de la primera Junta Directiva de la Junta de Propietarios de La Quebrada de Cieneguilla, MENORCA INVERSIONES S.A.C. asumirá las funciones que le corresponden a aquélla.
2. Según lo dispuesto en el párrafo anterior, MENORCA INVERSIONES S.A.C. en calidad de Presidente de la Junta Directiva, tendrá también las funciones de Administrador General, pudiendo delegar dichas funciones a una persona natural o jurídica, quien las ejercerá hasta la instalación de la Junta de Propietarios de la Quebrada de Cieneguilla, ente de gobierno que decidirá su continuación o variación.

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 32 de 36

ANEXO 1:

LISTA DE ESPECIES ARBÓREAS

- Usar como referencia la Guía Práctica de Arboricultura Urbana “Árboles de Lima”, dónde se detalla las características y manejo de las especies arbóreas. (Anexo 1)
- Plantas con poca agua.

Nº	NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO
1	Molle costeño	<i>Schinus terenbentifolius</i>
2	Tipa	<i>Tipuana tipu</i>
3	Mimosa	<i>Acacia saligna</i>
4	Casuarina	<i>Casuarina equistifolia</i>
5	Molle serrano	<i>Schinus molle</i>
6	Calistemo	<i>Callistemon sp.</i>
7	Huaranguay	<i>Tecoma sambucifolia</i>
8	Sauce	<i>Salix humboldtiana</i>
9	Jacarandá	<i>Jacaranda mimosifolia</i>
10	Grevillea	<i>Grevillea robusta</i>
11	Meijo	<i>Hibiscus tiliaceus</i>
12	Eucalipto	<i>Eucalyptus urograndis</i>

	REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN	REGLAMENTO	
		Código: LAQ-R-03	
		Ver:01	Pág. 33 de 36

ANEXO 2:

RELACION DE COLORES EXTERIORES, EN CONDOMINIO LA QUEBRADA CIENEGUILLA

1.- CATALOGO AMERICAN COLORS

- Habano claro, código 1822
- Arena, código 8101
- Tabaco, código 1820
- Verde Hoja, código 4606
- Marron Arizona, código 1746
- Mango, código 3710
- Granadilla, código 3773

2.- CATALOGO VENCEDOR GALAXY

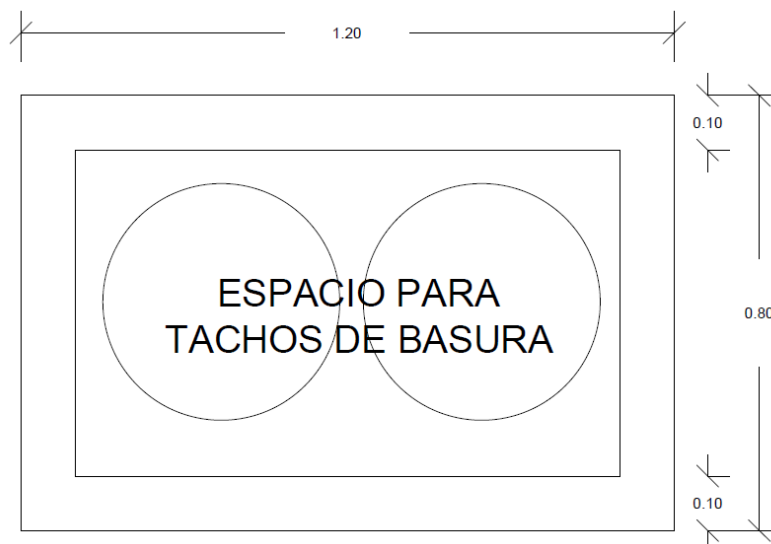
- Cactus Berry, código 5103D
- Terracotta, código 5093D
- Bramble Beige, código 4032T
- Sapling, código 4042T
- Stairstep, código 4054T
- Tapestry Beige, código 4064T
- Bedford, código 134 A
- Rockies Red, código 184 A
- October Bronze, código 224 A

Nota.- También se consideran como acabados exteriores los enchapes de piedras y el concreto expuesto.

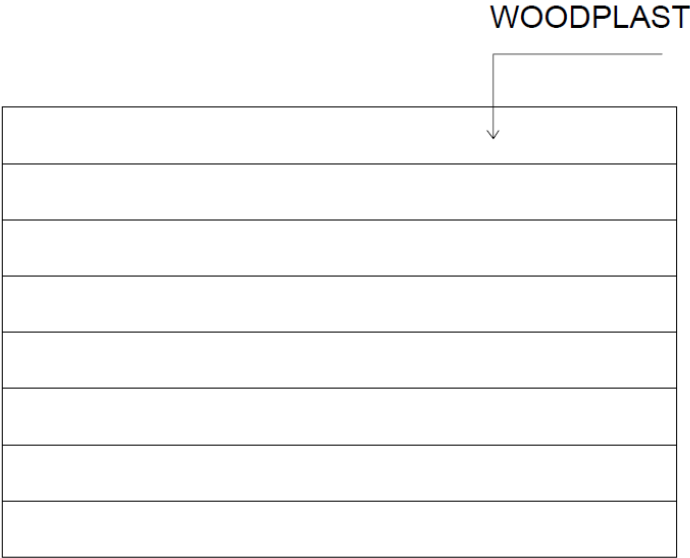
Si hubiera colores que no estén considerados dentro de esta lista, deberán pedir aprobación para su uso.

ANEXO 3:

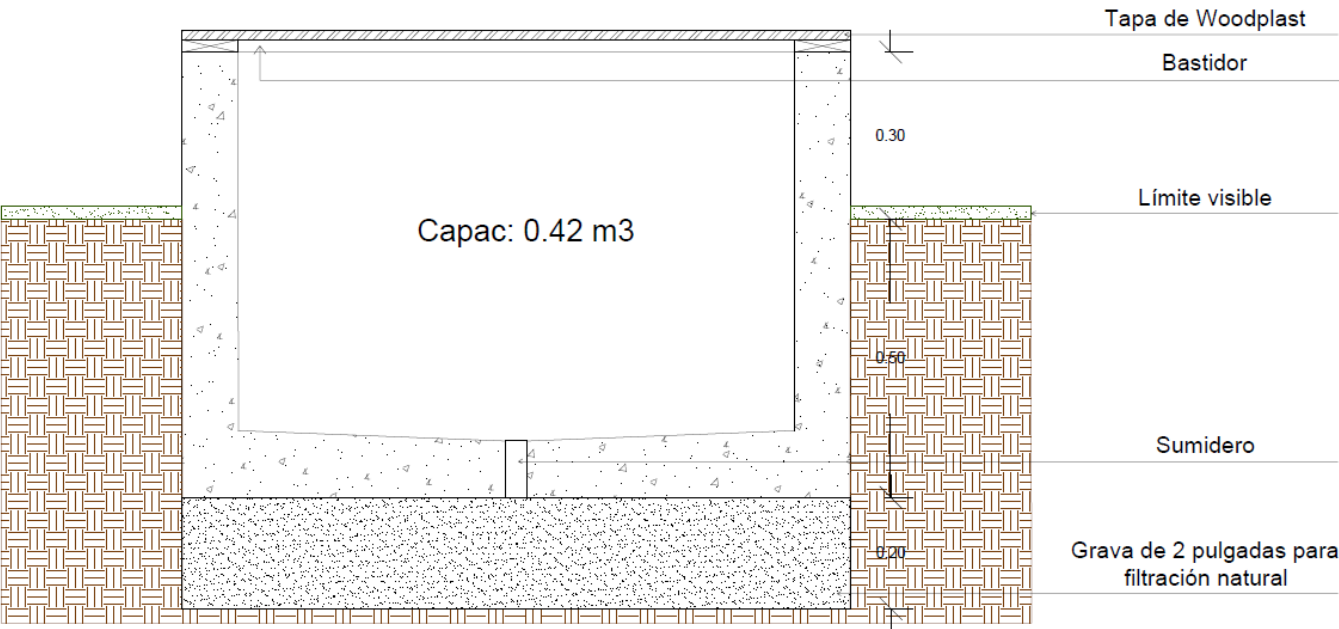
PLANTA:



DETALLE DE TAPA:



CORTE:





LA QUEBRADA

• CIENEGUILLA •



Menorca
COLLECTION