

ANEXO 1 REGLAMENTO DE ARQUITECTURA, PAISAJISMO Y CONSTRUCCIÓN

1. ANTECEDENTES

El presente documento, en adelante el “Reglamento” es anexo al Reglamento de Copropiedad del Condominio Nueva Umbrales de Cerro Grande Etapa I, en adelante el “Condominio”, del cual se entiende formar parte para todos los efectos legales, y es aplicable a los sitios N° 108 al N° 177,

2. GENERALIDADES REGLAMENTO

El Reglamento tiene como objetivo procurar el cuidado y armonía del desarrollo del Condominio y la preservación de su valor y la mantención de su carácter residencial, seguridad y conservación.

El reglamento se estructura en base a una normativa de arquitectura, una de paisaje y una de construcción. La Normativa Urbanística y de Arquitectura establece parámetros de diseño que regula la relación de los Inmuebles entre sí y sus materialidades para lograr una armonía y respeto con su entorno, así como los cerramientos de las propiedades. La Normativa de Paisajismo regula el diseño de los jardines ubicados en las aceras y de los antejardines de los inmuebles. La Normativa de Construcción regula las construcciones y ampliaciones que se ejecuten al interior del Condominio durante su proceso constructivo.

El presente Reglamento es complementario a la Legislación Chilena vigente, a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, y al Plan Regulador de la Serena, en adelante PRC, y en ningún caso eximirá de la obligación de su cumplimiento.

Las disposiciones del Reglamento serán obligatorias para los primeros adquirientes de los inmuebles que forman parte del Condominio y para todos aquellos que en el futuro se pudieran llegar a transformar en propietarios de los inmuebles, para sus arrendatarios y para sus ocupantes, usuarios y dependientes de unos y otros, sin perjuicio que, en estos últimos casos también se apliquen a los propietarios, quienes no podrán invocar estar liberados en sus responsabilidad por haber entregado el uso y goce de los inmuebles, en todo o parte a un tercero. En adelante, para efectos del presente Reglamento, los individuos anteriormente señalados se indicarán como el Propietario.

La revisión de los proyectos de arquitectura, construcción y paisajismo y el ente que otorgará las autorizaciones para su ejecución, será el “Revisor Independiente”

3. NOMENCLATURA

Para una correcta aplicación de la normativa del Reglamento del Condominio, libre de interpretaciones, se establece la siguiente nomenclatura o terminología:

- 3.1 **Sitio:** Se entiende como el inmueble definido en el plano de Condominio aprobado o de sus modificaciones, que cuenta con un rol ante el servicio de impuestos internos, es enajenable de manera independiente, y es la base sobre la cual se calculan los índices y coeficientes de la normativa urbanística.

- 3.2 **Unidad:** Para efectos de este Reglamento, se entiende por Unidad, el sitio o la vivienda que cuenta con un rol independiente ante el servicio de impuestos internos y que es enajenable de manera independiente de otra unidad.
- 3.3 **Casa:** para efectos del presente Reglamento, se refiere a la Unidad edificada dentro de un sitio para uso residencial y sobre la cual se aplican los parámetros de diseño y restricciones normativas.
- 3.4 **Bienes Comunes:** son los bienes destinados a servir a todos los usuarios del Condominio, tales como vialidad, aceras, veredas, plazas, luminarias, mobiliario urbano, redes eléctricas y de telecomunicaciones, redes sanitarias, redes de gas, basureros y los bienes necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes.
- 3.5 **Vialidad:** Camino de acceso, calles o pasajes que tiene por objeto dar acceso a los inmuebles desde la vialidad pública. Está conformada por su una calzada o carpeta de rodado para circulación vehicular, solera, aceras y veredas para la circulación peatonal.
- 3.6 **Vialidad Principal:** Corresponde a la Calle 1 del plano de conjunto que da origen al Condominio.
- 3.7 **Vialidad Secundaria:** Corresponde a los pasajes sin salida que nacen en la Calle 1 del plano de conjunto que da origen al Condominio.
- 3.8 **Fondo de Saco:** Consisten en los remates de término de las vialidades, sean calles o pasajes, con un retorno vehicular al final de su recorrido.
- 3.9 **Acera:** Las aceras son el espacio parte de la vialidad que se encuentra entre la solera y la línea de cierre de los inmuebles. Esta puede ser pavimentada o vegetal. En la acera se encuentran también los accesos vehiculares pavimentados a los inmuebles.
- 3.10 **Vereda:** La vereda es la carpeta pavimentada para la circulación peatonal que se encuentra sobre la acera.
- 3.11 **Parques y Plazas:** El Condominio cuenta con Parques y Plazas, los cuales están definidos en el plano de copropiedad vigente y sus modificaciones, y forman parte de los Bienes Comunes del condominio.
- 3.12 **Línea de Oficial:** De acuerdo con el plano de copropiedad vigente y sus modificaciones, corresponde a una línea jurídica entre el inmueble y los bienes comunes, tales como vialidad y áreas verdes y parques.
- 3.13 **Línea de Edificación:** Es el límite paralelo a la línea oficial a partir del cual se puede considerar una edificación.
- 3.14 **Antejardín:** Es el espacio que se encuentra entre la línea de cierre y la línea de edificación.
- 3.15 **Superficie útil:** Se entenderá como superficie útil para este Reglamento, la superficie edificada y cubierta, calculada hasta el perímetro exterior de los paramentos verticales de la edificación, para

la cual se considera su 100%. Se excluye del presente cálculo la proyección vertical de aleros sobre el suelo.

- 3.16 **Superficie abierta:** Se entenderá como superficie abierta para este Reglamento, la superficie conformada por radieres, losas, pavimentos o entresijos, calculada hasta el perímetro exterior dichos elementos, sean estos cubiertos, envigados, o descubiertos., para la cual se considera el 50%. Se eximen de esta clasificación sin considerarse para su cálculo, los estacionamientos y las piscinas. Sin perjuicio de esto, los estacionamientos cubiertos no podrán emplazarse en los antejardines.
- 3.17 **Densidad:** La densidad corresponde al mecanismo a través del cual se calcula la cantidad de Unidades de Vivienda por predio.
- 3.18 **Ocupación de Suelo:** Es la relación porcentual entre la superficie total útil más la superficie abierta, en el primer piso, y la superficie del predio.
- 3.19 **Coefficiente de Constructibilidad:** Es la relación porcentual entre la superficie total edificada y la superficie útil más la superficie abierta. Corresponde al máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el predio.
- 3.20 **Distanciamiento mínimo:** Es la distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, marquesinas, jardineras, radieres y pavimentos.
- 3.21 **Adosamiento:** se entenderá por adosamiento, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquélla inscrita en una envolvente de que se describe a continuación. Para estos efectos se considera lo señalado en el art. 2.6.2 de la OGUC.
- 3.22 **Rasantes:** es una línea recta imaginaria que mediante un determinado ángulo de inclinación define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación. Para estos efectos se considera lo señalado en el art. 2.6.2 de la OGUC.
- 3.23 **Altura de Edificación:** La altura de edificación es la altura máxima que podrá tener un volumen edificado dentro de cada sitio, que se medirá desde el punto más bajo del terreno natural adyacente al perímetro de la edificación hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo sólo chimeneas.
- 3.24 **Nivel Natural de Terreno:** En adelante el NNT, es el nivel del suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación. En caso de dudas, se considerará nivel natural el indicado en los planos de levantamiento topográfico que forma parte del Permiso de Urbanización aprobado en la Dirección de Obras Municipales.
- 3.25 **Subterráneo:** de acuerdo con lo señalado en la OGUC, corresponde a la planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso de que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquel piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50%

de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente.

3.26 **Transparencia:** la transparencia es un parámetro aplicado a los cierros de los sitios y se calcula en el porcentaje de superficie de los cierros que cuentan con cerramiento de reja, siendo la diferencia, el porcentaje de cerramiento de muros o cerramientos opacos.

3.27 **Constructor:**

Corresponde al profesional competente que tiene a cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Será responsabilidad del constructor el cumplimiento de las normas del presente reglamento por parte del personal que se desempeña en la obra de construcción, y de la conducta de sus trabajadores, contratistas, subcontratistas y proveedores dentro del recinto del Condominio. El incumplimiento del presente reglamento dará derecho a tomar acciones legales sin perjuicio de la imposición o cobro de multas.

4. NORMATIVA URBANISTICA

A continuación, se detallan las normas urbanísticas a las cuales quedan sujetos los diseños de las edificaciones. Para efectos de los cálculos de superficies, se tomarán el 100% de las superficies útiles y el 50% de las superficies abiertas.

4.1 **Subdivisión Mínima:** La existente, la cual está detallada en el plano de Copropiedad del Conjunto. No se permite realizar nuevas subdivisiones, ni fusiones de terrenos.

4.2 **Sistema de Agrupamiento:** Aislado. Sin perjuicio de considerarse el sistema de agrupamiento tipo aislado, se permiten los adosamientos, tal como se señala en el ítem correspondiente de este Reglamento.

4.3 **Uso de Suelo:** Exclusivamente Vivienda Unifamiliar

4.4 **Densidad Máxima:** se permitirá máximo 1 vivienda por cada sitio o rol independiente

4.5 **Ocupación de Suelo:** máximo 50%

4.6 **Ocupación de Subterráneo:** máximo 20%

4.7 **Constructibilidad:** máximo 70%

4.8 **Rasantes:** máximo 70°

4.9 **Antejardines:** mínimo 3 metros, salvo en el espacio del estacionamiento, donde el mínimo será de 5,00 m

4.10 **Distanciamientos:** En primer piso se permitirá una distancia mínima libre horizontal de 1,40 m en fachadas sin vanos y de 3,00 m en fachadas con vano. En el segundo piso, se permitirá una distancia mínima libre horizontal de 3,00 m para fachadas con y sin vanos. En subterráneos se permitirá un distanciamiento mínimo de 3,00 m.

- 4.11 **Adosamientos:** se permitirá un máximo de un 40% con altura máxima de 3,50 m desde el NNT, el cual se podrá aplicar a partir de los 5,00 m de la línea oficial. La materialidad del muro de adosamiento deberá cumplir con una resistencia al fuego superior a F-150 y deberá ser de materialidad sólida: albañilería u hormigón.
- 4.12 **Alturas máximas de edificación:** 2 pisos y 7,50 m. Sobre la altura indicada, tanto en pisos como metros, se prohíbe cualquier mansarda, altillo, entre piso o terraza mirador o 3er piso.
- 4.13 **Acometidas:** Los terrenos serán entregados con una acometida subterránea para CCDD y Telecom, con el Medidor de Agua Potable (MAP) y el Medidor de Gas Natural (MGN) en sus respectivos nichos, los cuales se deben conservar en el estado en el cual fueron recibidos. La Acometida eléctrica se toma desde cámaras ubicadas en las veredas que enfrentan los sitios y serán gestionadas y ejecutadas por el Propietario a su cargo y responsabilidad. Las acometidas eléctricas serán subterráneas conforme a normativa vigente. Los medidores y empalmes de la compañía eléctrica se ubicarán desde la línea de edificación hacia el interior del sitio. No podrán ubicarse en la fachada principal paralela a la calle que le da acceso a la vivienda. Se ubicarán en una fachada lateral, de libre acceso desde el antejardín.

5. NORMATIVA ARQUITECTONICA

A continuación, se detallan algunos parámetros de diseño en los cuales se deben enmarcar los proyectos arquitectónicos de cada unidad del Condominio:

Materialidad y Colores: Se podrán utilizar como elementos de revestimientos exteriores, materiales tales como hormigón a la vista, pintura texturizada, EIFS, enchape de ladrillo o enchape de piedra. Los enchapes de ladrillo se pueden aplicar en tonos arcilla o chocolate. Los revestimientos de piedra podrán considerar un máximo de un 40% de la fachada. Estarán prohibidos los revestimientos de fibrocemento, de madera, tinglados de fibrocemento, de madera, de PVC, vinílicos o similares. En cuanto a los colores de pinturas texturizadas, sólo se podrán usar colores blancos, pastel, amarillo, beige y gris. (A modo de ejemplo BRUSH BOX 8235D - DAPLIN 8234M – GRAPE REFLECTION CW043W - BRUSHED PEACH 7031W)

- 5.1 El Revisor Independiente deberá velar previamente, que el color a utilizar se encuentre dentro de la gama establecida.
- 5.2 **Cubiertas:** Se podrán utilizar como elementos de cubierta los siguientes materiales: Para cubiertas con inclinaciones superiores al 10%, se pueden instalar teja de arcilla colonial, teja de arcilla europea, o tejuela asfáltica color negro. Para cubiertas con inclinaciones de hasta el 10%, se podrán considerar cubiertas de acero galvanizado emballetado, impermeabilización con membrana asfáltica, poliuretano o similar. Para Quinchos y Patios de Servicio se aceptarán cubiertas de inclinaciones inferiores al 10% de policarbonato o acrílico, en colores transparentes. Para todos los efectos, las cubiertas con inclinaciones inferiores al 10%, estas deberán quedar confinadas en el muro perimetral de la planta o sus vigas, sin poder contar con vista lateral.
- 5.3 **Vidrios:** Los vidrios de las ventanas no podrán ser reflectantes, ni espejo, ni con tonos de colores. Todos los vidrios deberán ser incoloros. Se permitirá el uso de láminas UV, vidrios Low-e, y láminas de seguridad, siempre y cuando no sean “espejos”.

5.4 **Ventanas:** Las ventanas podrán ser de madera, de PVC folio madera, PVC folio grafito, PVC color blanco, Aluminio líneas gama alta color titanio o color grafito. No se permitirán ventanas de aluminio color mate. Tampoco se permitirán ventanas en colores diferentes a los establecidos. Todas las ventanas elegidas para la Unidad deberán ser de la misma materialidad, línea y color.

5.5 Construcciones anexas a la Vivienda:

5.5.1 **Piscinas:** Las piscinas deberán distanciarse 1,5 m de los deslindes a vecinos o de la línea oficial de los sitios. Bajo ningún escenario se podrán emplazar en los antejardines de los sitios.

5.5.2 **Estacionamientos:** Para los estacionamientos se consideran los siguientes parámetros y restricciones:

- a) El tamaño máximo de cada estacionamiento será de 2,75 m por 6,00 m.
- b) Se permitirá hasta un máximo de 4 estacionamientos por casa. Se dispondrán de manera contigua, uno a continuación del otro, sin separaciones entre sí. Los estacionamientos deberán ser perpendiculares a la calle que les da acceso. En ningún caso se aceptarán estacionamientos diseñados de manera paralela a la calle que les da acceso.
- c) Cuando un sitio enfrente una Vialidad Principal y Secundaria a la vez, siendo un sitio esquina, será obligatorio dar acceso a la Unidad por la Vialidad Secundaria.
- d) La materialidad de los pavimentos de los estacionamientos podrá ser en pastelones de hormigón prefabricado color gris de formatos rectangulares, adoquines de piedra color gris o baldosas de exterior con terminación mate y texturizadas tipo piedrecilla colonial. La materialidad de los estacionamientos deberá ser la misma que la seleccionada para el pavimento de acceso peatonal a la edificación. No se aceptarán pavimentos de gravilla ni maicillo. La superficie del antejardín que no se encuentra pavimentada por estacionamientos ni accesos peatonales, deberá ser de al menos 30%. Se exceptúan de esta regla, aquellos sitios ubicados en Fondo de Saco, con frente a la Vialidad inferior a 15,00 m.
- e) Los estacionamientos se podrán techar de acuerdo con diseño y materialidades del [Anexo B](#) del presente Reglamento. Deberán distanciarse de los deslindes vecinos en al menos 1,50 m. y a 0,50 m de la línea oficial. Se podrán techar un máximo de 3 estacionamientos. Las cubiertas y estructuras de los estacionamientos serán unitarias. Podrán separarse del volumen de la Casa en un máximo de 1,00 m.
- f) Los estacionamientos no se podrán cerrar lateralmente a modo de garajes.
- g) Para efectos del presente Reglamento, los estacionamientos techados se eximen del cálculo de constructibilidad y ocupación de suelo.

- 5.5.3 **Patios de Servicio:** Deberán emplazarse dentro de los límites dados por la Línea de Edificación del sitio y cumplir con la normativa urbanística y de arquitectura del Reglamento. Todos los elementos para el colgado y secado de ropa, calderas, calefón, equipos mecánicos como bombas, filtros, estanques, máquinas lavadoras y secadoras de ropa, y en general, cualquier elemento de servicio deberá emplazarse en patios debidamente confinados por muros. No se aceptarán para tales efectos cierros de trillages, reja, vegetación, sino que solo se aceptarán muros o tabiques de exterior. Los muros perimetrales de los patios de servicio deberán ser de al menos de 2,00 m de altura desde el Nivel de Terreno. En caso de ser techados, dichas cubiertas deberán cumplir con lo indicado en el punto 5.2 del Reglamento. En caso de considerar muro de adosamiento, se deberá cumplir con lo señalado respecto al punto 4.10 del Reglamento.
- 5.5.4 **Pérgolas, Barbacoas y Quinchos:** Deberán emplazarse dentro de los límites dados por la Línea de Edificación del sitio y cumplir con la normativa urbanística y de arquitectura del Reglamento. Estos elementos deberán conformar un volumen unitario con la Casa, sin poder estar separados ni distanciados de esta. Su materialidad será equivalente al de la Casa.
- 5.5.5 **Bodegas, talleres:** Deberán emplazarse dentro de los límites dados por la Línea de Edificación del sitio y cumplir con la normativa urbanística y de arquitectura del Reglamento. Podrán tener máximo un piso con una altura máxima de 3,50 m. No podrán contener habitaciones de uso residencial. Estos elementos deberán conformar un volumen unitario con la Casa, sin poder estar separados ni distanciados de esta. Su materialidad será equivalente al de la Casa.
- 5.5.6 **Caniles y jaulas:** No se aceptarán espacios destinados para mascotas en los antejardines y frentes que dan acceso a las Unidades. Para efectos de la instalación de rejas o cierros, se deberá respetar los cierros indicados en el presente Reglamento.
- 5.5.7 **Paneles Solares:** Se podrán instalar solo en techos planos o mediterráneos, distanciados en al menos 1m de su perímetro, y contando con una altura máxima de 1,00 m desde el nivel de coronación del perímetro de la Casa.
- 5.5.8 **Estanques:** Elementos tales como estanques de agua potable, de aguas servidas, de aguas lluvias o de gas, no están permitidos. La urbanización incluye una red de gas natural que abastece a cada sitio.
- 5.5.9 **Equipos de Aire Acondicionado:** Se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado. Estos se podrán instalar sobre la cubierta, distanciados en al menos 2,00 m de su perímetro, con una altura máxima de 75 cm del nivel de coronación de la casa. En ningún caso se permitirán equipos instalados en las fachadas de las Casas. Los equipos no podrán ubicarse a menos de 3,00 m de la línea de edificación y de los deslindes del sitio. Los equipos deberán ser silenciosos.
- 5.5.10 **Antenas:** Se autoriza la instalación de antenas solo de TV satelital, en diámetros no superiores a 0,80 m. Se podrá instalar solo una por Unidad. Esta se podrá instalar solo en las fachadas posteriores o laterales de la Casa, prohibiéndose su instalación en la fachada principal.

- 5.5.11 **Astas de Banderas:** No se admiten astas de banderas.
- 5.5.12 **Portones Vehiculares:** No se permiten portones ya que los antejardines serán abiertos.
- 5.5.13 **Cierros:** La normativa respecto de los cierros se considera como una norma prioritaria en este Reglamento, cuyo objeto es otorgar de unidad, homogeneidad y armonía al Condominio. Los parámetros de diseño para los cierros son los siguientes:
- a) Los cierros se podrán instalar desde la línea de edificación hacia el interior del predio.
 - b) Cuando un sitio enfrente una Vialidad Principal y Secundaria a la vez, siendo un sitio esquina, el Cierro se podrá instalar en la línea Oficial por la Vialidad Principal, mientras que, en la Vialidad Secundaria, el Cierro se podrá instalar desde la línea de Edificación hacia el interior del Predio.
 - c) La altura máxima de los cierros será de 2,00 m medidos desde el NNT. Su transparencia será del 50%.
 - d) La materialidad de los tramos opacos de los cierros será de albañilería de bloque armado, considerando exclusivamente el bloque de hormigón texturado (RUSTICO) color gris de 190 mm de altura x 190 o 140 mm de espesor x 390 mm de largo, con cadena superior de una altura de 70 mm.
 - e) La materialidad de los tramos transparentes será en cierro de reja metálica con diseño de acuerdo con [Anexo A](#).
- 5.5.14 **Medianeros:** Los medianeros se consideran de acuerdo con los siguientes parámetros:
- a) Los Medianeros se instalarán al eje de la línea de deslinde, compartiendo su espesor en partes iguales de un espesor máximo de 15 cm
 - b) Los Medianeros se podrán instalar hasta la línea de edificación de los sitios.
 - c) En los casos de los sitios esquina, copulativamente con lo señalado en el ítem anterior, los medianeros entre sitios se ejecutarán hasta la línea de cierro proyectada del frente complementario.
 - d) Las alturas de los medianeros serán de 2,00 m desde el NNT. En caso de haber un terreno rebajado, se deberá considerar muro de contención desde el NNT hasta la cota de terreno proyectada, certificado por un ingeniero calculista.
 - e) En la línea de deslinde de las propiedades, no se podrá rellenar y levantar el nivel de terreno a una cota superior que la del NNT hasta una distancia de 2,00 m desde el eje del deslinde.
 - f) La materialidad de los medianeros podrá ser placa de bulldog, pandereta de ladrillo, muros de hormigón o de albañilería de un espesor máximo de 15 cm.

- 5.4.15 **Cerco eléctrico individual:** Sobre los medianeros se podrá instalar un cerco eléctrico de un máximo de 6 hebras. La mantención y seguridad será de exclusiva responsabilidad del Propietario del Inmueble, evitando molestias a los vecinos.
- 5.4.16 **Canchas:** Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de cancha, de tenis, paddle, squash, baby futbol, etc.
- 5.4.17 **Construcciones Temporales. Casas Rodantes:** Se prohíbe la instalación construcciones temporales tales como carpas, tiendas de campañas, toldos, estacionamientos de casas rodantes, motorhomes, furgones, micros, taxis, o cualquier otro.
- 5.4.18 **Persianas:** se permiten persianas de seguridad. Estas deberán tener colores a fin con el color de las ventanas de la misma Unidad.
- 5.4.19 **Prohibiciones Adicionales:** Queda prohibido el colgar o tender ropa o similares de manera visible desde fuera de la unidad. Quedan prohibido asimismo las esculturas o estatuas en antejardín o cualquier lugar visible desde el exterior de la Unidad.
- 5.4.20 **Iluminación:** La iluminación exterior de la Casa y Jardines deberá ser la mínima indispensable para romper la penumbra en zonas de acceso. El color de la luz será Luz Cálida. La iluminación del paisajismo de los antejardines será mediante focos estaca. En ningún caso se podrán tener focos tipo spot que iluminen horizontalmente.
- 5.4.21 **Cortinas:** Las cortinas de ventanas que den hacia la vialidad y bienes comunes, deberán tener su cara posterior de color blanco o similar.
- 5.4.22 **Acopio Basura:** Estará prohibida la instalación de canastos de basura en los antejardines o aceras del Condominio. Se utilizarán contenedores de basura con tapa y ruedas color gris con una capacidad de 120 lts.
- 5.4.23 **Manejo de la topografía del terreno:** Los movimientos de tierra, rellenos, taludes, cortes, muros de contención, aterramientos y similares, serán los mínimos necesarios, y deberán resolverse asegurando una imagen adecuada y de calidad hacia la vialidad, sitios colindantes o áreas verdes. Los movimientos de tierra se deberán ejecutar asegurando la estabilidad estructural, el control de erosión y de desprendimientos pétreos, ya sea mediante obras de contención y/o tratamientos paisajísticos. Los rellenos de terreno deberán quedar circunscritos en una rasante paralela a la pendiente natural del terreno, de una altura máxima de 1 metro. Los cortes o muros de contención por su parte podrán tener una altura máxima de 1,50 m. Los muros de contención que dan hacia vialidades o bienes comunes deberán ser de bloque de hormigón de acuerdo con lo indicado en punto 5.5.13 del Reglamento, y conforme a cálculo de ingeniero estructural.
- 5.4.24 **Mantención Física:** La mantención física de cada Inmueble, tanto de su envolvente, revestimientos, mantención de la pintura, cubiertas, pavimentos, estructuras e instalaciones son de exclusiva responsabilidad de cada propietario.
- 5.4.25 **Mantención Operativa:** La mantención operativa de cada Unidad, en el manejo de la Basura, la mantención del paisajismo, y el aseo, son de exclusiva responsabilidad de su

propietario. Para el acopio de materiales o de escombros, se deberá pedir autorización a la administración, quien otorgará permiso por periodos establecidos de tiempo, los cuales podrán ser renovables una vez, a partir de lo cual se podrán cursar multas. Estos deberán ser acopiados exclusivamente en el interior del sitio.

6. NORMATIVA DE PAISAJISMO

Se privilegian para el paisajismo del Condominio el uso de especies adaptadas a la zona y otras especies nativas. Se contemplan plantas con poco requerimiento de agua y altamente resistente a las características que presenta el lugar. Los cubre suelos seleccionados, son de rápido crecimiento y de intenso colorido como la doquilla.

- 6.1 **Paisajismo en Aceras:** la plantación, riego y mantención de las especies vegetales dispuestas en las aceras del Condominio, serán de cargo y responsabilidad de cada Propietario. Sin perjuicio de esto, durante las faenas de construcción o durante sucesos particulares, frente a eventuales deterioros o daños que puedan sufrir estas especies, será de cargo y responsabilidad del propietario de la vivienda su reposición.
- 6.2 **Paisajismo en Antejardines:** Los antejardines estarán compuestos por pavimentos y por paisajismos. Los pavimentos, son los señalados en el punto 5.5.2 del Reglamento referido a Estacionamientos. El porcentaje destinado a paisajismo tendrá un mínimo de 50% de su superficie plantada con especies vegetales.
- 6.3 **Especies permitidas:** Se privilegiará la plantación de arbustos tales como Estenocarpio Rojo, Santolina Gris, Rhus Crenata, Echium, Limoniom, Pennisethum Rupeliano y Rayito de Sol. Cubre suelos tales como Lampranthus Roseus o Doquilla, Tiqui Tiqui. Arboles, tales como Jacarandá, Liquidámbar, Pimientos, Quillay y Olivo de Bohemia.
- 6.4 **Especies prohibidas:** se prohibirán dentro del condominio la plantación de Eucaliptus, Aromos y Pinos de cualquier especie, por ser especies invasivas y que modifican el suelo impidiendo que crezcan otras especies.
- 6.5 **Control de Plagas:** El control de plagas en el interior de cada sitio será cargo y responsabilidad de cada propietario. Al respecto, el propietario deberá dar facilidades para la inspección y dar cumplimiento a las indicaciones que se le hagan.

7. NORMATIVA DE CONSTRUCCION

La normativa de construcción tiene como objeto velar por un adecuado funcionamiento de las faenas de construcción y evitar perjuicios al entorno, los vecinos, la comunidad y preservar el Condominio en general. A continuación, se detallan las Normas de Construcción del Reglamento:

- 7.1 **Inicio de Obra:** El inicio de obra se podrá solo y cuando se cumplan algunas de las medidas señaladas anteriormente, además de las siguientes:
 - a) **Anteproyecto Aprobado por parte del Revisor Independiente**

- b) **Certificado de Permiso de Edificación** otorgado por la Dirección de Obras Municipales de La Serena
- c) **Certificado emitido por el Administrador:** que indique que los Gastos Comunes, Fondo inicial y multas, si correspondiese, se encuentran cancelados y al día.
- d) **Entrega Garantía Constructora:** Con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones por parte del Constructor, el Propietario deberá entregar una Garantía mediante un pagaré, vale vista o póliza de ejecución inmediata, por el monto equivalente a UF 200, a nombre de la Comunidad. Los costos de las reparaciones de daños provocados por violaciones a estas regulaciones o por deterioro de sectores fuera del Inmueble respectivo, serán cancelados por esta garantía. Una vez finalizadas las obras, luego de la obtención del Certificado de Recepción Definitiva Municipal y haya sido revisado por parte del Comité de Administración, se procederá a la devolución de dicha garantía, o lo que hubiere quedado después de deducir los costos por los eventuales daños ocasionados, sin derecho a intereses.
- e) **Garantías:** Con el fin de dar Garantías a la Comunidad, cada Propietario será responsable de resguardar económica los posibles daños materiales o morales a terceros.
- f) **Entrega de Declaración Jurada:** el constructor deberá remitirle al administrador una declaración jurada donde declare conocer el presente Reglamento y donde señale que se compromete a respetarlo. El Constructor deberá mantener en forma permanente un profesional con la capacidad, formación, responsabilidad, criterio y autoridad suficiente para asegurar el cumplimiento de estas regulaciones. De este profesional se espera sobre todo tomar la iniciativa en medidas que apunten a cumplir estas regulaciones y la capacidad para interactuar con el Comité de Administración.
- g) **Empadronamiento Personal:** La constructora deberá entregar un listado con el nombre completo, RUT y domicilio de cada trabajador, empresas contratistas y de los proveedores que ingresen al Condominio. La Constructora se hace responsable que sus trabajadores, contratistas y proveedores respetarán en todo momento las normas internas del Condominio. De cualquier forma, la empresa constructora será responsable ante la comunidad de cualquier suceso (daño a la propiedad, robo, etc.) que sea provocado por cualquiera de sus trabajadores. Contratistas o proveedores. La comunidad se reserva el derecho de rechazar a cualquier persona a la que le sean comprobados malos antecedentes.
- h) **Firma Acta de entrega de terreno e Inicio de Obra:** Cumplidos los puntos anteriores, se dará lugar a una reunión en el sitio para la entrega del terreno y se firmará un Acta por parte del propietario, constructor y administrador, que permitirá el inicio de las obras. En esta Acta se registrará fotográficamente el estado de deslindes (si es que los hay al momento de iniciar las obras), veredas, calzadas, cámaras, postes de alumbrado y especies vegetales del frente predial. Estos serán recibidos al final de la obra de manera que se entreguen en perfectas condiciones. En caso de contar con daños, será condición para la recepción del Comité de Administración, la reposición de los daños.

- 7.2 **Instalación de Faenas:** Todas las construcciones tales como instalaciones de faena, oficinas, bodegas, contenedores, baños químicos, etc. serán emplazados dentro de los límites del sitio, y por ninguna razón podrán ocupar los inmuebles vecinos o los bienes comunes. La instalación de faenas podrá tener una altura de hasta 3,5 m, será de 1 piso, y distanciarse al menos 2 metros de las propiedades vecinas. Los baños químicos son obligatorios para el personal de la obra. Deberá contar con vestidores y comedor para el personal, y ser removidos una vez finalizadas las obras.
- 7.3 **Campamento de Obra:** No se permite la instalación de campamentos dentro de las obras, por lo tanto, el personal de obra debe pernoctar fuera del condominio. Solo se autoriza la permanencia de un nochero por instalación, el que debe estar registrado como tal por el personal de seguridad. Este nochero puede también permanecer fines de semana dentro de la obra y deberá informar al personal de seguridad en caso de querer recibir visitas.
- 7.4 **Cierros de Obra:** Previo al inicio de las obras, todo el perímetro del inmueble deberá ser cercado por el interior de sus cierros permanentes con un cierre opaco verde oscuro por sus 4 costados (se puede usar como alternativa un cerco de malla tipo Rachel doble color negro sobre polines de madera), de una altura de 3 metros. Este cierre tendrá un único acceso que coincidirá con el acceso definitivo al sitio previsto en el proyecto de arquitectura, y se desmontará al término de la obra.
- 7.5 **Empalmes:**
- 7.5.1 **Empalme Eléctrico:** En caso de que la obra no cuente con empalme eléctrico, la electricidad deberá ser generada mediante grupos electrógenos. En ningún caso se podrá “colgar” de un empalme vecino, del alumbrado de calles u otro servicio. La verificación de este hecho implicará la paralización inmediata de la obra. Sin perjuicio de lo anterior, será de cargo y responsabilidad de cada Constructor o Propietario la obtención del empalme provisorio y definitivo del inmueble. La urbanización del Condominio es subterránea, por lo que la acometida debe ser también subterránea. Durante la faena se aceptará conducir el tendido eléctrico al interior del sitio de manera aérea mediante postes adecuadamente instalados.
- 7.5.2 **Instalaciones Sanitarias:** Cada constructor deberá proveer de instalaciones sanitarias para su personal. No se permitirán pozos negros. Las eventuales duchas deberán contar con un sistema de drenaje de manera que no escurra agua a los inmuebles vecinos, a la vialidad, ni a ningún otro Bien Común.
- 7.6 **Ingreso de Camiones:** (i) A modo de facilitar el tránsito e ingreso de camiones al Condominio, se ha dispuesto de un acceso alternativo por Av. El Milagro, el cual podrá ser utilizado durante los primeros 24 meses a partir de la Recepción Definitiva Municipal del Condominio. (ii) Con el objeto de proteger los pavimentos de la carpeta de calzada y veredas, los camiones betonera deberán entrar con todos sus ejes trabajando.
- 7.7 **Estacionamientos, Carga y Descarga:** Todo vehículo que tenga relación con alguna obra, sea este de disposición permanente o transitoria, deberá quedar estacionado al interior del sitio. No se permitirán faenas de carga y descarga o aprovisionamientos fuera de los límites del inmueble. Se prohíbe expresamente el uso de sitios vecinos para estos fines, aunque estos aún se encuentren eriazos, ni tampoco de las calzadas del condominio. Esta regulación se hace extensiva a todos los subcontratistas y proveedores. Se recuerda que las veredas no son reforzadas, así tampoco las

cámaras ubicadas en ellas, por lo que el tránsito de camiones por éstas implicará su futura reposición.

- 7.8 **Preparación de Mezcla dentro del terreno:** Los lugares de preparación de mezcla de hormigones y/o morteros, y de lavado de excedentes de pintura u hormigones provenientes de carretillas, betoneras u otros, se emplazarán exclusivamente en la zona combustible de cada sitio, y será de responsabilidad del constructor tomar las medidas para evitar que cualquier derrame escurra a áreas verdes comunitarias produciendo solidificación. Está expresamente prohibida la preparación de mezcla de hormigón o mortero sobre las calzadas del condominio. Respecto al lavado de camiones betoneras o mezcladoras de hormigón, y cambios de aceite de cualquier vehículo, se deberán efectuar fuera de los límites del condominio. La contravención de estas disposiciones tendrá como sanción la paralización de obra.
- 7.9 **Acopio de Materiales dentro terreno:** El acopio de materiales será exclusivamente del sitio de la obra. Se prohíbe expresamente el uso de sitios vecinos para estos fines, aunque estos aún se encuentren eriazos, ni tampoco de las calzadas del condominio
- 7.10 **Remoción de escombros y basura:** El Constructor limpiará el área de la construcción y removerá los escombros producidos al final de cada jornada de trabajo para evitar su acumulación, acopiándolos en un lugar especialmente destinado para ello. Con todo, se permitirán acopios de un volumen máximo de 15 m³, incluido su esponjamiento. Está expresamente prohibido enterrar, quemar o esparcir escombros y basura. Se deberá tener especial cuidado con la basura liviana (restos de envoltorios de papel y plástico, sacos de cemento, películas protectoras, etc.) y materiales de poco peso (arena, yeso, sacos de cemento abiertos, etc.) para impedir que el viento los levante y esparza más allá del área de construcción.
- 7.11 **Limpieza de Caminos:** El Constructor deberá tomar las medidas necesarias para evitar que se ensucien las calzadas de las vialidades del Condominio con el tránsito hacia o desde la obra. Dentro de las medidas se deberá realizar un área con relleno de abundante ripio a la entrada de la faena. En el caso de suceder, será responsabilidad del constructor limpiar adecuadamente la vialidad en el menor tiempo posible, y estará expuesto a multas en caso de no tener la adecuada diligencia.
- 7.12 **Humectación:** Para evitar que el viento levante el polvo del interior del sitio, se tendrá que humectar periódicamente el terreno. En caso de existir emanaciones de polvo hacia vecinos y si se detecta el incumplimiento de esta medida, se estará expuesto a multas.
- 7.13 **Excavaciones:** El material de las excavaciones que no se utilizará para rellenos deberá ser sacado del Condominio y depositado en botaderos autorizados.
- 7.14 **Ruidos:** El Constructor será responsable de controlar la emisión de ruido desde la obra. No se permitirá el uso de radios u otros equipos de sonido, ni bocinas, sirenas u otras señales audibles para señalar los inicios y términos de las jornadas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier ruido molesto fuera del horario de trabajo, quedará expuesto a multas.
- 7.15 **Sanitización:** Es obligación de la Constructora desratizar y sanitizar permanentemente sus instalaciones de faena con una empresa especializada para ello, que sea responsable del manejo de venenos evitando exponer a personas, niños y animales domésticos a riesgos de envenenamiento e infección.

- 7.16 **Letreros durante la Construcción:** Sólo se permitirá un letrero por inmueble. Contenido en una superficie de 2 metros cuadrados como máximo. El letrero podrá contener la siguiente información: nombre y/o dirección de la obra, nombre y teléfono del constructor, arquitecto y paisajista. El letrero podrá ser instalado cuando la obra se encuentre en construcción y deberá ser retirado una vez concluidos los trabajos.
- 7.17 **Horarios de Trabajo:** El horario de trabajo será de lunes a viernes de 8.00 am a 18.00 hrs, sábados de 9.00 am a 13.00 hrs. Domingos y feriados no se podrán realizar faenas.
- 7.18 **Daños a Terceros:** Evidentemente el uso y daño de cualquier sitio distinto al de la obra será terminantemente prohibido, incluyendo vialidades, instalaciones, áreas verdes, cierros o vegetación. Si a pesar de esto se infringe esta prohibición y se provoca algún daño, este deberá ser reparado con prontitud y calidad a exclusivas expensas del constructor. Si este último no asume su responsabilidad, se hará responsable al propietario del Inmueble. Una vez terminada la obra de reparación se deberá solicitar al Comité de Administración un que dé cuenta de que no hay daños. Si los hubiera, y dentro del plazo de 30 días de terminada la obra no se ha reparado los daños causados a la infraestructura del condominio, el Comité de Administración procederá a repararlos por su cuenta y los gastos serán cobrados al propietario con un recargo del 20%, y deberá reembolsarlos dentro del plazo máximo de 15 días contados desde el cobro. De no ser pagados, este cobro se realizará a través del Gasto Común del Condominio.
- 7.19 **Multas:** De manera de resguardar el cumplimiento de la normativa contenida en el Reglamento, en beneficio de la Comunidad, se establecen las siguientes multas por incumplimientos, las cuales son adicionales a los costos de reparación antes indicados:
- a) Multa por trabajo fuera de horario: se consideran UF 10 por evento.
 - b) Multa por incumplimiento de las exigencias de Instalación de la Faenas, Acopio de Material o Escombros fuera del sitio, por basura, por ensuciar calles con ruedas y desprendimientos de camiones: Se consideran UF 5 diarias.
 - c) Multa por vaciado de escombros, basuras, excedentes de mezclas de hormigones, pinturas, combustibles, u otros productos químicos en calzada, veredas, red sanitaria de alcantarillado o aguas lluvias: UF 20 por evento.
 - d) Multa por paralización de obra: una vez sancionada la paralización de obra, y posteriormente repuestos los daños y enmendados los incumplimientos que llevaron a dicha paralización, se deberá pagar una multa de UF 25 para reiniciar las obras.
 - e) Multa por construir obras que transgreden las restricciones normativas impuestas en este Reglamento, tales como alturas máximas, coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, distanciamientos, adosamientos, líneas de edificación, cierros, estacionamientos, quinchos, materialidades, colores, etc.: UF 100.
 - f) Multa por incumplimiento de protocolos, normas o cualquier otra indicación transgredida del Reglamento, o por habitar la casa sin la Recepción Definitiva Municipal: UF 10 por evento, y por día, pudiéndose encontrar múltiples eventos en la misma inspección, reclamo o revisión.

Con todo, el no pago de las Multas en un plazo superior de 5 días hábiles, significará la paralización de las obras, lo que implica la prohibición de acceder al Condominio de cualquier trabajador, subcontratista o proveedor de la Constructora.

8. PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE PROYECTOS

Previo al inicio la ejecución de todo proyecto de construcción, edificación y/o paisajismo, y en general cualquier obra que se desarrolle al interior del Condominio, cada propietario deberá contratar los servicios de un **Revisor Independiente con Categoría 1**. Este revisor independiente, será el responsable de velar el cumplimiento cabal de todas las normas contenidas en este Anexo.

8.1 **Anteproyecto de Construcción:** El Arquitecto que desarrolle el proyecto, con autorización del Propietario mediante Declaración de éste, en adelante el Arquitecto, deberá presentar al Revisor Independiente un Anteproyecto.

8.2 **Antecedentes a entregar:**

Para las láminas se usará formato de papel A1, entregado en formato PDF en blanco y negro durante las revisiones, y ploteado para la aprobación final.

a) **Lámina Nº1:** Plano de emplazamiento y cuadros de superficie:

- Número de la Unidad
- Nombre, Rut, teléfono y mail del Propietario.
- Nombre, Rut, teléfono y mail del Arquitecto.
- Fecha estimada de inicio de obras
- Fecha estimada de término de obras
- Planta de Ubicación del sitio dentro del Condominio, escala 1/2000 – 1/2500
- Planta de Emplazamiento dentro del sitio escala 1/50, indicando: plano topográfico incorporado a planta de emplazamiento, bien común que enfrenta al predio; perímetro de lo construido y planta de techumbre; acceso vehicular y peatonal; estacionamientos, zonas pavimentadas y zonas con paisajismo, y cierros. Cotas de distanciamiento de edificación a deslindes y a línea de edificación y línea oficial. Cotas de adosamiento en caso de proceder. Indicación y acotamiento de puntos críticos de rasante. Dimensiones de todos los deslindes del sitio. Línea de Edificación. Niveles de 4 vértices del sitio, nivel de piso terminado de la Casa, niveles perimetrales de la Casa, niveles de los estacionamientos, pendientes, taludes, contenciones, etc.

b) **Lámina Nº2:** Plantas de Arquitectura escala 1/50, debidamente acotadas de los pisos a construir, en sus perímetros. Polígonos de superficie de superficie útil y superficies abiertas según definiciones del Reglamento. Cuadros de Superficies: superficie construida total y por piso, porcentaje de ocupación de suelo y porcentaje de constructibilidad.

c) **Lámina Nº3:** Se deben presentar elevaciones de las cuatro fachadas de la Casa escala 1/50 y las elevaciones de los cierros perimetrales del sitio escala 1/50, debidamente acotados, con su cálculo de transparencia. Se indicarán las alturas de la edificación y estudio de rasantes perpendiculares a los deslindes en cada punto crítico.

d) **Lámina Nº4:** Paisajismo: En caso de movimiento de tierras se deberá presentar un plano con la situación natural del terreno y la situación proyectada. Se presentará un plano a desarrollar

escala 1/50, del frente predial emplazado entre la casa y la acera, y cierres y setos vegetales del perímetro del sitio que da hacia la vialidad o bien común. Para esto se deberá presentar un listado de plantas y especies vegetales a introducir en el proyecto. Polígonos de superficie que den cuenta del cumplimiento de los porcentajes mínimos exigidos en este Reglamento.

- e) **Lámina N°5:** Planta de Instalación de Faenas esc 1/50, indicando el perímetro del sitio completo, la acera y calzada que enfrenta al predio, la silueta de la obra a edificar, las instalaciones de faena tales como bodegas, baños, oficinas, comedores, zonas de acopio de material, de escombros, zona de carga y descarga de camiones, zona de lavado de ruedas y cierros y acceso. Se deberán acotar los distanciamientos a vecinos y a línea de edificación del sitio. Se presentará elevación de cierre provisorio de obra, indicando su materialidad.
- f) **Especificaciones Técnicas:** Se entregará un documento PDF formato A4 con las especificaciones resumidas, en adelante las EETT, que incluyan al menos las siguientes partidas:
 - Obras Preliminares e Instalación de Faenas
 - Obra Gruesa: descripción de materialidad de fundaciones, radieres, estructura de muros, tabiques y cubiertas.
 - Terminaciones: descripción de los revestimientos, pavimentos y pinturas exteriores, ventanas, vidrios, lucarnas, chimeneas, puertas, carpinterías metálicas exteriores, aleros y cielos exteriores, cubiertas, bajadas de aguas lluvias.
 - Obras Complementarias: Cierros y puertas exteriores, pavimentos exteriores, muros de contención, taludes, ubicación de empalmes y medidores eléctricos, telecomunicaciones, sanitarios y de gas.
- g) Acta de Recepción del Terreno
- h) Escritura de Compraventa y Certificado de Dominio Vigente Propiedad
- i) Escritura de Sociedad en caso de proceder
- j) Poder simple del Propietario al Arquitecto

8.3 **Tarifa:** El costo asociado al revisor independiente será de cada propietario.

8.4 **Revisión de los Antecedentes:** Para la revisión del Anteproyecto, el Revisor Independiente contará con un plazo máximo de 15 días, en el cuál aprobará el proyecto o hará las observaciones necesarias para que estas sean corregidas por el Arquitecto, quien tendrá un plazo de 30 días para subsanar estas observaciones. Transcurrido dicho plazo, el Revisor Independiente procederá a “aprobar” o “rechazar” el expediente de Anteproyecto.

Una vez aprobado el Anteproyecto por el Revisor Independiente, se deberá entregar tres copias de planos y EETT firmadas por el Revisor Independiente, el Arquitecto y Propietario al Comité de Administración. Estos antecedentes quedarán timbrados y firmados por el Comité de Administración. Una copia quedará en poder de la Administración del Condominio, una copia en poder del Comité de Administración y una copia en poder del Propietario.

Sin perjuicio de lo anterior, para dar inicio a las obras, se deberá considerar lo indicado en el punto 7.1 de este Reglamento.

8.5 Recepción Definitiva: Una vez finalizada la obra, el Arquitecto deberá enviar al Comité de Administración, la Recepción Final de las obras realizadas. Esto se realizará mediante una carta indicando:

- Número de la Unidad
- Nombre, Rut, teléfono y mail del Propietario.
- Nombre, Rut, teléfono y mail del Arquitecto.
- Fecha de término de obras
- Certificado emitido por el Administrador que indique que los Gastos Comunes, y multas, si correspondiese, se encuentran cancelados y al día.
- Certificado de Recepción Definitiva Municipal entregado por la Dirección de Obras de la Serena.
- Que lo ejecutado esté conforme a los planos presentados al Comité
- Se contrastará el Acta de inicio de obras del Estado de deslindes y bien común que enfrenta al sitio, con el estado final de éstos.

Con todo, no será posible habitar la Casa sin contar con el “Certificado de Recepción Final”

9. COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

El Comité de Administración tiene como función velar por el cumplimiento de la totalidad de las normas del presente Reglamento y del reglamento de copropiedad al que se anexa este documento y será el único autorizado para interpretarlo, actualizarlo, complementarlo o modificarlos en cualquier grado.

9.1 **Periodo de Mandato:** El Comité de Administración es elegido por la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con el Reglamento de Copropiedad del Condominio, tal como el Administrador. Inicialmente, el Administrador será designado por la Inmobiliaria. En ausencia de una Comité DE Administración formalmente constituido, Inmobiliaria Nueva Umbrales de la Serena Spa. desempeñará dicho papel con las mismas atribuciones.

9.2 **Sesiones:** Las sesiones podrán tratar únicamente:

- a) Modificación del presente Reglamento (no del Reglamento de Copropiedad)
- b) Construcción, Reconstrucción, Demolición, Rehabilitación o Ampliaciones en las Unidades del Condominio.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple.