



**REGLAMENTO DE
CONSTRUCCIÓN DEL
CLUB RESIDENCIAL LOS
GIRASOLES DE HUAMPANÍ**

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL CLUB RESIDENCIAL LOS GIRASOLES DE HUAMPANÍ

TÍTULO I - DATOS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 1°.- Datos generales de la Urbanización.

1. a Descripción.

La Urbanización Club Residencial Los Girasoles de Huampaní", es una Habilitación Recreacional de Vivienda tipo Club Campestre, (Capítulo VII del Título II-V11-3.3 del RNC vi-gente). Está desarrollado sobre un terreno de 1'004,500 m² en el cual se han ubicado 1600 lotes unifamiliares, una zona comercial con 10 tiendas, zona de servicios y áreas de Club Privado, Centro de Educación Inicial. Capilla, instalaciones deportivas, parques y jardines.

Su régimen de propiedad determina áreas de uso exclusivo (lo-tes) y áreas y servicios de usos comunes. La propiedad de un lote implica la obligatoria incorporación a la asociación civil privada llamada "Club Residencial Los Girasoles de Huampaní".

Todos los propietarios de Unidades de Vivienda están obliga-dos a cumplir con las disposiciones establecidas en el Título 1 (Arts. 2°y3°) de nuestros Estatutos.

1. b Ubicación.

Se ubica en la jurisdicción del Distrito de Lurigancho-Chosica, altura del 23 Km, de la Carretera Central al este de Lima. Se encuentra a 600m sobre el nivel del mar. El clima es seco y de temperatura moderado llegando en invierno a 12° C como mínimo y en verano a 30°C como máximo. La época más fría es entre los meses de Junio a Agosto. En verano pueden presentarse fuertes precipitaciones pluviales, lo que, eventualmente, trae consigo desbordes del río Rímac.

Art. 2°.- Ámbito y alcances de aplicación de este reglamento.

El presente Reglamento en su Capítulo IV, será de aplicación forzosa en las edificaciones para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Sus alcances van desde el establecimiento de los parámetros edificatorios hasta la aplicación de sanciones por incumplimiento del mismo.

Se considera que hay tres tipos de edificaciones:

2. a Obra Nueva, son las iniciales en un lote vacío.

2. b Obra Parcial, la continuación, ampliación y/o modifica ción del proyecto original.

2. c Obra Menor, corresponde a mejoramiento en la vi-vienda y/o, cercos, parrillas, pérgolas y otras análogas.

Para efectos de las Normas Generales no contenidas en este Reglamento, se aplicará lo dispuesto en:

- Reglamento Nacional de Edificaciones. (R.N.E.) y la actual Ley N°27157
- Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica
- Régimen de Unidades de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común y su Reglamento D.S. N°008-2000-MTC, publica-das en "El Peruano" 20.07.99 y 17.02.2000.

Art. 3°.- Comisión Técnica.

Es la comisión nombrada por el Consejo Directivo encargada de velar por el correcto y ordenado desarrollo urbano del condominio. Estará conformada por dos miembros: • El Vocal Técnico quien la preside • Un asociado calificado del Colegio de Arquitectos del Perú, en caso de no haber un asociado miembro del CAP, se con-tratará a uno para tal fin.

El vecino del lote o su representante debidamente acreditado en revisión podrán participar en las reuniones de la Comisión Técnica con voz, pero no voto.

La aprobación de los planos por dicha Comisión está establecida en el Título I de los Estatutos del "Club Residencial Los Girasoles de Huampaní" y transcritos en la respectiva Escritura Pública o contrato de Compra-venta del lote o la vivienda. Los miembros de esta Comisión Técnica, están impedidos de actuar en caso tengan una relación profesional, empresarial o de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad con el propietario cuyo proyecto se califica. Si eso ocurriera, el integrante de la Comisión debe inhibirse o en su caso ser separado de la Comisión en esta calificación. En este caso la Comisión deberá proponer al Consejo Directivo al reemplazante, de acuerdo a este Reglamento.

Son funciones de la Comisión Técnica:

3. a Aprobar los anteproyectos y proyectos de construcción presentados por los propietarios de lotes dentro del con-dominio.

3. b Vigilar que los proyectos se construyan de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento y a los planos aprobados.

3. c Aplicar las sanciones y penalidades previstas, así como dictar las medidas precautorias necesarias para el cumplimiento de las normas del presente Reglamento.

3. d Denunciar ante la Junta Directiva de la Asociación a los infractores del Capítulo IV del presente Reglamento, para su posterior sanción, además de denunciarse el hecho al órgano de control del Municipio de Lurigancho-Chosica.

3. e Dirimir sobre asuntos no expresamente tratados en el Reglamento.

3. f Está facultado a ejercer el control de las obras ya sea directa o indirectamente a través de personas u organismos adecuados para tal fin.

Apoyar a la Junta Directiva en todo lo que compete a su ámbito.

Eventualmente cualquier asociado hábil podrá denunciar ante la Comisión, con el sustento correspondiente, cualquier obra que considere no cumple con este Reglamento.

Se determinarán y expondrán públicamente los horarios de revisión de proyectos, consultas, e inspecciones de obra.

Los dictámenes de la Comisión Técnica son inapelables y no podrán ser tratados en instancia distinta.

La Comisión Técnica regulará sus actividades, la cual será aprobado por el Consejo Directivo.

TÍTULO II - PARÁMETROS DE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 4°.- Usos.

El único uso permitido para los lotes es estrictamente residencial, sean estos temporales o permanentes. La densidad de cada lote unifamiliar es de una sola unidad de vivienda por lote. queda excluida cualquier posibilidad de subdivisión de lotes o de viviendas ya edificadas.

El uso residencial en toda la urbanización estará regulado por el Capítulo V del presente Reglamento.

Art. 5°.- Zonificación y Densidad.

La zonificación para toda la urbanización es ZHR1 (Zona de Habilitación Recreacional y Área de Características Especiales), esto es Residencial de Densidad Muy Baja, siendo el límite máximo permitido de 5 (cinco) habitantes por unidad de vivienda (80/Ha.) o solo un núcleo familiar.

Art. 6°.- Áreas Libres.

Son las áreas libres de techo permanente o proyección de volados, techos o cualquier tipo de edificación sobre la superficie natural del terreno dentro del lote. Para todos los casos debe ser 40% del área total del lote. No se permite ningún tipo de volado por sobre el límite del lote.

Art. 7°.- Coeficiente de Construcción.

El Coeficiente de Construcción, expresado en tachadas máximas, se fija en 1.2. El área de construcción máxima permitida de 120m² por piso por lote.

Art. 8°.- Retiros.

Retiro es el área dentro de los linderos del lote y que debe considerar libre de techo permanente.

8. a El retiro frontal (entendiendo que el correspondiente al del ingreso principal a la vivienda) debe ser siempre no menor a 3.00 m, salvo por algunos lotes en las laderas de la zona Norte, donde se tendrá cierta flexibilidad según el caso.

8. b Los retiros podrán ser intervenidos o no, dejándolos en terreno natural y podrán ser usados como ingreso peatonal o vehicular, estacionamiento vehicular, jardín, bosque, terraza, piscina o cualquier instalación que no implique techado u ocupación de volúmenes cuya altura sea mayor a los 1.50m.

Art. 9°.- Alturas, Niveles y Sub-niveles.

Las edificaciones podrán alcanzar una altura máxima de 6.40m, punto que se mide desde el nivel más alto del suelo natural a la cota más alta de la vivienda. Las alturas sobre las líneas de retiro laterales podrán alcanzar la misma dimensión del retiro correspondiente.

Las edificaciones podrán tener un máximo de dos pisos. Los lotes que se encuentren en pendientes con respecto de la vía, podrán tener un solo nivel por encima de este y los demás niveles de acuerdo a la pendiente, hasta llegar al nivel del otro frente.

Solo se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos siempre y cuando no excedan la altura total permitida, las excavaciones no pondrán en peligro la estabilidad de los suelos de los lotes adyacentes y áreas comunes comprometidas. En cualquier caso estos no tendrán un área mayor de 40m² construidos.

En caso de lotes con un nivel inferior limítrofe con una vía peatonal o vehicular, se obligará la construcción de un muro de contención enchapado en puerta de .70 m. sobre la toda la extensión de dicho frente.

Las viviendas deben construirse como mínimo a una altura de 30cm por encima de la cota más alta del terreno.

No hay ningún tercer piso, ni como lavandería, tendal u otros.

Art. 10°.- Cercos.

Cercos son los elementos que se construyen con la finalidad de proteger la propiedad y brindar privacidad a los propietarios de las viviendas. Se promoverá el uso de cercos con elementos vivos y control de visuales por medio de arborización u otros elementos que no afecten el entorno urbano. El diseño del cerco se presentará conjuntamente con el proyecto de Arquitectura.

Por acuerdo de la Asamblea Ordinaria (27.01.85) se aprobó que los lotes adyacentes a los linderos perimetrales deben construir cercos, con el fin de buscar la seguridad y privacidad del condominio en general y de dichos socios en particular.

Se determinó que se siguieran las siguientes pautas:

10. a Zonas Este y Oeste, por medio de muros de ladrillo, jardines y arcos vivos divisorios.

10. b Norte, con andenerías y canalizaciones del canal de regadío.

10. c Zona Sur, mediante la composición de un malecón. No se permitirán cercos cerrados a lo largo de los pasajes.

Art. 11°.- Estacionamientos.

Se deberá proveer dentro de cada lote un mínimo de 1 espacio para estacionamiento.

No se permite estacionamientos en las áreas comunes, solo dentro del límite del lote.

No se puede invadir las veredas con la apertura de las puertas de estacionamiento.

Art. 12°.- Taludes.

Considerando la naturaleza del terreno, algunos lotes presentarán taludes. Es de responsabilidad de cada propietario su posterior estabilización en cuanto se ejecuten obras privadas que comprometan la estabilidad de tales áreas comunes o lotes de otros propietarios.

Art. 13°.- Construcciones de recreo.

Son las construcciones destinadas a usos recreativos tales como piscinas, hidromasajes, toboganes, cascadas, trampolines, pérgolas, ramadas, toldos, parrillas etc. Su ubicación es libre dentro del lote, según su uso, pero en ningún caso deberán excluirse de los parámetros de altura y retiros aplicables a cualquier otra edificación dentro del proyecto.

En el caso de piscinas y otros similares, debe presentarse los planos que indiquen equipos de recirculación en concordancia con los dispositivos Municipales vigentes.

Art. 14°.- Terrazas.

Las terrazas son las áreas desprovistas de techo cuyo piso ha sido edificado ya sea como parte del techado de un ambiente o sobre el acondicionamiento del suelo natural. Pueden estar íntegramente apoyadas o presentarse sobre voladizos. Sus bordes pueden estar constituidos por parapetos o barandas con alturas no mayores a 1.5 m. sobre el nivel de su respectivo piso.

TÍTULO III - CALIDAD DEL PROYECTO

Art. 15°.- Calidad del proyecto.

La Asociación promueve un estilo basado en los principios de unidad y homogeneidad de las edificaciones. Se plantea el desarrollo de la lotización teniendo en cuenta la necesidad de proveer al propietario la capacidad de edificar su casa con el mayor número posible de frentes, procurando las mayores visuales al exterior, para así evitar la obstrucción del paisaje por volúmenes o cerramientos ciegos, cercanos a las edificaciones y agresivos con el entorno.

15. a Áreas Libres Comunes

Estas son áreas verdes de disfrute y libre recorrido por todos los condóminos. No se permitirán cercos de ningún tipo que impidan lo anterior, a excepción de los lotes que limitan con los linderos de la urbanización (Art. 10), que podrán usar los mismos privadamente, sin integrarlo como área del lote, por lo que no construirá ninguna edificación en dichas áreas.

No se permite ninguna construcción de elementos arquitectónicos a excepción de aquellos que tengan como fin la protección de los lotes.

15. b Techos En caso de las viviendas de un solo piso que se permitirán los techos planos con la gradiente que estipula el Reglamento de Construcción Municipal.

Todas las viviendas que cuenten con dos pisos deberán tener techos inclinados. El porcentaje de inclinación será como mínimo del 15%. Por razones de diseño o mantenimiento se podrá considerar un área plana, pero en cualquier caso no excederá los 10m². Queda claro que el acceso al mismo será a través de escaleras de gato o similares.

Las viviendas de los lotes ubicados en la parte baja de las faldas de los cerros, contarán con techos inclinados aunque la vivienda tenga un solo piso. En este caso están las siguientes manzanas NAB, NEA, NBA, NBB, NFA, NFB, NGA, NGB, NEB, NHB, NIA, NIB, NKA, NKB, NHA, NJA, NJB, NLB, NNA, NNB, NOB, NOA, NPA, NPB, NRA, NRB, NTA, NTB, OCA, CRA, NQB, NSB, OAA, OCB, CRB, CKC, CKB.

En todos los casos deberán tener coberturas que no atenten contra el ornato, se sugiere la utilización de tejas de arcilla o similares.

15. c Volumetría.

La volumetría deberá preservar los principios de sobriedad y limpieza de líneas.

15. d Muros

No se permitirán muros ciegos masivos en los frentes de la edificación.

Art. 16°.- Proyectistas aptos.

El propietario podrá elegir a cualquier profesional para el diseño y la posterior construcción de su vivienda, siempre y cuando dicho diseño esté en concordancia con las ideas rectoras especificadas en este reglamento.

Art. 17°.- Materiales de construcción.

Los materiales a usarse en general deberán ser de la calidad y necesaria para lograr la correcta estabilidad de la construcción. No hay límite en su uso, pero se recomienda construcción convencional, en especial se sugiere que los techos aligerados con cobertura y/o impermeabilizantes, teniendo en cuenta las características del clima a los que se verá sometida la edificación.

Art. 18°.- Acabados. Se entiende por acabados las terminaciones de todos los elementos que conforman la edificación y los elementos que le brindan iluminación.

18. a Pintura.

El color de la pintura de los muros deberá ser colores sobrios, no se permitirá pintura de colores escandalosos, el color blanco opaco será no menor al 30% de área de la fachada correspondiente. En el área remanente se podrá adoptar el color del material de que son hechos, como piedra de la zona, concreto armado, vidrio, madera o metal.

18. b Vidrios.

Los vidrios deberán ser incoloros, no tintados ni reflejantes. Se admiten tratamientos como el arenado. No se permitirán blocks de vidrio en fachadas.

18. c Revestimientos y enchapes.

Los revestimientos y enchapes sólo pueden ocupar el 30% de la fachada correspondiente y pueden ser de piedras naturales no pulidas, madera o metal. No se permiten revestimientos de cerámicos tipo mayólica.

18.d Iluminación.

Se promueve el uso de focos ahorradores ecológicos, se prohíbe el uso de luminarias cuyo haz de luz generen deslumbramiento a cualquier punto de vista exterior a la edificación.

TÍTULO IV - SERVICIOS

Art. 19°.- Suministro Eléctrico, Telefonía, Internet y Cable.

Esta prohibido efectuar instalaciones de cualquier servicio de ariete, clandestino o utilizar conexiones de los vecinos

Art. 20°.- Instalaciones Eléctricas Interiores.

El cableado y las conexiones eléctricas internos de cada lote deberán ejecutarse de manera que no sean visibles desde el exterior.

La caja porta medidor de energía eléctrica e ubicará en un murete exterior de la vivienda y por el frente más cercano a la red eléctrica, con el fin de que permita la lectura del consumo sin necesidad de entrar a la vivienda.

Art. 21°.- Instalaciones Sanitarias.

Se sugiere la instalación de una cisterna y/o tanque elevado para el agua potable con capacidad mínima de 1 m' por cada unidad de vivienda ubicada dentro del área del lote No se efectuarán conexiones clandestinas tanto a la red pública de agua potable como a la de los vecinos.

TÍTULO V - PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 22°.- Asociados o Propietarios Hábiles.

Son Aseados o Propietarios Hábiles aquellos que:

22. a Están al día en las aportaciones sociales ordinarias y/o extraordinarias de la Asociación.

22. b No se encuentren bajo sanción disciplinaria por parte de la Junta Directiva.

Art. 23°.- Requisitos de presentación.

El Asociado que desee iniciar la construcción en su lote deberá cumplir con los siguientes requisitos administrativos, que rigen para cualquier caso tipificado en el Art. 2 (2.a, 2.b, 2.c) para su calificación:

23. a Carta del Asociado dirigida al Presidente de la Comisión Técnica para la aprobación del Anteproyecto Arquitectónico en consulta, indicando el tipo de edificación.

23. b Copia del Reglamento de Construcción del "Club Residencial Los Girasoles de Huampaní" debidamente firmado por el asociado, en señal de irrestricta conformidad y cumplimiento del mismo.

23. c Comprobante de pago de la cantidad fijada por el Junta Directiva del "Club Residencial Los Girasoles de Huampaní" por concepto de revisión y aprobación del proyecto de construcción.

23. d copia del último recibo de cuota de mantenimiento. Los siguientes requisitos se aplican solo a las obras nuevas (2a.).

23. e Título de propiedad del inmueble legalizado y ficha registral del terreno.

23. f Original y copia del certificado de parámetros Urbanístico y Edificatorio vigente.

23. g Original y copia del certificado de Habilitación del Arquitecto.

23 h Carta de conocimiento, firmada por los propietarios de los lotes vecinos.

Documentos que serán evaluados por la Administración y una vez aprobados se procederá a presentar el Proyecto Arquitectónico.

Art. 24°.- Proyecto arquitectónico.

El Proyecto arquitectónico es el documento rector para la construcción de la obra dentro del condominio. Este documento regirá todos los detalles y especificaciones de la misma. no habiendo otro que lo sustituya para los mismos fines. Para Obra Nueva (2. a).

24. a Planos firmados y sellados por Arquitecto colegiado (debidamente habilitado). Los membretes cumplirán con los requisitos señalados en el numeral 80.3 del Reglamento de la Ley N°27157.

24. b Plano de ubicación del lote. según el inciso d)9 del numeral 64.2 del Reglamento de la Ley N° 2715 (D.L. N° 008-2000 MTC).

24. c Proyecto Arquitectónico de la vivienda unifamiliar e indivisible. Planos a escala 1/50 de plantas, cortes y elevaciones detalladas.

24. d Anteproyecto de Emplazamiento con fachadas, terrazas alturas y retiros de la vivienda por edificar a escala 1/200, mostrando fotos de las viviendas adyacentes en la misma manzana si las hubiere.

24. e Fachada Principal en 3D mostrando los acabados finales.

24. f Memoria Descriptiva.

24. g El Proyecto deberá indicar el lugar donde instalará la cisterna enterrada, el tanque elevado y la cámara de bombeo (de ser el caso).

En casos especiales la comisión podrá requerir del propietario algunos otros planos de otras especialidades o alguna otra documentación adicional. Para

Obra Parcial (2. b):

24. h Planos firmados por Arquitecto colegiado.

24. i Plano de ubicación del lote. Indicación de áreas a ser intervenidas.

24. j Proyecto Arquitectónico de la vivienda unifamiliar e indivisible, distinguiendo las ampliaciones, demoliciones y/o modificaciones al proyecto original. Planos a escala 1/50 de plantas, cortes y elevaciones.

Para Obra Menor (2.c):

24. j Plano con la ubicación, del objeto arquitectónico en el lote

24. k Croquis donde se muestren las dimensiones en planta y elevaciones.
24. l Foto del área circundante.

Art. 25°.- Procedimiento de aprobación.

El Comité Técnico, tendrá un plazo no mayor a 10 días calendario para pronunciarse sobre el resultado de: Aprobado, Aprobado con Observaciones o Desaprobado. Si el Comité Técnico estima necesaria la presencia del profesional responsable se lo hará saber al Asociado, con la anticipación suficiente para que el convocado pueda sustentar su diseño.

Solo con el dictamen de Aprobado el Asociado procederá a presentar su Proyecto Arquitectónico ante el Municipio de Chosica. El Asociado es el único responsable sobre estos proyectos, su posterior ejecución, así como sus efectos futuros.

En caso de ser Aprobado con Observaciones, el Asociado tiene el derecho de volver a presentar en el termino de 5 días calendario con el levantamiento de estas observaciones. Pasado este plazo se considerará como un nuevo proyecto.

TÍTULO VI - OBRAS

Art. 26°.- Permiso de obra.

El permiso de obra es el documento que emite la Junta Directiva a nombre del Asociado para poder ejecutar cualquier obra privada dentro del área del condominio. Tiene un plazo de 15 días calendarios para iniciar las obras según lo determinado en el cronograma aprobado (Art. 27). Vencido este plazo el Asociado podrá solicitar una prórroga a la Administración, la que aplicará un cargo por la reactivación de permiso por 15 días más.

Cualquier cambio en el proyecto original que se realicen en obra tendrán que ser comunicados a la Comisión Técnica.

Art. 27°.- Requisitos para la obtención de Permiso de obra.

Aprobado el Proyecto y emitida la Licencia de Construcción por el Municipio de Chosica, el Asociado obtendrá el Permiso según el tipo de obra.

Todo tipo de obra (2.a, 2.b, 2.c) debe cumplir con lo siguiente;

27. a Deberá encontrarse hábil (Art. 22) y permanecer de tal manera mientras dure la obra.

27. b Recibo de compra del presente Reglamento, el que deberá estar permanentemente en la Obra.

27. c Solicitud dirigida a la Junta Directiva en la que expresara lo siguiente:

Su compromiso a respetar todos y cada uno de los de este Reglamento (Cap. IV)

- Someterse al control de la Comisión Técnica.
- Renunciar expresamente a entablar Acciones Judiciales contra esta comisión con fines de efectuar actos contrarios al mismo o evadir cualquiera de sus sanciones.
- Designar a un profesional responsable de Obra y al Contratista encargado de la construcción de la misma.

27. d Pago de "Permiso de obra" que equivale al 0.1% del valor de la U.I.T. Este porcentaje se aplica sobre el valor del área construida total y cuyo costo es por m².

27. e Cronograma simple de ejecución de obra.

Para el caso de obras nuevas o parciales (2a., 2b.) deben cumplir además con lo siguiente:

27. f Dos juegos de copias de los planos aprobados por el Municipio, para su ratificación. uno en la escala original y el otro en A-4 sin escala.

27. g Una copia legalizada de la Licencia Municipal, la cual es un requisito indispensable.

Presentados todos estos requisitos la Junta Directiva Club otorgará un Permiso de obra. Este permiso tendrá vigencia de UN año. Luego de este plazo, caducará y el procedimiento deberá ser reiniciado como un nuevo proyecto. La obtención de este permiso, faculta al Asociado a iniciar obras en el Condominio.

Art. 28°.- Cronograma Simple. Se presentará un cronograma calendarizado de obra donde se distinguirá lo siguiente:

- Inicio de obra.
- Techado del primer piso.
- Techado del segundo piso, si fuera el caso.
- Fin de la obra.

Si el Asociado no termina en construir su vivienda en el periodo autorizado para hacerlo debe comunicar por escrito a la Comisión Técnica su nuevo cronograma. En el caso de que el Asociado sea imposibilitado de concluir con la obra, es su obligación y a costo exclusivo, dejar la zona y la construcción tapiada y en perfecto orden y limpieza, así mismo se obliga a no disturbar en modo alguno la belleza y ornato de las áreas comunes ni privadas adyacentes. Siendo obligatorio el comunicar por escrito el fin de la obra a la Comisión Técnica, al Cap. IV. Art. 34 del presente Reglamento.

Art. 29°.- Obras preparatorias.

Se entiende por obras preparatorias a todas aquellas que se necesiten para comenzar la obra de edificación específicamente aprobada.

Comprenden lo siguiente:

29.a limpieza de terreno, eliminación de desmonte, limpieza de vías.

29. b Emplazamiento de equipos y servicios.

29. c Instalación de baños portátiles, químicos o letrinas en la obra para los trabajadores. Esto es obligatorio y su diseño no debe atentar contra el ornato.

29. d Ejecución de trazos y determinación niveles.

29.e Caseta de guardianía, esta se construirá de un material aparente y estará dentro de los límites de la propiedad. En modo alguno debe atentar contra el ornato y la higiene. Deberá ser retirada una vez que el casco de la Unidad de vivienda esté terminado (paredes y techo sin los acabados respectivos). Estará bajo la aplicación de este Reglamento y supervisión de la Comisión Técnica.

Art. 30°.- Personal Y Seguridad.

Se entiende por contratista subcontratista y/o trabajador de construcción civil a toda aquella persona que trabaja en una obra según está tipificada en la norma. No importa la relación o parentesco que lo vincule al propietario, siempre será considerado como tal.

30.a El Horario de los trabajadores de construcción civil se establece:

- Ingreso, de lunes a sábado desde a las 07:00hrs.
- Salida, de lunes a viernes hasta las 18:00hrs. sábado hasta las 14:00hrs.

Solo podrán ejecutar obras durante el periodo autorizado de Lunes a viernes entre las 8 de la mañana y las 5.30 de la tarde y los sábados hasta la una de la tarde. Por excepción y solo para el llenado de techos se permitirá laborar los días sábados por la tarde (hasta las 18:00 horas) cuando el socio contratante demuestre la necesidad imperiosa e inevitable de hacerlo. Permiso que deberá tramitar en la Administración con 7 días de anticipación.

No está permitido realizar labores de construcción los días domingos ni feriados.

30. b. La Institución no intervendrá en desacuerdos o incumplimientos entre propietarios y contratistas. Menos aún tiene, relación laboral, legal, ni comercial alguna con los trabajadores que contrate el Asociado para la ejecución de sus obras.

30. c Las siguientes son las responsabilidades del asociado: • Gestionar los pases de ingreso del personal que participará en la obra, sea eventual o permanente. Para lo cual llenara el formato y adjuntara los documentos requeridos por la Administración.

- Deberá pagar la tarifa indicada para el permitir el ingreso de los trabajadores contratados.
- Es el exclusivo garante de dicho personal y de su comportamiento.
- De la seguridad personal de su obra, para esto deberá cumplir con lo establecido en el R.N.E. en lo referente a Normas de la Seguridad (Norma G.050). Deberá contratar una póliza de seguros contra todo riesgo (SCTR).
- Comprar y distribuir los elementos de seguridad, además de los polos distintivos entre el personal a su cargo.
- Pagar al personal durante el horario de trabajo y en la obra. En caso que los salarios se hagan fuera de la hora de trabajo, este se realizará en la zona de estacionamiento de vehículos cercana a la garita de vigilancia.

30. d. Las siguientes son los deberes del trabajador:

- Todo trabajador debe mantener el orden, la disciplina, respeto a la moral y a las buenas costumbres.
- No deberá deambular por zonas ajenas a su sitio de trabajo.
- No utilizará palabras soeces, ni levantará exagerada ni permanentemente la voz.
- El cambio de ropa y aseo se harán dentro de la obra, de manera de no dañar la susceptibilidad de las personas.
- Es obligatorio usar en todo momento los elementos de seguridad adecuados y el polo distintivo.

30.e De ser preciso se permitirá la presencia de un guardián en la obra. Este trabajador estará sometido a las mismas normas que regulan a todo el personal a excepción del horario.

30. f El incumplimiento de estas normas, conllevan a sanciones pecuniarias y disciplinarias según lo establezca el Comité Técnico conjuntamente con la Administración.

Las sanciones por incumplimiento de Horario de Salida son:

- Primera vez, retención del pase y prohibición del ingreso por ese día.

- Segunda vez, se decomisará el pase e inhabilitará para ingresar por siete días laborables. Un segundo pase se obtendrá previo doble pago según tarifa vigente.
- Tercera vez, inhabilitación permanente.
- La Administración está facultada a impedir el ingreso de trabajadores y/o materiales a la vivienda en construcción si el asociado está debiendo cuotas o incumpliendo las normas.
- Además, se reserva el derecho de negar el ingreso a cualquier trabajador que no cumpla o quebrante los requisitos exigidos.

Art. 31°.- Ejecución de obras.

Se entiende por ejecución de obras, al proceso que permite la transformación del lote natural en áreas y ambientes habitables autorizado por el debido Permiso y conforme al Proyecto aprobado. Este proceso deberá ser conforme a lo estipulado en este Reglamento (Cap. IV) y será sujeto de control por parte del Comisión Técnica en todas sus etapas. Durante todo este proceso el Asociado deberá contar con el Permiso de obras vigente según el cronograma aprobado. En general la construcción deberá efectuarse con acuerdo de orden y limpieza.

Para la ejecución de obra deberá tenerse en cuenta las siguientes normativas:

31.a No se permite utilizar las pistas de circulación y sende-31. a ros como lugares de trabajo.

31. b No utilizar las áreas comunes o de vecinos para depositar o almacenar maquinaria, desmonte, basura, herramientas, y/o materiales de construcción o afines.

31.c No se realizarán labores como mezcla o preparación de materiales frente a otro lote que no sea el que está en construcción.

31. d El ingreso de maquinarias tales como mezcladoras u otras, está sujeta al pago un derecho de ingreso según tarifa vigente.

31.e Según cronograma, se comunicará al Comité Técnico del llenado de techos, siete días antes de la fecha probable, con el fin de otorgar permiso para el ingreso de materiales, maquina mezcladora y personal necesario para realizar dicha labor.

La Institución no se hace responsable de daños causados por averías de agua en el caso que las Unidades de Vivienda que no estén construidas de acuerdo al RNC y normas adicionales dadas por el presente Reglamento.

Art. 32°.- Traslado y tratamiento de materiales.

32. a. Los materiales de construcción y el desmonte pueden ser acumulados frente al lote sin entorpecer el paso de vehículos por la vía interna.

32. b No podrá haber más de un camión a la vez cerca o en los alrededores del lote, ni frente a la vivienda en construcción.

32.c Se repararán las vías internas o propiedad" comunas o privadas, que hayan sido dañadas por el paso de camiones o vehículos utilizados en la obra

32. d El desmonte originado en la edificación de una casa debe ser trasladado fuera del ámbito del Condominio.

TÍTULO VII - CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 33°.- Control de las obras.

El Comité Técnico a través de la Administración, ejercerá el control de las obras, durante su ejecución y a la culminación de las mismas. El control está entendido en la verificación constante de la compatibilidad de lo aprobado en el Proyecto con lo resultante en la edificación, así como en el procedimiento de construcción que debe ser acorde a lo estipulado en este Reglamento (Cap. IV).

En caso se verifique que exista discordancia en lo anteriormente expuesto, dicha Comisión Técnica procederá a aplicar las medidas correctivas, indicando el motivo de disconformidad al responsable de obra o al Asociado según sea el caso.

Art. 34°.- Finalización de obra.

A la terminación de las actividades de la construcción de la vivienda, el propietario le hará saber a la Comisión Técnica a través de una carta, donde se pedirá una inspección ocular y donde además se adjuntarán los planos de arquitectura si se hubiese modificado el diseño original.

Art. 35°.- Sanciones y penalidades. La Comisión Técnica está expresamente facultada a aplicar sanciones y penalidades a quienes no cumplan con lo estipulado en este Reglamento (Cap. IV), de acuerdo a su oportunidad y gravedad. Entendiendo por oportunidad al momento en que la infracción se detecta y el efecto que causa o potencialmente causaría de no aplicar las correcciones, y por gravedad a la magnitud de tales efectos. La Administración de la Institución está encargada de hacer cumplir estas sanciones y penalidades, las cuales son:

35. a Amonestación escrita como medida disciplinaria.

35. b Impedimento de ingreso y salida de materiales y equipos.

35. c Impedimento de ingreso de personal.

35. d Paralización temporal de obra.

35. e Paralización definitiva de obra.

35. f Demolición de trabajos que no cumplen con las normas.

35. g Multa en función de UIT según la gravedad del caso.

Para lo cual cuenta con un Reglamento de Sanciones.

Art. 36°.- Relación con los vecinos y el Municipio. Se ejecutarán los trabajos de excavación con especial cuidado de no dañar las construcciones vecinas próximas y queda particularmente prohibido el empleo de explosivos o similares debiendo efectuar preferentemente las excavaciones por medios mecánicos o químicos. En todo caso, es de exclusiva responsabilidad y costo a cargo del Asociado que construye, cualquier eventual daño que pudiera ocasionar a las estructuras en particular y a las viviendas en general de los Asociados vecinos o de aquellos Asociados que hayan sido afectados por dicha construcción.

El socio propietario es responsable ante las autoridades municipales, si es que su Unidad de Vivienda edificada no cuenta con la debida autorización de Licencia de Edificación y Certificado de Finalización de Obra.

Art. 37°.- Aplicación de normas.

Las normas contenidas en este Reglamento son de aplicación en todos los lotes del condominio. Su aplicación es literal y forzosa y no son susceptibles de libre interpretación y su vigencia es permanente.

Es la Comisión Técnica la encargada de:

- Resolver y aclarar dudas acerca de sus mandatos.
- Evaluar y proponer modificaciones al presente reglamento.

NUEVA ESCALA DE MULTAS POR INCUMPLIMIENTO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO LOS GIRASOLES DE HUAMPANÍ 2019

CONCEPTO	FALTA	MULTA	ACCIÓN
EJECUTAR OBRAS DE VIVIENDA SIN CONTAR CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OTORGADA POR LA MUNICIPALIDAD	FALTA GRAVE	1 UIT	Paralización de obra
EJECUTAR REMODELACIÓN Y/O AMPLIACIÓN INTERNA (VIVIENDA) SIN CONTAR CON PERMISO DE LA ADMINISTRACIÓN			
POR EJECUCIÓN DE OBRA NO CONSIDERADA EN EL PROYECTO APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD Y/O ADMINISTRACIÓN			
POR EJECUTAR OBRAS EN ÁREA COMÚN			
POR NO RESPETAR LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS (RETIROS, ÁREA LIBRE, ALTURAS, ETC.)			
POR ANEXARSE ÁREA COMÚN (LADERAS DE CERRO) A LOTE PRIVADO			
POR NO CONTAR EL PERSONAL CON IMPLEMENTOS DE SEGURIDAD	MEDIA	50% UIT	Paralización (03 días)
POR UTILIZAR ÁREAS COMUNES Y/O PRIVADAS SIN LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA			
POR DEJAR DESMONTE EN AÉREA COMÚN			
POR CONTAR CON PERSONAL EN OBRAS SIN EL PERMISO RESPECTIVO			
POR RETIRAR ARBOLES SIN AUTORIZACIÓN			
POR NO CONTAR CON EL RESPONSABLE DE OBRA (ARQUITECTO / INGENIERO)			
POR NO CONTAR EN OBRA CON EL PROYECTO DE OBRA APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD	LEVE	25% UIT	Amonestación Escrita
POR NO CONTAR CON SEÑALIZACIÓN EN OBRA			
POR ENSUCIAR VÍAS DE TRANSITO Y/O ÁREAS COMUNES			
POR NO RESPETAR HORARIOS DE TRABAJO			
POR NO EXHIBIR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y PERMISO DE OBRA OTORGADO POR LA ADMINISTRACIÓN			

UIT: según valor actualizado por el MEF.

todo proyecto presentado (permiso/planos) para ejecución de obra, ampliación y/o remodelación debe contar con el VB° del área.