Reglamento de Construcción y Usos

Condominio Viñas de Cerro Azul

> **Proyecto de reglamento.** Este documento es una versión preliminar y podrá ser modificado por LA EMPRESA hasta la entrega de los lotes.

Artículo 1. Objeto y usos permitidos

El presente Reglamento establece las normas obligatorias que regulan la construcción, modificación y uso de los lotes dentro del **Condominio Viñas de Cerro Azul**, con el fin de garantizar la armonía arquitectónica, el orden y la seguridad de los residentes.

- **Uso residencial de campo:** los lotes están destinados exclusivamente al desarrollo de viviendas unifamiliares de campo y recreo.
- **Uso agrícola:** se permite el uso agrícola complementario dentro del lote.
- **Prohibición pecuaria:** no se permite el uso pecuario ni la crianza de ningún tipo de animales con fines comerciales o de granja. Se permiten mascotas.

Artículo 2. Parámetros urbanísticos y de edificación

Toda edificación que se ejecute dentro del Condominio deberá cumplir estrictamente con los siguientes indicadores técnicos:

Parámetro	Condición
Área techada máxima (1.er piso)	20% del área total del lote.
Retiros	Mínimo 10 metros en los cuatro lados (frontal, posterior y laterales), medidos desde el límite de la propiedad hasta el punto más saliente de la estructura.
Altura — primera fila (lotes 23, 24 y 25)	Máximo 1 piso.
Altura — segunda fila (lotes 01 al 22)	Máximo 2 pisos.

Las alturas máximas buscan preservar las visuales y la iluminación natural de los lotes colindantes.

Artículo 3. Sistemas constructivos y acabados exteriores

El Condominio permite libertad en la elección del sistema constructivo, siempre que la ejecución asegure estabilidad estructural y una correcta integración visual con el entorno campestre.

- **Sistemas permitidos:** sistema convencional (concreto y albañilería), estructuras de madera, y sistemas prefabricados o modulares de construcción en seco (como drywall o steel framing), de

acuerdo con las Normas Técnicas de Edificación vigentes.

- **Condiciones de entrega exterior:** toda obra deberá concluirse en sus acabados externos. No se otorgará la conformidad de habitabilidad si la edificación presenta:
  - armaduras de acero (fierros) expuestas en techos o columnas;
  - muros exteriores tarrajeados sin pintar o sin revestimiento definitivo (salvo acabado arquitectónico tipo ladrillo caravista debidamente tratado);
  - coberturas metálicas reflectantes que generen deslumbramiento o alteren el paisaje.
- **Paleta cromática:** fachadas y muros exteriores en tonalidades pastel y naturales (tonos tierra, arenas, blancos mate o maderas), evitando colores primarios o saturados.

Artículo 4. Cercos perimétricos y accesos

Para mantener el concepto de integración natural y seguridad dentro del Condominio, las delimitaciones se regirán por las siguientes disposiciones:

- **Cercos vivos:** los linderos entre lotes se delimitarán únicamente mediante cercos vivos, con una altura regulada de 2 metros.
- **Instalación y mantenimiento:** LA EMPRESA entregará instalado el cerco vivo perimétrico del lote. A partir de la entrega, EL PROPIETARIO asumirá de forma exclusiva su conservación, riego y poda regular.
- **Integridad del cerco vivo durante la obra:** si durante la construcción, ampliación o modificación de la vivienda EL PROPIETARIO, su contratista o el personal de obra debilitaran, dañaran, retiraran o destruyeran total o parcialmente el cerco vivo, LA EMPRESA no asumirá responsabilidad alguna por su reposición. EL PROPIETARIO deberá reponer la vegetación afectada a su costo, restituyendo la altura y densidad originales en un plazo no mayor de quince (15) días calendario desde la ocurrencia del daño.
- **Accesos:** se autoriza el diseño e instalación de un pórtico de acceso vehicular y peatonal, en material noble o madera, en el frente de la propiedad.

Artículo 5. Infraestructura y servicios básicos

- **Abastecimiento de agua:** LA EMPRESA dejará un punto de conexión de agua al ingreso del lote. EL PROPIETARIO instalará su sistema de medición interno y abonará el servicio según el volumen registrado, con la tarifa que determine LA EMPRESA.
- **Saneamiento (desagüe):** por las características rurales del Condominio, cada PROPIETARIO deberá instalar y gestionar un sistema ecológico de tratamiento de aguas residuales mediante biodigestor o tanque séptico normado. Queda prohibido cualquier vertimiento directo a canales o al suelo.
- **Suministro eléctrico:** la red eléctrica pública se encuentra a 300 metros del Condominio. Para dotar de energía a su vivienda, EL PROPIETARIO podrá optar por:
  1. ejecutar y financiar la acometida eléctrica (cableado y conexión) desde dicho punto hasta su lote;
  2. instalar un sistema autónomo de paneles solares; o
  3. conectarse a la futura red eléctrica que pasará por el Condominio, cuando esta se encuentre disponible.

Artículo 6. Control, garantías y ejecución de obra

Con el fin de agilizar los procesos constructivos, proteger la infraestructura común y velar por el bienestar de la comunidad durante la edificación, se establece lo siguiente:

- **Validación del proyecto:** antes de iniciar cualquier obra, EL PROPIETARIO presentará a la Administración un plano arquitectónico básico (distribución y elevaciones). La revisión tiene un costo único de **S/ 300.00** y se limita a verificar alturas, ocupación máxima del 20% y retiros de 10 metros.
- **Fondo de garantía por daños:** como condición para el ingreso de materiales o personal, EL PROPIETARIO constituirá un depósito en garantía a favor del Condominio de **S/ 2,000.00 o US$ 600.00**. El fondo no genera intereses y garantiza la reparación de daños a áreas comunes, vías, redes de servicios o lotes colindantes.
- **Devolución de la garantía:** el fondo se devolverá íntegramente dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al término de la obra, previa inspección de la Administración que constate la ausencia de daños y el cumplimiento del presente Reglamento.
- **Materiales, desmonte y residuos:** deberán ubicarse estrictamente dentro del lote. Está prohibido ocupar vías, áreas comunes o lotes vecinos.
- **Limpieza final:** al concluir la obra, el lote y su entorno deberán quedar limpios, nivelados y libres de desmonte, basura o sobrantes. En caso de incumplimiento, la Administración ejecutará el fondo de garantía para la eliminación del desmonte, sin perjuicio de otras acciones o sanciones.
- **Horarios de trabajo:** las actividades ruidosas y el ingreso de vehículos pesados se permiten de lunes a viernes en horario diurno y los sábados hasta el mediodía. No hay labores los domingos ni feriados.
- **Seguridad y seguros (SCTR):** EL PROPIETARIO es responsable de la seguridad, salud e integridad del personal que contrate. Antes del ingreso de cualquier trabajador, maestro de obra o contratista, deberá presentar a la Administración las pólizas vigentes del Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo (SCTR — Salud y Pensiones).
- **Deslinde de responsabilidad:** LA EMPRESA y la Administración del Condominio quedan eximidas de toda responsabilidad civil, penal, laboral o administrativa derivada de accidentes de trabajo, enfermedades ocupacionales o daños personales que sufra el personal contratado por EL PROPIETARIO. El control de las normas de seguridad en obra corresponde exclusivamente a EL PROPIETARIO.