



NORMATIVA PARA LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES **EN SECTORES Y CONDOMINIOS DE MARBELLA**

A fin de propender al desarrollo armónico de las obras de construcción al interior de Marbella donde conviven personas que habitan, desarrollan actividades deportivas, sociales, religiosas y comerciales; la Asamblea de Presidentes del Convenio de Administración Conjunta de Marbella (CAC) ha establecido las siguientes normas para poder regular las actividades de construcción al interior de Marbella:

Todo lo señalado en esta normativa se aplicará **supletoria y subsidiariamente** a los derechos, obligaciones y restricciones que imponen los respectivos reglamentos de los diferentes sectores y condominios que conforman Marbella.

PRIMERO: Comité Inmobiliario Marbella.

En la Asamblea de Presidentes del Convenio de Administración Conjunta de fecha 3 de diciembre de 2020, se creó el Comité Inmobiliario Marbella (en adelante “CIM”).



A) Son materias de competencia del CIM:

1. Recomendar al CAC y por su vía a los diferentes sectores y condominios de Marbella, normas de urbanismo y construcción acorde a la normativa vigente e intereses comunes.
2. Promover la coordinación entre normas de los distintos Reglamentos de Copropiedad conforme a los fines del CAC y reglas de sanas de convivencia.
3. Asesorar al CAC en las decisiones relativas viales, de tránsito, accesibilidad y señalética.
4. Servir de canal de comunicación con los propietarios tanto de terrenos como de viviendas, ya sean propietarios de terrenos unifamiliares, condominios o desarrolladores inmobiliarios.
5. Servir de organismo consultivo para la aprobación de proyecto de construcción que deba efectuar la Administración de Marbella de acuerdo con el Reglamento de Copropiedad respectivo.
6. Mediar para la solución armónica de controversias entre vecinos producto de normas de construcción u ordenamiento territorial o de naturaleza similar.
7. Asesorar al CAC en la definición de la contribución a los gastos de los nuevos desarrollos o construcciones en Marbella.
8. Informar al CAC o al resto de sus Comités aquellas situaciones que puedan ir en detrimento de Marbella y que tengan algún aspecto inmobiliario.



- B) Composición: El CIM estará compuesto por al menos tres miembros, quienes deberán ser vecinos de Marbella.
- C) Duración: Los miembros del CIM serán elegidos por el Directorio del CAC y durarán un periodo de un **año**, contados desde la fecha de su respectiva designación, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Si uno cualquiera de los miembros renunciare, falleciere o cesare en el cargo por cualquier causa, será sustituido por la persona que designen provisionalmente los restantes integrantes de la misma Comisión, en tanto no se reúna el Directorio del CAC.
- D) Quórum para tomar acuerdos: El Comité Inmobiliario Marbella se reunirá con la periodicidad que el mismo fije debiendo adoptar sus acuerdos por mayoría de votos.
- E) Procedimiento: El Comité Inmobiliario Marbella estará facultado para fijar sus reglas de procedimiento y demás preceptos que regulen su acción dentro de la normativa entregada a su vigilancia y fiscalización.

SEGUNDO: Normativa

Salvo que el Reglamento de Copropiedad del Sector o Condominio estipule lo contrario, el propietario y el constructor deberán cumplir las siguientes obligaciones:

1. El color de toda construcción en Marbella debe ser blanco, y por ende ninguna fachada podrá tener revestimiento o materiales de otro color en una proporción que exceda el 10% de la superficie de la respectiva fachada, incluyendo en este cálculo las superficies vidriadas.



2. Toda techumbre inclinada con vista desde la calle deberá ser de teja de arcilla color ladrillo o similar.
3. Las construcciones deberán ser de material sólido o al menos de apariencia sólida, como son hormigón, cemento, albañilería o similar. No se aceptarán fachadas de madera, materiales plásticos, siding o similar.
4. No se permiten los adosamientos, y la distancia mínima de las construcciones a la línea de edificación será la que fije el reglamento de cada sector y a falta de éste la ley y ordenanza aplicable.
5. Se deberá contemplar en los respectivos proyectos el espacio necesario para a lo menos, dos estacionamientos de automóviles por casa, uno por departamento o uno por cada dos plazas hoteleras. Estos espacios que deberá estar situado en el respectivo sitio.
6. En las obras colindantes con los deslindes generales de Marbella, con autorización del CAC se podrán abrir accesos transitorios especiales lo que deberán ser cerrados con las especificaciones que señale el mismo CAC en la autorización antes de la recepción de las obras. Las autorizaciones gubernamentales y privadas necesarias para estos accesos transitorios serán tramitadas y pagadas por el interesado.



TERCERO: Procedimiento de Revisión y aprobación de los proyectos.

3.1. Revisión y aprobación de los proyectos.

No se podrán ejecutar obras en Marbella sin contar para los mismos trabajos con los permisos municipales y/o ambientales pertinentes y vigentes cuando se requieran, y los que exijan las normas del correspondiente sector y/o condominio.

En caso de que algún reglamento o instrumento de planificación requiera autorización de un arquitecto de Marbella o de un Comité de Arquitectura o de un organismo de Marbella que revise los diseños, se entenderá que el órgano competente es la Comisión Inmobiliaria del CAC, la que deberá interpretar y aplicar los reglamentos de cada sector y las normas supletorias que rijan.

Será requisito para el inicio de las obras, contar con el certificado de aprobación del proyecto emitido de acuerdo al reglamento y normas de cada sector y a falta de ésta conforme lo determine el CIM.

3.2. Previo a iniciar la obra.

Antes de la instalación de faenas, el constructor deberá presentar a la Administración del CAC los siguientes documentos:

- a) Permiso de construcción, emanado de la DOM de Puchuncaví.



b) Listado de trabajadores (Nombre completo, actividad, Rut, domicilio, Certificado de antecedentes), el que se deberá actualizar semanalmente.

CUARTO: Normas durante la ejecución de las obras de construcción.

4.1. Sólo se permitirá el acceso a Marbella de los trabajadores de la construcción consignados en el listado presentado por el Constructor. su Cédula de Identidad para la confección de una tarjeta que facilite el ingreso al Loteo de Marbella.

4.2 El acceso para el personal de las obras que se desarrollen en Marbella, se hará exclusivamente por la Puerta A (carretera) o Puerta Obra. No se permite el acceso de trabajadores a través de la Puerta B.

4.3. El ingreso y salida del personal de las obras de viviendas colectivas, deberá ser efectuado en vehículo a costo exclusivo del propietario interesado o constructor. No se permitirá el estacionamiento de buses fuera del predio de la obra.

4.4. Queda estrictamente prohibido el tránsito personas vinculadas la obra por o a través de las canchas de golf o de otras propiedades, del mismo modo queda prohibido el usarla estas para fines de esparcimiento, descanso, etcétera.

4.5. Horarios en Temporada Baja.

/A/ Días hábiles, de lunes a viernes



a) No se permitirá el ingreso de trabajadores de la construcción a Marbella antes de las 07:30 horas. y la salida deberá ser máximo a las 18:30 horas.

b) No se podrán comenzar las faenas antes de las 08:00 horas y estas deberán finalizar a más tardar a las 18:00 horas.

/B/ Sábado:

Sólo pueden ejecutarse trabajos de emergencia debidamente justificadas o faenas que no emitan ruidos, vibraciones, o trepidaciones.

Los días sábados no se autoriza el ingreso de camiones con materiales, camiones y/o maquinaria en general.

/C/ Domingos y festivos

Los días domingos y festivos no se permitirán faenas de construcción salvo casos de emergencias debidamente justificados.

Los días domingos y festivos no se autorizará el ingreso de camiones con materiales, camiones y/o maquinaria en general.

4.6. Horarios en Temporada Alta.

Los periodos de temporada alta son:

1. 23 diciembre al 7 marzo.
2. 15 junio al 7 Julio.



3. 15 septiembre al 24 septiembre.

Durante este período se aplicarán las mismas normas indicadas para la temporada baja, pero los trabajos no podrán comenzar antes de las 10:00 horas.

4.7. El ingreso de camiones será autorizado previa coordinación con Seguridad de Marbella con un mínimo de 24 horas de antelación. -

4.8. Los escombros y otro material relacionado con las faenas serán responsabilidad del propietario dueño de la obra quien deberá retirarlos oportunamente quedando estrictamente prohibido acopiarlos fuera de la obra.

4.9. Quien ejecute obras deberá respetar y resguardar los perfiles de calles y veredas, así como de los senderos peatonales existentes. En caso de que por algún motivo sea necesario romper o dañar el asfalto de la calle, deberá inmediatamente reparar a satisfacción de la Administración de cada Sector y de Marbella cuando proceda.

4.10. Es obligación del propietario colocar vereda y soleras tipo manquehue en la calle frente y/o costado de su propiedad, las que deberán encontrarse instaladas para la recepción de la obra.

4.11. Mientras se ejecute la obra, se deberán pagar mensualmente todos los gastos comunes generales de Condominios Marbella y adicionalmente un derecho de uso de caminos consistente en:

a) Viviendas unifamiliares: 2 U.F. mensual



b) Viviendas multifamiliares: 6 U.F. mensual.

4.12. Se prohíbe la tenencia y alimentación de perros y/o animales peligrosos o molestos en obras o permitir la permanencia de ellos en su interior.

4.13. Para la recepción de las obras por parte del CAC estas deberán haberse construido conforme a las autorizaciones y permisos vigentes, las obras deberán estar terminadas, y restituidos a su condición original y completamente funcionales todos los bienes de Marbella que se hayan dañado durante el curso de las obras tales como veredas, pavimentos, cierros, accesos, etc.

4.14. Las autorizaciones internas otorgadas por el CAC estarán vigentes y caducarán del mismo modo y con los mismos plazos que señala la ley General de Urbanismo y Construcciones, para los Permisos de Edificación otorgados por la autoridad pertinente.

QUINTO: La infracción a esta normativa se sancionará con multas que se fijarán por cada sector o supletoriamente por el CAC.

SEXTO: Estas normas no se aplicarán a los servicios de post venta en viviendas colectivas, a las obras menores (definidas conforme a la Ley y la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones), a las que no requieren permiso de edificación ni de obras menor, y a las reparaciones que se ejecuten en viviendas unifamiliares.



SÉPTIMO: Para el conocimiento de los conflictos que se deriven de esta normativa será competente el Juez de Policía Local, ante cuya jurisdicción se prorroga la competencia.

Administración Conjunta de Marbella

Puchuncaví, Noviembre de 2021