

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LA URBANIZACIÓN LOMAS DEL CAUJARAL

Artículo 1: INTRODUCCIÓN

El presente documento, pretende recoger una serie de normas que permitan el adecuado desarrollo de la Urbanización con el ánimo exclusivo de mantener la calidad de vida y de las propiedades que allí se instalen.

El fin es proteger, los elementos naturales, que hacen que la "URBANIZACION LOMAS DEL CAUJARAL", sea única en su género, este reglamento propiciara la integración de todos los propietarios, con el fin de que mediante el estímulo del sentido de pertenencia se dé cumplimiento estricto a este reglamento, así pues cada propietario, adquiere la obligación de cumplir con los deberes y requerimientos emanados del mismo.

De esta manera, Al efectuar la compra-venta de un lote el Comprador se compromete a mantenerlo aseado y limpio aún durante el tiempo en que permanezca sin comenzar la construcción y una vez comience la construcción el propietario de la obra deberá adecuar un espacio dentro de su lote para la preparación de mezclas, alimentos y para guardar materiales de tal manera que las vías comunes de circulación nunca se vean afectadas por estas actividades.

La Copropiedad dispondrá de un profesional de la construcción, quién hará las veces de Jefe de Control Urbanístico para supervisar que las construcciones se desarrollen de acuerdo a los planos aprobados por la Junta y las Licencias de Construcción y demás permisos expedidos por las Entidades correspondientes. Los honorarios que le correspondan se pagarán por la Administración de la copropiedad con cargo a la cuota asignada por Obra en Construcción y cuyo valor será establecido por la Junta Administradora

Es facultad de la Junta de Propietarios de la Urbanización delegar sus funciones en un Comité de Urbanismo, que obligatoria y necesariamente, deberá estar compuesto por cinco propietarios de la Urbanización, de los cuales dos (2) deben ser miembros de Junta y dos (2) residentes y (1) propietario de lote.

Antes de iniciar la construcción o cualquier intervención de obra, se requiere la aprobación del proyecto, por parte del comité de Urbanismo, quien estudiará tanto el cumplimiento del reglamento en cuanto a ubicación y orientación, como también en relación con el perfil urbano del conjunto de las construcciones y deberá ser aprobado definitivamente por la Junta Administradora. Para presentar proyectos de construcción a aprobación del Comité de Urbanismo se requiere presentar previamente Paz y Salvos por concepto de cuotas de Administración ordinarias y extraordinarias.

El interesado deberá presentar planos completos elaborados por arquitectos matriculados y no podrá iniciar la intervención mientras no tenga la autorización por escrito de la Junta Administradora. Adicionalmente, deberá radicar copia de la Licencia de Construcción ante la Administración, desarrollar el cerramiento del lote correspondiente y colocar la valla informativa previo al inicio de cualquier construcción y/o ingresos de insumos de construcción.

Sin embargo, la Junta Administradora de la Urbanización, durante la ejecución de la construcción podrá tomar las medidas que estime convenientes cuando considere que los trabajos que se adelantan perjudican el interés general, puesto **que** su único propósito es mantener la armonía arquitectónica, urbanística y paisajística del Conjunto. Para lo anterior se regirá lo dispuesto en el Artículo 13 - Del Control de las Obras y Penalidades.

Finalmente lo más importante es que este Reglamento pretende defender los intereses generales de la comunidad, por encima de cualquier interés particular, siempre con el firme propósito de mantener la calidad de la Urbanización.

Artículo 2: PROPÓSITOS Y OBJETIVOS.

La mejor palabra que describe el propósito de este Reglamento, es "CALIDAD", como una firme determinación y deseo de crear un entorno agradable, preservando el carácter natural de la Urbanización, a través de una concepción adecuada de la Arquitectura de las viviendas.

Para cumplir con ese objetivo, es indispensable que cada propietario, adquiera una participación activa en el logro de la calidad de su hábitat, utilizando profesionales de reconocida idoneidad para el desarrollo tanto del diseño como de la construcción de sus proyectos y de las obras de paisajismo que deberán estar

acorde con el ambiente natural del Conjunto y las normas que más adelante tratan ese tema.

Los animamos por tanto a formar parte de esta comunidad que pretende crear y conservar unas condiciones de vida haciendo suyos el propósito de "excelencia".

Artículo 3: DIAGNOSTICO SITUACIÓN ACTUAL.

Con el fin de iniciar de manera adecuada y consecuente este documento, se procedió a realizar un trabajo de campo, que permitiera establecer las condiciones en las que se encuentra actualmente la Urbanización; del análisis de ese trabajo, se puede concluir inicialmente, que el proceso de construcción de la Urbanización se ha realizado en periodos de tiempo diferentes, que se evidencian en el estilo de las viviendas y en el uso de los diferentes materiales, situación que lejos de ser negativa es una riqueza adicional de la agrupación que de ser manejada adecuadamente será muy agradable visualmente tener una especie de registro histórico en un solo sitio, de los diferentes estilos de la arquitectura de la región.

Esta situación que sabemos se va a seguir presentando a futuro, por la cantidad de lotes sin construir hace más importante dar cumplimiento a unas normas claras de construcción y de urbanización, que si bien no limiten las posibilidades creativas de los profesionales que adelanten los proyectos nos permitan ordenar la Urbanización.

El no haber contado desde el inicio con un reglamento adecuado causo sobre todo en el tema urbano, un impacto negativo en algunas vías, andenes, muros de cerramiento etc. Con los que habrá inicialmente que convivir pero que esperaríamos no se presenten a futuro.

Estas intervenciones negativas, han causado impacto en el bien más preciado de la Urbanización como es su topografía y su vegetación.

Esta situación hace necesario iniciar cuanto antes el diseño urbano de la agrupación con el fin de establecer un plan de trabajo para recuperar vías, andenes, zonas verdes mobiliario urbano y demás elementos que forman parte, integral del conjunto y de la vida de sus habitantes.

Es importante resaltar que a pesar de esas pocas intervenciones negativas, el entorno y sobre todo las condiciones de la vegetación son de excelente calidad

y se encuentran perfectamente conservadas proporcionándole a la Urbanización una calidad ambiental óptima.

Por tal motivo las obras de paisajismo, reforestación y jardinería que se realicen tanto en las zonas comunes como al interior de los lotes deberán ser realizadas con especies nativas, evitando al máximo la introducción de especies foráneas que pueden desequilibrar el sistema ambiental.

Por fortuna para este propósito, la diversidad de especies de la región, tal como se puede observar, es muy rica pudiendo encontrar siempre alguna que se adapte, a las necesidades del sitio para el que se requieran.

La aprobación de los proyectos y des englobes no conlleva estudios de normatividad medioambiental, ni de impacto ambiental, situación que debe ser directamente consultada por el propietario con las autoridades ambientales pertinentes, para efectos de que se obtengan las licencias respectivas si son del caso

Artículo 4: DEFINICIONES GENERALES.

A continuación, y con el fin de precisar algunos de los conceptos de este reglamento, se establecerán las definiciones utilizadas en el:

1. **Altillo:** Piso interior que se constituye al interior de otro espacio y elevado que se utiliza como dormitorio, estudio o depósito, y cuya altura mínima de entrepiso (entre piso terminado y cielo raso) será de 2,20m y su área total no excederá el 10 % del área total construida en la vivienda, para el caso de los conjuntos multifamiliares, el 10% del área del último piso de la unidad de vivienda al cual pertenece, su acceso deberá ser por un espacio interno.
2. **Sótanos:** Piso de una edificación que está bajo el nivel 0 de la rasante de la vía. Puede usarse como vivienda, pero sobre todo sirve de almacén porque no tiene ventanas que den al exterior, No podrá ser visible por ningún lado y su acceso debe ser por el primer piso. Su construcción no se sumará para la medición de la altura máxima de la Edificación.

3. **Semisótano:** Tiene las mismas características del Sótano y debe cumplir con las mismas especificaciones y restricciones, se diferencia porque su profundidad es máximo de medio piso (1,50 m). Se tendrá en cuenta la altura que más sobresalga de cualquiera de las fachadas en la verificación de la altura máxima permitida de la Edificación.
4. **Espacio Público Interno Común:** es la porción del terreno, que está comprendida entre la línea de Bordillo y la línea de propiedad, tomada en todo el frente del lote.
5. **Aislamientos:** Es la distancia obligatoria que separa, la construcción de sus vecinos y espacios públicos comunes.
6. **Cerramiento:** Elemento físico que se instala, al límite del paramento del área privada de un predio particular.
7. **Conjunto Residencial:** Agrupación de más de dos viviendas localizadas al interior de un lote o más, de la Urbanización integradas por zonas comunes, zonas verdes, y sin divisiones internas, deberá tener reglamento de propiedad horizontal y ceñirse a la reglamentación general de la Urbanización.
8. **Línea de propiedad (Lindero):** Es el límite de lote que da hacia la vía, los predios laterales y el fondo, que esta consignada en los títulos de propiedad del terreno y separa la propiedad privada, del espacio público o común.
9. **Multifamiliar:** Construcción en varias plantas que agrupa más de una unidad de vivienda y que está ocupada por más de una familia, cuando se requiera deberá tener reglamento de propiedad horizontal y ceñirse a la reglamentación general de la Urbanización.
10. **Muro de Contención:** Elemento estructural cuyo propósito fundamental, es el de estabilizar y proteger un terreno.
11. **Voladizo:** Parte de la construcción que sobresale de la estructura muro o pared;.

Este tipo de solución NO está permitida, el propietario únicamente podrá dentro de su zona de construcción utilizar como alternativa estructural o de diseño, VOLADIZOS, si su proyecto lo requiere.

12. Antepecho: muro bajo localizado en la parte superior de la construcción, hecho en mampostería o similar que tiene por objeto tapar vigas canales, frentes de cubiertas o remates de volúmenes y su altura no podrá ser mayor a 0.80 cmts. (Ver gráfico 1)

13. Media ladera:

Dentro de la Copropiedad existen lotes Urbanizados que por morfología se pueden clasificar como de media ladera y se identifican como tales los siguientes: ver anexo

Estos lotes y los que resultaren de desenglobes y urbanismos nuevos tendrán una consideración específica dentro de este Reglamento.

Artículo 5: POLÍTICAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Usos del suelo.

La Urbanización Lomas de Caujaral, es de carácter estrictamente residencial, conformada por viviendas unifamiliares, multifamiliares y Conjunto residencial. En su interior se encuentra localizada la Corporación Deportiva Lagos del Caujaral.

La Urbanización destinara un área para uso Múltiple en el lote 14 bloque 1, el cual no puede ser objeto de modificaciones o englobes (ver plano anexo de usos del suelo que forma parte integral de este Reglamento, ANEXO 1); en este lote se permitirá como uso complementario una zona comercial tipo 1, conformada por artículos de primera necesidad, y de consumo doméstico, tales como locales para servicios comerciales a la comunidad, almacenes, restaurante, panadería, víveres y abarrotes, droguería, papelería, perfumería, Salones de belleza, lavandería, sucursales Bancarias, estaciones de gasolina* (siempre y cuando

cumplan con las disposiciones de ley establecidas para esta actividad) y demás cuya actividad no cause impacto sobre la comunidad

La Urbanización, permitirá la construcción de un (1) hotel, en uno de los lotes identificados en el plano de usos del suelo con los números: GLOBO 10, ubicados cerca a la sede social, de la Corporación Deportiva Lagos del Caujaral, y/o anexo a ella, GLOBO11 en terrenos que sean de su propiedad.

Esta construcción podrá ser tipo cabañas en cuyo caso la altura máxima será de dos (2) pisos, o en bloques habitacionales con una altura máxima de (4) pisos, en ambos casos el número de habitaciones permitido y el proyecto en general, será revisado por el comité de Urbanismo y aprobado por la junta administradora de la Urbanización, previo a la solicitud de la licencia de construcción.

Cualquiera que sea el caso esta construcción, deberá respetar todas las normas contenidas en este reglamento en cuanto a aislamientos y demás disposiciones de construcción.

Artículo 6: POLÍTICAS GENERALES DE DISEÑO

Artículo 6.1: Áreas de lotes

En Viviendas Unifamiliares.

Dentro de este Reglamento, se entiende por vivienda, el área destinada a la habitación y el recreo del propietario y su familia, permitiéndose únicamente una (1) unidad de vivienda por lote.

Defínase como lote sencillo el área mínima de 1.200 Mts 2, en el cual los propietarios podrán construir exclusivamente una vivienda unifamiliar dentro del espacio, que conforma su unidad privada, respetando los aislamientos anteriores, posteriores y laterales (Ver gráfico 2).

Áreas de Lotes para Multifamiliar - Edificios

La Urbanización destinara como área para desarrollos multifamiliares los lotes, identificados, como bloque 2ª lote 1, globo 13b, 13h, 13i, 13kl, 13k lote1, globo 13ll 1 lote a, globo 13ll 1 lote b, globo 13ll 2 lote 1, globo 13ll 2 lote 2, globo 13ll3 lote 3 y bloque 13M del Plano de usos del Suelo. (*Ver anexo 1*).

En estos casos, el área de lote mínimo permitido para desarrollar la construcción será de 5.000 mts² conforme a lo establecido para el efecto en el plano de usos del suelo de la Urbanización Lomas de Caujaral, y lo dispuesto por las autoridades municipales, todo sin perjuicio de las disposiciones del presente reglamento de la Urbanización.

Lotes para Conjuntos Residenciales.

Se podrán construir conjuntos residenciales en lotes de área mínima de 5.000 mts² o más, en estos casos las unidades de vivienda individual que lo conformen, deberán cumplir las normas para cerramientos perimetrales, aislamientos, índice de ocupación y de construcción contenidas en este reglamento para la vivienda Unifamiliar, y podrán omitir los cerramientos internos y compartir las zonas comunes, piscinas casetas de vigilancia y portería. (Ver gráfico 3).

Englobe de lotes

Los lotes contiguos se podrán englobar siempre y cuando mantengan las áreas mínimas exigidas para la construcción de una vivienda. Dentro de un solo lote no se permitirán casas pareadas, bifamiliares o conjuntos si no cumplen con las áreas mínimas permitidas.

Desenglobes

Los lotes de mayor extensión podrán ser desenglobados para ser divididos en lotes de menor extensión manteniendo siempre las áreas mínimas establecidas para viviendas unifamiliares.

Para desarrollos Urbanísticos:

- Desarrollos urbanísticos cuyas zonas comunes se entregarán bajo escritura a la copropiedad: Las especificaciones de las vías y acometidas de servicios públicos, así como los puntos de conexión a los sistemas de servicios de la copropiedad deberán ser previamente revisados por el Comité de Urbanismo y aprobados por la Junta Administradora. Las vías y redes a ser recibidas por la copropiedad deben estar amparadas por

una póliza de estabilidad y calidad de los materiales por un término mínimo de 5 años a partir de su entrega por parte del Desarrollador.

Las vías de estos Desarrollos deberán tener una calzada mínima de 6m sin incluir las áreas destinadas para cunetas, bordillos, andenes y antejardines. Los lotes unifamiliares que resultaren se deben regir por lo estipulado en el presente Reglamento de Copropiedad. De igual manera el Urbanizador o Promotor deberá tener en cuenta que debe entregar a la Copropiedad una zona común de uso público de 3,5 m. de longitud entre la línea de bordillo y la línea de propiedad por todos los frentes de cada uno de los lotes individuales.

EL Urbanizador o Promotor, a partir de la aprobación de Junta de su Proyecto de Urbanismo, deberá diligenciar la Licencia de Urbanismo y demás permisos correspondientes antes las Autoridades Competentes y tendrá un término igual al de la Licencia y sus respectivas prórrogas para la entrega definitiva del Urbanismo a la copropiedad.

Desarrollo Urbanísticos tipo Conjunto Cerrado: Las especificaciones de las vías y acometidas de servicios públicos, así como los puntos de conexión a los sistemas de servicios de la copropiedad deberán ser previamente revisados por el Comité de Urbanismo y aprobados por la Junta Administradora.

Las vías y redes a ser recibidas por la Administración de la copropiedad resultante del Conjunto Residencial y deben estar amparadas por una póliza de estabilidad y calidad de los materiales por un término mínimo de 5 años a partir de su entrega por parte del Desarrollador.

Artículo 6.2 Densidad Permitida

Se podrá construir una (1) unidad de Vivienda en lotes con un área mínima de (1.200 mts²).

Las áreas libres resultantes, de este ejercicio, no podrán ser vendidas, ni objeto de construcción alguna por parte del propietario.

Parágrafo. Se excluyen de esta norma, los lotes que no cumplan con el área mínima estipulada y que fueron constituidos con anterioridad a la expedición de este reglamento

Artículo 6.3 Índice de Ocupación y área de construcción

En viviendas unifamiliares

El Índice de ocupación: Corresponde al área construida en el primer piso, la cual deberá tener un área mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m².) no podrá exceder el 40% del área total del lote, incluyendo todas las construcciones cubiertas que se realicen en el lote ya sea principales o secundarias.

El Área de construcción, no deberá sobre pasar más de (1.5) veces el índice de ocupación, es decir, las áreas cubiertas en el lote No podrán sobrepasar este Índice. El área máxima del segundo piso en una vivienda unifamiliar será la misma área de construcción del primer piso sin tener en cuenta kioscos, terrazas o áreas complementarias.

No se permitirá la construcción de más de una residencia unifamiliar y sus anexos por cada lote escriturado, sin tomar en cuenta el área del lote; ya que por cada 1.200 M² se permitirá una vivienda. Se permitirá una sola factibilidad de servicios públicos y un contador por referencia catastral.

En viviendas Multifamiliares

Índice de Ocupación, corresponde al 50% del área del lote.

Área de construcción, se aplicará un valor equivalente a tres (3) veces el índice de ocupación.

Cada apartamento deberá tener un área mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).

En cuanto a los aislamientos aplicaran los consignados para este tipo de viviendas definidos en este reglamento.

Se establecen para estas unidades los siguientes parámetros de áreas.

Vacíos internos lado mínimo	3.00 mts2.
Cocinas área mínima	8.00 mts2.
Habitaciones área mínima (No aplica a las habitaciones de servicios).	12.00 mts2.

En Conjunto Residencial.

Aplicaran las mismas normas consignadas para la vivienda Unifamiliar en cuanto a Índice de Ocupación y área de Construcción se refiere.

El índice de Ocupación se tomara como el resultado, de sumar el área de todos los lotes que conforman el conjunto, lo mismo aplicara para el área de construcción.

Artículo 6.4: Aislamientos

Toda construcción deberá respetar los aislamientos laterales, anteriores y posteriores fijados en este reglamento; la arborización, y/o emhradización y mantenimiento de estas zonas estará a cargo del propietario.

Artículo 6.4.1 Aislamientos Anteriores y posteriores

En lotes esquineros, el definir cual es el aislamiento posterior será potestativo del propietario

En vivienda Unifamiliar

Se entiende por aislamiento anterior, la distancia que toda construcción debe dejar con respecto al frente del lote sobre las vías.

Por aislamiento posterior se entiende, la separación sobre lagos, campos de Golf, zonas verdes de uso común cuando se requiera, otra vivienda o lote.

Aislamiento anterior. De Línea de propiedad a Línea de construcción	6.00 mts.
Aislamiento posterior (fondo).	5.00 mts.

En estas zonas previas cumplimiento del reglamento, se podrán ubicar zonas de parqueo, piscinas, asadores y demás construcciones secundarias sin cubierta.

En vivienda Multifamiliar

Para este caso se consideran los siguientes aislamientos;

Aislamiento Anterior (antejardín). De Línea de propiedad a Línea de construcción	8.00 mts.
Aislamiento posterior (fondo)	6.00 mts.

(Ver gráfico 3).

En Conjunto Residencial

Aislamiento anterior (antejardín). De Línea de propiedad a Línea de construcción	8.00 mts.
Aislamiento posterior (fondo).	6.00 mts.

Artículo 6.4.2: Aislamientos laterales.

En vivienda Unifamiliar

Se entiende como el aislamiento entre los lotes, la distancia mínima que debe haber entre la construcción y el lindero de la propiedad.

Aislamiento Lateral	3.50 mts.
---------------------	-----------

Distancia mínima entre construcciones (Contiguas).	7.00 mts.
--	-----------

En Agrupaciones Multifamiliares.

Aislamiento lateral/Entre bloques	7.00 mts.
-----------------------------------	-----------

En Conjunto Residencial.

Aislamiento lateral/Entre casas	7.00 mts.
---------------------------------	-----------

Artículo 6.5 Cerramientos y divisiones

En caso de que el propietario lo desee, podrá construir cerramientos o divisiones sobre los límites de los linderos laterales, preferiblemente en setos vivos de especies nativas, en caso de utilizar materiales diferentes, podrán construir pequeños tramos de muro bajo 1.00 mts. Y malla o cualquier material transparente de 1.40 mts. (Ver gráfico 7).

Altura máxima permitida para Cerramientos.	2.40 MTS.
--	-----------

Cuando se utilicen cerramientos al interior de lote para patios de ropa y/o habitaciones de servicios, estos deberán respetar los aislamientos,

El propietario que no va iniciar la construcción podrá instalar un cerramiento en muro bajo de max .80 cm en piedra o cualquier material que permita demarcar su propiedad.

También podrá hacerlo en postes de concreto de min 1.50 Mts de altura, pintados en color verde unidos con alambre de pua, instalados cada 3 Mts (grafico

Muro de cerramiento perimetral:

Cuando el lindero posterior de los lotes limite con el perímetro exterior de la Urbanización, el propietario deberá levantar un muro de cerramiento en mampostería, que tendrá las siguientes características:

- a. Cimiento corrido definido de acuerdo a la ubicación del lote.
- b. Sobrecimiento en viga de concreto definido de acuerdo a la ubicación del lote.
- c. Levante en mampostería de máximo 2,4 metros de altura en bloque estructural N°5 con columnetas cada 3 metros y viga superior de confinamiento, todo lo anterior diseñado por un ingeniero competente.
- d. Se definirá en la parte superior del muro un elemento de seguridad metálico de 60 cm de altura con líneas electrificadas cada 15 cm. (Ver gráfico 8)

Este cerramiento deberá construirse por parte del propietario desde el inicio de la intervención del lote.

Artículo 6.6: Parqueaderos y Estacionamientos.

Los parqueaderos, no podrán ocupar los aislamientos laterales, se podrá destinar áreas de parqueo o estacionamientos sobre el aislamiento anterior o frontal y no podrán ser cubiertas.

Cada vivienda unifamiliar, deberá adecuar con piso semiduro o empedrado, que permita que una gran parte del agua lluvia se percole en el suelo, dentro de los límites de su Propiedad, un área para estacionamientos suficiente para albergar cuatro (4) vehículos para visitantes.

Para el caso de los Multifamiliares y Conjuntos Cerrados cada unidad de vivienda (250mts²), deberá proveer mínimo dos (2) estacionamientos para residentes y uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda para visitantes.

En el caso de que los estacionamientos se instalen en sótanos o semisótanos estos no podrán sobre pasar el límite de las construcciones, y sus rampas de acceso se iniciaran en ese límite.

Las zonas duras deben ser construidas en materiales permeables, que absorban la mayor parte del agua tales como gramoquin, piedra lavada etc.

No se podrán obstruir las zonas comunes de la Copropiedad, vías, áreas comunes de uso público y demás, con el estacionamiento de vehículos ni almacenamiento de insumos de construcción, entre otros. Tampoco se podrán utilizar los lotes como parqueaderos permanentes de vehículos empresariales o maquinaria.

Artículo 7: POLÍTICAS GENERALES DEL DISEÑO CON RELACIÓN A LA VIVIENDA

Artículo 7.1 Altura de las Construcciones.

En vivienda Unifamiliar

La altura de la vivienda unifamiliar no podrá pasar de dos pisos desarrollados en 7 metros de altura entre el nivel de cero o de acceso a la unidad de vivienda y la cumbrera o nivel superior del antepecho y se podrá desarrollar un altillo a partir del segundo piso y con una altura hasta su cumbrera o nivel superior de antepecho de 2,50m, para una altura total de la Edificación de 9,5 metros.

Entiéndase por altillo, un tercer nivel en una vivienda de dos pisos y cuya área total no podrá exceder el 10% de área total de la construcción cubierta de la unidad de vivienda. Y que se desarrolla entre el nivel 7m y el nivel 9,5 de la vivienda.

Cuando se requiera el primer nivel de la vivienda podrá levantarse hasta 1.00 mts a partir del nivel del acceso vial de la vivienda.

Se podrán construir sótanos o semisótanos, siempre y cuando se contemplen, los mecanismos técnicos necesarios para poder desaguar y controlar el regreso del agua a los colectores y deberán estar localizados dentro del área permitida de construcción.

En lotes ubicados en media ladera (Disposiciones especiales)

Muros de Contención: Si en virtud de la morfología del lote no es posible dejar la zona entre la línea de bordillo y la línea de propiedad a nivel peatonal, se permitirá la construcción de taludes empedrados hasta la línea de propiedad.

Con el objetivo de preservar la silueta de las lomas de nuestra Urbanización se establecen los siguientes incentivos en cuanto a alturas totales y edificabilidad:

La altura máxima sobre la cota superior de la ladera es de 6 Mts .

Para el desarrollo total de su edificación podrá utilizar la falda de la ladera y contara con los siguientes incentivos para lograr mayor altura en la medida que baje la altura total sobre la cota superior.

<u>Cota Máx de ladera + altura total de Vivienda</u>	<u>Retiro Lateral</u>	<u>Altura de Edificación utilizando la ladera (Construye hacia abajo</u>
<u>x + 6m</u>	<u>4,0</u>	<u>10,5m en 3 niveles</u>
<u>x + 5m</u>	<u>4,5</u>	<u>11,5m en 3 niveles</u>
<u>X+ 4m</u>	<u>5,0</u>	<u>12,5m en 3 niveles</u>

Sin acogerse a los incentivos brindados por la Urbanización, la vivienda que se desarrolle en media ladera tendrá que acogerse a la normativa tradicional para este tipo de Edificaciones.

Para multifamiliares y conjuntos residenciales en media ladera los Proyectos se analizaran puntualmente por el Comité de Urbanismo y la Junta Administradora bajo la óptica de preservación del entorno paisajístico de la Urbanización.

En vivienda Multifamiliar

Se entenderá por altura de piso, la distancia entre piso terminado y placa superior terminada la cual no podrá sobrepasar 3,50 mts. (Incluyendo el espesor de la losa) Se permitirán edificios de apartamentos o edificaciones multifamiliares pero no podrán pasar de cuatro pisos de altura (14.00 metros

entre el nivel de la tierra natural y el alero de la cubierta si no cuenta con altillo (Ver gráfico 10).

La altura máxima permitida será (4) pisos más altillo, que podrá ser máximo 10% del área construida al último piso de la unidad de vivienda a la cual pertenece. Y la altura máxima permitida con altillo será de 17,50 desde nivel de acceso al Edificio hasta la cumbre o nivel superior del antepecho del altillo

En Conjunto Residencial

Se mantendrá la reglamentación para las viviendas Unifamiliares.

Artículo 7.2. Cubiertas

Se permitirá cualquier tipo de cubierta plana, inclinada, bóvedas etc. Siempre y cuando su planteamiento no afecte sustancialmente las condiciones naturales de la Urbanización.

Cuando por disposiciones de diseño arquitectónico se utilicen cubiertas inclinadas y la altura de la cumbre supere la altura máxima permitida para una vivienda que son 7,0 m en 2 pisos, se deberá compensar esa altura adicional con retiros laterales, frontales y de fondo en igual proporción. Es decir, que si la altura entre la cumbre y el alero de la vivienda es de 1,50m. Los retiros frontales, de fondo y laterales se aumentarán en 1,50m.

Artículo 7.3. Frentes

Viviendas Unifamiliares

Los frentes para las viviendas unifamiliares serán de 20.00 mts mínimo

Viviendas Multifamiliares

Los frentes para las viviendas multifamiliares 1 de 25.00 mts

Conjuntos Residenciales

Los frentes para los conjuntos Residenciales tendrán por lo menos 25.00 mts

Artículo 7.4: Muros de fachada, Puertas, Ventanas, Color

Se permitirá, libertad de diseño en las viviendas utilizando los estilos, los materiales y los colores que los propietarios consideren convenientes, siempre y cuando se realicen con el mayor respeto por el medio ambiente, y las condiciones topográficas de los lotes.

Artículo 8. OTRAS CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS Y EQUIPOS ESPECIALES.

A continuación, se relacionan las normas que deben observarse en las construcciones complementarias a la vivienda y que forman parte integral de ella.

Artículo 8.1: Piscinas.

Se podrán construir en la parte posterior, anterior o lateral del lote, y manteniendo siempre los aislamientos previstos, cuando se ocupe parte de alguno de los asilamientos esta no podrá sobre salir del nivel 0 del lote y deberá cumplir la reglamentación establecida por la ley con respecto a cerramientos y adecuado funcionamiento. Solo el propietario es el responsable de este cumplimiento

Los equipos y accesorios necesarios para el funcionamiento de la piscina deberán ubicarse en un cuarto de máquinas cerrado. Cuando sea el caso, el propietario deberá proveer el equipo de bombeo necesario para el desagüe de la piscina al tanque de reserva de aguas lluvias o alcantarillado pero nunca a las vías de la Urbanización.

Artículo 8.2: Estructuras Secundarias.

Estas son construcciones ligeras y sin funciones de vivienda, pueden tener cubiertas independientes, a las de la casa principal, pero deberán conservar, la misma imagen visual que la vivienda, dentro de esta categoría están, kioscos, pérgolas.

Estas estructuras secundarias no podrán sobrepasar los 3,5 m de altura y deberán respetar los retiros laterales, frontal y de fondo. Se debe tener en cuenta que estas áreas cubiertas se computarán dentro de los índices de ocupación y construcción

Artículo 8.3: Asaderos y Muelles en Madera. (Decks y B.B.Q.).

Se podrán instalar en la zona destinada para las construcciones o en la zona de jardín posterior. Su disposición y características serán definidas por el diseñador, de acuerdo con las circunstancias particulares de cada vivienda.

Artículo 8.4: Patios de Ropa.

Deberán estar cerrados por los cuatro costados, de manera que no sean visibles desde el exterior por ninguna de las fachadas de la vivienda, diseñados como parte integral del proyecto, respetando los todos los aislamientos y retiros .

Artículo 8.5: Cuartos para vigilantes y/o viviendas para mayordomos.

Estos pueden hacer parte de la vivienda principal, o estar ligados a ella mediante pérgolas o senderos peatonales que los integren visualmente, no podrán construirse por fuera del área del lote destinada a las construcciones.

Artículo 8.6: Garitas

Se podrán construir, sobre el lindero del jardín anterior o posterior, cumplir con funciones estrictas de espacio para vigilancia, guardar el mismo estilo de la vivienda y su área máxima será de 20 mts².

Artículo 8.7: Muros de Contención.

Solamente cuando el predio lo requiera por razones técnicas de estabilidad del terreno y manejo de aguas lluvias o escorrentías, Se podrán construir muros de contención que deberán cumplir con las especificaciones establecidas en la norma NSR -98 y su altura y disposición deberá contar con el VoBo del Comité de Urbanismo y Junta Administradora

Los muros de contención que se construyan en las zonas de asilamiento deberán respetar las condiciones topográficas del terreno y no podrán utilizarse para

cambiar las condiciones naturales del lote ni para aumentar el área disponible para la construcción.

Cuando por razones técnicas sea indispensable, su altura máxima será de un (1) metro visible, si se requiere mayor altura esta se lograra mediante, la utilización del sistema de terrazas adaptándose a las curvas de nivel del terreno natural.

El acabado final de estos muros, deberá ser en vegetación para disminuir el impacto visual que causan sobre la Urbanización.

Artículo 8.8: Manejo de Aguas Lluvias y Escorrentías.

Teniendo en cuenta las condiciones topográficas de la Urbanización es muy importante establecer un manejo adecuado de los desagües con fin de afectar lo menos posible las condiciones de estabilidad de las vías, las zonas verdes y los campos de golf.

Cuando la escorrentía natural del terreno atraviese un lote el constructor deberá respetar en su totalidad, se permitirá la canalización de las aguas lluvias, mediante canales en concreto o piedra a cielo abierto o mediante tuberías con cajas de inspección cada 6.00 mts, que permitan su revisión y fácil mantenimiento; de esta norma se exceptúan los campos de golf, cuyo tratamiento será especial, estos desagües deberán estar conectados a los canales diseñados para este fin en las bermas de las vías.

Para los lotes que limiten con los campos de golf, está expresamente prohibido al constructor el vertimiento de aguas lluvias o canales de escorrentías que afecten su estabilidad, cuando se requiera se realizara un diseño especial, que garantice que no se afectaran.

En los lotes inclinados se podrá permitir la rectificación de algunas escorrentías cuando la construcción proyectada lo requiera, en estos casos se presentara por parte de un profesional Idóneo una solución que no afecte las condiciones naturales de desagüe de la Urbanización y sobre todo que la solución propuesta mitigue el impacto del agua sobre las vías y las zonas verdes comunes.

En el caso de que el manejo de las aguas lluvias afecte a los predios vecinos (inferior o lateral), el propietario deberá modificar el curso de estas aguas para evitar los perjuicios que se puedan ocasionar.

Todos los proyectos de construcción que se presenten posteriores a la entrada en vigencia de la presente revisión del Reglamento de Construcción deberán contar con un tanque de amortiguación de aguas lluvias. Esto con el propósito de que cada vivienda haga una descarga controlada de aguas lluvias hacia las vías de la Urbanización

La solución propuesta deberá hacer parte de los documentos que acompañen la respectiva licencia de construcción.

Se deberán construir trampas de grasa, las cuales tendrán que presentarse conjuntamente con el proyecto en el plano de alcantarillado para su aprobación.

Artículo 8.9: Sistemas de Aire Acondicionado.

Los equipos de Aire Acondicionado, que requieran de unidades externas de enfriamiento, se deberán ubicar como parte integral de la vivienda, en lugares no visibles y adecuadamente cerrados.

Artículo 8.10 Planta de Energía Eléctrica.

La planta de generación de energía eléctrica debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Tener los elementos necesarios para evitar que su nivel de ruido perturbe el ambiente de la Copropiedad; la insonorización será tal que el nivel de ruido sea máximo 65 decibeles medidos a una distancia **de 7** metros de la planta.
- Estar colocada en un espacio no visible, dentro de la zona destinada para la construcción de la vivienda, sin invadir las zonas de aislamiento lateral ni posterior.

Artículo 8.11: Antenas Parabólicas y Torres de Comunicación.

Queda expresamente prohibido, la instalación de antenas Parabólicas, en las unidades familiares cuando un propietario lo requiera solicitara la instalación del servicio de televisión a los proveedores que surtan esa zona de la ciudad.

No se podrán instalar torres de comunicación, diferentes a las antenas necesarias para la comunicación adecuada de una vivienda residencial, Y deberán ubicarse **en lugares no visibles** dentro de la zona destinada para la construcción de la vivienda, sin invadir las zonas de aislamientos.

Artículo 9. SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 9.1: Energía eléctrica.

La conducción de la energía eléctrica, se hará mediante redes de media tensión, le corresponde a cada propietario, la adquisición e instalación del transformador correspondiente, cada unidad de vivienda deberá contar con su respectivo Transformador, este trámite debe ser previo al inicio de la construcción

La iluminación de los lotes privados, se podrá realizar instalando implementos para ese fin colocados en el antejardín o jardín posterior.

El Diseño urbano, determinara el tipo de iluminación en las áreas comunes, zonas verdes.

En caso de utilizar sistemas de energía alternativa, se deberá presentar su diseño previamente al comité de Urbanismo para su revisión y aprobación con el fin de evitar la utilización de elementos que afecten visualmente el entorno urbano de la Urbanización.

Artículo 9.2: Acueducto y Alcantarillado.

La urbanización, cuenta con servicio de agua potable, y cada propietario deberá solicitar su conexión domiciliaria a la Empresa prestadora del servicio, con la instalación del respectivo contador. Este trámite debe ser previo al inicio de la construcción.

Para los sistemas de riego, mecánicos o automáticos, se tomara agua privada. Es prohibido la utilización de agua tomada de las fuentes naturales como lagos y arroyos .

La urbanización cuenta con un sistema propio de alcantarillado común, mediante el cual las aguas negras serán conducidas a las plantas de tratamiento que para tal fin posee la urbanización.

El propietario realizara bajo su costo las instalaciones necesarias para conectarse, al registro más cercano al lindero de su propiedad, el cual será aprobado por la Administración de la Urbanización, previa revisión y aprobación del comité de Urbanismo

Está terminantemente prohibido, conectar aguas lluvias al sistema de alcantarillado. Se permitirá la conexión del desagüe de las piscinas a la red de alcantarillado. No esta permitido el descargue de estas ni de ningún otro tipo de agua a la via publica. La utilización de topes o cualquier otro sistema para mantenimiento y destape de tuberías deberá contar con la autorización previa de parte de la administración.

- Lotes sin alcantarillado.

Para el caso de los lotes que aún no están conectados al sistema de alcantarillado de la Urbanización, el propietario deberá instalar su propio sistema de tratamiento de aguas negras, con el permiso respectivo expedido por la CRA, el cual se presentara con los planos de solicitud de licencia y deberá ser aprobado por el comité de Urbanismo. El sistema propuesto no podrá afectar las vías, zonas comunes de la urbanización, ni los campos de golf y los lotes vecinos.

Artículo 9.3: Basuras.

El sistema de recolección de basuras domésticas lo prestara La AAA, y establece los días y horarios. Todas las viviendas deben cumplir con el prototipo de diseño para facilitar su recolección, que debe estar ubicado en la zona de antejardín respetando los aislamientos laterales. (Ver diseño).

Artículo 10. PAISAJISMO GENERAL

Paisajismo general. Tal como se anotó al inicio de este reglamento se propiciara la utilización siempre de especies nativas para la arborización y Empradizacion de las zonas verdes tanto comunes como privadas de la Urbanización.

El Diseñador Urbano, establecerá los parámetros, de referencia, que permitan generar una adecuada organización paisajística, estableciendo las especies más convenientes para utilizar en los diferentes sitios de la Urbanización.

Esto evitara que las intervenciones individuales, causen detrimento en las condiciones naturales del entorno.

Se evitara en lo posible, la siembra de arboles debajo de la líneas de alta tensión.

Artículo 11: PROCEDIMIENTO PARA EL INICIO Y EJECUCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

DEL COMITÉ DE URBANISMO.

La Urbanización Lomas de Caujaral, cuenta con un COMITÉ DE URBANISMO, cuyos miembros serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios por un periodo de un año, prorrogable por los periodos que asamblea estime convenientes.

Y tendrá la siguiente composición, 3 miembros nombrados por la Asamblea de propietarios, y 2 miembros de Junta:

FUNCIONES DEL COMITÉ:

Revisar y emitir VoBo previo a todos los proyectos de construcción que luego deben contar con la aprobación de la Junta administradora, este requisito, demuestra que se cumple con la reglamentación de la Urbanización, antes de iniciar con los trámites y requerimientos de la oficina de Planeación del municipio de Puerto Colombia.

La revisión y concepto respecto a las normas internas de la Urbanización, no implica pronunciamiento sobre las normas que regulen la materia a nivel

municipal, ambiental regional etc, que deberán ser consultadas directamente por el propietario y de ser necesario obtener las licencias que correspondan para la correcta y legal ejecución del proyecto. Así como tampoco implica pronunciamiento sobre linderos, ni titularidad de dominio o características de su posesión.

El comité deberá revisar, que los metros de construcción propuestos, cumplen con los establecidos en el reglamento, que se están respetando, los aislamientos los índices de ocupación y de construcción.

1. Previo a la presentación del diseño el propietario debe ordenar, a su costo, la limpieza del lote, el levantamiento topográfico, y el estudio de suelos con el fin de restituir y verificar los mojones y linderos, y la información planimétrica y altimétrica del lote, y el estudio de suelos para determinar el tipo de cimentación que se utilizara en la construcción.
2. Una vez cumplido con el requisito anterior, propietario deberá presentar al Comité, para estudio, en físico y copia electrónica, los siguientes documentos
 - Plano de levantamiento topográfico que contenga ubicación del lote, curvas de nivel cada cincuenta centímetros o cada metro según el terreno, la localización **de los arboles existentes**, los puntos y cotas para conexión de servicios. En este plano se debe indicar los aislamientos y la zona disponible para la construcción.
 - Planta General de Localización, en escala 1: 50, con todas las construcciones a realizar, señalando los aislamientos, el acceso vehicular, zona de parqueo, ubicación de prototipos de servicios públicos, cotas de nivel, tratamiento de pisos exteriores (caminos, terrazas, zonas de parqueo, etc.), y el tratamiento de áreas verdes, jardines y arborización a realizar.
 - Cortes Generales del terreno a la misma escala del plano de localización.

- Plantas Arquitectónicas con indicación de niveles referidos al levantamiento topográfico antes citado. Escala 1:50.
- Cortes y fachadas. Escala 1:50
- Cuadro de áreas, índice de ocupación e Índice de construcción (Ver cuadro Anexo)
- Plano de Manejo de aguas lluvias y residuales.
- Cerramiento propuesto
- Una vez aprobado el proyecto por el comité de urbanismo, debe entregar a La administración un Render mostrando vistas Generales 360 grados Del proyecto

En los planos se deberá indicar claramente la altura de las construcciones, los materiales de acabados exteriores a utilizar.

En el caso de ser aprobados deberán ser firmados necesariamente por 3 de sus miembros.

En caso de existir observaciones posteriores deberá hacer las modificaciones necesarias en los planos para llevar a cabo la obra de acuerdo a los planos definitivamente aprobados

Sólo después que el Propietario cumpla con introducir las recomendaciones formuladas por el Comité de Urbanismo, este último podrá proceder a la revisión y aprobación de los planos sometidos a su consideración, Las diferencias entre cualquier copropietario y el Comité de Urbanismo serán dirimidas por la Junta Administradora.

1. Iniciación de la construcción

Para la iniciación de cualquier obra de construcción, remodelación o ampliación dentro de la Urbanización se requieren la licencia de Construcción, cualquier otra autorización de las que en este reglamento se han expuesto y cumplir con la firma del Acta de inicio (ver documento Adjunto); a su vez deberán contar con la aprobación respectiva del Comité de Urbanización.

El propietario deberá, contar con un profesional de la construcción para desarrollar su proyecto y será el responsable de la obra con el cual la administración deberá interactuar para el manejo de los temas referidos en este reglamento y acta de inicio.

Los propietarios podrán entregar los planos aprobados al constructor y ordenar el inicio de las obras, cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Cada uno de los lotes de la copropiedad que pretenda construir debe estar a Paz y Salvo con la Copropiedad
- b) Que los planos tengan una antigüedad no mayor de trescientos sesenta (360) días calendarios de la fecha de su aprobación. En caso contrario se requerirá de una nueva aprobación.
- c) Que el propietario tenga aprobado el diseño arquitectónico por parte de la Junta administradora.
- d) Que el constructor, antes de iniciar las obras, cumpla con presentar al jefe de campo de la administración la relación de trabajadores que participarán en la misma. Dicha relación deberá incluir el nombre y apellidos del trabajador, y copia de la cedula de ciudadanía.
- e) Que el propietario haya obtenido la Licencia de Construcción por parte de las autoridades Municipales competentes, tenga instalada la Valla informativa, y haya coordinado con el jefe de campo, el ingreso del personal que laborara en la construcción.
- f) Adicionalmente el constructor deberá dejar, en la Tesorería de la Urbanización, la póliza de responsabilidad civil extracontractual, cuyo beneficiario será la Urbanización Lomas de Caujaral correspondiente al 300.000.000 o en su defecto una por el valor obtenido de multiplicar el número de Mts² de construcción por el valor de 1 SMLV cuya vigencia sea

de 2 años prorrogables hasta la culminación de la obra.

- g) El retiro, cambio y/o incremento de trabajadores de la obra, deberá ser comunicado a la Administración, previo cumplimiento de los requisitos señalados, en cuanto sean aplicables.
- h) Que el lote tenga sus mojones debidamente colocados y visibles, antes, durante y al finalizar la obra.
- i) Que en el lote se encuentre instalado el cerramiento con los materiales y medidas establecidos en este reglamento.
 - i) Que el Propietario y constructor responsable deberán suscribir el ACTA DE INICIACION DE OBRA
- k) El constructor o copropietario se compromete que todo el ingreso de materiales y acceso peatonal, sea por la portería de la Urbanización

2. Actividades preliminares a la construcción.

En el proceso de descapote y limpieza del lote solo se permite la tala de árboles que interfieren en la construcción de la vivienda. Los árboles que deban retirarse serán trasplantados en coordinación con el personal de la Administración

- Solicitar a las empresas prestadoras de servicios públicos su factibilidad e instalación de acometidas de agua y Luz
- Como actividad preliminar el Constructor DEBERA hacer el cerramiento, el campamento, la conexión a la red de alcantarillado, solicitar las acometidas de agua y energía. Deberá hacer el descapote del lote y la ubicación de la vivienda para verificar los aislamientos por parte de la Copropiedad.
- El cerramiento del lote se debe hacer con LAMINA DE SUPER BOARD, o

en ZINC, en todo el perímetro siguiendo la línea de propiedad y con su respectivo portón de ingreso, la altura mínimo de 1.80 mts, permanecerá durante toda la etapa de construcción, hasta el momento que inicia la conformación de las zonas verdes.

- El portón, debe tener las siguientes características, ancho mínimo 2,00 mts para permitir el ingreso de camiones con materiales, que se deben descargar dentro del lote, y debe ser del mismo material que el resto del cerramiento.
- Deberá instalar dentro del lote en un sitio no visible, un baño PORTATIL ecológico y realizar el respectivo mantenimiento con periodicidad no mayor a 30 días o en su defecto adecuar un baño provisional conectado a la red de alcantarillado Ver Figura
- En el momento que la obra requiera el servicio de energía, ya deberá contar con su respectivo transformador, está prohibido la conexión fraudulenta, provisional o rudimentaria.
- Adecuar un área dentro del lote, para instalar vestieres, duchas y demás espacios para que los empleados permanezcan en la obra, y tomen sus alimentos, ya que no está permitido el consumo de alimentos en las zonas comunes de la urbanización.
- Bajo ninguna circunstancia se podrá preparar mezclas o concretos en las vías o zonas comunes
- En forma provisional se autoriza identificar el lote con una tabla del tamaño de una hoja carta, fondo negro y letras en color blanco. No se permite hacer marcas en el cerramiento, ni colocar algún otro tipo de aviso en el cerramiento.
- El propietario será solidario con cualquier daño ocasionado por contratistas o camiones y se compromete a establecer un cerramiento adecuado que no desmejore el entorno, en caso de que la Obra se paralice o suspenda

3. Acta de iniciación de obra

Para iniciar los trabajos de construcción propiamente dichos, el Propietario y

Constructor debe suscribir con la Copropiedad el Acta de Iniciación, Vecindad, Compromiso y Responsabilidad de Obra, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Documentos a entregar en la Copropiedad en físico y copia electrónica:
- Copia de los planos arquitectónicos aprobados por la Junta
 - Copia de la Licencia de Construcción y Licencias que sean necesarias
 - Póliza de Cumplimiento de obra (Ver Garantías) Definir en Junta
 - Póliza de Responsabilidad Civil (Ver Garantías) Definir en Junta
 - Paz y Salvo de la Copropiedad
 - Copia del plano del lote con las coordenadas de los mojones inserto en la escritura

La Administración del Conjunto verificará el cumplimiento de los trabajos preliminares, la zona de construcción y los aislamientos. Si el Constructor realiza trabajos de construcción sin haber suscrito el Acta de Iniciación, la Copropiedad ordenará la suspensión de la obra.

4. Temporada de construcción y Plazo de ejecución de la obra

Está terminantemente prohibido el trabajo en las construcciones los días domingo y feriados y en los denominados "fines de semana largos", es decir, aquellos en que los días lunes o viernes sean feriados y no se trabajará los sábados.

Con el propósito de mantener el buen funcionamiento del Conjunto y producir el mínimo de incomodidad toda construcción deberá concluirse en su parte externa en un plazo máximo de 12 meses, a partir de la fecha de la suscripción del Acta de Inicio.

En caso de suspensión provisional o definitiva de la obra por razones ajenas a la

Urbanización, el propietario se compromete a instalar en el lote un cerramiento de acuerdo con las especificaciones establecidas para este fin. Y dejar libre de escombros y materiales de construcción las áreas de Antejardin.

5. Garantías

a. Póliza de cumplimiento de Obra

b.

Con el fin de garantizar el normal funcionamiento del Conjunto el **PROPIETARIO** deberá otorgar, a la Copropiedad, una póliza de garantía de Cumplimiento de Obra, por el 20% del presupuesto de obra de tal manera que el exterior de la vivienda se termine completamente (fachadas, ventanería, cubiertas, zonas de parqueo, etc.) Para los efectos de este artículo el propietario podrá presentar como garantía de cumplimiento del plazo de ejecución de la obra, una copia de la póliza de cumplimiento del contrato de construcción que celebre con el respectivo constructor de la vivienda privada, por el tiempo de vigencia de la licencia de construcción.

c. Póliza de Responsabilidad Civil

El **CONSTRUCTOR** deberá ampararse con un seguro de Responsabilidad Civil en caso de daños a terceros, o a las instalaciones pertenecientes al Conjunto tales como: viviendas, campo de golf, vías peatonales o vehiculares, instalaciones eléctricas, instalaciones hidrosanitarias, áreas comunes, vegetación o a cualquier vehículo, equipo, persona o bien privado dentro del área de la Copropiedad. El monto de este seguro será de \$300.000.000 o lo equivalente a 1SMLV por los M2 de construcción aprobados por la Junta

6. Personal de obra

a) El transporte interno de la obra, desde Cai y hasta la obra será cancelada por la administración de la copropiedad con cargo a la cuota asignada por M2 de obra en construcción, cuyo valor será establecido por la Junta administradora.

- b) Todo el personal vinculado a la obra debe ser mayor de edad y estar debidamente afiliado al Sistema de Seguridad Social, ARL y EPS. Sin excepción Todo el personal deberá identificarse en porteria para su ingreso y este será revisado al ingreso y salida de la Urbanizacion
- c) La responsabilidad del personal es netamente del contratista y propietario y no de la urbanizacion lomas de caujaral, con la cual no existe ninguna vinculación laboral.
- d) El responsable de la obra, debe entregar semanalmente, la lista del personal que laborara, en la construcción para la autorización de su ingreso, de lo contrario no podrá hacerlo, y notificar cualquier novedad o cambio que se produzca.
- e) Eventualmente la empresa de vigilancia y seguridad hara visitas a las obra solicitando los carnet y esta tiene la potestad de conducir hacia la salida a quien no tenga su identificación o haya ngresado por lugar diferente a la garita
- f) El profesional encargado de la obra deberá entregar semanalmente la relación de las personas, y vehículo que ingresara los almuerzos al personal. El caso de que este sea una moto, su conductor y acompañante deberá contar con el respectivo casco y chaleco identificado con el número de la placa.
- g) El personal de obra solo podrá permanecer en el lote en el cual realiza sus trabajos. Quien sea encontrado fuera de su zona de trabajo, sin justa causa, será amonestado y si reincide por tercera vez será retirado de la obra. Transitar por los campos de golf está expresamente prohibido y genera expulsión automática del proyecto.
- h) Bajo ninguna circunstancia se permitirá que personal de la obra pernocte en la misma.

- i) El vigilante que sea registrado por el propietario o el constructor, solo permanecerá durante el horario nocturno de las 18:00 a las 6:00 horas, en los domingos y feriados se debe garantizar un servicio de vigilancia por 24 horas.
- j) Está prohibido el ingreso, de cualquier tipo de animales a la obra durante el proceso de construcción.
- k) La Urbanización NO se responsabiliza por la pérdida o hurto de cualquier tipo de herramientas o materiales durante los procesos de construcción o intervención.
 - l) El responsable de la obra suministrara a Todo el personal que vaya a laborar en la construcción un el carnet que los identificará ante la Urbanización; este carnet, cuyo formato será suminitrado por la copropiedad, contendrá claramente el Nombre de la Obra en la cual laboran, Nombre del trabajador, foto, cedula, tipo de sangre , especialidad del empleado y sello de la copropiedad.
- m) En cada portería habrá instrucciones precisas encaminadas a solicitar a cada trabajador el porte del carnet respectivo, en caso de no llevarlo, no podrán ingresar.
- n) No se permite el ingreso de personas que vayan a promocionar la venta de materiales, equipos o algún otro tipo de elementos.
- o) Los responsables de la obra deberán informar a sus empleados la obligación de cumplir con la disposición de utilizar el transporte interno dentro de la urbanización
- p) La alimentación y transporte del personal es de entera responsabilidad del constructor, si lo desea podrá adecuar un casino para uso de la obra; el casino no hará ventas al público, estará instalado dentro del área permitida para la construcción en lugar no visible y el acceso será el mismo de la obra.

- q) No está permitido el ingreso de camiones de más de dos ejes, y el volumen máximo permitido para el ingreso de mixer es de 5m³ y será controlado por el personal de portería.
- r) La movilización de maquinaria pesada deberá ser, sin excepción en camabaja,
- s) No se permitirá el ingreso de vehículos con una carga o altura superior a(3.50) Mts, a razón que interfiere con las líneas de conducción eléctrica, de datos, y arborización.

7. Retiro de personal

La Administración de la Copropiedad, podrá ordenar el retiro de cualquier persona que a su juicio resulte inconveniente para-la Seguridad y convivencia

8. Responsabilidades

- a) Desde la fecha de suscripción del Acta de Iniciación, hasta la inclusión del proyecto dentro del cuadro de coeficientes de la Copropiedad, el propietario del lote cancelará una suma mensual por concepto de control de obra, de acuerdo con las regulaciones que de tiempo en tiempo establezca la Junta Administradora del Conjunto.
- b) El constructor ejecutará la obra según los planos aprobados. Cualquier modificación ocasionará la suspensión de la obra hasta tanto no se tenga el concepto respectivo del Comité de Urbanismo y aprobación de la junta Administradora.
- c) El Propietario y/o Constructor que realice cualquier obra fuera de los límites y linderos señalados y/o no respetando los planos aprobados o disposiciones del presente Reglamento de Construcción y Estatuto del Condominio, estará obligado a demoler la misma y dejarla en iguales condiciones a las iniciales, sometiéndose a las sanciones previstas por el

Estatuto y presente Reglamento. En caso de incumplimiento corresponderá a la Junta de Propietarios ejecutar tales acuerdos, estando facultada para cobrar al asociado el monto de los gastos que se devenguen.

- d) El encargado de la obra, por delegación del propietario, será el responsable de otorgar el aval de entrada a visitantes, hasta su obra, no se permitirá el ingreso de visitas de tipo personal
- e) El encargado de obra impartirá instrucciones precisas respecto al cuidado que se debe tener con los bienes comunes de la Copropiedad (vías, redes de servicios, zonas verdes) y con los de los demás propietarios.
- f) El responsable de la obra garantizará permanentemente de manera apropiada: el aseo, el orden, el cerramiento y los mojones visibles.
- g) El constructor facilitará el ingreso y prestará la colaboración necesaria para que el Supervisor de obra asignado por la Copropiedad pueda ejercer sus funciones de control.
- h) Coordinar con la Copropiedad las excavaciones y demás intervenciones en la zona de vías, para mitigar el riesgo de producir rupturas a las redes de servicios públicos.
- i) El constructor debe mantener debidamente compactado el acceso a la obra, limpia la vía del frente. Los escombros producidos por la construcción deberán permanecer dentro de la obra hasta que se disponga de los mismos. En ningún caso podrán ser colocados en lotes vecinos y mucho menos en áreas comunes y calles. La basura o poda, no podrá ser quemada, ya que estas están prohibidas en la Urbanización
- j) Deberá disponer recipientes con tapa para los contenedores de icopor que sirven de portacomidas con el fin de que animales y la brisa no rieguen estos desechos en áreas comunes. En caso de incumplimiento de esta norma, no se permitirá el ingreso de almuerzos a la obra y los operarios deberán tomar

los alimentos fuera de la Urbanización.

- k) Es obligación de cada Propietario cuidar que la construcción de su vivienda respete las técnicas de seguridad y calidad para cualquier obra de este tipo. Por lo tanto, la Urbanización se libera de cualquier responsabilidad que pueda derivarse a causa de la construcción de viviendas y cualquier daño causado a terceros, de carácter personal o material, sin reserva ni limitación alguna.
- l) La Copropiedad, No se hace responsable de las pérdidas o robos en las obras; el responsable de cada obra deberá implementar su propia vigilancia y control.
- m) No está permitido el manejo de recursos en efectivo para el pago de personal de la obra, en lo posible estos recursos deberán entregarse en las oficinas del constructor responsable. La seguridad de la Urbanización está exenta de cualquier responsabilidad para el acompañamiento de estos manejos
- n) Las obligaciones asumidas con terceros y con el personal de trabajadores a cargo de la construcción de viviendas en la Urbanización, por concepto de materiales, servicios a mano de obra, son de exclusiva responsabilidad de cada Propietario; liberándose la Administración de cualquier reclamo que pudiera efectuarse por tal concepto. Igualmente, son ajenos a la Administración y de entera responsabilidad del Propietario los accidentes de trabajo que sufran los trabajadores que presten servicios en la construcción, ampliación, modificación o acondicionamiento de viviendas dentro de la Urbanización.
- o) Son de responsabilidad de cada Propietario los daños y/o perjuicios que puedan ocasionar directamente a las áreas, equipamientos y servicios comunes de la Urbanización, así como bienes de terceros, sea cual fuere su causa, sin reserva ni limitación alguna.

- p) Es prohibido la invasión de lotes vecinos cuando se realicen trabajos, salvo autorización por escrito del propietario y previamente presentada a la administración.
- q) La máxima velocidad de vehículos transportadores de materiales y mezcladoras de concreto, etc., es de 30 km y deberá contar con la documentación reglamentaria, sin que sea responsabilidad de la Urbanización que estos entren sin este requisito.

9. Horario

- a) El encargado de obra programará su trabajo teniendo en cuenta el ingreso a obra a las 7:00 A.M. y salida de la obra a las 5:00 P.M., de lunes a viernes. Y de 7:00 am a 1 PM los días sábados
- b) Las actividades deben suspenderse obligatoriamente de 12 M a 1 PM
- c) Quedan expresamente prohibidas las actividades de construcción los días domingos y festivos, así como en la época de temporada alta correspondiente a Carnavales, Semana Santa y fin de año, para lo cual se informará oportunamente al encargado de obra.
- d) En casos muy especiales, previa autorización del Administrador de la Copropiedad, se permitirá extender la jornada máxima hasta las 10:00 P.M.,
- e) El ingreso o salida de materiales, equipos y personas ajenas a la obra (no carnetizadas) será de 7:30 A.M. a 5:00 P.M de lunes a viernes y los sábados de 7:30 A.M. a 12:00 P.M.

10. Disposiciones generales sobre el manejo durante la ejecución de la construcción

- Descargue de materiales debe ser dentro del lote

- La limpieza de las vías se debe realizar diariamente (clavos puntillas, icopor desperdicios, maderas etc.)
- Las cunetas deben permanecer limpias, es responsabilidad de los propietarios que los drenajes no lleven residuos sólidos o arena a los cuerpos de agua.
- Es responsabilidad del propietario que los empleados no caminen por la urbanización sino que utilicen el transporte que esté establecido para este fin.
- Organizar y reglamentar el tema de basuras, Cada obra deberá contar con tanques de basura CON TAPA. No podrán mezclarse con escombros estos deberá contar con una zona especial de fácil recolección. Las quemas están prohibidas
- El propietario está obligado a construir los andenes en los frentes de sus lotes de acuerdo al plan maestro
- La maquinaria pesada debe permanecer dentro de los lotes y transportada en cama baja.

Artículo 12. DEL TRATAMIENTO EXTERNO DE LOS LOTES Y VIVIENDAS

Las normas que siguen pretenden ordenar y asemejar el tratamiento perimétrico exterior de las viviendas a fin de conseguir una imagen homogénea del conjunto y así permitir mayor libertad en el diseño mismo de las viviendas.

a) Los cerramientos laterales entre lotes contiguos podrán ser compartidos, esto es, podrá ser uno sólo. En esta, el eje del cerramiento o la malla deberán coincidir con la línea del lindero que delimita ambos lotes. Para el cerramiento de los lotes se debe cumplir con las especificaciones definidas anteriormente.

- b)* Los portones de ingreso vehicular y peatonal deberán formar una unidad o vano y no mediar separación entre ellos pudiendo no existir puerta principal de ingreso y estar ella incorporada dentro del portón vehicular.
- c)* La altura máxima de los portones es de dos metros con setenta centímetros (2.80 cm.) a fin de permitir una viga que sirva de soporte al equipo elevador del portón de ingreso en caso de requerirse.
- d)* Los cerramientos de los lotes, deberán ser en materiales durables tales como súper - board, zinc, y demás y su mantenimiento debe ser permanente para evitar su deterioro.
- e)* En caso de requerir la colocación de avisos de venta o demás, de información de los predios estos deberán cumplir con los diseños que para tal fin definirá el comité de Urbanismo y la Administración.
- f)* Cuando el propietario decida instalar una valla de promoción o venta de su lote esta deberá presentarse a la administración para su aprobación y deberá cumplir con los requisitos establecidos para tal fin (ver ejemplo).

Artículo 13 . DEL CONTROL DE LAS OBRAS Y PENALIDADES

- a)* Es facultad del Comité de Urbanismo llevar a cabo la inspección de las obras que se ejecuten dentro de la Urbanización, con la finalidad de constatar el cumplimiento de los planos, Reglamento de Construcción y Estatutos de la Urbanización.
- b)* El Propietario y/o Constructor está obligado a mantener permanentemente un juego de planos aprobados por la Junta en la obra y la lista de trabajadores a su servicio.
- c)* El incumplimiento de las obligaciones materia del presente Reglamento dará lugar a la imposición de multas a los Propietarios, según las escalas señaladas en el acápite siguiente y, de ser el caso, demolición de las obras indebidas.

- d) La Junta de Propietarios está facultada para sancionar y multar al Propietario que incumpla los planos aprobados, el presente Reglamento y/o los Estatutos de la Urbanización, durante el proceso de construcción. Esta multa podrá variar entre el 0.5 % y el 8% del monto de obra, a criterio de la Junta de Propietarios y de acuerdo con la gravedad de la falta.
- e) Sin perjuicio de lo expuesto, el Propietario está obligado a demoler todas las construcciones irregulares, con independencia de la sanción o multa que se le imponga.
- f) Los Constructores que incurran en cualquiera de las faltas previstas por el presente Reglamento, podrán ser inhabilitados temporalmente, o en forma definitiva en caso de falta grave, para la ejecución de obras en la Urbanización.

Artículo 14. CASOS ESPECIALES, CUMPLIMIENTO Y MODIFICACIONES

Casos especiales. Aunque, este reglamento procura tocar todos los aspectos fundamentales para el desarrollo equitativo de la construcción de la urbanización, en caso de presentarse alguna situación que escape a los parámetros aquí consignados, esta se revisara por parte de la Junta Administradora de la Urbanización y su decisión será de obligatorio cumplimiento.

Este Reglamento de Construcción es parte integral, del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Urbanización y complementa los estatutos de la misma.

La Asamblea de la Urbanización podrá revisar con el tiempo, este Reglamento para variar, adicionar o suprimir cualquiera de las normas aquí consignadas, y los cambios que se realicen no aplicaran para los proyectos que cuenten con la debida aprobación. Y dichos cambios se comunicaran por escrito a cada propietario. Los compradores de lotes y sus cesionarios o sucesores, quedan sometidos a las disposiciones de la Asociación de Propietarios de Lomas de

Caujaral y además quedan en la obligación expresa de cumplir todas las disposiciones sobre orden público, aseo y salubridad que dispongan las autoridades competentes.

Cualquier situación especial que no esté contemplada en el marco general de lo establecido en este Reglamento, será definida por la Junta Administradora, a través del Comité de Urbanismo.

La Urbanización Lomas de Caujaral a través de su asamblea general y por mayoría absoluta, podrá, cuando así lo consideren, **modificar**, adicionar o suprimir cualquiera de las normas consignadas en el presente Reglamento, siempre en beneficio de los copropietarios y **en busca de la armonía** arquitectónica, urbanística y paisajística del Conjunto.

Artículo 15. DISPOSICIONES FINALES

Este Reglamento de Construcción, es parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal del La Urbanización Lomas de Caujaral, y por lo tanto es de obligatorio cumplimiento en su totalidad por todos y cada uno de los copropietarios.

Cualquier discrepancia entre el Comité de Urbanismo y algún Propietario referente a la interpretación del Reglamento, será contemplada en última y definitiva instancia por la Junta de Propietarios, renunciando expresamente el Propietario a recurrir a otros niveles de arbitramento.

Algunas normas básicas de seguridad, usos, costumbres y cuotas extraordinarias para el mejoramiento de la Urbanización estarán contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Gráficos anexos

1. Detalle cubierta (ANTEPECHO)
2. Áreas y Aislamientos (Lote mínimo permitido para viviendas Unifamiliares).

3. Áreas y Aislamientos (Lote mínimo permitido para viviendas Multifamiliares y Conjuntos Residenciales).
4. Aislamientos en lotes contiguos (Viviendas Unifamiliares).
5. Aislamientos en lotes contiguos (Viviendas Multifamiliares).
6. Aislamientos (Lote esquinero para viviendas Unifamiliares).
7. Cerramiento (Interno).
8. Cerramiento (Perimetral).
9. Altura de las construcciones (Vivienda Unifamiliar).
10. Altura de las construcciones (Disposiciones especiales - Lotes en media ladera).
11. Altura de las construcciones (Vivienda Multifamiliar y Conjunto Residencial).
12. Perfiles Generales.

Documentos anexos que forman parte integral de este reglamento:

1. PLANO DE USOS DEL SUELO DE CAUJARAL.
2. PLANO DE SERVIDUMBRES OTORGADAS EN LA URBANIZACION.
3. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
4. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA. (En lo que le corresponda).
5. DEFINICIÓN DE LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA. (POT de PTO. COLOMBIA).
6. GRÁFICO - AFECTACIÓN POMCA
7. GRÁFICO - CAMBIO USOS DE SUELO PUERTO COLOMBIA

