

## LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

**USOS.** Uso único, vivienda unifamiliar aislada; localizada según plano según se indica.

**DENSIDAD Y ESTACIONAMIENTOS.** La densidad permitida es de una (1) vivienda unifamiliar por lote. Los estacionamientos privados en los lotes para casas, deben estar integrados volumétricamente, por lo tanto estarán ubicados en el interior del lote. La sociedad gestora del proyecto ha definido para las cabañas dos (2) sitios de estacionamiento de vehículos, áreas comunes de uso exclusivo, de conformidad a los planos que fueron aprobados.

**UBICACIÓN DE LA VIVIENDA, ALTURA DE LA CONSTRUCCION, DETERMINACIÓN DE NIVEL CERO, AISLAMIENTOS, INDICES DE OCUPACION Y DE CONSTRUCCION.** Los copropietarios del conjunto podrán construir su vivienda o cabaña dentro del área habilitada del lote que conforma su unidad privada, respetando la ubicación señalada para cada casa o cabaña en los planos y dejando sin construir las áreas del lote que han sido demarcadas como aislamientos. La sociedad gestora del proyecto entrega dos diseños arquitectónicos para las casas y un diseño para las cabañas.

Los aislamientos anterior, posterior y laterales, los índices de ocupación y de construcción; son aquellos que se determinan en el plan de ordenamiento territorial del municipio. Las cabañas tienen asignado para su uso exclusivo dos (2) unidades de parqueo y áreas verdes, sin embargo, no podrán construirse sobre ella construcción alguna, ni modificar su diseño o condición de áreas libres descubiertas.

La altura máxima de las construcciones Cabaña será de dos (2) pisos máximo 6 metros, medidos desde el nivel cero el cual será evaluado por el Arquitecto Asesor una vez presentado el proyecto, hasta el arranque de viga canal. Los aleros de las cubiertas de cada vivienda será máximo de 0.60 metros., serán en concreto. La altura total incluida cubierta será máximo de 8,70 metros. La pendiente de la cubierta debe ser del 55%, con un ancho de nave central máximo de 7,50 metros.

La altura máxima de las construcciones Casa será de dos (2) pisos máximo 7 metros, medidos desde el nivel cero el cual será evaluado por el Arquitecto Asesor una vez presentado el proyecto, hasta el arranque de viga canal. Los aleros de las cubiertas de cada vivienda será máximo de 0.60 mts., serán en concreto y no podrán volar a los predios vecinos. El diseño de las cubiertas debe contemplar que estos aleros queden a plomo con el lindero del vecino. La altura total incluida cubierta será máximo de 10,0 metros. La pendiente de la cubierta debe ser del 50 al 55%.

Los índices de construcción y ocupación serán los contenidos en el plan Básico de ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta para el centro de poblado especial Ruitoque condominio.

**PAISAJISMO.** El propietario de cada uno de los lotes del conjunto deberá mantener los árboles y demás elementos naturales que se han conservado sobre el predio, salvo que sea absolutamente necesario prescindir de ellos para efecto de las construcciones que sobre cada predio se levantan: para lo cual requerirá la aprobación de las entidades respectivas.

**EL CERRAMIENTO DEL LOTE PARA LAS CONSTRUCCIONES.** Durante la construcción nueva, ampliaciones, reformas y/o adecuaciones a las unidades privadas, los propietarios deberán encerrar todos los linderos del predio en un material que no permita por ningún motivo el acceso de personal ajeno a la obra como por ejemplo en láminas de zinc, tablas de madera o tela de cerramiento. Será responsabilidad del propietario constructor mantener el cerramiento en buen estado durante la ejecución de la obra.

**DEL CUMPLIMIENTO DEL HORARIO PARA EL INGRESO DE MATERIAL, PERSONAL Y EQUIPO.** Todo propietario informará al personal, proveedor, asesor, y consultor que emplee en el desarrollo de su obra que provea materiales o equipo, que la entrada del material en volquetas y/o camiones mayores de una tonelada, y maquinaria pesada deberá cumplir con la ruta y los horarios de ingreso establecido por el condominio.

A quien incumpla el horario no se le permitirá el ingreso hasta el momento en que sea el aceptado para todos los propietarios de unidades privadas. La copropiedad y/o el condominio no se hacen responsables del suministro de materiales, o equipo que no se le haya admitido su acceso.

## **APROBACION DE CONSTRUCCIONES NUEVAS, REFORMAS, AMPLIACIONES Y/O**

**ADECUACIONES.** Todo propietario de unidades privadas que desee adelantar la construcción de su vivienda de conformidad al diseño elegido contratará un profesional que cumpla con los requisitos establecidos en la ley 400 de 1997. Dicho diseño será presentado a consideración del Comité de Fachadas quien asesorará a la administración para su aprobación, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Artículo 9 del presente manual.

Las reformas, ampliaciones y/o adecuaciones que se planteen desarrollar, después de haberse construido en su totalidad la unidad de vivienda, serán aprobadas previamente por el Comité de Fachadas del Conjunto.

Posteriormente cada propietario, bajo su entera responsabilidad, deberá tramitar ante las entidades gubernamentales, los planos completos con el lleno de los requisitos establecidos en la ley o los que se requieran por normas locales. Dicha oficina aprobará el proyecto y expedirá la respectiva licencia de construcción copia de la cual será presentada a la Administración junto con los planos aprobados.

**MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.** Con el fin de mantener cierta unidad dentro del conjunto, deberán emplearse los siguientes materiales para la construcción de las viviendas que pretendan efectuarse:

**CUBIERTAS:** Solo se permitirán cubiertas inclinadas con pendientes entre 50% y 55% para las casas y 55% para las Cabañas. Los materiales de estas serán en teja plana 20 cm y 30 cm vitrificada, matizada tipo tejar pescadero o similar; con canales en concreto con altura máxima de 55 cm en color blanco. Las Alfajías deberán ser construidas en concreto y deberán ser de color gris basalto.

**MUROS DE FACHADA:** Para las Casas el 80% de los muros deberá ir en ladrillo a la vista yomasa matizado o fachaleta matizada yomasa. El 20% deberá ir en friso liso con pasta de exteriores y pintura blanca. Para las Cabañas la fachada principal deberá llevar pasta blanca, piedra laja de la mesa cortada a escuadra y ladrillo a la vista yomasa matizado o fachaleta matizada yomasa, la nave central en el segundo piso deberá ir en su totalidad en friso liso con pasta de exteriores y pintura blanca. Es obligatorio la instalación de la piedra laja de la mesa cortada a escuadra en los balcones.

**CARPINTERIA:** La ventanería y las puertas ventanas serán en aluminio con pintura electroestática color champagne, ABM o negro, alfajías en concreto pintadas de gris basalto. La puerta principal deberá ir en madera, imitación madera o enchape madera; en la gama de color café, caoba y/o marrón, con laterales con vidrio (opcional). Para las casas las puertas exteriores como la del garaje y salidas al jardín deberán ser del mismo color de la puerta de acceso. Para las casas y cabañas que realicen puertas a cuartos exteriores, deberán ser del color de la ventanería instalada.

**ORNAMENTACION:** Los pasamanos y rejas que surjan en los balcones y áreas al exterior de la vivienda, deberán ser en acero color natural o negro, vidrio o hierro color negro o del color de la perfilaría de aluminio instalada en la vivienda.

**CERRAMIENTO:** El cerramiento que va por los linderos de los predios deberán ser de tipo natural (crotos, pinos zwinglia), con una altura máxima de 1.60 metros o en acero con una altura de 1.20 mts, compuesto por un antepecho con una altura de 40 cm. enchapado en ladrillo a la vista yomasa matizado o fachaleta matizada yomasa.

**ARTÍCULO 6. DE LOS DOCUMENTOS A PRESENTARSE PARA LAS APROBACIONES.** Para la construcción de las viviendas, los futuros adquirentes de las unidades privadas deberán contratar profesionales y cumplir con lo establecido en la Ley 400 de 1997. Las oficinas de Planeación Municipal de Piedecuesta y/o Curadurías del Municipio, cuentan con los requisitos a cumplir para la aprobación de los planos. Estos deberán ser completos en lo que tiene que ver con localización, plantas, cortes, fachadas y renders; deberán ir completamente acotados y con los niveles referenciados al nivel natural del terreno y la vía de acceso frente a cada predio.

Las plantas, fachadas y los cortes deberán indicar el material, la textura y el color que irán a utilizarse con el fin de que los materiales no rompan con la armonía del conjunto.

**PROCEDIMIENTO PARA APROBACION DE OBRAS.** Las disposiciones consagradas a continuación deberán observarse al momento de efectuarse la aprobación de obras dentro de la copropiedad, así:

**9.1. OBJETIVO.** Determinar las actividades previas que se deben surtir antes de autorizar el inicio de obras en cualquier proyecto de construcción en el Conjunto Residencial Buenavista.

**9.2. ALCANCE.** Aplica para todo proyecto relacionado con construcción o remodelación de casas y cabañas.

**9.3. DESARROLLO.** El siguiente es el mecanismo metodológico para llevar a cabo la aprobación de obras dentro de la copropiedad, así:

**A.** El propietario debe informar a la Administración sobre su intención de iniciar el desarrollo del proyecto respectivo, cancelando para tal efecto los honorarios al Arquitecto Asesor de la copropiedad por un valor igual a un (1) SMMLV + SUBSIDIO DE TRANSPORTE. Una vez ocurrido lo anterior, se le dará a conocer los lineamientos a tener en cuenta para el diseño de nuevos proyectos de acuerdo con la tipología y parámetros del conjunto, en busca de una unidad urbanística y arquitectónica del mismo.

**B.** El propietario deberá informar a la administración para realizar en su lote los estudios de suelos correspondientes.

**C.** El propietario y/o constructor debe presentar a la administración los planos y reders con exteriores niveles reales de vía y andén, en una copia física y un archivo en medio magnético en AutoCAD y PDF y copia de cancelación de derechos de revisión.

**D.** El administrador, una vez recibidos los planos, tiene un plazo de tres (3) días hábiles para allegárselos al Arquitecto Asesor del conjunto.

**E.** El Arquitecto Asesor del conjunto una vez recibidos los planos tiene quince (15) días calendario para revisarlos junto con el Comité de Fachadas, para que este último emita su concepto de aprobación o desaprobación.

**F.** Si el proyecto tiene objeciones y es rechazado, el Arquitecto Asesor del conjunto, dentro del tiempo de revisión debe devolver el proyecto a la Administración con su informe respectivo.

**G.** La Administración una vez recibido el proyecto rechazado tiene un plazo de tres (3) días hábiles para devolver el proyecto de manera oficial al propietario y una vez se realicen las correcciones se repite el proceso desde el punto c de este procedimiento.

**H.** Una vez obtenida la aprobación del Comité de Fachadas el propietario presentará a la oficina de administración, los juegos de planos a firmar en copia física del proyecto arquitectónico, una copia permanecerá en la administración y se entregará el oficio respectivo para que inicie los trámites de solicitud de la licencia de construcción en la oficina de Planeación Municipal de Piedecuesta y/o Curadurías Municipales.

**I.** Los Requisitos para autorizar el inicio de las obras son: Instalación de Valla Blanca donde conste la información de la licencia otorgada, copia de la licencia de construcción, acta de vecindad, copia de diseño estructural, registro imágenes del entorno respectivo y recibos y pago de Instalación de los servicios Provisionales de Agua y Luz, estos servicios deberán estar instalados.

**J.** Una vez surtidos los requisitos anteriores la administración, el Arquitecto Asesor del conjunto, el propietario y/o responsable de la obra firmaran acta de inicio de obras.

**LINEAMIENTOS TIPOLOGIA PARA OBRAS NUEVAS, ADECUACIONES, REFORMAS.** Estos lineamientos corresponden a las actividades para aprobar un proyecto a presentar a la oficina de planeación municipal y/o Curadurías Municipales, teniendo, para tal efecto, en cuenta: PBOT del municipio de Piedecuesta Vigente, Decreto 1077 de 2015, Decreto 1469 de 2010, Resolución 1002 de 2010, Resolución 1294 de 2009 CDMB, Ley 675 de 2001, Escrituras de Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Buenavista inscrito dentro de Ruitoque Condómino UIC, lo determinado en las actas de asamblea de copropietarios y consejo de administración y los procedimientos para la

construcción de casas y cabañas en el Conjunto Residencial Buenavista o las que las modifiquen o reemplacen en su momento.

**PRESENTACION DE PROYECTO.** Para la presentación y aprobación del proyecto de construcción al Comité de Fachadas, se deberá estar a paz y salvo con el conjunto por todo concepto. Se deberá presentar a la administración los planos y renders, en una copia física y un archivo en mediomagnético en DWG (AutoCAD) y PDF. Dichos planos deberán contener como mínimo:

**A) Plano de localización e identificación - Características del predio:** Sección vial, nomenclatura vial, linderos del predio, norte y cotas de nivel.

**B) Cuadro de Áreas:** Cuadro general de las áreas del proyecto arquitectónico. Plantas arquitectónicas por cada piso, sótano o semisótano, primera planta relacionada con espacio público, cotas, de medida totales y parciales según proyecto, ejes y elementos estructurales proyectados, niveles, usos, Indicación de cortes necesarios (mínimo uno longitudinal y uno, transversal relacionados con el espacio público, alzados o cortes, relacionados con la vía pública y cotas de nivel, relación con el espacio público y privado, Indicación de la pendiente del terreno, niveles por piso, cotas generales y parciales, ejes estructurales.

**C) Fachadas (Todas las del proyecto),** Indicación de la pendiente del terreno, niveles por pisos, cotas generales y parciales, deben indicar todas las especificaciones técnicas como materiales.

**D) Generalidades:** Verificar que las plantas, cortes y fachadas estén a la misma escala, Rotulo: Nombre o razón social, dirección, firma del arquitecto, número de matrícula del profesional y escala.

**E) Renders:** Con exteriores niveles reales de vía y andén

Los derechos de trámite de los proyectos, impuestos, licencia de construcción, y todos aquellos que se deriven de la aprobación para los proyectos arquitectónicos y técnicos de las unidades privadas, serán cancelados por los propietarios de los lotes.

El Conjunto Residencial Buenavista, con el fin de mantener la armonía arquitectónica del conjunto y el cumplimiento de las normas urbanas; dará previamente un visto bueno a los planos para la construcción y las reformas de las unidades privadas que debe aprobar el Comité de Fachadas del conjunto antes de ser aprobados por la Oficina de Planeación de Piedecuesta y/o Curadurías Municipales.

Con el fin de que los propietarios lleven a cabo la construcción de su vivienda, estas deberán ceñirse de conformidad a lo establecido en los planos generales, determinando para tal efecto, la tipología a utilizar. En el conjunto residencial Buenavista sería tipo plana, tipo bajando, tipo subiendo. Las tipologías de las viviendas son SANMIGUEL o CLAUSEN para las casas y Una sola tipología para cabañas.

**PROCEDIMIENTO PARA DESARROLLO DE OBRAS.** Las disposiciones consagradas a continuación deberán observarse al momento de efectuarse el desarrollo de obras dentro de la copropiedad, así:

**12.1 DESARROLLO.** Para iniciar obra se debe contar con la expedición de la licencia de construcción debidamente ejecutoriada, pago de servicios provisionales e instalación de contadores, acta de vecinos colindantes con su registro de imágenes y acta de inicio de obra. El siguiente es el mecanismo metodológico para llevar a cabo el desarrollo de obras dentro de la copropiedad, así:

1. Se realizará una reunión con propietarios y/o constructores, administración y/o Arquitecto Asesor del conjunto, donde se firmará el acta de inicio de obra. La administración deberá dejar una copia del acta de inicio de obra firmada.
2. Toda obra deberá tener un responsable, esto es, un ingeniero civil o arquitecto según lo solicitado por la ley 400 de 1997, quien desde el inicio de la obra deberá registrarse en la base de datos de la Unidad inmobiliaria Cerrada Ruitoque Condominio.

3. El responsable de la obra debe, (desde el primer día de inicio de la misma) establecer los procedimientos que comporten una sana convivencia de los trabajadores de su proyecto en relación con los actuales residentes del Conjunto.
4. El lote sobre el cual se levantará la construcción deberá ser totalmente cerrado desde linderos del predio con material que no permita por ningún motivo el acceso de personal ajeno a la obra como por ejemplo en láminas de zinc, tablas de madera o tela de cerramiento y mantener en buen estado este cerramiento durante el desarrollo de la obra, la altura y el material del mismo, deberá ser concertado con el vecino colindante si lo hubiere o en su defecto con la administración.
5. Las terrazas, corte y relleno de los lotes individuales se entregaron con la conformación de su área privada, por consiguiente, cualquier transformación del mismo se deben construir los elementos de contención que garanticen la estabilidad tanto del área privada como comunes, estas estarán aprobadas con el proyecto arquitectónico.
6. No se permitirá el uso de voladuras con explosivos de ningún tipo, solo con emulsión expansiva teniendo en cuenta las autorizaciones que la ley exige a este tipo de actividades, todas las normas de seguridad en el momento de manipulación, almacenamiento de materiales y equipos necesarios para su utilización. El propietario deberá presentar el certificado de su contratista o responsable de las obras a ejecutar.
7. La construcción de elementos como son jacuzzi, piscinas, BBQ, y elementos permanentes de jardín estarán condicionados a la capacidad de las redes de servicios del conjunto y a la tipología aprobada por la copropiedad para no perder la unidad arquitectónica del conjunto y estarán en concordancia con la normatividad ambiental vigente.
8. Las máquinas o equipos que generan ruido no podrán operar en los horarios de 12:00 m. a 2:00 p.m.
9. Para poder trabajar en un horario diferente al estipulado, se debe obtener por escrito permiso por la administración del conjunto mínimo 5 días antes de la ejecución, se deberá indicar la actividad a desarrollar, día, hora y autorización para la realización de los trabajos.
10. Antes de enviar personal de obra al sitio de trabajo, se deben construir los baños encerrados y con conexión de servicios provisionales y el cerramiento correspondiente a su lote en el material que no permita por ningún motivo el acceso de personal ajeno a la obra como por ejemplo en láminas de zinc, tablas de madera o tela de cerramiento, respetando las áreas comunes y de vecinos. Los obreros y demás personal de obra deben gozar de buenas referencias y dentro del sitio de trabajo deben observar buenos modales y utilizar vocabulario adecuado.
11. No se permite la utilización de radios, grabadoras u otros elementos que causen molestias a los residentes y que ocasionen descuidos en la obra.
12. No se permite la circulación de maquinaria de oruga ni pesada por las vías comunes.
13. Tanto la vía principal como los andenes deben permanecer limpios, libres de materiales, escombros y residuos de alimentación, especialmente al terminar la jornada diaria.
14. No se permite la preparación de mezcla en los andenes, ni en las vías comunales.
15. Los materiales y elementos que queden a la vista siempre deben brindar buen aspecto y orden.
16. Los escombros no se deben acumular ni dejar sobre andenes o vías.
17. Sin previo permiso escrito del propietario no se permite utilizar los lotes vecinos para guardar materiales o emplearlos como depósito de desechos o campamentos.

18. No se permite el parqueo de motos o vehículos en las vías o andenes de la copropiedad.
19. Las áreas comunes o de vecinos que por alguna circunstancia dentro del desarrollo de la obra sufran daño, deben ser reparadas o reconstruidas en forma inmediata
20. El personal que se contrate debe portar el respectivo carnet de identificación que se otorga en la oficina de seguridad de Ruitoque condominio, para lo cual se debe enviar a la administración un listado del personal que va a laborar junto con una copia de identificación y el nombre de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de la construcción y su afiliación o aportes a la seguridad social. Igualmente debe entregarse en portería cada mes el pago correspondiente a la seguridad social de los trabajadores de la obra.
21. En ningún caso se autorizan trabajos los días DOMINGOS Y FESTIVOS.
22. Cualquier reforma que se haga a los planos iniciales, deben ser aprobados por escrito por el Arquitecto Asesor, por el comité de fachadas y la administración
23. Las observaciones que haga el arquitecto asesor del conjunto deben resolverse por escrito con copia a la Administración, adjuntando nuevos planos.
24. Las características de los andenes en cuanto a materiales y el grado de pendiente no puede ser modificada. La dimensión de los andenes en las Casas es de 1,50 metros y en las Cabañas es de 1,20 metros.
25. El ingreso de volquetas y el uso de maquinaria será de 07:00 a.m. a 11:30 a.m. y de 2:00 a 4:00 p.m. de lunes a viernes.
26. El personal de obra será requisado al ingresar y salir del conjunto, la salida de herramientas debe ser autorizada por escrito por el propietario o la persona encargada para ello. No se permite el ingreso de armas.
27. Cada constructor o propietario debe velar por la seguridad de sus materiales y equipos de trabajo.
28. Se debe pasar con 24 horas de antelación la solicitud por escrito de carnet para los trabajadores, para lo cual se deberá diligenciar un formato en la portería del Conjunto y adjuntar la copia de la cédula de la persona, para que así pueda ser expedido por la oficina de Seguridad del Condominio.
29. Se debe informar a la administración cuando se retire algún trabajador.
30. Cuando ingrese material se debe programar con la debida antelación para que a las 5:00 p.m. salgan los trabajadores.
31. Se debe programar las fundidas de concreto para que la labor se termine antes de las 5:00 p.m.
32. Las zonas comunes afectadas por motivos de trabajo se deben restablecer tal como se encontraban y sembrar el correspondiente prado, si corresponde.
33. Los Propietarios y Arquitectos y/o ingenieros encargados de la obra, deben velar por que se cumplan todas las normas de seguridad correspondientes a la labor de la construcción.
34. El horario de trabajo es de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 7:00a.m. a 12 p.m., el día sábado. El guarda de seguridad tiene autorización de hacer retirar los trabajadores que incumplan este horario.
35. El día sábado NO está permitido el ingreso de vehículos como volquetas, furgones, camiones,

mezcladores de concreto, bombas de concreto, maquinaria pesada.

36. El responsable de la obra deberá entregar a la administración del Conjunto dentro de los 6 primeros días hábiles de inicio de la obra lo siguiente: Autorización del dueño del lote o lotes vecinos para disposición de materiales en caso de que decida utilizar dichas áreas. Listado de personal y documento de identidad y planilla que asegure el cumplimiento de la seguridad social del personal dentro de la obra, el encerramiento de dicho lote debe hacerse tal como el del lote objeto de la construcción, campamento de obra con servicios sanitarios provisionales etc.
37. Se deberá realizar protección de la red de alcantarillado, que garantice la no llegada de material que pueda obstruirlas y en caso de ser necesario modificar esta red deberá ser aprobada por la empresa administradora de las redes Ruitoque E.S.P., las losas de pavimento rígido afectadas serán remplazadas en su totalidad dejándolas como inicialmente fueron entregadas.
38. Los materiales de construcción y escombros se deben disponer dentro del cerramiento del lote a intervenir, no se permite ocupar la vía, andenes áreas comunes con materiales, volquetas, equipos de construcción; los escombros generados por el proceso constructivo se deben ser retirados regularmente.
39. Las basuras orgánicas deberán ser dispuestas en un recipiente con tapa adecuado, ser retirados y depositadas en el cuarto de basuras diariamente.
40. No se permitirán construcciones por etapas, prefabricadas o provisionales ni dejadas en obra negra y/o en obra gris o sin acabado completo de las fachadas de la vivienda. El responsable de la construcción debe establecer todos los procedimientos que impidan accidentes durante el desarrollo de los trabajos: Seguridad industrial, trabajo en alturas, pago de la seguridad social de los trabajadores (entregar copia de este documento mensualmente a la administración durante la ejecución de la obra), suministro de elementos de seguridad, etc.
41. Una vez surtido el punto número 1, y el trámite de la identificación por parte del Conjunto, la Administración autoriza el ingreso de trabajadores al Conjunto para que se inicien las actividades propias de la construcción de la residencia.
42. La primera actividad para realizar es el cerramiento del lote, la construcción del campamento y el baño provisional (teniendo en cuenta que estos deben realizarse hacia la parte del lote que este retirado de construcciones existentes).
43. Una vez iniciadas las labores de construcción deben realizarse las actividades preliminares de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y lo indicado en este procedimiento; las excavaciones o rellenos, los ejes y cotas de alturas de la construcción, queden definidos de acuerdo con los planos aprobados por la Administración, el Comité de Fachadas y el Arquitecto Asesor del conjunto.
44. Posteriormente se realizará una inspección de la evolución de la obra, con el fin de verificar el acatamiento a los estudios aprobados en cuanto a implantación, aislamientos, fachadas, cubiertas, espacio común y especificaciones técnicas de acabados externos, teniendo en cuenta la norma urbana, exigencias del Comité de Fachadas y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. De ser necesaria una visita adicional por parte del Arquitecto Asesor del conjunto será cancelada por quien la solicita y el documento será entregado a la administración del conjunto para la respectiva respuesta.
45. El desarrollo de las construcciones deberá adelantarse en estricto cumplimiento de los planos aprobados por la Administración, el Comité de Fachadas y el Arquitecto Asesor del conjunto, copia de los cuales deberán permanecer en la obra para efectos del seguimiento que realice el Arquitecto Asesor del conjunto.
46. Cuando una obra deba ser modificada, los propietarios previamente a adelantar cualquier

cambio deberán solicitar el procedimiento (PROCEDIMIENTO PARA APROBACION DE OBRAS), para la aprobación de dicha modificación a la administración. Para así adelantar el procedimiento de aprobación para la modificación de la licencia de construcción ante la secretaría de planeación municipal y/o Curadurías Municipales. La administración no se hará responsable por construcciones adelantadas sin la respectiva autorización, las multas pecuniarias y costos de demoliciones serán asumidos por los propietarios.

47. Cuando el Arquitecto Asesor del conjunto sea informado que un proyecto se está adelantando por fuera de los parámetros aprobados por la administración y la norma urbanística, (construcciones fuera de mojones, invasión del corredor de servicios, endurecimiento de zonas comunes de uso exclusivo, cambio de fachadas en cualquiera de sus lados y en cubiertas, construcción de disponibles, luquernas, altillos, BBQ, columnas adicionales, placas con dimensiones diferentes, construcción en zonas comunes etc.) dejará constancia del hallazgo en la administración y con este informe procederá a comunicarle al constructor y propietarios sobre la contravención de que está siendo objeto la obra. Si pasados cinco (5) días hábiles de la entrega de la comunicación anterior no se toman los correctivos correspondientes o envían la solicitud respectiva para aprobación del Comité de Fachadas incluidos los planos que respaldan las modificaciones, la obra será objeto de notificación por parte de la Administración.
48. Si los constructores y propietarios insisten en adelantar las obras no autorizadas la administración procederá a comunicar la anomalía a las entidades de control, para que procedan de conformidad con la Ley.
49. Una vez surtida la acción del numeral 48, la administración se someterá a lo que determinen las autoridades y entes de control correspondientes.

**FICHA NORMATIVA URBANO ESPECIAL RUITOQUE CONDOMINIO.** Entiéndase incorporada la presente ficha al Manual en su integridad, para efectos técnicos, así:

<b>APROVECHAMIENTOS</b>	
<b>AREAS</b>	Lote Cabañas mínimo 100 m <sup>2</sup> de área privada. Lote: 300 m <sup>2</sup> a 550 m <sup>2</sup> . Lote: 550 m <sup>2</sup> a 1000 m <sup>2</sup> . Lote: Mas de 1.000 m <sup>2</sup> .

<b>DENSIDADES</b>	Neta = 25 viv/ha para unifamiliar Neta = 20 – 25 viv/ha para cabañas
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	Unifamiliares: 2 pisos y altillo y/o disponible en sótano. Cabañas : 2 pisos y altillo y/o disponible en sótano Hotel: 5 pisos.
<b>AISLAMIENTOS</b>	<p>LOTES DE 300 m2 A 550 m2 Lateral : 3.00 mts por un solo costado Anterior: 2.50 mts al paramento de construcción Posterior: 4.00 mts si colindan con zona verde 5.00 mts por unidad si colindan dos unidades residenciales 8.00 mts si colinda con campo de golf</p> <p>LOTES DE 550 m2 A 1000 m2 Lateral : 5.00 mts entre construcciones Anterior: 2.50 mts al paramento del garaje 5.00 mts al paramento restante Posterior: 8.00 mts si colindan con zona verde o campo de golf 9.00 mts por unidad si colindan dos unidades residenciales</p>
<b>INDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN PORLOTE.</b>	<p>Nota: Esta unidad residencial podrá desarrollarse sobre un costado del lote dejando el aislamiento lateral completo en 5.00 metros en el otro costado. En caso de que la unidad se desarrolle en el centro del lote se dejaran aislamientos de 4.00 metros por cada costado.</p> <p>LOTES DE MAS DE 1.000 m2 Lateral : 8.00 mts entre construcciones Anterior: 5.00 mts al paramento de construcción Posterior: 8.00 mts si colindan con zona verde o campo de golf 9.00 mts por unidad si colindan dos unidades residenciales</p> <p>Nota: Esta unidad residencial podrá desarrollarse sobre un costado del lote dejando el aislamiento lateral completo en 8.00 metros en el otro costado. En caso de que la unidad se desarrolle en el centro del lote se dejaran aislamientos de 4.00 metros por cada costado</p> <p><b>CABAÑAS</b> Entre cabañas 5.00 mts A la vía 6.00 mts A otra sub-área 6.00 mts Al campo de golf 8.00 mts</p> <p>Nota: Se permite el apareamiento de dos cabañas. En este caso el aislamiento por cabaña será de 2.5 m dando como resultado 5 m entre bloques de cabañas.</p>
<b>NORMAS ESTRUCTURANTES</b>	<p>LOTES DE 300 m2 A 550 m2 I.O: 0.3-0.5 I.C: 0.6-1.3</p> <p>LOTES DE 550 M2 a 1000 M2 I.O: 0.3-0.5 I.C: 0.4-1.3</p> <p>LOTES DE MAS DE 1.000 M2 I.O: 0.3-0.5 I.C: 0.6-1.3</p> <p>LOTES DE CABAÑAS I.O: 0.5-1.0 I.C: 0.6-1.3 M2 aplicados sobre área privada</p>

<b>MEDIO AMBIENTE</b>	
<b>OROGRAFÍA</b>	Zonas de protección y aislamientos de quebradas, humedales y cauces de 15mts. a partir de la cota de inundación. Aislamientos a lagos y lagunas artificiales 15 mts del borde.
<b>ZONAS DE AMENAZA NATURAL</b>	Pendientes mayores al 75% negativo para cualquier tipo de construcción, incluido vías, ductos, etc.
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>	Por inundación y/o remoción de masa, amenaza alta y muy alta, negativo para cualquier tipo de construcción urbanística. (ver mapa de Susceptibilidad de Amenaza). Acueducto: Ruitoque E.S.P. Alcantarillado: Ruitoque E.S.P. Energía: Ruitoque E.S.P. Recolección de residuos sólidos : Ruitoque E.S.P.

**ARTÍCULO 14. VIGENCIA.** Este reglamento rige a partir de su aprobación y promulgación.