

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

I. INTRODUCCIÓN

El **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**, es adelantado por la sociedad PROYECTO EL TRIUNFO S.A.S, legalmente constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del 6 de octubre del 2011, inscrita el 27 de octubre del 2011 bajo el número 01523362 del Libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien ejercerá de manera provisional, las funciones del Curador de Diseño y Construcción, para todo concepto de aprobación y verificación de diseños de las unidades de vivienda campestre que se requieran dentro de los lotes privados del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**.

El Curador de diseño y construcción, definitivo del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**, corresponde al individuo idóneo que se delegue por la Asamblea General de Copropietarios de **CONJUNTO**, el cual se encargará de estudiar y tomar las decisiones referentes a los temas arquitectónicos y de construcción del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**. El Curador de Diseño y Construcción, establecerá su estructura organizacional, los procesos, mecanismos y medios necesarios para la adopción, divulgación, verificación y control de las normas establecidas en el presente Reglamento de Construcción de Viviendas en los Lotes del **CONJUNTO**, proporcionando las herramientas de diseño orientadas a preservar la Armonía y Calidad del **CONJUNTO**. Así mismo, autorizando de manera previa el Diseño y Construcción de las unidades privadas del **CONJUNTO** en materia de diseño y construcción.

Hasta tanto se comercialicen la totalidad de los lotes en las unidades privadas que compongan el **CONJUNTO**, el promotor del proyecto, la sociedad PROYECTO EL TRIUNFO S.A.S, será el Curador de diseño y construcción y podrá delegar dicha función a un profesional idóneo para tal fin. No obstante, lo anterior, si la promotora del proyecto lo considera conveniente podrá antes de dicho tiempo transferir dicha facultad en cabeza del Consejo de Administración del **CONJUNTO**.

De acuerdo a lo anterior y de conformidad con

el Decreto Nacional 564 de 2006, “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones”, las licencia de construcción de las unidades de vivienda que conformen el Conjunto, deberá contar con el visto bueno del Curador de Diseño y Construcción como requisito para la aprobación del proyecto, por lo tanto todo propietario de lote de terreno que conforma el Conjunto, deberá elevar de esta manera consulta al curador y obtener su visto bueno antes de lograr la aprobación de los diseños en la oficina correspondiente del municipio de Sopó; el Curador se reserva el derecho de rechazar total o parcialmente las propuestas que no cumplan con las premisas trazadas en este reglamento, con el único propósito de mantener la armonía arquitectónica, urbanística y paisajística del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**, lo cual deberá expresarlo por escrito debidamente sustentado.

El presente reglamento hace parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA** y tiene como fin buscar la protección y el beneficio mutuo de todos los copropietarios del Conjunto proporcionando normas de diseño orientadas a preservar el valor de todas las propiedades allí localizadas.

Toda modificación que pretenda introducirse en este Reglamento de Construcción y Especificaciones Arquitectónicas deberá ser aprobado por la Asamblea General del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA** con un quórum del 70%.

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

II. PROPÓSITOS Y OBJETIVOS

La filosofía urbanística y de diseño del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**, está dirigida a que sus copropietarios tengan una convivencia pacífica y una vida campestre en armonía con la naturaleza, creando un entorno de vida agradable y preservando el carácter natural a través de la concepción arquitectónica de las viviendas.

1. **Armonía.** El concepto de armonía se enmarca como rector del presente reglamento y abarca desde la concepción arquitectónica de las viviendas hasta su relación con el entorno, la naturaleza y el urbanismo del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**. Dicho concepto pretende generar valor tanto económico como visual, así como mantener la filosofía del conjunto.
2. **Volumetría.** La volumetría, como parte fundamental del diseño arquitectónico, pretende establecer una relación orgánica con la topografía del terreno y a su vez favorecer el aprovechamiento de la luz y la energía del sol de manera que, siempre en concordancia con la vocación ecológica del **CONJUNTO** y teniendo en cuenta las condiciones climáticas de nuestro entorno, se optimice tan importante recurso. Para tal fin se establece una volumetría con cubiertas planas y volúmenes muy bien definidos con grandes ventanales y claraboyas que logren el objetivo anteriormente mencionado. Se pretende mantener aristas rectas como extensión de la topografía y definición marcada de los volúmenes a través del adecuado manejo de los materiales y de los elementos que componen el diseño.
3. **Materiales.** Los materiales establecidos en el presente reglamento para el **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA** pretenden integrarse de una manera armónica con el entorno, mas no ser una extensión del mismo. Dichos materiales, inspirados en el entorno natural, permiten el desarrollo de la creatividad en el diseño, respetando el carácter individual y personal de cada vivienda, pero al mismo

Con el fin de mantener dicha filosofía y en aras de preservar una armonía general del concepto urbanístico a través del diseño arquitectónico de las viviendas, se establecen los siguientes parámetros que sintetizan la visión general y conceptual del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**:

- tiempo manteniendo la armonía como concepto fundamental. Los materiales establecidos para el **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA** se dividen en dos grupos: 1) Los materiales predominantes o primarios y 2) Los materiales secundarios o de marcación. Dentro del primer grupo están el ladrillo (Establecido en el numeral 4.3 del presente reglamento), el pañete (Establecido en el numeral 4.3 del presente reglamento) y **EXCLUSIVAMENTE** para cubiertas la gravilla y/o mármol y/o granito (Establecido en el numeral 4.2 del presente reglamento). El conjunto de estos materiales permite obtener diseños limpios y lineales que conforman volúmenes muy bien definidos a través del contraste que resulta del buen manejo de los mismos. El contraste y la riqueza de sus tonalidades y texturas da cabida a infinidad de diseños personalizados y a su vez el hecho de ser tan específicos y puntuales garantiza la armonía buscada como objetivo.
4. **Demás Reglamentaciones.** Van orientadas en la misma dirección, ya planteada en los anteriores numerales y en la filosofía general del proyecto, en concordancia con el POT del municipio de Sopó.

En el presente reglamento se consignan los parámetros dentro de los cuales debe enmarcarse el diseño, construcción y adecuaciones de las viviendas del Conjunto, para que se adopten y respeten las reglamentaciones a continuación expuestas en beneficio de la armonía paisajística del conjunto y de la valorización del mismo.

III. NORMAS GENERALES DE DISEÑO.

Las unidades privadas que conforman el CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA sólo podrán destinarse a unidades de vivienda. Se entiende que esta destinación también obliga a todos los futuros adquirentes y tenedores que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquirió su unidad privada. El propietario o usuario que, sin sujeción a lo dispuesto por el procedimiento previsto en este reglamento, y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, cambiare el destino de su

unidad privada en forma inconsulta, incurrirá en las sanciones previstas en la ley.

El concepto arquitectónico del CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA contempla una densidad permitida de una (1) unidad de vivienda por lote, entendiéndose por VIVIENDA, la edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a personas y sus enseres y propiedades. De tal manera que quedan prohibidas las casas pareadas, los bifamiliares y los conjuntos dentro de un solo lote.

3.1 Localización de Vivienda:

3.1.1 Lote Sencillo.

Los copropietarios del Conjunto podrán construir su vivienda dentro del lote que conforma su unidad privada respetando los aislamientos laterales, posteriores, antejardines y zonas de control ambiental, definidas en el plan de ordenamiento territorial del municipio de Sopó, y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

3.1.2 Propietarios de 2 o más lotes.

Solo se puede construir una (1) unidad de vivienda por cada lote. Por ningún motivo se permiten unidades bifamiliares.

Cada predio deberá respetar las normas contempladas para la construcción de una vivienda unifamiliar de conformidad con el POT del municipio de Sopó.

Si el propietario de 2 o más lotes quisiera englobarlo en uno solo deberá pedir autorización a la Asamblea General de Copropietarios, pues esta situación requiere modificación a la licencia de urbanismo del conjunto residencial y a su vez modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de ser aprobada esta iniciativa los costos generados de esta

serán asumidos en su totalidad por el propietario de los lotes objeto de dicha solicitud.

PARÁGRAFO. - Una vez englobados dos o más lotes, si el propietario construye una vivienda con el equivalente de la sumatoria de los índices respectivos, no tendrá a futuro posibilidad de adelantar desenglobe alguno. Un lote englobado solo podrá ser desenglobado a futuro respetando las mismas unidades que fueron objeto del englobe y estas a su vez deben cumplir de manera independiente los índices respectivos.

3.2 Aislamientos.

Estos deben obedecer estrictamente a lo exigido en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó. Con el fin de respetar la intimidad de cada vivienda y lograr mantener la armonía entre la naturaleza y las construcciones, los aislamientos entre la construcción y el perímetro de cada lote con sus lotes vecinos, deberán arborizarse con especies autorizadas por el Condominio (Anexo No 1 Manual de Arborización y Jardinería). Dichos aislamientos estarán definidos en las fichas técnicas de cada lote.

Cabe anotar que el mantenimiento de la totalidad del lote incluyendo las zonas de aislamiento y continuidad ambiental, será responsabilidad de la administración de la Copropiedad.

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

Los aislamientos de los lotes interiores de la parcelación tendrán que destinar 5 metros a manera de servidumbre a favor del Condominio. Así mismo, los propietarios de los lotes que estén ubicados contra linderos ajenos a la parcelación tendrán que destinar 10 metros a manera de servidumbre a favor del Condominio para un cerramiento que será a partir del lindero del lote. El mantenimiento y conservación de la franja de 5 metros y 10 metros, según sea el caso, será monitoreada y sostenida por el cuerpo de seguridad que asigne la administración.

3.3. Índices de Ocupación y Construcción:

3.3.1 Índice de Ocupación

El índice de ocupación esta dado por la resultante entre el área ocupada en primer piso dividida entre el área del lote. Esta área no podrá ser superior a lo indicado en el POT del municipio de Sopó.

3.3.2 Índice de Construcción

Corresponde al área máxima de construcción para un lote individual resultante de dividir el área total de construcción cubierta sobre el área del lote. Se seguirán las disposiciones en esta materia según lo dispuesto en el POT del municipio de Sopó.

3.4. Cerramientos y Divisiones.

Los propietarios, deberán en todos los casos utilizar un cerramiento de cerca viva en los linderos posterior y lateral del lote, solo son permitidas especies nativas de árboles y arbustos (no pueden ser eugenias) según lo dispuesto en el Decreto 361 del 30 de diciembre de 2019, Queda completamente prohibido el cerramiento en

algún tipo de malla, muro, cerca o elemento distinto a los árboles o arbustos especificados, con excepción de lo descrito en la ficha de "Cerramiento para mascotas" que se estipula en este reglamento.

El control de animales domésticos es responsabilidad del propietario y nunca podrá ocupar zonas comunes. Toda construcción necesaria para este uso deberá ser aprobado por la Curaduría del conjunto. Para el control de mascotas en lotes privados, se obliga un cerramiento dentro del lote con el fin único y exclusivo de controlar la movilidad de mascotas dentro del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**, el cual será especificado en la ficha "Cerramiento para mascotas".

3.5 Accesos a Lotes.

Los accesos se deberán realizar en adoquín de arcilla únicamente y su color será el aprobado por el Curador del Conjunto. No se permitirá el uso de pavimento ni ningún otro material en esta área.

El acceso deberá mantener el buen estado del andén o cuneta frente al mismo, en caso de daño de estos el arreglo deberá cumplir las normas de diseño y calidad del conjunto, las cuales deberán ser revisadas y aprobadas por la Curaduría del Conjunto.

De esta manera las excavaciones o movimientos de tierra para la conformación de los accesos a los lotes, deberán ser estudiados y aprobados por la curaduría, para evitar daños a las redes de servicios.

3.6 Iluminación Exteriores.

La iluminación del lote solo se podrá hacer con implementos colocados dentro del área de jardín o dentro del área de construcción. La administración de la copropiedad podrá rechazar cualquier tipo de iluminación que no considere apropiada bien sea funcional o estéticamente.

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

3.7. Basuras.

El sistema de recolección de basuras será determinado por la Administración del conjunto y queda completamente prohibida la colocación de elementos como canecas, rejillas y otros que puedan contener basuras en los antejardines o frentes de lotes. En la portería principal se dispondrá de un espacio para la concentración de las basuras colectivas, cuya recolección, manejo y envío al sitio de disposición final correrá por cuenta de la administración.

3.8 Conexión de Servicios Públicos:

3.8.1 Acueducto.

Cada predio cuenta con una domiciliaria de acueducto que llega al armario de medidores de cada lote y la cual se pondrá en uso una vez sea solicitado y pagado al operador del acueducto la instalación de su medidor. Los tanques de almacenamiento de agua deben ser subterráneos y contar con una capacidad mínima de 8 m³.

3.8.2 Alcantarillado de Aguas Residuales.

Cada predio cuenta con una domiciliaria de alcantarillado que termina con su caja de conexión en el lindero del predio, la cual deberá ser construida por cada propietario según las normas establecidas, y a la

cual solo podrán ser conectadas las aguas residuales de la vivienda.

Además, cada predio deberá contar con una trampa de grasas con capacidad de 100 lts y cuyo mantenimiento será a cargo de cada propietario.

3.8.3 Energía.

Cada predio cuenta con una canalización (Sin alambrar) que proviene de la caja de maniobras más cercana y que llega al armario de medidores de cada lote (según planos aprobados por ENEL CODENSA). Cada propietario al construir su vivienda hará la solicitud de los derechos de conexión y del medidor de energía. Adicionalmente, se notifica que la carga máxima permitida a cada uno de los lotes es de 13,1 Kva.

3.8.4. Gas.

El proyecto Montevioleta no tiene red de Gas, fue concebido para el uso del gas propano.

En la eventualidad que la empresa prestadora del servicio VANTI, construya red de suministro de gas natural al proyecto, sus costos de redes generales del proyecto, así como las redes internas de cada inmueble será asumidos por los propietarios en acuerdo con la Administración. La instalación debe ser efectuada por personal competente siguiendo las especificaciones de instalación de la empresa prestadora del servicio y su reglamentación para instalaciones internas y externas

3.8.5. Armario de Medidores de cada lote. Los armarios de medidores de cada lote serán entregados por el Promotor del Proyecto y estos serán inmodificables. Son inmodificables ya que su ubicación fue aprobada en los diseños SERIE 3 por la empresa prestadora del servicio, ENEL CODENSA.

IV. NORMAS DE DISEÑO PARA VIVIENDAS.

El presente Reglamento de Construcción y Diseño Arquitectónico del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA** establece que en cada predio podrá ser construida una (1) vivienda unifamiliar privada como uso principal del mismo, sin embargo pueden existir construcciones complementarias o secundarias dentro de las que se contemplan terrazas, decks, BBQ, o espacios recreativos; las normas para el diseño de las

anteriores deben respetar la siguiente reglamentación: No está permitido como construcción secundaria, casas sueltas y/o elementos cerrados, adicionalmente se debe mantener el estilo arquitectónico presentado por el promotor y contemplado en este manual. El diseño tanto de la vivienda como de los elementos mencionados deberá contar con el visto bueno del Curador del Conjunto.

4.1. Altura.

Este aspecto se regirá por lo establecido en el POT de Sopó que contempla los siguientes parámetros generales: La altura máxima permitida de las construcciones será de dos pisos sobre el nivel natural del terreno que equivale a 7.0 m de desarrollo en fachada. Las viviendas se podrán levantar un máximo de 0.80 m del nivel natural del terreno.

En terrenos inclinados esta altura será tomada desde el terreno natural en cada una de las cotas y nunca podrá superar esta altura.

4.2. Cubiertas.

Se permiten únicamente las cubiertas planas:

Los materiales a utilizar deberán ser:

- Deberá existir un acabado de terraza o piso exterior, que debe ser gravilla gris y/o mármol (En tonalidades tierra o café) y/o granito (En tonalidades tierra o café). No se permitirá que el acabado a la vista sea el elemento impermeabilizado o pintura bituminosa o ningún otro que no esté estipulado en el presente reglamento.
- No se permite el uso a la vista de canales ni bajantes metálicas o plásticas como elemento de recolección de aguas de cubiertas.

- El uso de paneles solares en las cubiertas estará sujeto a la previa autorización del Curador del Conjunto y no podrán ocupar más del 30% del área de la cubierta. La utilización de los paneles solares implicara también la utilización de antepechos que en ningún caso permita la visualización frontal de los mismos.

4.3. Muros.

Los materiales y las texturas permitidos para el acabado de muros de fachada serán los siguientes o una combinación de los mismos:

1. Materiales predominantes o primarios.

- Pañete hasta el 100% del área total de la fachada. El color debe ser el marfil K 2685 de Koraza de Pintuco (Ver parágrafo siguiente).
- Ladrillo prensado gran formato de Santafé a la vista color tierra (Ver parágrafo siguiente), cuyo conjunto ocupe un máximo del 70% del área total de fachada.

2. Materiales secundarios o de marcación.

- Piedra Pizarra Negra o Cuarzo Negro y/o Elementos metálicos color Óxido-Café oscuro cuyo conjunto ocupe un máximo del 30% del área total de la fachada. Estos materiales deben ser usados para resaltar la

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

volumetría, para marcar las formas lineales y aprovechadas para marcar los cambios en los volúmenes. No se estipulan como materiales predominantes o principales.

No se permite la aplicación de materiales sintéticos como graniplast, garraplast o marmoplast, así como bloques de fibrocemento enchape cerámicos.

No se permite el uso de zócalos o cambio de materiales en un mismo muro, estos cambios se deberán manejar mediante muros independientes o cambios de plomos en los mismos.

Parágrafo. El Promotor del Conjunto tendrá el derecho de garantizar la identidad arquitectónica del

Conjunto a través del Curador Arquitectónico. En caso de que alguno de los materiales enumerados no tenga disponibilidad en el mercado o su uso implique un problema comprobado, el interesado podrá presentar una alternativa, siempre dentro de los mismos lineamientos aquí consagrados, que deberá ser aprobada por los promotores del proyecto (O el consejo de administración cuando el promotor ya no esté) y por la curaduría del proyecto.

4.4. Puertas y Ventanas.

- Los vidrios deberán ser incoloros.
- Los perfiles de ventanería deben ser blancos o negros
- No se permite el uso de rejas de seguridad ni de cerramientos en ventanearía.

V. NORMAS DE DISEÑO PARA CONSTRUCCIONES SECUNDARIAS.

5.1. Casa de Mayordomo

No serán permitidas.

5.2. Pérgolas.

Su altura no debe superar los 2.5 metros con respecto al nivel del terreno natural. La cubierta debe ser plana o máximo al 5 % de pendiente. No se permiten pirámides, bulbos ni bóvedas en estos espacios. Su acabado podrá ser madera natural

5.3. Cuarto de almacenamientos de agua y gas.

No se permitirán estos elementos a la vista y deben incluirse dentro de depósitos adosados a la casa o enterrados.(Ver ficha).

5.4. Viviendas para animales.

Solo será permitido el uso de animales domésticos. Los que requieran su vivienda en exteriores de la casa,

se podrá ubicar únicamente en el jardín posterior y aislamiento lateral hasta la mitad del predio, según ficha reglamentaria.

5.5. Energía alternativa.

Se permite el uso de paneles solares siempre y cuando su ubicación no sea advertida desde el exterior y cualquier otro tipo de generador de energía alternativa deberá colocarse dentro de la vivienda en espacio insonorizado (Plantas eléctricas baterías y otros).

5.6. Antenas parabólicas.

Estas serán permitidas, siempre y cuando su ubicación no sea advertida desde el exterior.

VI. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN ARQUITECTÓNICA DE CONSTRUCCIONES PRIVADAS ANTE CURADOR DEL PROYECTO.

Todo propietario que desee realizar la aprobación arquitectónica y construcción de su proyecto de vivienda deberá surtir un paso previo, a la presentación del mismo ante la entidad encargada en el Municipio de Sopó, correspondiente a la aprobación con visto bueno por parte del Curador designado por el proyecto, de todos los aspectos de diseño externo y especificaciones técnicas de fachada de los inmuebles que deseen construir.

FASE DE REVISIÓN 1:

- Carta de compromiso por parte del Propietario y el Arquitecto que certifican que conocen y aplicarán el presente reglamento.
- Presentar el esquema básico al Curador para su primera revisión, aclaración de dudas y verificación de aislamientos.
- El curador emitirá un oficio con observaciones al proyecto en un término de 10 días hábiles.
- Presentación de anteproyecto con las observaciones atendidas.

Una vez cumplida la revisión de esquema básico, y aclaradas las dudas se debe entregar una copia de la siguiente información:

•

FASE DE REVISIÓN 2:

- Plano de levantamiento topográfico con curvas de nivel incluyendo el levantamiento de formaciones rocosas y el inventario de vegetación existente.
- Planta de localización con plano de áreas, accesos, parqueos, curvas de nivel, otros elementos exteriores tales como pérgolas, tanques de distinta destinación, terrazas, asaderos, cerramientos, etc.
- Planta Arborización. Se debe destinar un 70% del área del lote a reforestación con vegetación endémica, e indicar cuales y cuantas especies se van a sembrar.
- Plantas arquitectónicas

Ningún proyecto de construcción privada dentro del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**, será recibido para aprobación del Municipio de Sopó sin este visto bueno.

Los pasos que se deberán adelantar ante el curador serán los siguientes:

- Plano de las instalaciones hidrosanitarias. Cada una de las redes (suministro, desagües y aguas lluvias) deben ser independientes.
- Dos (2) cortes y fachadas, todo debidamente referenciadas a las condiciones topográficas del lote y especificando los materiales de acabado de fachadas con cotas desde el terreno natural y niveles.
- Planta de cubiertas indicando niveles.
- Se entregará al solicitante un acta de observaciones y conclusiones de la revisión realizada por el curador.
- Aprobación del anteproyecto mediante visto bueno de Curador del Proyecto.
- Aprobación definitiva del proyecto arquitectónico.

FASE DE REVISIÓN 3:

- Presentar el plano de localización (escala 1.100), donde se indiquen los parámetros, todas las construcciones a realizar, la forma y materiales del acceso vehicular y peatonal, curvas de nivel, pisos exteriores (caminos, terrazas, zonas de parqueo, etc.), otras zonas de aislamientos, el tratamiento de áreas verdes, jardines y arborización, elementos de iluminación exterior, tanque de agua, pérgolas y cerramientos. En esta plancha

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

deberá aparecer el cuadro de áreas completo del proyecto.

- Presentar el plano de reforestación (escala 1.100), donde se enumeren e indiquen las especies nativas que se van a sembrar,
- Presentar planos arquitectónicos, plantas arquitectónicas completas de cada uno de los pisos y de la cubierta (escala 1.50), donde se indiquen los niveles internos referidos al levantamiento topográfico. En los planos deberán aparecer los linderos y los parámetros de construcción debidamente acotados.
- Presentar planos hidrosanitarios, plantas completas de cada uno de los pisos y las cubiertas (escala 1.50), donde se indique las redes de suministro, desagües y aguas lluvias.
- Presentar cortes y fachadas completas en escala 1.50, donde se indiquen claramente la altura de la construcción con relación al terreno y los materiales de acabados exteriores a utilizar, la altura de los aleros, las cumbreras y otros elementos del proyecto, tales como remates, buitrones, ductos, etc. Todo con referencia al nivel natural del terreno. Para el caso de los proyectos en terrenos inclinados los cortes y las fachadas deberán indicar con toda claridad la cota natural del terreno en el punto correspondiente y la forma como se propone tratar el terreno en cada caso, indicando muros de contención o taludes, según sea el caso o las recomendaciones de los ingenieros de suelos y el calculista.
- Presentar paz y salvo con la administración de MONTEVIOLETA.
- Cancelación de los honorarios establecidos para el Curador. Establecidos en salarios mínimos mensuales vigentes. Ver capítulo 7.

Una vez el Curador de por terminada y aprobada la fase de revisión del diseño, este emitirá un oficio en donde certifique el cumplimiento del presente reglamento.

Las reformas posteriores a la aprobación inicial que se quieran efectuar durante la construcción y antes de que estas reformas se acometan, deberán someterse nuevamente a estudio del Curador y del Municipio de Sopó.

El hecho de someter el diseño de la vivienda a consideración del Curador y recibir su aprobación no da derecho a iniciar la construcción, ya que se requiere que lleve a cabo el proceso de obtención de la respectiva Licencia de Construcción ante la Oficina de Planeación del Municipio de Sopó.

Para la radicación de documentos:

Se debe remitir la documentación de manera digital en formatos .pdf y .dwg al correo: curaduria.montevioleta@torortiz.com

Una vez se cuente con la aprobación final, la documentación en físico se debe radicar en:

Lugar: Oficina TORORTIZ SAS

Dirección: Calle 90 # 11 – 13 piso 5, Bogotá D.C.

Horario: 7am – 5pm

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

VII. CURADOR DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN.

El Curador de diseño y construcción, corresponde al individuo idóneo o experto en materia de diseño, arquitectura o ingeniería, delegado por la Asamblea General de Copropietarios de CONJUNTO, encargado de estudiar y tomar las decisiones referentes a los temas arquitectónicos y de construcción del **CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA**. El Curador de Diseño y Construcción, establecerá su estructura organizacional, los procesos, mecanismos y medios necesarios para la adopción, divulgación, verificación y control de las normas establecidas en el Reglamento de Construcción de Viviendas en los Lotes del CONJUNTO, proporcionando las herramientas de diseño orientadas a preservar la Unidad y Calidad del CONJUNTO. Así mismo, autorizando de manera previa el Diseño y Construcción de las unidades privadas del CONJUNTO en materia de diseño y construcción.

Hasta tanto no sean construidas la totalidad de las viviendas en las unidades privadas que compongan

Los 6,5 SMMLV que le corresponden por honorarios al Curador de Diseño y Construcción por el desempeño de sus actividades están divididos en dos partes:

Primera: 2 SMMLV, por la primera parte de la Curaduría de Diseño

- A la Revisión y aprobación de esquema básico y anteproyecto: 1 SMMLV
- Revisión y aprobación de proyecto: 0.5

Los datos del curador son:

- **Arq.** Ovar Vargas
- **No. Celular:** 314 308 5208
- **Correo:** curaduria.montevioleta@torortiz.com

Los pagos por concepto de curaduría deben ser consignados a la sociedad Proyecto El Triunfo SAS, y adicionalmente enviar el soporte del pago al correo: **comercial@montvioelta.com**

Datos para pago:

- **Banco de Bogotá**
- **Cuenta Corriente**
- **No. 049-209869**

el CONJUNTO, el promotor del proyecto, la sociedad PROYECTO EL TRIUNFO S.A.S, será el Curador de diseño y construcción y podrá delegar dicha función a un profesional idóneo para tal fin. No obstante, lo anterior, si la promotora del proyecto lo considere conveniente podrá antes de dicho tiempo transferir dicha facultad en cabeza del Consejo de Administración del CONJUNTO.

El curador se deberá mantener mínimo por un periodo de dos (2) años término al cabo del cual la asamblea de copropietarios podrá hacer una nueva elección respetando siempre que las hojas de vida de los posibles proponentes deberán tener experiencia en el diseño y construcción de vivienda campestre.

Los honorarios del curador serán establecidos en salarios mínimos mensuales legales vigentes y se detallan a continuación:

SMMLV

- Revisión de modificaciones o reformas a diseños ya pre aprobados: 0.5 SMMLV

Segunda: 4.5 SMMLV, por la segunda parte de la Curaduría de Construcción.

- Cinco pagos de 0,9 SMMLV por cada visita de inspección técnica durante la ejecución de la obra.

VIII. PROCEDIMIENTO PARA ADELANTAR CONSTRUCCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

Una vez el propietario obtenga la Licencia por parte del Municipio de Sopó y desee dar inicio a su obra, correrá por cuenta del Comité designado por el Consejo de Administración del CONJUNTO CAMPESTRE

MONTEVIOLETA, la supervisión del cumplimiento de las normas establecidas por este reglamento durante la etapa de construcción de proyectos privados.

8.1. Inicio de Construcción.

Los requisitos para dar inicio de obra son los siguientes:

- Visto Bueno del Curador del proyecto
 - Enviar correo informando al área comercial la intención del inicio de obras comercial@montvioelta.com
 - El propietario se obliga a realizar un estudio de suelos individual para su vivienda, copia del mismo se debe mantener en la obra.
 - Presentar la Licencia de Construcción otorgada por el Municipio de Sopó, tanto al Curador como a la Administración del CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.
 - Cancelar en la sociedad Proyecto El Triunfo SAS el valor de cinco (5) visitas de inspección técnica durante la ejecución de la obra. Valor que será estipulado por el consejo de Administración.
 - Tener completamente detectada la localización de las redes de servicios públicos que circundan el predio (servidumbres) e identificadas las domiciliarias que prestarán servicios al predio.
 - Solicitar conexión de los servicios de acueducto, energía y gas, con la instalación de sus respectivos contadores.
 - Consignar 6 SMMLV por concepto de cobertura cruzada con el fin de garantizar cualquier daño que se pueda producir en el condominio (Zonas comunes) durante el proceso de construcción de la obra privada. Este valor debe ser consignado a la cuenta de la sociedad Proyecto El Triunfo SAS
- Presentar a la Administración el acta de vecindad cuando los predios están construidos.
 - Presentar a la Administración, fotografías o videos a la fecha de las zonas comunes por donde se circulará para dar acceso a la construcción.
 - Levantar un cerramiento en polisombra NEGRA a una altura de 2/mts, siguiendo las instrucciones del supervisor de obra. En ningún caso se puede extender más allá de los linderos.
 - Solicitar a la administración de la copropiedad los requisitos de registro y el procedimiento para el ingreso de personal de obra y otras normas sobre los horarios de trabajo, el traslado o movilización de personal y materiales y manejo de escombros.
 - Registrar en la administración de la Copropiedad el listado del personal autorizado para el ingreso a obra, acompañado de fotocopias de la cédula y pasado judicial de cada uno de los trabajadores, y su función.
 - Contar con un contrato de servicio de baño provisional que incluye la recolección y disposición final de los residuos. La empresa contratada debe contar con todas las certificaciones de las autoridades competentes (CAR y demás)
 - Registrar en la administración de la copropiedad el Libro de Obra que todo constructor se obliga a llevar y que debe permanecer en el sitio de la obra.

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

8.2. Desarrollo de Construcciones.

- Una vez cumplidos los requisitos anteriores se podrá dar el inicio al desarrollo de la construcción, para lo cual deben regir las siguientes condiciones:

8.2.1. Horarios Sugeridos.

- Los horarios para la ejecución de las obras serán de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:30pm y los sábados de 7:30am a 12:30pm.
- Están totalmente prohibidos los trabajos los días domingos y festivos.
- Fuera de los horarios de trabajo ningún trabajador de obra o contratista podrá estar en el interior de la urbanización.
- Volquetas, camiones y vehículos de proveedores tendrán el horario de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 4:30 p.m. Los días sábados no está autorizado el ingreso de volquetas, y vehículos de más de 8 toneladas de carga. No se permite el ingreso de mezcladoras y vehículos de más de 9 toneladas de carga.
- Para uso de horarios adicionales, deben ser consultados y aprobados por la administración del Conjunto Residencial Montevioleta.

8.2.2. Controles de acceso y circulación.

- El peso máximo de un vehículo que ingrese al conjunto podrá ser de 9 Toneladas de carga.
- La velocidad máxima permitida para los vehículos que presten servicio a las construcciones será de 20Km por hora de no cumplirse esta exigencia existirá en primera instancia un llamado de atención verbal, en segunda instancia una sanción impidiendo el ingreso del vehículo durante 10 días al conjunto y en tercera instancia quedará prohibido el ingreso del vehículo.

- El personal solo podrá acceder al conjunto en perfectas condiciones de presentación personal, con el carné de identificación. Y dentro del desarrollo de sus labores, deben contar con la dotación de protección mínima exigida por ley.
- Todo el personal que labore en construcción deberá portar el carné expedido por la administración, el cual se expedirá con la presentación del pasado judicial.
- El personal de obra, contratistas y todos los vehículos que ingresen deberán ser revisados al ingresar y al salir y deben ser reportadas todo tipo de herramientas para su posterior salida del proyecto.
- Mínimo cada 15 días el constructor deberá actualizar el listado del personal ante los registros de ingreso en portería o cuando haya cambios
- Está prohibido el ingreso del personal por un lugar diferente a la portería, no se puede acceder por las zonas verdes, ni linderos del lote.

8.2.3. Campamentos.

- Los campamentos deberán estar por dentro del cerramiento de polisombra, y no podrá tener una altura superior a un piso.
- Toda obra deberá contar con un baño portátil y contar con un contrato de recolección de residuos con una empresa certificada y entregar informes de los residuos de manera periódica. Como alternativa, se podrá construir un sistema hermético con un tanque mínimo de 2000 litros en donde se recolecten las aguas residuales, estas deben ser recogidas y tratadas por una empresa certificada, y presentar informe final de disposición de los residuos de manera periódica.

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

- Es responsabilidad del propietario mantener apropiadamente el acceso a su obra para así garantizar la limpieza de las vías, de lo contrario deberá lavar las ruedas de los vehículos antes de hacer uso de las vías del condominio.
- Si el propietario lo considera podrá solicitar a la administración autorización para tener vigilante dentro de su campamento. Se dará dicha autorización siempre y cuando el vigilante no salga del cerramiento de la obra. Nadie, diferente al vigilante, podrá ser autorizado a vivir dentro de la vivienda durante su construcción y proceso de acabados, y este no le podrá dar un uso diferente a la misma.

8.2.4. Obligaciones.

- Todos los daños que se puedan presentar en las zonas comunes como consecuencia de las obras realizadas, serán reparados por la agrupación a costo del propietario de la obra y basados en las fotos o videos realizados sobre estas zonas antes del inicio de obras.
- Es responsabilidad del constructor el manejo del personal fuera de la obra, por tal motivo está prohibido hacer siestas en las zonas comunes, practicar deporte en áreas fuera del cerramiento, y hacer cualquier tipo de actividad fuera del área designada para la construcción.
- Está prohibido hacer quemas de materiales sobrantes en las obras, así como de descapotés o madera de árboles que llegaran a ser talados.
- Es responsabilidad del propietario las actividades de carácter social que se desarrollen en la obra como cierre de tejado, navidad, etc., Estos solo se podrán hacer dentro del horario de construcción y con previa notificación a la Administración.
- Será responsabilidad del propietario las actividades para evitar el taponamiento de cunetas y sumideros sobre la vía que da

acceso a la construcción.

- Es responsabilidad del propietario coordinar la evacuación de escombros teniendo en cuenta que estos no pueden ser vertidos dentro de la agrupación y deberá garantizar el buen manejo de éstos, exigiendo el recibo del botadero o verificando el destino final de los mismos.
- Es responsabilidad del propietario dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en la Resolución No. 207 del 2020.

8.2.5. Supervisión de Obra.

La vigilancia de las obras quedará a cargo principalmente del Curador, quien efectuará como mínimo cinco (5) visitas las cuales deberán ser programadas previamente entre el propietario y el SUPERVISOR. Estas visitas son:

- Primera visita: para revisar y aprobar el replanteamiento de obra y autorizar la excavación.
- Segunda visita: para revisión y aprobación de la estructura y mampostería de primer piso.
- Tercera visita: para revisión y aprobación de la estructura y mampostería de segundo piso.
- Cuarta visita: para revisión y aprobación de la estructura de cubierta.
- Quinta visita: para revisión aprobación de las Obras Exteriores y ubicación de elementos y equipos aprobados.

El curador dejará constancia escrita de cada visita con sus observaciones en el libro de Obra previsto en otro aparte de este reglamento, tanto al responsable de la obra o al propietario y con copia al fólder de la obra correspondiente como al Curador.

El propietario o constructor no podrá dar inicio a las

REGLAMENTO ARQUITECTÓNICO PARA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DEL CONJUNTO CAMPESTRE MONTEVIOLETA.

labores de construcciones de una etapa sin haber cumplido el requisito de la visita correspondiente a la etapa anterior y haber dado cumplimiento a las observaciones a que haya lugar.

Las observaciones que el Supervisor realice en el sitio de la obra con motivo de las visitas son de obligatorio cumplimiento por parte del propietario y/o sus representantes. Para efectos de facilitarle al supervisor su trabajo los propietarios ESTÁN OBLIGADOS A CONSERVAR UN JUEGO DE PLANOS APROBADOS en el campamento de la obra durante toda su duración y estos podrán ser requeridos por cualquier miembro del Consejo o el Curador.

8.2.6. Régimen de Sanciones Sugerido.

Salvo que la gravedad de la falta o el incumplimiento, a juicio del curador o supervisor o la administración, amerite acudir directamente al consejo de administración o a las autoridades municipales, el supervisor o el curador informarán al propietario y/o al responsable de la obra sobre cualquier incumplimiento o desviación a las normas del presente reglamento, anotándolo en el respectivo libro de obra. En caso de que esta observación no surta ningún efecto, el supervisor lo hará por escrito con copia a la administración y al curador. Si el propietario o responsable de la obra no acata lo exigido por escrito, el propietario se citará a la administración o ante el curador.

Conocidas las explicaciones y descargos del propietario, la administración o el curador harán conocer su decisión. Si el propietario no da cumplimiento a lo decidido por el consejo o por el curador se hará cargo de las siguientes sanciones:

- Llamadas de atención verbales.
- Llamadas de atención escritas.
- Prohibición del ingreso del personal, maquinaria y/o materiales.
- Solicitud a la autoridad competente para la suspensión de la obra.
- Solicitud a la autoridad competente para la demolición de la obra.
- Reconstrucción y reposición de daños causados en la infraestructura o las zonas comunes de la Parcelación o en las propiedades de los vecinos u otros propietarios, o pago de los daños no reparados cuando la parcelación o el afectado se ven obligados a repararlos. El causante de los daños asumirá el deducible del depósito.
- Multas sucesivas dentro de los límites establecidos por la ley 675 / 01.
- Compensaciones a la Parcelación.

El Consejo de Administración decidirá sobre la sanción que debe aplicarse y podrá citar nuevamente al propietario antes de imponerla.

El Consejo de Administración reglamentará el tipo de sanción aplicable, de las aquí señaladas, para cada una de las conductas infractoras.

IX. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes y tenedores a cualquier título, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes:

- Todo propietario se obliga a dar mantenimiento a las fachadas de sus construcciones y jardines en forma permanente y de acuerdo a los materiales empleados. El corte de la grama está incluido dentro de los servicios de la administración del conjunto
- Todas las reformas a los planos originales, aprobados, incluidas aquellas que se quieran realizar después de terminada la construcción, deberán ser previamente aprobadas por el Curador y, cuando haya lugar a ello, por el Municipio de Sopó.
- El propietario se obliga a cumplir con todo lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas o reglamentos definidos por la administración o la asamblea del conjunto.
- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto.
- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados.
- Mantener asegurado su inmueble contra incendio por un valor que permita su reconstrucción.
- Cada unidad de vivienda campestre debe contar con un sistema de Trampa de Grasas con capacidad de 100 lts. El mantenimiento de este sistema será responsabilidad de los propietarios.
- Cada unidad de vivienda campestre debe contar con un Tanque de Almacenamiento de agua de mínimo ocho (8) metros cúbicos; y un equipo hidroneumático, cuya construcción y mantenimiento estará a cargo del propietario de la unidad de vivienda.