

cinco (5) hasta el vértice del mojón uno (1) en veinte metros con sesenta centímetros (20,60 Mts), lindando con la orilla del lago, siguiendo por toda la orilla del lago y por el contorno de dicha área de reserva J en extensión de ciento noventa metros (190,00 Mts) hasta encontrar el mojón doscientos trece (213), NOROESTE, partiendo del mojón doscientos trece (213) rumbo por el limite norte del lote ochenta y nueve (89) en distancia de cuarenta y dos metros (42,00 Mts) encontrando el mojón doscientos dieciséis (216); SUROESTE Partiendo del mojón doscientos dieciséis (216) en extensión de catorce metros (14,00 Mts) encontrando el mojón C treinta y seis (C 36), con rumbo suroeste y por el costado noroeste de la vía paseo real encontramos el mojón C cuarenta y tres (C43) en distancia de treinta y ocho metros (38,00 Mts), siguiendo hacia el noroeste por el costado noreste de la vía paseo real en distancia de cincuenta metros (50,00 Mts) encontramos el mojón C veintinueve (C29), continuando hacia el Noreste por el costado sureste la vía Paseo Real en distancia de treinta y ocho metros (38,00mts) encontramos el mojón C veinticinco (C25) NORESTE con rumbo noroeste en distancia de catorce metros (14,00 Mts) encontramos el mojón dos (2), continuando con la vía paseo real en sentido suroeste hasta el mojón seis (6) en una distancia de veinte metros (20,00 Mts), partiendo del mojón seis (6) hasta el mojón cinco (5) al sur del lote numero 2 en una distancia de cuarenta y ocho metros con diez centímetros (48,10 Mts) punto de partida de esta alinderación y encierra Identificado con Matricula inmobiliaria No. 307 – 71516 y cédula catastral número

## **CAPÍTULO V I**

### **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA BIENES PRIVADOS**

**ARTÍCULO DIECINUEVE. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA BIENES PRIVADOS, OBRAS NUEVAS, AMPLIACIONES Y REPARACIONES LOCATIVAS.** Los propietarios de bienes privados interesados en realizar obras nuevas, reparaciones locativas, ampliaciones o mantenimientos deberán proceder de acuerdo con las normas urbanísticas locales, las normas de edificabilidad del Condominio y al siguiente reglamento de construcciones: 19.1. USO DEL TERRENO. a) Vivienda unifamiliar hasta de dos (2) pisos, unidad mínima de área de lote 500 metros cuadrados, b) En

los lotes con área mayor o igual a 1.000 metros cuadrados se podrá desarrollar viviendas bifamiliares; c) Mediante el englobe de lotes de terreno que sumen tres mil metros cuadrados(3.000 M2) se permitirá la construcción de conjuntos de vivienda de siete (7) unidades denominadas conjunto tipo "A", d) en los lotes demarcados como zonas de reserva C, E y J en los planos urbanísticos, se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares y apartahoteles denominados conjuntos tipo B,

**19.2. DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA.** a) Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 20 viviendas por hectárea, b) Conjunto tipo A Siete (7) viviendas en área de 3.000 metros cuadrados, c) Conjuntos tipo B sesenta (60) viviendas por hectárea.

**19.3. INDICES PERMITIDOS.** a) Para vivienda unifamiliar y bifamiliar de UN PISO. Índice máximo de ocupación y construcción 45% y de DOS PISOS. Índice máximo de ocupación 35%; Índice máximo de construcción 65%, b) Para conjuntos tipo A índice de ocupación 40%, índice máximo de construcción 50%, c) Para conjuntos tipo B índice máximo de ocupación 30%, índice máximo de construcción 60%

**NOTA 1.** – Los sitios de parqueo descubiertos no tendrán ninguna incidencia en cuanto a los índices. **NOTA 2.** – Se entiende por Índice de ocupación el resultado de dividir el área cubierta en primer piso por el área del lote. **NOTA 3.** – Se entiende por Índice de construcción, el resultado de dividir el área total construida, con o sin cerramiento, por el área del lote. Toda área cubierta, será tomada como área construida. (garajes, duchas, kioscos).

**19.4 AISLAMIENTO Y ANTEJARDINES.** a). **EL ANTEJARDIN** para las viviendas unifamiliares y bifamiliares tendrá como mínimo 3.00 de profundidad, a partir del lindero de la propiedad privada y para los conjuntos tipo A y B tendrá como mínimo 5,00 metros de profundidad; b) **AISLAMIENTOS LATERAL Y POSTERIOR.** Construcción en un piso 2.50 metros; Construcción en dos pisos 3.00 metros, en primero y segundo piso; Para los conjuntos tipo A y B en 5,00 metros. Sobre el lago para todo tipo de vivienda será de 10,00 metros. los kioscos deben ser construidos conservando las normas de aislamientos de la vivienda.

**19.5. ANDENES.** Andén en concreto acabado escobillado, dilataciones cada metro en ladrillo; El ancho del andén será reglamentado por el Comité de Construcciones, siendo como mínimo 1,50 metros de ancho, de los cuales 0,50 serán zona verde

adyacente a la calzada y destinada a la siembra o plantación de árboles, previamente reglamentados por el Comité; Los andenes deben permanecer despejados, sin cadenas, tubos, plantas, muros, jardineras, etc., que impida la libre circulación. Los predios construidos con anterioridad a esta reforma de reglamento y que no tengan construido el andén, tendrán un plazo de dos años a partir de la fecha de legalización del presente reglamento, para construir el andén con la respectiva especificación. Si vencido este plazo no se cumple con la norma, la administración podrá realizar los trabajos y facturarlos.

19.6. GARAJES. Cada vivienda deberá proveer un mínimo de dos (2) sitios de parqueo cubierto o descubierto con dimensión mínima de 2.50 por 5.00 metros de profundidad. Las rampas de acceso sea sobre o bajo nivel comenzarán a partir del límite interno del andén. Para los conjuntos tipo A y B, dos (2) sitios de parqueo por cada unidad privada que se construya.

19.7. ALTURA MAXIMA PERMITIDA. En viviendas unifamiliares y bifamiliares hasta dos (2) pisos, Conjuntos tipo A tres (3) pisos, conjuntos tipo B cinco (5) pisos.

19.8. CERRAMIENTOS. Serán en cerca viva debidamente podadas. El cerramiento sobre antejardín será máximo 0.80 metros de altura, en los ambientes de piscina se permitirá cerramiento laterales al lote con altura no mayor de un metro ochenta centímetros (1.80 mts), . No se permitirá sembrar árboles Ficus sobre los linderos.

19.9. FACHADAS. Las fachadas de las construcciones deberán guardar la unidad arquitectónica y características propias del Condominio y no podrán ser modificadas total ni parcialmente, sin previa autorización del Comité de Construcciones.

19.10. AMPLIACIONES. Toda ampliación que se proyecte debe observar los reglamentos aquí establecidos y cumplir con todos los trámites ante el Comité de Construcciones y ante Planeación Municipal, anexando toda la documentación que se requiera para tal fin. Los costos de licencia de ampliación ante el Condominio Lagos del Peñón estarán definidos por el Comité de Construcciones, de acuerdo al área y tipo de ampliación; para el caso de lotes nuevos que presenten proyectos de construcción, se cobrará hasta la suma de 6.5 salarios mínimos legales mensuales vigentes, y hasta 1.5 salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada 30 metros cuadrados de ampliación.

19.11. PISCINAS. Los límites de piscina deberán tener un

aislamiento mínimo de un metro (1.00 mts), con respecto a cualquiera de los linderos del lote, incluyendo el cuarto de máquinas para tratamiento si es subterráneo; de lo contrario, ese deberá cumplir con las normas de aislamiento.

19.12. CUBIERTAS. No se permite que la cubierta sobre el último piso de la vivienda sea acabada como terraza ni se le construyan escaleras para acceder a ella. La altura máxima de cubiertas serán con respecto a la curva nivel intermedia del lote respectivo de cinco (5) metros para casas de un piso, de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 Mts), para construcciones de dos pisos, de diez metros (10,00 Mts) para construcciones de tres pisos y de quince metros (15,00 ) para construcciones de cinco (5) pisos.

19.13 ALTILLOS: a) Se entiende por altillo lo involucrado a la cubierta, el que se desarrolla dentro del contorno urbanístico definido por un ángulo, cuyo vértice se ubica en el último piso de la edificación, sobre la fachada principal. No podrá sobrepasar a 45°. Estas condiciones se deben mantener a cualquier corte que haga la edificación. b) El diseño de la cubierta del altillo, no necesariamente deberá ser inclinado, pudiendo el Comité de Construcciones definir la forma más indicada según la arquitectura propuesta. c) El altillo podrá desarrollarse como área independiente previendo terrazas, siempre y cuando cumplan las normas reglamentarias y figuren en el reglamento de propiedad horizontal, no pudiendo en ningún caso ser modificadas o utilizadas para otros usos. El uso de dichas terrazas podrá ser comunal o privada.

19.14. VOLADIZOS. Se permitirán voladizos únicamente sobre antejardín hasta de 0.50 metros. Las fachadas laterales tendrán que quedar dentro de los paramentos

19.15. AIRE ACONDICIONADO. No se permitirá la colocación de equipos de aire acondicionado sobresalientes en fachadas, sin tratamiento arquitectónico.

19.16. NICHOS PARA TANQUES DE GAS. Los tanques que superen las 40 libras deben quedar dentro del paramento de construcción, su ubicación y construcción debe ser consultada con la entidad oficial correspondiente. En ningún momento los nichos deben ser herméticos, deberán contar con suficiente ventilación y no podrán ser instalados en cercanía de redes eléctricas, equipos hidroneumáticos, contadores de energía eléctrica.

19.17. CONEXIONES Y CONTADORES DE ENERGIA ELECTRICA. Las

conexiones eléctricas deben ser reguladas y reglamentadas por la empresa prestadora de servicio. Los contadores no se podrán instalar en zonas verdes, ni en andenes, antejardines, o aislamientos, deberán ser localizados e instalado al interior del paramento de construcción, libres de obstrucciones y de fácil acceso para la lectura por parte de los funcionarios de la Empresa de Energía.

19.18. **RESTRICCIONES.** No se permitirán las construcciones tipo prefabricadas, ni las construcciones en madera o con cubiertas en paja o similar, ni pinturas ni acabados exteriores de colores diferente al Blanco, combinado con piedra o cemento siempre y cuando predomine el blanco en un 60%.

**ARTICULO VEINTE: PROCEDIMIENTOS PARA RADICAR PROYECTOS DE CONSTRUCCION, REMODELACION O AMPLIACION PARA EL ESTUDIO ANTE EL COMITÉ DE CONSTRUCCIONES.** Todas las construcciones, ampliaciones, remodelaciones, que se realicen dentro del Condominio, deberán estar aprobadas previamente a la iniciación de obra por el COMITÉ DE CONSTRUCCIONES. Los interesados deberán presentar ante el administrador del Condominio los documentos y contar con la designación de un arquitecto o ingeniero con matricula profesional vigente, el cual será responsable solidariamente con el propietario de las obras ejecutadas y cumplir con los siguientes requisitos: a). Diligenciar el formulario de radicación diseñado por la administración, para solicitar el estudio del proyecto. El formulario será firmado por el propietario, con la aceptación del proyectista y del constructor responsables quienes deberán ser arquitectos o ingenieros con matricula profesional vigente. El propietario debe acreditar que es titular del predio anexando Certificado de Tradición y Libertad y aparecer registrado como tal en el Registro de Propietarios del Condominio Lagos del Peñón PH, encontrarse a paz y salvo en los pagos por todo concepto con el Condominio, a la solicitud del estudio del proyecto y durante la ejecución de la obra; b)- Anexar los documentos solicitados en el formulario. c) Cancelar al Condominio hasta la suma de 6.5 salarios mínimos legales mensuales vigentes en el caso de obras nuevas prorrateado por área y la suma de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos mensuales vigentes en el caso de ampliaciones o remodelaciones por cada treinta metros cuadrados (30,00 m<sup>2</sup>). Se excluyen de estos pagos las obras de mantenimientos que se realicen dentro de las

viviendas, d) Constituir pólizas de responsabilidad civil. El plazo para iniciar las obras de los proyectos aprobados por el Comité de Construcciones es de dos (2) años, de lo contrario, deberá presentar nuevamente la documentación y cancelar el valor de los derechos de construcciones vigentes. Iniciada la obra no se podrá dejar las fachadas o en su aspecto exterior como obra inconclusa. El Reglamento de Propiedad Horizontal otorga al Consejo de Administración la facultad para sancionar económicamente al propietario del predio que no cumpla con este requisito, y hasta que esta falta sea superada, en los términos del Capítulo de Sanciones que contempla este reglamento. Los requisitos exigidos en los formularios de solicitud se darán como incorporados al presente reglamento. El Consejo de Administración con la asesoría del Comité de Construcciones podrá adicionar las normas y reglamentaciones de este capítulo. **PARÁGRAFO 1.** El comité de construcciones podrá reglamentar los diseños para espacios destinados para las basuras. **PARAGRAFO 2 MODIFICACIONES.** En ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas en los bienes privados o de dominio particular, sin el previo cumplimiento de los mismos requisitos para construcciones nuevas vigentes en este reglamento. Queda entendido que la ampliación o remodelación proyectada no debe comprometer la solidez, seguridad y salubridad del Condominio, y sin afectar los servicios o zonas comunes. **ARTÍCULO VEINTIUNO COMITÉ DE CONSTRUCCIONES.** El Consejo de Administración elegirá cada dos años un COMITÉ DE CONSTRUCCIONES, sin perjuicio que sus integrantes puedan ser reelegidos o removidos libremente; este Comité estará integrado por tres (3) miembros, los cuales deberán ser copropietarios y encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Condominio, y se declararan impedidos para ejercer cuando se estén aprobando proyectos de su interés personal. **PARÁGRAFO 1.** Los miembros del Comité ejercerán sus cargos en los términos del reglamento de Construcciones, deberán ser profesionales en Arquitectura o Ingeniería Civil con matrícula profesional vigente. **ARTÍCULO VEINTIDOS REUNIONES.** Para las reuniones del Comité conformarán quórum, la asistencia de la mitad más uno de sus miembros. El Comité se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo ente

señale, y, extraordinariamente, cuando sea convocado con tal carácter por el Presidente del Consejo de Administración o por el Administrador. **ARTÍCULO VEINTITRES. ACTAS DEL COMITÉ.** De todas las reuniones del Comité de Construcciones se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro destinado para este fin; en ellas deberá dejarse constancia de los asuntos tratados, de las decisiones que se tomen, y deberán estar suscritas por el Presidente y Secretario del Comité, **PARAGRAFO 1** Las observaciones y el visto bueno de planos de construcción de unidades privadas y de modificaciones, deberá plasmarse en el acta de la respectiva reunión. **PARAGRAFO 2** El Consejo de Administración tendrá las facultades suficientes para reglamentar el funcionamiento interno de este Comité. **PARAGRAFO 3** La administración del Condominio, ejercerá vigilancia sobre las construcciones que se realicen y exigirá que se ejecuten de conformidad con los planos debidamente aprobados, y que se cumplan los términos de la respectiva licencia de construcción. Copia de estos documentos deben reposar en la oficina de la administración. **PARAGRAFO 4** El Comité de construcciones reglamentará lo concerniente al desarrollo de las obras dentro del Condominio, esto incluye ingreso ubicación y salida de materiales de obra y de desechos, control del recurso humano, utilización de las zonas comunes y privadas, y en general el buen desarrollo de las obras hasta su culminación.

## **CAPITULO VII**

### **LOS CONJUNTOS**

**ARTICULO VEINTICUATRO: OBLIGACION DE LOS CONJUNTOS** Las construcciones multifamiliares desarrolladas y las que se lleguen a desarrollar dentro del CONDOMINIO, deberán someter sus reglamentos de copropiedad al reglamento de propiedad horizontal de CONDOMINIO LAGOS DEL PEÑON PROPIEDAD HORIZONTAL, y los propietarios de las unidades privadas deberán contribuir con las expensas ordinarias y extraordinarias que determine el reglamento, en la proporción establecida en los coeficientes **.ARTICULO VENTICINCO DELEGACION DE ADMINISTRACION** La Asamblea de copropietarios de cada uno de los conjuntos con quórum