

# **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION**

# **COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN**

## **TITULO 1 SUSTENTACIÓN Y OBJETIVO DEL REGLAMENTO**

El presente REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, para la construcción de bienes de dominio privado en la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia, se sustenta en lo establecido en su REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, Capítulo V DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO Artículo Trece REGLAMENTO Y COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN, el cual establece la existencia de un reglamento con este nombre y se dicta por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. para reformar el que hoy existo con igual carácter, en virtud de lo establecido en el mismo artículo y en una de sus funciones contenida en el Capítulo XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Artículo Setenta y Uno FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Ordinal 16.

La razón de la existencia de este reglamento se basa en la necesidad de regular la construcción de los bienes privados al interior de la copropiedad, mediante un estatuto de obligatorio cumplimiento que forme parte integral del Reglamento de Copropiedad y Administración, que permita a través de un COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN creado on el Capitulo V. Artículo 13 del mismo, expedir los permisos previos a la licencia de construcción expedida por las autoridades municipales, controlando así el cumplimiento de las normas y procedimientos contenidos en él para que la copropiedad guarde un ambiente de armonía que asegure la finalidad del condominio, como lugar de descanso. Igualmente para que se ajuste a los factores de urbanismo de la copropiedad desde los siguientes puntos de vista- 1 El destino para el cual fue diseñado y aprobado por los organismos competentes y 2. Los parámetros de población que sirvieron de base para determinar la capacidad de los servicios públicos domiciliarios y las zonas comunes de tránsito y parqueo, que proveen las necesidades básicas de la copropiedad. al igual que la capacidad de sus instalaciones de recreación y deporte.

## **TITULO II FUNDAMENTOS PARA SU EXISTENCIA**

Todo copropietario del Condominio Hacienda La Estancia, tiene la libertad de construir su vivienda en el lote de su propiedad pero, respetando para ello lo establecido en las leyes sobre urbanismo. La ley 675 del 3 de agosto de 2001, que regula la propiedad horizontal, el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, protocolizado mediante Escritura Pública No. 2.444 del 30 de abril de 2002, de la Notaria Veinte (20) del circulo de Bogotá. D.C., el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes y demás reglamentos y normas dictadas por la Asamblea. el Consejo de Administración y la Administración para regular la vida en sociedad dentro del condominio. en un ambiente de comodidad, libertad, paz y armonía.

### **TITULO III NORMAS ESPECIALES Y GENERALES**

#### **ARTICULO PRIMERO NORMA GENERAL**

La construcción o edificación de los bienes privados al interior del condominio, se efectuará previa licencia de Construcción otorgada por las autoridades competentes del municipio de Melgar, departamento del Tolera. y el cumplimiento, de las normas establecidas en este reglamento y en especial de las leyes, reglamentos y normas expresadas en el fundamento para su existencia

#### **ARTICULO SEGUNDO USOS**

Los predios de la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia tendrán destinación exclusiva para la construcción de viviendas de uso residencial, la cual se desarrollará en unifamiliares, o en bifamiliares cuando se produzca englobe de dos o más lotes, respetando las correspondientes normas de aislamientos.

Se permitirá el uso comercial únicamente en la Manzana T y solo podrán desarrollarse actividades recreativas en los predios unifamiliares únicamente para el uso de los propietarios o derecho habitantes de cada predio o lote Las demás actividades recreativas se concentrarán en las sedes sociales y campos deportivos construidos en las zonas comunes del condominio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Está expresamente prohibido el desarrollo de cualquier actividad comercial tales como venta de productos o servicios, así como el desarrollo de actividades artesanales o industriales a cualquier nivel en las unidades privadas constitutivas de la copropiedad.

#### **ARTICULO TERCERO. NORMAS ARQUITECTÓNICAS**

Con las excepciones indicadas en el artículo anterior en cada predio solo podrá construirse una vivienda familiar de construcción de tipo convencional con bases, columnas, vigas, lozas reforzadas de concreto para el segundo piso y paredes en bloque. En algunos terrenos el estudio de suelos puede determinar la construcción de placas flotantes o Metales, debiendo cumplir en todos los casos con las normas de sismo resistencia nacional. No se permite la construcción de vivienda cien por ciento (100%) prefabricada. Se permitirá la construcción de bifamiliares únicamente cuando se engloben dos predios vecinos lateralmente, en cuyo caso se respetarán las normas para aislamiento ameneres y posteriores, y los aislamientos laterales se aplicarán a los costados correspondientes del predio resultante.

**PARÁGRAFO.** Esto en razón de que esté expresamente prohibido en el Reglamento de Copropiedad y Administración, la división física o aparente de los bienes en la copropiedad, es decir no puede surgir más de una unidad familiar por predio con un solo acceso y servicios de cocina al interior de la vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV Destinación y Diseño Urbanístico del Condominio Artículo Décimo Indivisibilidad del Bien Privado.

#### **ARTICULO CUARTO. NORMAS VARIAS**

**1- AVISOS:** Únicamente se permitirán placas de identificación del predio, según diseño determinado por la administración. Se prohíbe la colocación de cualquier otro aviso en las unidades privadas.

**2. CERRAMIENTO:** Los cerramientos de los predios se harán en cercas vivas con el arbusto timón Swinglea o Limoncillo y su altura máxima podrá ser hasta de dos (2) metros. En el frente del lote no es obligatorio utilizar este cerramiento el cual podrá ser sustituido por la siembra de matas ornamentales, dependiendo del estilo de la construcción.

**PARÁGRAFO:** En los lotes colindantes con zonas comunes tales como sedes sociales, ronda de lago, ronda de vertientes y cañadas, bosques y zonas deportivas es obligatorio levantar el cerramiento en cerca viva de limón swinglea. En caso de que el propietario no haga cerramiento, lo hará la administración, caso en el cual se aplicará lo establecido al respecto, en el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes.

**3. PUERTAS EN EL CERRAMIENTO:** En el cerramiento frontal se podrán construir portones de hierro ornamental sin techo, tanto para el caso de la cerca viva en limón swinglea, como en el caso del cerramiento con matas ornamentales. También podrá complementarse la puerta de entrada con cerramiento en hierro ornamental, siempre que exista un mínimo del 20% del frente en cerca viva. La puerta al igual que el complemento en caso de que exista, deberá ser pintada de blanco y su altura máxima será de 1,50 metros.

**PARÁGRAFO:** Los lotes que colindan con las zonas comunes de las rondas del lago, Vertientes, cañadas, pueden igualmente construir una puerta de aislamiento posterior que les permita acceso peatonal a dichas rondas.

**4. MUROS DE CONTENCIÓN:** Cuando sea necesario construir muros de contención a causa de la condición topográfica del terreno o de la calidad portante del suelo, estos deberán ser reforzados y sus bases debidamente cimentadas, de ser el caso mediante pilotes, para evitar daños en las construcciones de los lotes vecinos. En estos casos sus bases deberán quedar retiradas por lo menos cincuenta centímetros (0,50 metros) de la línea del o del lado del lote en que se construyan, para permitir la siembra de la cerca viva en limón swinglea.

**5. ALTURAS:** En caso de construcciones unifamiliares y bifamiliares se permitirán alturas solamente hasta de dos (2) pisos a nivel de la puerta de entrada localizada en el frente del lote, que no superen los siete metros con cincuenta centímetros (7,50 mts. ) de altura, igualmente al nivel de la puerta de entrada mencionada. La construcción en la Manzana T de comercio, tendrá una altura máxima de tres (3) pisos.

**PARÁGRAFO:** cuando la topografía del terreno lo exija por tratarse de zonas de alta pendiente, en su parte posterior podrá tener hasta tres (3) pisos máximo, para conservar el nivel del techo de la edificación al nivel de la calle de acceso. En cuanto a la altura en la parte anterior o frontal, ésta será de un máximo de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 mts.). al nivel de la puerta de entrada localizada al frente del lote.

## **6. AISLAMIENTO**

**6.1 ANTEJARDINES:** En todos los casos se dejarán antejardines de cinco metros (5,00 mts) como mínimo, en parte de los cuales se podrá construir la piscina y su cuarto de

máquinas, lo mismo que el tanque subterráneo de aprovisionamiento de agua, si su construcción se diseña en este lado. Los lotes esquineros dejarán adicionalmente un entejera in de tres metros (3.00 mts) por su lado mayor, que igualmente pueden ser aprovechados como parte del área para la piscina, el cuarto de máquinas y el tanque de almacenamiento de agua, si estos fueren contruidos en este lado.

**6.2 AISLAMIENTO POSTERIOR:** Un mínimo de cinco metros en los lotes rectangulares en parte de los cuales se podrá construir la piscina y su cuarto de máquinas, lo mismo que el tanque subterráneo de aprovisionamiento de agua. si su construcción se diseña en este lado. En el caso de lotes trapezoidales, en uno de sus extremos podrá tener hasta un mínimo del 80% de la medida mínima anterior, para obtener la regularidad de la construcción.

**PARÁGRAFO:** En el aislamiento posterior o en el antelarán se podrá construir un asadero (barbecue) y un kiosco, con techo cubierto en teta de barro. o de acuerdo al tipo de vivienda apropiado, soportado sobre columnas de madera, metalices y de concreto, pintadas en blanco, que cubra únicamente la parte del asadero y del kiosco. Las cubiertas del asadero y del kiosco deberán estar aisladas un mínimo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 mts.) del lado o lados del lote vecino y el área cubierta de cada uno de ellos no podrá ser superior a seis metros cuadrados (6.00 m<sup>2</sup>) No se permite la construcción de techos en paja para estas construcciones, por efectos de Seguridad contra incendio.

**6.3 AISLAMIENTO LATERAL** Será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts) en lodos los lotes rectangulares y en los trapezoidales, en uno de sus extremos podre tener hasta un mínimo del 80%de la medida anterior, para obtener la regularidad de la construcción. Lo anterior en todos los casos de construcciones unifamiliares y bifamiliares.

**7. VOLADIZOS:** Hasta un metro (1,00 mts) en el caso de construcciones unifamiliares y bifamiliares, pero únicamente en la fachada que queda sobre el aislamiento de cinco metros (5.00 mts).

**8. PATIOS.** El área mínima del patio será de nueve metros cuadrados (9.00 m<sup>2</sup>), con lado mínimo de tres metros (3.00 mts),

**9. GARAJES.** Cada vivienda deberá proveer garaje y parqueadero para un mínimo de dos (2) vehículos tipo automóvil el cual podrá ser cubierto en dos estilos: 1-Con malla negra y enredaderas ornamentales; 2- Con techo rígido cubierto en teja de barro soportado sobre columnas de madera, metalices o de concreto pintadas en blanco. Cualquiera de estos estilos de techo-deberá estar aislado setenta centímetros (0.70 mts) de lateral y un metro con cincuenta centímetros (1.50 mts) del frente, debiendo estar la puerta anclada a columnas ornamentales diferentes a las del techo.

**10. INDICES:** Las construcciones unifamiliares y bifamiliares tendrán un índice de ocupación do 0,5 y de construcción de 1.0 del área del lote.

**11. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y CULATAS:** Las fachadas y las culatas de las edificaciones deberán ser contruidas con materiales que ofrezcan un acabado agradable y recibir un tratamiento adecuado, con aditivos y pinturas de tipo fachada que garanticen una protección adecuada contra la acción de la humedad y en general de las condiciones climatológicas de la zona donde se halla ubicado el condominio. El color de las fachadas y

culatas será, sin excepciones el blanco, para guardar una armonía visual característica de las edificaciones construidas en el condominio.

**PARÁGRAFO:** Está expresamente prohibido el pintar avisos comerciales sobre las culatas o dibujos de cualquier tipo sobre las fachadas. en colores que rompen la uniformidad del blanco especificado.

**12. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:** Toda área interior, bien sea sala, el comedor, las alcobas y otros tendrá iluminación natural directa por una ventana cuya área sea mayor al diez por ciento (10%) del área del piso. exceptuando los baños, cocinas, escaleras y halles que podrán ser ventilados por duetos, pozos de luz, claraboyas e incluso por medro electromagnético.

## **ARTICULO QUINTO MATERIALES**

**1-CUBIERTAS:** Como materiales de cubierta solo se podrá utilizar telas de barro colocadas sobre las tejas de asbesto cemento tipo Eternit o equivalente. El uso de la teja de asbesto cemento es optativo y su recomendación se hace en virtud de la experiencia obtenida en la zona con otros tipos de aislamiento de la humedad invernal, cuyos resultados no han sido plenamente satisfactorios. No se podrán utilizar cubiertas metalices, de zinc, galvanizadas o de aluminio en ninguna parte de la vivienda.

**PARÁGRAFO:** En azoteas, terrazas y balcones, sin cubrimiento en tela, los acabados deben hacerse con materiales especiales para ese tipo de construcciones, teniendo cuidado de construir los aislamientos y deseques adecuados a las condiciones climatológicas de la zona.

**2. ANDENES:** Los andenes y sardineles de la urbanización deberán ser respetados y no se podrá cambiar ni su material de acabado ni su ancho, en caso de que se deterioren durante la realización de las obras de construcción de la respectiva vivienda, estos deberán ser restituidos a su estado original con la mayor brevedad posible. En caso de ser necesaria la construcción de rampas para el acceso de la respectiva vivienda se autoriza la rotura del sardinel y del andén en el punto requerido para adecuado al nivel necesario para la entrada de los vehículos, pero en su reconstrucción deberá tenerse especial cuidado de mantener las especificaciones de material y acabados originales, así como el proveer una continuidad con el andén existente mediante la construcción de rampas de poca pendiente para permitir la libre circulación de minusválidos. Queda expresamente prohibida la construcción degradada o peldaños en estos puntos.

## **ARTICULO SEXTO SERVICIOS**

**1-ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:** Previamente a la iniciación de la construcción de la vivienda deberá construirse un tanque de aprovisionamiento de agua potable de capacidad mínima de diez metros cúbicos (10 m<sup>3</sup>), punto en el cual, por efecto de caudales y presiones, el acueducto hace entrega del servicio de agua potable para la vivienda, de acuerdo con el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN vigente en el condominio, según lo establecido en el Capítulo IV Destinación y diseño urbanístico del Condominio, Artículo Noveno Especificaciones y Suministro de los Servicios Públicos y Vías de Tránsito. Igualmente deberá solicitarse al acueducto, la conexión del servicio de agua, cancelando para ellos, los derechos de conexión

respectivos. En caso de que el tanque se construya para dar cumplimiento a la obligatoriedad de tener un tanque de aprovisionamiento de agua potable, éste deberá ser subterráneo y el equipo hidroneumático se localizará en un compartimiento que no sobresalga de la altura máxima de un metro (1,00 mts) sobre el nivel del terreno.

En igual forma deberá construirse un servicio provisional, con sanitario y lavamanos, para el servicio del personal de construcción, conectado en debida forma a la caja de aguas negras del lote.

La construcción de los servicios de baños y sanitarios de la vivienda no debe rebasar las especificaciones y parámetros que sirvieron de base para el diseño y construcción de la urbanización y sus servicios públicos domiciliarios, cuyo fin de uso fue el de vivienda, para una población que oscila entre seis y diez (6 y 10) personas máximo por lote o vivienda unifamiliar o bifamiliar.

Las aguas lluvias deben encausarse hacia la calle para que se recojan a través de los sumideros del servicio de alcantarillado de aguas lluvias. En igual forma el agua proveniente del lavado de las piscinas debe encausarse al servicio de alcantarillado de aguas lluvias, en la misma forma descrita para el caso anterior. Queda expresamente prohibido conectar las aguas del lavado de las piscinas al alcantarillado de aguas negras, por el grave perjuicio que causa el cloro al tratamiento con bacterias que la copropiedad hace a las aguas negras en sus plantas de tratamiento

Como complemento de la red de alcantarillado de aguas negras deberá construirse una trampa de grasas, la cual es de obligatorio cumplimiento. Esta trampa deberá permitir un mantenimiento periódico futuro para asegurar su adecuado funcionamiento

**2. ASEO:** Para el servicio de aseo debe construirse en la zona comunal en grama del andén del frente de la vivienda una canasta de recolección de basura, de dimensiones mínimas de setenta centímetros de lado por sesenta centímetros de fondo (0,70 x 0,70 x 0,60 mts) provista de tapa y debidamente recubierta con malla protectora para evitar la acción de los animales sobre los desechos. De estas canastas recoge la basura el servicio público domiciliario de recolección de basuras

**3. ENERGIA:** La carga de energía, representada en tomas por vivienda no debe ser superior a tres (3) KW, ya que la red de conducción eléctrica con sus transformadores propiedad del condominio, fue diseñada para una carga equivalente por zona y por vivienda. Está expresamente prohibido la colocación de aires acondicionados en fachadas principales lo mismo que superar la carga para la cual fue diseñada la urbanización y por consiguiente la de cada casa, pues al hacerlo se están superando sus derechos e invadiendo los de los demás copropietarios. Los parámetros de diseño eléctrico se encuentran consignados en el Reglamento de Copropiedad y Administración vigente.

En igual forma, antes de iniciar la construcción debe instalarse la toma y el contador de energía eléctrica, solicitando su aprobación y cancelando su conexión a la empresa de energía eléctrica que preste el servicio en el condominio. Está expresamente prohibida la conexión a las redes eléctricas externas del condominio sin la autorización debida, so pena de hacerse acreedor a las sanciones respectivas por parte de la empresa de energía y la administración de la copropiedad.

**4. SERVICIOS TELEFÓNICOS Y DE GAS:** Aunque en la actualidad no existen estos servicios al interior de la copropiedad, es aconsejable dejar prevista la posibilidad de su instalación, pues con el tiempo es posible disponer de estos servicios incluido el del gas domiciliario.

## **ARTICULO SEPTIMO APROBACIÓN DEL PROYECTO**

**1-TRAMITE** Además de la correspondiente aprobación del proyecto por parte de Planeación Municipal del municipio de Melgar, departamento del Tolima y demás autoridades competentes, todo proyecto de construcción total o parcial, antes de ser presentado a planeación municipal, deberá ser sometido al estudio previo del Comité de Obras, de que trata el Reglamento de Copropiedad y Administración, según lo consignado en el Capítulo V De los Bienes de Dominio Particular o Privado, Artículo Trece Reglamento y Comité de Construcción. Este comité hará el estudio del proyecto y en caso de encontrarlo ajustado a lo establecido en este reglamento le impartirá su aprobación para que sea presentado a planeación Municipal.

**PARÁGRAFO:** El copropietario deberá cancelar en las oficinas de administración previamente a la entrega de los planos del proyecto debidamente aprobados, los derechos de rodamiento en las calles del Condominio de los vehículos que transporten los materiales de construcción del proyecto aprobado. Estos derechos se tasan en la suma \$100.000, que se cobrarán así en cada uno de los siguientes casos: 1-El 100% para el proyecto total de casa y piscina presentado, 2- El 70% cuando se trate solamente de casa sin piscina: 3- El 30% cuando se trate de la construcción de la piscina solamente: 4- El 10% cuando se trate del tanque de aprovisionamiento, kiosco, barbecue y ampliaciones de la vivienda y el 5% para reparaciones menores, calificadas así por el Comité de Construcción

**2. PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y DOCUMENTOS DEL PROYECTO:** Para el estudio del proyecto deberán presentarse los siguientes documentos y planos arquitectónicos suscritos por un profesional autorizado para el diseño y realización de construcciones de vivienda:

**2.1** Plano del lote con su respectivo levantamiento topográfico, dejando constancia de haber colocado los respectivos mojones si los originales no existieren

**2.2** Plano de localización y cuadro de áreas

**2.3** Plano de planta general de piso(s)

**2.4** Plano de ejes, cimientos, desagües y trampa de grasas

**2.5** Planos de cortes, tres (3) unidades, que muestren claramente la casa, piscina y sus terrazas

**2.6** Planos de fachadas, cuatro (4) unidades

**2.7** Piscina detallada con su cuarto de máquinas, si el proyecto la incluye y un corte longitudinal que incluya todo el lote.

**2.8** Plano del tanque de aprovisionamiento de agua con su localización y la del equipo hidroneumático Igualmente la localización y diseño de la construcción para ubicar el contador de la energía eléctrica.

## **ARTICULO OCTAVO. - CONSTRUCCIÓN Y RESPONSABILIDADES:**

**1- INICIACION DE LA OBRA:** Aprobado el proyecto por parte de la oficina de Planeación del Municipio de Melgar y presentando el respectivo recibo de pago de los derechos municipales, el comité expedirá la correspondiente autorización para que se ejecute el proyecto, la cual deberá ser presentada en la Administración de la Copropiedad en Melgar Con este documento. la Administración registrara el nombre del profesional, que autorizado por el copropietario será el responsable del proyecto de construcción, y autorizara el pago de los derechos de conexión del agua, las gestiones para la conexión de la energía y el montaje del contador, lo mismo que la construcción del cerramiento de seguridad en lona verde. Concluidas estas obras, el Administrador autorizará la entrada de materiales para la realización del proyecto

**2. REGISTRO DEL PERSONAL:** A su debido tiempo el Profesional responsable del proyecto o en su defecto el copropietario, registrarán en la administración la lista del personal que adelantara la obra, con el objeto de que se les expidan los correspondientes carnes de ingreso, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Convivencia y Uso de bienes comunes, en lo que corresponde al ingreso de personal de obras a la copropiedad.

**3. INSTRUCCIÓN AL RESPONSABLE DE LA OBRA** El Administrador instruirá al responsable de la obra sobre el Reglamento de copropiedad y Administración, el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes y el presente Reglamento de Construcción, especialmente en cuanto a las obligaciones que adquiere el responsable de la obra en el cumplimiento de las normas que regulan la vida en el condominio y las disposiciones específicas sobre construcción de obras. La responsabilidad final, tanto pecuniaria como de comportamiento, aunque en principio recaiga sobre el responsable de la obra, será de cargo del propietario y dueño de la obra Por tanto deberá ser instruido igualmente sobre las sanciones que acarrea el incumplimiento de las normas establecidas en estos reglamentos, que serán aplicadas en su orden, al copropietario. el responsable de la obra y los trabajadores.

## **ARTICULO NOVENO. CARTA DE COMPROMISO**

**1-** Antes de la iniciación de la obra el propietario deberá suscribir la Carta de Compromiso, de acuerdo con el formato suministrado por el comité de construcción de la cual se compromete a ejecutar el proyecto en las condiciones y de acuerdo con los planos aprobados por el comité de construcción y a demoler a su costa aquello que no cumpla con los mismos. Igualmente a aceptar las recomendaciones que le haga el comité sobre la construcción en el condominio y en especial a respetar las disposiciones del Administrador en relación con lo establecido en los reglamentos de Copropiedad y Administración, el Reglamento de Convivencia y Uso de los Bienes Comunes que rigen en la copropiedad para la vida en comunidad.

## **ARTICULO DECIMO. CONTROL DE EJECUCIÓN**

**1- AUTORIZACIÓN:** El comité de construcción estará autorizado para revisar periódicamente la ejecución de la obra de acuerdo con la aprobación dada para lo cual impartirá su aprobación a la terminación de la obra si la encuentra acorde con lo aprobado, por lo tanto el copropietario o el responsable de la obra debe facilitar el cumplimiento de su labor. Cualquier construcción o cambio substancial que no haya sido autorizado previamente o no se ajuste a las prescripciones del Reglamento de construcción y demás reglamentaciones, deberá ser corregido o demolido, para lo cual el administrador de acuerdo con las instrucciones del comité acometerá las acciones administrativas y legales del caso.

**2. NORMA ESPECIAL:** El control de las obras y su aprobación final no implica que el Comité de Construcción esté calificando y certificando la calidad de la obra, lo cual es responsabilidad del constructor y del copropietario, por tanto esta no se puede esgrimir ante ninguna autoridad como responsabilidad en caso de deficiencias posteriores. El control ejercido se refiere exclusivamente al cumplimiento de las normas y reglamentos de la copropiedad.

**3. TERMINACIÓN DE LA OBRA:** Toda obra autorizada y ejecutada respetando los procedimientos y normas establecidos en este reglamento y los demás reglamentos de la copropiedad, deberá ser terminada en su totalidad. En caso de que, por razones de fuerza mayor, deba suspenderse la obra antes de su terminación total, el copropietario deberá realizar plenamente la obra correspondiente a fachadas.

**1. NORMAS A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA:** A la terminación de la obra el copropietario o el responsable de la obra bajo la absoluta responsabilidad del copropietario, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Convivencia y Uso de Bienes Comunes, en el Sub-título 2-Deberes y su infracción, Capítulo 7 De la Construcción y sus Derechos.

#### **ARTICULO DÉCIMO PRIMERO. RECURSOS**

**1-**Contra las decisiones del Comité de Construcción procede el recurso de apelación ante el Consejo de Administración, en caso de que el copropietario considere que no se está procediendo justamente con él o que no se están aplicando correctamente los reglamentos. Igualmente procede el recurso de arreglo amigable ante el Comité de Convivencia.

#### **ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. APROBACIÓN**

El presente Reglamento de Construcción fue debidamente aprobado por el Consejo de Administración en su reunión el 26 de septiembre de 2003, según consta en el Acta No. 85 de la misma fecha, y ratificada su aprobación en la reunión del 28 de octubre de 2003 Acta No. 86, en virtud de sus atribuciones legales y estatutarias, que a partir de la fecha de su aprobación y ratificación y substituye en todas sus partes al anterior Reglamento que existía sobre la Construcción de las unidades privadas.

Firmado

**José Arturo García Betancourt**  
Presidente Consejo de Administración

**Nelson Orlando Roías Ariza**  
Administrador