

**MANUAL DE DISEÑO Y CONSTRUCCION**

**CONDominio CAMPESTRE CLUB DEL**  
**COMERCIO DE ZIPAQUIRA.**

# **INDICE**

## **INTRODUCCIÓN**

- I. DISPOSICIONES GENERALES**
- II. COMITÉ DE CONSTRUCCION.**
- III.FUNCIONES DEL COMITÉ CONSTRUCCIÓN.**
- IV. NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**
- V. NORMAS DE DISEÑO CON RELACIÓN A LA VIVIENDA.**
- VI. EQUIPOS ESPECIALES.**
- VII. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA**
- VIII.APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO.**
- X. SUPERVISION DE OBRA.**
- XI. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y DE SEGURIDAD.**
- XII. REGIMEN DE SANCIÓN.**
- XIII. OTRA OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**
- XIV. ANEXOS.**

# **INTRODUCCION**

Este Manual hace parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal y obliga a todos los copropietarios, quienes adquieren el compromiso de cumplirlo en todos y cada uno de los aspectos que estén reglamentados.

El Consejo de Administración del Condominio Campestre Club del Comercio de Zipaquirá, en el estudio de aprobación del reglamento de propiedad horizontal aprueba crear el manual de construcción y un comité de diseño y construcción.

## **I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **1. OBJETIVO:**

El presente manual de construcción tiene por objetivo establecer los requerimientos necesarios para la construcción de las viviendas y de las obras de infraestructura del conjunto, así como definir las responsabilidades, métodos constructivos y normas a fin de garantizar operatividad, seguridad, constructibilidad y la calidad esperada, durante y después de la ejecución de la obra.

### **2. ALCANCE:**

Este Manual contiene las especificaciones generales establecidas de acuerdo a las mejores técnicas y los procedimientos requeridos para realizar obras de infraestructura y construcción y se limitan o complementan con las especificaciones y cláusulas estipuladas en los planos aprobados.

### **3. DOCUMENTOS:**

Por Resolución de Planeación el Condominio Campestre Club del Comercio de Zipaquirá, tiene aprobado urbanización y construcción de casas así:

Licencia de Urbanismo del conjunto de vivienda, resolución No. 112-08 de abril 25 de 2008, donde está aprobado la partición del predio en 48 lotes de 20,70 m x 20,70m de lado que determina un área de 414,00 mts<sup>2</sup> para cada uno de ellos con sus respectivas vías y zonas verdes.

Licencia de construcción según resolución No. 425 de junio 15 del 2011, para 48 viviendas unifamiliares para el conjunto de viviendas el Club del Comercio, cada casa con un área construida en primer piso de 134,00 mts<sup>2</sup> y 103,00 mts<sup>2</sup> en

segundo piso, PARA UN AREA TOTAL DE 237 MT2. Esta licencia se encuentra con pago del derecho para construir en cada lote una vivienda unifamiliar en dos pisos con vigencia inicial hasta junio de 2013, la que podrá ser prorrogada por un año más, vencida ésta, cada propietario tramitará y asumirá los costos que su propia licencia implique.

#### **4. UTILIZACION DEL MANUAL:**

El manual de construcción se ha concebido como una herramienta para la construcción del conjunto; con la utilización de esta herramienta se garantiza el cumplimiento de las normas, estándares y requisitos contenidos en la documentación del proyecto, así como la calidad en cuanto a funcionalidad y seguridad de las unidades.

#### **5. PLANOS Y ESPECIFICACIONES:**

Los planos suministrados por el consejo de administración son complementarios y la omisión de ellos en detalles menores no exime al propietario o copropietario de sus compromisos y de terminar la obra hasta su terminación. El comité será responsable por la verificación y determinación de toda la información y dimensiones requeridas para la construcción, así mismo por cualquier modificación requerida para ajustarse a las condiciones del lote las cuales deberán ser ajustadas previa aprobación por parte del comité de construcción.

## **II COMITÉ DE CONSTRUCCION**

Para velar por la correcta interpretación y ampliación de las normas contenidas en este manual y en búsqueda de la seguridad y bienestar de los propietarios, la funcionalidad, la estética, la armonía de las viviendas y demás construcciones y otorgar el visto bueno para las obras que se vayan a construir dentro del condominio o desaprobarlas, con poder de veto sobre todos los aspectos en lo que se refiere a la utilización del predio y a las especificaciones de los materiales exteriores de las viviendas y cumplir con las funciones que más adelante se le asignan, se constituye el COMITÉ DE CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO, cuyas decisiones y conceptos son de cumplimiento obligatorio por parte de todos los propietarios.

El COMITÉ DE CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO está conformado por 5 miembros principales, quienes deberán ser copropietarios del conjunto de vivienda del club y no recibirán emolumento alguno por el ejercicio de sus funciones.

La conformación del COMITÉ DE CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO estará conformado así:

Un profesional de la construcción (Arquitecto , ingeniero civil o afín).

Un abogado

Tres miembros copropietarios de cualquier profesión u oficio.

### **ELECCION DEL COMITE:**

La Asamblea General elegirá por un periodo de dos años el COMITÉ DE CONSTRUCCION DEL CONDOMINIO y sus miembros podrán ser reelegidos indefinidamente. La elección del comité se hará por votación de planchas presentadas a la asamblea. Cualquier candidato podrá formar parte de varias de las planchas presentadas.

Parágrafo: este ente presentará a dos de sus miembros para continuar en el comité entrante durante el siguiente periodo.

## **III. FUNCIONES DEL COMITE DE CONSTRUCCION**

Son funciones del Comité de diseño y Construcción:

1. Reglamentar y velar por el cumplimiento de las normas relativas a la construcción de las viviendas unifamiliares privadas sobre los siguientes aspectos:

- Los aislamientos de la construcción contra predios vecinos y zonas de uso común y los usos permisibles dentro del predio privado.
- La volumetría arquitectónica y el número de pisos y los índices de ocupación y de construcción aprobados.
- El manejo de fachadas y cubiertas en cuanto a materiales, ubicación y proporción.
- Los materiales exteriores de la construcción.
- El acceso a las unidades.
- La ubicación de equipos especiales.
- Los cerramientos, señalización e iluminación exteriores.

2. Reglamentar sobre requisitos para ingreso de personal de obra, documentación, horarios y movilización de personal.

3. Asistir y orientar a los copropietarios o sus delegados para la correcta interpretación de las normas de diseño aprobadas y construcción de la vivienda.

4. Vigilar el cumplimiento de las normas, disposiciones internas establecidas en el presente reglamento y de las normas municipales
5. Interpretar el presente reglamento y adoptar las medidas complementarias necesarias para su aplicación.
6. Recomendar al Consejo de Administración la aplicación del régimen de sanciones adoptado en este reglamento.
7. Colaborar con las autoridades del Municipio de Zipaquirá en la correcta aplicación de las normas municipales relativas a la construcción de viviendas y a las sanciones previstas en el POT.
8. Coordinar con los respectivos Comités los asuntos pertinentes a la seguridad y a la protección del medio ambiente del conjunto.
9. Presentar informes periódicos al Consejo de Administración sobre el desempeño de las funciones a su cargo.
10. Sugerir a la asamblea de copropietarios las modificaciones que deban hacerse a este reglamento.
11. Proponer al Consejo de administración las personas que ocupen el cargo de Supervisor y definir sus funciones.
12. Las demás funciones que le fije la Asamblea o le delegue el Consejo de Administración.

Para todos los efectos anteriores el Comité podrá delegar en un SUPERVISOR la vigilancia del desarrollo de las obras aprobadas, según este Reglamento y cobijadas por la respectiva Licencia de Construcción aprobada por la oficina asesora de Planeación de Zipaquirá. El Comité reglamentará las funciones de este delegado.

En el caso el delegado deberá ser Arquitecto o Ingeniero Civil graduado, con matrícula profesional vigente, idóneo y con experiencia demostrada en trabajos de construcción de viviendas de estas características.

## **IV. NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCION**

### **1. LOCALIZACIÓN**

Los propietarios deberán construir exclusivamente dentro del perímetro indicado en la respectiva ficha técnica de la unidad y lo aprobado por la oficina asesora de planeación, respetando eso si tanto el índice de ocupación, como los aislamientos laterales, antejardines, jardines posteriores, vegetación natural existente, su topografía natural y las zonas de control ambiental definidas para el correspondiente predio, lo mismo que las zonas comunales de cualquier naturaleza.

## **2. INDICE DE OCUPACIÓN DEL LOTE**

Se entiende por índice de ocupación el porcentaje resultante de dividir el área total del lote entre el área construida en contacto con el terreno. El índice de ocupación en el primer piso será del 39,00%

## **3. ORIENTACION DE LA CASA**

Teniendo en cuenta los planos urbanísticos y arquitectónicos aprobados, las casas deberán aparearse una izquierda y una derecha, según plano, URB- 03.

## **4. LIMITE DE CONSTRUCCION**

El límite de construcción aprobado en planos arquitectónicos deberá mantenerse como limite de ocupación respetando los aislamientos.

## **5. ACCESO A LA UNIDAD**

El muro y puerta de acceso no se podrá modificar, ni en su forma ni en su localización, se especifican para todas las viviendas de forma unificada. La puerta de acceso principal será en madera color natural y el muro en pañete y color especificado por el comité.

Los garajes no podrán ser modificados en su localización ni en su volumen, ni en su altura. Las puertas de garajes serán metálicas en color blanco según diseño aprobado. La puerta hilara con el muro perpendicular al acceso peatonal.

## **6. AISLAMIENTOS**

Se entiende por aislamiento el área libre perimetral alrededor de la vivienda, cuya función básica es albergar jardines, o terrazas descubiertas, se deberán mantener aislamientos mínimos de 2,50 m. sobre área de terraza desayunadero, 3,00 m. sobre fachada posterior ropas, 6,00 m. sobre fachada de chimenea (zona social), los parqueos estarán ubicados sobre el límite del lote sobre la fachada a la vía de

acceso, el muro de la puerta de acceso estará retrocedido con respecto al límite del lote sobre la vía 7.95m mínimo.

## **7. JARDINES**

Todos los proyectos del Conjunto de Vivienda del Club del Comercio deberán someterse a consideración del Comité mediante una propuesta de **diseño paisajístico** a fin de escoger el tipo de vegetación que se deba colocar en esta zona.

El cerramiento de cada lote será en malla y Eugenias en una altura máxima de 1.80 m. sembradas y mantenidas por cuenta del conjunto, malla que se constituirá en lindero..

## **8. PATIO EXTERIOR**

Para todos los casos el patio exterior de cada casa será en adoquín de gres de 20cms x 8 cms, el desayunadero y andenes internos podrán ser personalizados en su material de acabado por cada propietario.

## **8. PATIO DE ROPAS**

Este deberá ser cubierto en material translucido determinado por el comité en su forma, con doble muro divisorio entre lotes y en muro enchapado en piedra sobre fachada a la vía.

# **V. NORMAS DE DISEÑO CON RELACIÓN A LA VIVIENDA**

## **1. VOLUMETRÍA Y ALTURAS**

La volumetría aprobada se debe mantener en las viviendas de dos pisos, no se permitirá altillos, ni construcción sobre garajes. Las cubiertas de ambos volúmenes, casa y garajes serán en el mismo acabado, teja pizarra vitrificada color rojo matizado en las inclinaciones especificadas por el comité. En fachada Ladrillo color arena en su mayor porcentaje de área y pequeñas aéreas de pañete con color especificado por el comité. El volumen de chimenea será en ladrillo color arena.

El volumen para tanques de reserva de agua, se deberá mantener en todos los casos y su acabado será en ladrillo de la misma especificación de las fachadas (no se permitirá tener tanques a la vista)

Quien pretenda construir su vivienda en un solo piso deberá mantener proporcionalmente los volúmenes, manteniendo las inclinaciones de cubierta

especificadas en el siguiente numeral y el porcentaje de ocupación del primer piso.

## **2. CUBIERTAS**

Las cubiertas se deberán mantener en volúmenes de dos niveles: habitaciones solucionadas a cuatro aguas y cubiertas de parqueos a tres aguas, tal como se presentan en los planos arquitectónicos de cubierta aprobados, formas e inclinaciones que deberán mantenerse proporcionalmente en las casas de un solo piso al igual que el volumen y ubicación de los tanques de reserva de agua con el fin de ocultarlos a la vista.

Las casas de un solo piso deberán mantener el remate de cubierta de la canal y las hiladas de remate de fachada.

## **3. ASADORES Y CASAS DE PERROS.**

Los asadores y casas para perros no podrán construirse adosados a los linderos ni en las franjas verdes libres obligatorias sobre las vías ni contra las unidades vecinas. Estos elementos deberán ser elementos móviles no serán construcciones fijas

La casa del perro será adosada a la casa ya sea móvil o fija, no se adosará a linderos.

## **4. ILUMINACIÓN EXTERIOR**

La iluminación exterior de la unidad solo podrá hacerse con implementos colocados dentro de la zona de antejardín, jardín posterior o zonas de construcción.

El comité, de diseño y construcción se reserva el derecho de rechazar cualquier tipo de iluminación, por consideraciones no funcionales o falta de estética. El diseño de esta iluminación, la ubicación de los elementos propuestos, las características técnicas y estéticas deberán estar claramente indicados en el proyecto eléctrico. No se aprobarán propuestas que a juicio del Comité, de alguna manera afecte los predios vecinos

## **5. MATERIALES EXTERIORES DE FACHADAS**

Los materiales de acabados a utilizar en todas las viviendas en el volumen exterior (cubiertas, fachadas) se deberán unificar así:

1. Teja pizarra plana material cerámico vitrificado color rojo matizado.
2. Fachadas: Se realizarán en su mayor porcentaje en ladrillo color arena Ref: helios aprobada con anticipación por el comité de Construcción del conjunto. Los volúmenes de tanques y chimenea será obligatorios en ladrillo. En menor porcentaje aéreas de pañete con pintura color aprobado por el comité.
3. El muro de puerta de acceso será pañete liso con acabado de pintura de exterior con el color que especifique el comité de construcción.
4. La puerta principal será de presentación madera a la vista color cedro.
5. Chimenea y volumen de tanques: se deberá realizar sobre la fachada social en forma rectangular de piso a cubierta con acabado en ladrillo color arena especificado por el Comité de Construcción.
6. Muro cerramiento Garajes: este muro será en enchape de piedra. Al igual que el muro de cerramiento del patio de ropas con fachada a la vía..
7. Ventanas: La localización de las ventanas dependerá del funcionamiento interno de la vivienda, la proporción de llenos y vacíos se deberá mantener para cualquier modificación de las fachadas.
8. Canales: estas serán metálicas en color negro mate según modelo aprobado por el comité.
9. Cubierta de ropas: esta será liviana en aluminio y material translucido en la forma especificada por el comité.
10. Tanques de reserva: están ubicados en la placa de cubierta diseñada para este fin, en la misma placa se podrán instalar paneles solares, calentadores de agua, antenas de comunicación, televisión.
11. Terrazas, estas se podrán personalizar al gusto, tableta, madera o adoquín u otro material.
12. Andenes, podrán ser en tableta o adoquín.
13. Patio exterior, este debe ser en adoquín de las mismas características de la vía exterior.
14. Puerta de garaje, metálica de apertura vertical, color blanco.
15. La piedra de fachada, será tipo enchape especificada por el comité.
16. Machón para nomenclatura de la casa, será en ladrillo color arena igual al de la fachada de dimensiones 1.25 x 1.25.
17. Malla cerramiento entre Eugenias para control de mascotas, será igual en todos los casos y se especificaran por el comité.

## **VI. EQUIPOS ESPECIALES**

### **1. ALMACENAMIENTO DE AGUA Y EQUIPOS DE BOMBEO**

Es obligatorio para todos los propietarios cumplir con la exigencia de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Zipaquirá (**EAAAZ**), en el sentido de construir

dentro de su predio un tanque para almacenamiento de agua potable con un mínimo de **tres (3)** m3. La anterior exigencia es independiente de cualquier otro acopio de aguas lluvias para diferentes usos que cada propietario desee realizar. Se debe mirar con detenimiento las normas sobre la ubicación adecuada de dichos tanques, según este reglamento, e indicarlos claramente en los planos.

En caso de que el o los tanques de agua sean elevados, éstos deben ubicarse sobre placa de cubierta de la casa, de forma que no sean visibles desde el exterior, al igual que los respectivos equipos de bombeo, si son necesarios, y los calentadores u otros sistemas de calefacción, los cuales tampoco podrán estar a la vista.

**Parágrafo:** Todo propietario deberá cumplir, las normas vigentes de la Empresa de alcantarillado y acueducto de Zipaquirá sobre ubicación e instalación de los contadores de agua con las debidas protecciones exigidas por esta empresa.

## **2. PLANTAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Las plantas de energía eléctrica deberán ser encapsuladas o, en su defecto, contar con los elementos necesarios para aislar el ruido que generan, y con un desfogue apropiado para la evacuación de gases, evitando que perturbe a los vecinos. Deberán estar colocadas dentro del área destinada a la construcción de la vivienda, y no invadir los aislamientos.

## **3. TANQUES DE GAS**

Los propietarios, quedan obligados a acatar todas las normas técnicas y de seguridad vigentes, y a seguir cada una de las recomendaciones que contiene el **ADENDO No. 02** del Ministerio de Minas y Energía sobre esta materia y las que en el futuro lo modifiquen, independientemente de la capacidad de los tanques que se propongan utilizar. De igual manera deberán cumplir con las recomendaciones de seguridad acerca de la ubicación y ventilación de los gasodomésticos. Estos tanques deben ubicarse de forma tal que no sean visibles desde el exterior.

## **.4. ANTENAS PARABÓLICAS**

Están prohibidas las antenas parabólicas de más de un metro de diámetro y para otro tipo de antenas de menor diámetro se instalaran en la placa de tanques.

## **.5. CONTADORES DE SERVICIOS**

Todos los contadores se instalaran en la parte posterior de los parqueos, en el muro destinado para este fin, y según las normas de las empresas correspondientes. Energía y gas deberán ser adosados al muro y el del agua podrá ser en el piso frente a este muro.

## **VII. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL COMITÉ PARA INICIO DE OBRA.**

### **1. REQUISITOS PREVIOS**

- El propietario, el constructor y el profesional responsable (Arquitecto) firmarán el formato anexo donde declaran conocer, aceptar y aplicar el presente reglamento.
- Designación del profesional idóneo para dirigir la obra.
- Obtención de la ficha técnica de la unidad en la administración del Conjunto con los proveedores tales como de ladrillo de fachada, teja cubierta, ventanería y vidrio.
- Obtener en la administración la información sobre la ubicación de las acometidas de servicios públicos domiciliarios en cada caso.
- Presentar al comité el proyecto con los posibles cambios internos que modifiquen en algo los vanos de fachada, conservando el porcentaje de área de ladrillo.
- Obtención de plano general de localización de la casa, sea derecha o izquierda.
- Paz y salvo con tesorería del conjunto y del club.
- Fotocopia de escritura registrada donde demuestre su propiedad.
- Cronograma de obra.

El comité analizara todos los documentos presentados y dará respuesta por escrito y las sugerencias o aprobación definitiva para inicio de obra.

Posterior a la Aprobación y antes del inicio de obra se deberán cancelar los derechos de:

- a- Derecho de Inicio de obra, que será un S.M.Mensual. V. Este valor irá a un fondo para mejoramiento en infraestructura o equipamiento del conjunto.
- b- Derecho de uso de vías para obra, este monto será fijado para pago mensual por el tiempo de duración de obra, será de 1/5 parte de un SMMLV. Este valor ira a un fondo para reparación de vías.

**Paragrafo:**

Con el fin de motivar el inicio de la construcción de viviendas, los copropietarios que inicien obras antes del mes de Septiembre del año 2013, o que su obra se encuentre adelantada en columnas del primer piso, no se le aplicará el pago de derecho de inicio de obra, como tampoco el uso de vías desde el mes de Septiembre del año 2013.

## **XI. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN**

### **1. DOCUMENTOS Y REQUISITOS NECESARIOS PARA INICIO DE OBRA**

Para dar inicio a las obras, los propietarios quedan obligados a presentar los siguientes documentos en la oficina del supervisor de obras:

- a) Carta de presentación expedida por el propietario, del arquitecto o ingeniero constructor y maestro de obra con el respectivo número de cédula y tarjeta profesional según el caso
- b) Copia de la licencia de construcción debidamente otorgada por el municipio de Zipaquirá.
- c) Copia de los planos aprobados (sellados) por la oficina asesora de planeación municipal
- d) Programa de ejecución de obra.

De la misma manera, cumplir con los siguientes requisitos, entregando al supervisor de obra el correspondiente recibo o certificado según el caso:

- e) Instalar el contador de agua.
- f) Adquirir y calibrar el contador de energía.

- g) Cancelar el monto fijado anualmente por el concejo de administración, para reparación de vías.
- h) Cancelar el valor correspondiente a los derechos de inicio de obra.
- i) Presentar al supervisor de obras del Conjunto una póliza de responsabilidad civil extracontractual y daño emergente a favor del Conjunto y/o de sus vecinos inmediatos, por un monto determinado anualmente por el Consejo. Según valor aprobado por el concejo.
- j) Presentar carta de autorización del propietario de un predio libre vecino cuando se pretenda emplearlo en el desarrollo de la obra. En caso de utilización del lote vecino para efectos de almacenamiento de material, ubicación de campamentos; el cerramiento obligatorio se extenderá a dicho predio.
- k) Registrar en la oficina del supervisor, el libro de obra que todo constructor se obliga a llevar y que debe permanecer en el sitio de la obra.
- l) Solicitar en la Oficina de Seguridad del Conjunto los requisitos de registro e ingreso de personal a las obras y otras normas sobre horarios de trabajo y el traslado o movilización de personal y materiales.

Una vez cumplidos **todos** los requisitos anteriores, se deberá levantar un cerramiento en tela verde a una altura de 2 m. siguiendo las instrucciones del supervisor de obra. En ningún caso el cerramiento se puede extender más allá de los linderos propios, salvo lo mencionado en el numeral anterior. (Permiso del vecino)

## **2. OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.**

Durante el tiempo de duración de la obra, los propietarios y constructores quedan obligados a:

- a) Dar estricto cumplimiento a los planos aprobados por la oficina asesora de planeación y mantener una copia de los mismos durante toda la etapa de construcción.
- b) Dar cumplimiento estricto a las normas de seguridad sobre horarios de trabajo, ingreso, traslado y movilización de personal y materiales.
- c) Mantener un profesional responsable de la obra.
- d) Tramitar siempre ante la oficina de seguridad de la administración del conjunto el permiso para el ingreso de materiales o equipo.

- e) Dar cumplimiento a lo previsto en este reglamento sobre pesos máximos autorizados y número de ejes permitidos en vehículos de transporte de material y maquinaria.
  - f) Exigir a las firmas de concreto que despachen el producto en vehículos con tapas en las canales de descargue y que se abstengan de lavarlos dentro del Conjunto.
  - g) Exigir a los transportadores de materiales al granel o de patio que las volquetas ingresen al condominio carpadas, para evitar la caída de material en las vías. Los vehículos que se empleen para el retiro de materiales sobrantes o escombros y basuras, deben retirarse carpados y no exceder los límites de carga de los mismos. Estos materiales sobrantes deben disponerse por fuera del conjunto.
  - h) Las zonas aledañas a las obras deberán mantenerse aseadas y libres de materiales. Es obligatorio limpiar los desperdicios o basuras y reparar cualquier daño que se genere por la construcción.
  - i) No está permitido el uso de dinamita. El empleo de otros materiales que la remplazan, deberán ser asesorados por un ingeniero de suelos y deberán tener el visto bueno de las autoridades competentes. El uso de este material, deberá justificarse técnicamente por el ingeniero ante el comité de diseño y construcción; pero la administración se reserva su aceptación, y exigirá autorización del municipio de Zipaquirá y/o la autoridad competente.
- El compromiso escrito respecto de la idoneidad y experiencia del responsable de su uso.
  - La administración, podrá solicitar pólizas de seguros adicionales con cargo al propietario.

## **X. SUPERVISIÓN DE OBRA**

La vigilancia de las obras quedara a cargo principalmente del SUPERVISOR, sin embargo los miembros del Comité podrán practicar visitas no anunciadas en cualquier momento.

El comité o el SUPERVISOR efectuará como mínimo cinco (5) visitas las cuales deberán ser programadas previamente entre el propietario y el SUPERVISOR. Estas visitas son:

1. Primera visita para revisar y aprobar el REPLANTEO DE OBRA y autorizar la excavación.
2. Segunda visita para revisión y aprobación de LA ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA DE PRIMER PISO.
3. Tercera Visita para revisión y aprobación de LA ESTRUCTURA Y MAMPOSTERIA DE SEGUNDO PISO.
4. Cuarta visita para revisión y aprobación de la ESTRUCTURA DE CUBIERTA Y LA CUBIERTA
5. Quinta visita para revisión aprobación de FACHADAS y las Obras Exteriores y ubicación de elementos y equipos aprobados.

El SUPERVISOR dejara constancia escrita de cada visita con sus observaciones en el libro de Obra previsto en otro aparte de este reglamento, informando por escrito al responsable de la obra y con copia al fólder de la obra correspondiente

**Parágrafo:** Las observaciones que el Comité o 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 Comité.

## **XI. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y DE SEGURIDAD**

Todo propietario, deberá solicitar copia de las normas vigentes de seguridad, sobre los siguientes aspectos:

- a) El horario de trabajo para la ejecución de las obras es de 6:30 a.m. a 5:30 p.m. de lunes a viernes y de 6:30 a.m. a 1:00 m. los sábados. Los trabajos que generen ruidos no podrán ejecutarse sino de 9:00 a.m. en adelante. Estos horarios podrán ser modificados por el comité.
- b) Es obligación del Propietario y /o el constructor registrar a todo el personal de la obra, incluyendo contratistas, en la Administración del Conjunto, así como cumplir las normas de la oficina de seguridad para el ingreso y movilización del personal.

- c) El Consejo de Administración reglamentará la forma en que los Propietarios y/o constructores están obligados a transportar el personal de la obra dentro del Conjunto.
- d) El Propietario y/o constructor debe informar con anticipación y por escrito a la Administración del Conjunto sobre el ingreso de materiales, contratistas, equipos o maquinaria.
- e) El propietario y/o el constructor se comprometen a dar cumplimiento a lo estipulado por la administración en cuanto al límite de carga. Los vehículos de transporte de material que ingresen al conjunto no podrán exceder de dos toneladas por eje de carga, incluyendo el peso muerto del vehículo. El COMITE suministrará la tabla de cargas admisibles para cada tipo de vehículo.
- f) Se debe coordinar con el supervisor, el ingreso de equipo de construcción que requiera el uso de cama bajas o remolques o de equipos y vehículos especiales
- g) A partir de septiembre de 2013, se prohibirá el tránsito de vehículos montados sobre orugas dentro del Conjunto.

## **XII. REGIMEN DE SANCIONES**

Salvo que la gravedad de la falta o el incumplimiento, a juicio, del COMITE o de la Administración, amerite acudir directamente al Consejo de Administración o a las autoridades municipales, el SUPERVISOR informará 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 COMITE lo hará por escrito con copia al PROPIETARIO. Si el propietario o responsable de la obra no se allana a lo exigido por escrito, el propietario se citará al Comité de Construcción.

Conocidas las explicaciones y descargos del propietario, el Comité le dará a conocer su decisión. Si el propietario no da cumplimiento a lo decidido por el Comité, éste informará al Consejo de Administración, recomendando la aplicación de una de las siguientes sanciones, conforme a la reglamentación expedida por el Consejo de Administración:

- Llamada de atención verbal.
- Llamada de atención escrita.

- Prohibición del Ingreso de 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.
- Exigir al propietario la reconstrucción y reposición de daños causados en la infraestructura o las zonas comunes del Conjunto o en las propiedades de los vecinos u otros propietarios, o el pago de los daños no reparados cuando el Conjunto o el afectado se vean obligados a repararlos. El causante de los daños asumirá el deducible de las pólizas.
- Multas sucesivas dentro de los límites establecidos por la ley 675 del 2001
- Compensaciones al Conjunto.

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.

Se aplicarán también las sanciones establecidas en el reglamento interno de convivencia y administración (capítulo 13)

### **XIII. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

- a) Todo propietario se obliga a dar mantenimiento a las fachadas y jardines internos en forma permanente y de acuerdo a los materiales empleados.
- b) Todas las reformas a los planos originales aprobados interiormente, deberán ser previamente aprobadas por el municipio de Zipaquirá
- c) Todo propietario se obliga a mantener un buen aseo y presentación de obra.

## **XIV. ANEXOS**

**ANEXO 1.** Normas de seguridad para obras

**ANEXO 2.** Tabla de cargas permitidas

**ANEXO 3.** Lista de requisitos para inicio de obra

**ANEXO 4.** Requisitos póliza de responsabilidad civil para obras

**ANEXO 5.** Formato de aceptación y conocimiento del reglamento de diseño y construcción

## **ANEXO 1.**

### **NORMAS DE SEGURIDAD PARA OBRAS CONJUNTO DE VIVIENDA CLUB DEL COMERCIO**

#### **1. REGISTRO DE PERSONAL VINCULADO A LA OBRA**

Los documentos para el ingreso de personal vinculado a la obra que se exigirán y deberán presentarse con un mínimo de 48 horas de anticipación al comienzo de ésta son los siguientes:

- Carta emitida por el propietario con nombres del personal
- Fotocopia de la cédula de cada uno.
- Certificado judicial vigente (original y copia), para confrontación.
- 2 fotos de 3x4 (vigentes)
- Recibo de cancelación del valor del carné.

#### **2. ENTRADAS TEMPORALES**

Se denominan aquellas con plazos menores a siete (7) días. Serán autorizadas por el propietario de manera escrita.

Toda autorización escrita de entradas de personal, deben contener los siguientes datos:

- Nombre completo.
- Cédula.
- Certificado judicial vigente (original y copia), para confrontación.
- Motivo del ingreso.
- Persona encargada de supervisar el trabajo.
- Adicionalmente el autorizado, diligenciará el formulario previsto para el caso. (Anexo).

##### **a) OBREROS**

- El ingreso, será únicamente por la portería

- Los días de trabajo serán, de lunes a sábado.
- Los horarios serán, de lunes a viernes de 6:30 a.m. a 5:30 p.m. y sábados de 6:30 a.m. a 1:00 p.m.
- Los domingos y festivos no se labora

a) **VISITANTES DE OBRAS**

- El ingreso será, únicamente por la portería
- Los días de ingreso serán, de lunes a sábado.
- Los horarios serán, de lunes a viernes de 6:30 a.m. a 5:30 p.m. y sábados de 6:30 a.m. a 1:00 p.m.

3. **TRANSPORTE DE MATERIALES Y TRÁNSITO VEHICULAR**

a) **REQUISITOS**

Se debe enviar a la oficina de seguridad una carta informando el día y la hora en que se realizará el trasteo, con las placas del camión, especificación de la carga y la persona o personas responsables.

b) **HORARIOS**

De lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

Sábados, de 8:00 a.m. a 12:00 m.

Domingos y Feriados no entrarán carros de transporte pesado.

La entrada de vehículos de carga será reglamentada de acuerdo a la TABLA DE PESOS PERMITIDOS DENTRO DEL CONJUNTO.

4. **VEHICULOS**

Del personal vinculado a la obra, solo podrán ingresar los vehículos pertenecientes a los maestros encargados de la obra, del ingeniero o arquitecto, y deberán registrarlos en la oficina de seguridad al inicio de la obra, en el formulario diseñado para este fin. (Anexo).

## ANEXO 2

### TABLA DE PESOS PERMITIDOS DENTRO DEL CONJUNTO

Debido al incremento de los pesos de los vehículos de carga que ingresan al Conjunto y por ende los daños de las vías internas, se reglamenta la entrada de vehículos de carga no superiores a 10 ton. eje de la siguiente forma.

| Cod . | Tipo de carga         | Tipo de camión       | Carga máxima en 1 eje                                         | Carga máxima en 2 ejes                                                                                                                             |
|-------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Concreto              | Mixer                | 4m. cúbicos revisados por remisión                            | 6m3 revisados por remisión                                                                                                                         |
| 2     | Hierro                | Camión de plataforma | 8 toneladas de material revisados por remisión o báscula      | 12 toneladas de material revisadas por remisión o báscula                                                                                          |
| 3     | Mampostería           | Camión de plataforma | 4500 unidades o peso por báscula o remisión no mayor a 8 ton. | 6000 unidades o peso por báscula o remisión no mayor a 12 ton.                                                                                     |
| 4     | Materiales Granulares | Volqueta             | Sin restricción                                               | -Recebo: Sin restricción.<br>-Escombros: $\frac{3}{4}$ de capacidad.<br>-Mixto: $\frac{1}{4}$ de capacidad.<br>-Arena: $\frac{3}{4}$ de capacidad. |
| 5     | Materiales Varios     | Furgón u otro        | Sin restricción                                               | Evaluado por parte del supervisor de entrada, de acuerdo a los siguientes valores:<br>- Trasteos, drywall, iluminación y otros                     |

|  |  |  |  |                                                                                                 |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | similares. Sin restricciones<br>- Pisos y enchapes:<br>Ver orden de compra y evaluar remisiones |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

**NOTA:** Los anteriores pesos podrán ser revisados por las remisiones de obra respectivas. A partir del mes de septiembre de 2013, los camiones con más de dos ejes de carga les queda totalmente prohibido su ingreso.

### ANEXO 3

#### LISTA DE REQUISITOS PARA INICIO DE OBRA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CUMPL<br>E | OBSERVACIONES |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |               |
| <b>CARTA DE PRESENTACIÓN</b> del Arq y/o Ing y Maestro                                                                                                                                                                                                                                      |            |               |
| <b>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |            |               |
| <b>COPIA DE PLANOS APROBADOS</b> por planeación municipal de Zipaquirá. En la obra se debe mantener un juego con sus respectivos sellos                                                                                                                                                     |            |               |
| <b>ESTUDIO DE SUELOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |               |
| <b>CONTADOR DE AGUA</b> (instalado)                                                                                                                                                                                                                                                         |            |               |
| <b>CONTADOR DE LUZ</b> calibrado, homologado e instalado                                                                                                                                                                                                                                    |            |               |
| <b>PLANOS ELÉCTRICOS</b> completos y ubicando puesta a tierra                                                                                                                                                                                                                               |            |               |
| <b>PROGRAMACIÓN DE OBRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |               |
| <b>LIBRO DE OBRA</b> Siempre debe mantenerse en obra                                                                                                                                                                                                                                        |            |               |
| <b>PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL</b> por Monto establecido(Original)                                                                                                                                                                                                     |            |               |
| <b>REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL LOTE</b> y sus entornos (Zonas comunes, vías, etc.)                                                                                                                                                                                                             |            |               |
| <b>RECIBO DE PAGO INICIO DE OBRA</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |            |               |
| <b>RECIBO DE PAGO PRIMER MES ARREGLO DE VIAS</b>                                                                                                                                                                                                                                            |            |               |
| <b>PAZ Y SALVO ADMINISTRACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |            |               |
| <b>CARTA DEL PROPIETARIO DEL PREDIO LIBRE VECINO</b> , cuándo se pretenda emplear en el desarrollo de la obra. En caso de utilización del lote vecino para efectos de almacenamiento de material y/o ubicación de campamentos; El cerramiento es obligatorio y se extenderá a dicho predio. |            |               |

**CERRAMIENTO EN LONA VERDE** de 2,00 mts de altura el cual no se podrá instalar antes de obtener la autorización de inicio de obra además, durante la construcción se debe mantener en buen estado y las entradas o puertas de ingreso siempre deben estar cerradas y en horas de la noche con candado. Todo material debe permanecer por dentro del cerramiento y en ningún caso puede extenderse más allá de los linderos del predio.

---

**PROPIETARIO      DEL      PREDIO      Y/O      SUPERVISOR DE OBRAS**  
**CONSTRUCTOR**

## **ANEXO 4**

### **REQUISITOS PÓLIZA DE RESPONSABILIDAD CIVIL PARA OBRAS**

El Consejo de Administración en su reunión de fecha xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx en el Acta No. xxxx aprobó, que en el paquete de requisitos exigidos por el Conjunto para dar inicio a las obras de construcción, se debe incluir una póliza de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL por \$xxxxxxxxxxxxx de pesos que cumpla los siguientes parámetros:

- Amparo Básico: daños materiales, lesiones personales o perjuicios económicos que se ocasionen como consecuencia de siniestros ocurridos durante la vigencia de la póliza y causados directamente por posesión, uso o mantenimiento de los predios en los cuales el asegurado desarrolla y realiza las actividades objeto de este seguro, operaciones que lleva a cabo el asegurado, en los predios asegurados, y en el desarrollo de sus actividades. Incluye todos los riesgos que forman parte del riesgo asegurado y que son inherentes a las actividades desarrolladas por el asegurado en el giro normal de su operación.
- Incendio, explosión y derrumbe.
- Uso de máquinas y equipos de trabajo, de cargue y descargue dentro de los predios.
- Vehículos propios y no propios.
- Responsabilidad Civil patronal.
- Contratistas y subcontratistas independientes.
- Responsabilidad Civil Cruzada.
- Bienes bajo cuidado control y custodia.
- Gastos médicos.
- El tomador de esta Póliza debe ser el propietario del inmueble y la firma constructora.
- El Asegurado de esta póliza debe ser el propietario del inmueble y la firma constructora.
- Los Beneficiarios de esta póliza serán los terceros afectados.

Así mismo, exigir por parte del Condominio Campestre Club del Comercio de Zipaquirá la presentación del original del recibo de pago de la prima emitida por la

aseguradora.

## ANEXO 5

### FORMATO DE ACEPTACIÓN Y CONOCIMIENTO DEL REGLAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN 2010

#### PROPIETARIO

Yo \_\_\_\_\_ propietario del lote  
No. \_\_\_\_\_ identificado con c.c. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_; manifiesto que  
conozco y acepto las normas de diseño y construcción previstas en el reglamento  
correspondiente, con fecha del año 2010 del Conjunto de vivienda club del comercio  
P.H., el cual fue aprobado por la asamblea, formando parte integral del reglamento de  
propiedad horizontal del Conjunto; y me encuentro en disposición de cumplirlo a  
cabalidad.

#### PROFESIONAL ENCARGADO

Yo \_\_\_\_\_ arquitecto y/o ingeniero del lote  
No. \_\_\_\_\_ identificado con c.c. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, manifiesto  
que conozco y acepto las normas de construcción previstas en el reglamento  
correspondiente, con fecha del año 2010 del Conjunto de vivienda club de  
comercio P.H.; el cual fue aprobado por la asamblea, formando parte integral del  
reglamento de propiedad horizontal del Conjunto; y me encuentro en disposición  
de cumplirlo a cabalidad.