

INSTRUCTIVO

Para el inicio de algún proyecto de construcción o remodelación en la Parcelación Miralia:

Este es un resumen de algunas de las disposiciones consagradas en los Estatutos de la Parcelación, en el Manual de Convivencia, en decisiones de Asambleas de Copropietarios y en el POT de Yumbo, que se presenta con carácter ilustrativo y complementario aclarando que de ninguna manera reemplaza ni modifica la normatividad mencionada, vigente, la cual debe acatarse de manera integral.

Previamente al comienzo de cualquier clase de construcción o de obra el propietario debe solicitar a la Administración el permiso para su inicio, adjuntando la Licencia de Construcción vigente emitida por Planeación Municipal de Yumbo, acompañada con el plano arquitectónico sellado por el Municipio que hace parte integrante de la Licencia.

En caso de requerir MOVIMIENTO DE TIERRA, debe adjuntarse Licencia para Movimiento de Tierra expedida por Planeación Municipal.

Debe remitirse igualmente con la Licencia de Construcción, el Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales (stard) aprobado por la CVC.

1. En ningún caso podrán hacerse modificaciones en los bienes de dominio privado que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de vivienda, o que superen los aislamientos mínimos laterales entre los lotes de terreno privado de la Parcelación. 6 metros. Se debe tener presente que los 6 metros de aislamiento perimetral aplican también para la ubicación de tanques de almacenamiento de agua, o depósitos o tanques de tratamiento de aguas residuales, o perreras, o gallineros y similares. Ninguna construcción puede ubicarse en esta zona de aislamiento.

2. Cada propietario podrá hacer las reformas internas a las construcciones existentes que estime convenientes o necesarias, siempre que estas no afecten bienes comunes o bienes exclusivos de los demás copropietarios y en todo caso estas modificaciones o reformas respeten la normatividad vigente en materia de índices de ocupación, alturas máximas permitidas, etc.

3. Los predios privados deberán cerrarse con setos vivos o cualquier tipo de cerramiento transparente, en esta caso los muretes en los que se ubique el cerramiento no podrán sobrepasar 50 cms. de altura, y la altura total del cerramiento deberá respetar la máxima altura permitida, 1.80 metros. Este límite de altura máxima permitida se debe conservar mediante podas oportunas.

4. La obra proyectada no puede comprometer la solidez, seguridad, salubridad de las obras de infraestructura de acueducto, de energía, de gas, de la Parcelación.

5. La obra no puede afectar los servicios o zonas comunes ni alterar la fisonomía o estética de la Parcelación.

6. Las aguas lluvias que discurran por un predio privado no podrán ser vertidas a ninguno de los predios vecinos. Deberán disponerse a los cauces naturales de la parcelación o canales colectores comunes de la parcelación, mediante la construcción de un sistema técnico y eficiente de control de aguas lluvias. PARAGRAFO: Si la salida del predio se encuentra a mayor altura que la vía común de la parcelación, el propietario deberá construir una canal (perpendicular a la vía interna, paralela a la vía común), sobre la berma común de la parcelación, que reciba la escorrentía de aguas lluvias tanto de la vía interna privada como de los estacionamientos internos, según especificaciones que deberán ser coordinadas con la Administración para cada caso en caso particular.

7. El propietario debe tramitar la previa autorización escrita del Administrador y/o del Consejo de Administración, quienes solo podrán negarla cuando la obra contravenga alguna normatividad vigente.

8. Para iniciar la obra es indispensable efectuar un cerramiento temporal del lote donde habrá de ejecutarse la construcción.

9. Deberá evitarse el deterioro de los bienes comunes, so pena de responder por los costos que demande su reparación.

10. El interesado deberá remitir a la Administración, antes de iniciar la obra, la siguiente información, de lo contrario no se permitirá la entrada del personal y de los materiales: nombre del arquitecto o ingeniero responsable, nombre del maestro de obra, nombre y número de cédula del personal que va a laborar en la obra, deberá actualizar a la Administración las modificaciones que se presenten en desarrollo de la obra con dicho personal, la fecha de iniciación de la obra, la fecha aproximada de terminación de los trabajos, de lo contrario no se permitirá la entrada de personal ni de materiales.

11. Todos los trabajadores deben ingresar y salir por las porterías y podrán ser revisados a su entrada o salida, lo mismo que los vehículos de obra. Igualmente, todo trabajador debe dejar en la portería al ingresar un documento de identidad.

12. La entrada y permanencia de obreros de construcción será dentro de los horarios establecidos, de 7:00am a 17:00 horas de lunes a viernes, y los sábados hasta las 13:00 horas.

13. Por seguridad y tranquilidad, los días domingos y festivos no se permitirá la entrada de personal de obra.

14. Deberá destinarse un sitio dentro del bien privado para servicio sanitario de los obreros durante el proceso constructivo.

15. El recibo de materiales y retiro de escombros se deberá efectuar dentro del horario establecido para la obra, y durante la movilización por las vías de la parcelación no deberán ingresar a ningún predio diferente al del destino.

16. El responsable de la obra será el encargado de recibirle al proveedor los materiales, confirmando al portero que efectivamente se trata de materiales o si se trata de retiro de escombros.

17. La administración podrá solicitar el retiro de algún obrero o contratista cuyo comportamiento sea inapropiado o atente contra la tranquilidad de la comunidad.

18. No podrán ocuparse las vías públicas o las zonas comunes con vehículos de carga o con materiales construcción, a menos que esta ocupación sea provisional durante labores de cargue y descargue, y asegurando que no se interrumpa el tránsito de vehículos o de personas.

19. Por ninguna circunstancia se podrá invadir bien sea con materiales o para la realización de algunos oficios las áreas privadas de otros copropietarios.

20. Los vehículos que transportan los materiales de construcción deberán contar con documentos que legalicen su tránsito, y ante todo la revisión técnico-mecánica y el Soat vigentes. Esto para evitar accidentes por deslizamientos relacionados con problemas de frenos, teniendo en cuenta la topografía de la Parcelación. Las porterías se abstendrán de dar permiso para el ingreso de vehículos automotores en mal estado, o sin el cumplimiento de las normas de tránsito de orden nacional.

21. No podrán arrojarse a los bienes comunes escombros, basuras o materiales de construcción.

22. No podrán derribarse árboles de la Parcelación sin el permiso de las autoridades ambientales. La CVC.

23. Está prohibido depositar materiales o escombros en las vías o zonas comunes. En el evento de que ello ocurriera se dará al propietario un plazo de 48 horas para retirar el material. Si al término de dicho plazo no se ha cumplido con la mencionada obligación, se impedirá el ingreso de vehículos con materiales de obra.

24. No se permitirá que los trabajadores de la construcción preparen mezclas en las vías, toda vez que dicha práctica contamina o deteriora el pavimento.

25. En caso de siembra de árboles frondosos éstos no deben quedar en el lindero entre unidades privadas y vías públicas, ya que las raíces ocasionan el deterioro en los cercos, vías y construcciones. En todo caso, la siembra de árboles frondosos deberá contar con la previa asesoría de expertos en la materia, y se debe proteger las líneas eléctricas para evitar que el crecimiento de árboles a futuro interfiera este cableado.

26. En relación con los nacimientos de agua que fluyen por la Parcelación o por algunos lotes privados, o por la zona común, se establece que estos no se podrán tomar, cambiar o interrumpir su curso, adjudicarse o hacerse adjudicar.

27. Las zonas verdes, las cañadas, las áreas de reserva forestal no podrán intervenir, ni podarse, ni talarse, ni está permitida la colocación de mangueras o tanques o bombas de succión para extracción de agua, ni arrojar escombros, tierra o materiales vegetales, o cualquier tipo de residuos.

28. En caso de que el proyecto de construcción aprobado por la autoridad municipal contemple la construcción de una segunda vivienda, esta solamente podrá construirse para la ubicación de personal de servicio de la casa principal, y su área máxima permitida será de 80 Mts cuadrados.

ANOTACION IMPORTANTE

Indices de ocupación y de construcción del POT Yumbo que rigen en esta zona:

Altura Máxima: dos pisos.

Índice Máximo de ocupación = 60% de la Superficie del lote

Índice Máximo de Construcción= 40% del área máxima de ocupación

El área permitida para construir un predio es el 24% del área total del lote

En consecuencia:

29. No se podrá sobrepasar la altura de la construcción o el porcentaje de ocupación permitida por las normas vigentes. En consecuencia, no se podrán construir o ampliar las viviendas, sobrepasando el porcentaje establecido por la normatividad vigente o superando los aislamientos laterales mínimos determinados para la Parcelación (6 metros en todo el perímetro).

30. Para la ubicación del proyecto en el lote, ANTES del inicio de la construcción, la Administración deberá verificar con el responsable de la obra que se cumplan estrictamente los aislamientos de 6 metros, mínimo, por todo el perímetro del lote. **PARAGRAFO:** Durante la construcción la Administración podrá ingresar a la obra para verificar el cumplimiento de todas las normativas e identidad del proyecto con la Licencia.

31. Está prohibida la construcción de aljibes o similares en predios privados o zonas comunes.

ADMINISTRACION MIRALIA

AGOSTO 2020