



PORTAL DE
Pontevedra

CASAS

Tabla de Contenidos

0	INTRODUCCIÓN	1
1	NORMAS VIGENTES EN PROPIEDAD HORIZONTAL.....	3
1.1	Regulación para reformas y ampliaciones.	4
2	GENERALIDADES.....	5
3	DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESTRICCIONES.....	7
3.1	Derechos.....	7
3.2	Deberes.....	8
3.3	Restricciones.....	8
4	ESPECIFICACIONES DE CONSERVACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES.	10
4.1	Parqueaderos y sótanos.	10
4.1.1	Tapa medidor de agua.	11
4.1.2	Enchape piso.....	12
4.1.3	Ventanas y Rejillas hacia el parqueadero.	13
4.1.4	Soportes en la pared.....	14
4.1.5	Cambio puerta o modificación del color.	14
4.1.6	Paredes y techo.	15
4.1.7	Hall de entrada sótano	16
4.1.8	Primer piso (fachada).....	16
4.1.9	Luminarias o lámparas exteriores.	17
4.1.10	Ventanas (marcos y vidrios exteriores).....	18
4.1.11	Otros.....	19
4.2	Primer piso patio posterior.	20
4.2.1	Cubierta Patio.....	20
4.2.2	Paredes, pisos y otros.....	21
4.3	Segundo piso.	21

	Manual Interno de Uso y Conservación de Zonas Comunes	Página ii de ii
---	--	--------------------

4.3.1	Balcón.....	22
4.3.2	Otros.....	23
4.4	Tercer piso.....	23
4.4.1	Balcón posterior.....	23
4.4.2	Claraboya balcón Posterior.....	24
4.5	Zonas de circulación peatonal y Zonas verdes.....	25
4.5.1	Sobre las especificaciones técnicas.....	26
4.5.2	Sobre las normas de conservación y uso.....	27
4.6	Azulejo Cerámica.....	28
4.7	Suelos.....	29
4.8	Ladrillo.....	29
4.9	Paredes base agua.....	30
4.10	Paredes lavables.....	30
4.11	Paredes no lavables.....	30

0 INTRODUCCIÓN

Uno de los aspectos de mayor importancia para cualquier persona, es la convivencia armónica y pacífica en comunidad. No obstante, una gran parte de los conflictos ocasionados entre vecinos son originarios por el incumplimiento de las normas acordadas, o en otros casos, por la ausencia de ellas, dando lugar a subjetividades al actuar lo cual desencadena caos, desorganización, frustración y conflictos internos de convivencia.

Con el propósito de coadyuvar con la convivencia integral de los residentes del **Conjunto Residencial Portal de Pontevedra – Casas**, se hizo necesario configurar un marco normativo orientado a definir y guiar a los Propietarios y/o Residentes usuarios sobre la Conservación, Uso y Mantenimiento de las Zonas Comunes, permitiendo la fácil comprensión y aplicación de los aspectos relacionados, teniendo en cuenta las decisiones tomadas por la Asamblea General de Copropietarios realizada el 6 de junio de 2009, complementadas en la Asamblea del 4 de marzo de 2017 y retomando como referencia conceptual y de cumplimiento a las leyes, decretos y reglamentos vigentes que rigen la Propiedad Horizontal.

Este manual es el documento guía para todo tipo de usos e intervenciones sobre fachadas y zonas comunes. En el momento en que se proyecte realizar una obra, mejora o simplemente un mantenimiento, Ud. debe preguntarse entre otras cosas:

- ¿Estoy interviniendo una zona privada o una zona común?
- ¿Estoy dando cumplimiento a las leyes, normas y reglamentos vigentes de propiedad horizontal?
- ¿Si es una zona común de uso exclusivo, qué intervenciones puedo realizar?
- ¿Cuáles normas técnicas debo tener en cuenta?
- ¿Este mantenimiento es mi responsabilidad o de la Administración del Conjunto?
- Mi vecino realiza una obra que en mi concepto afecta la uniformidad del conjunto ¿La intervención está permitida o no?
- ¿Qué procedimiento debo realizar para hacer una obra locativa en mi predio?

Las disposiciones contenidas en éste documento tienen como objetivo prioritario preservar y/o mejorar la calidad de vida de todos, prevenir conflictos entre los residentes del Conjunto Residencial, minimizar los riesgos de accidentes y catástrofes, preservar la uniformidad e

imagen del conjunto, optimizar las condiciones de salubridad, garantizar la valorización de la propiedad, y propender por las buenas relaciones de vecindad entre nuestra comunidad.

Los residentes del **Conjunto Residencial Portal De Pontevedra – Casas**, podrán encontrar las características y especificaciones técnicas de las viviendas y áreas comunes, como también algunas recomendaciones imprescindibles en las mejores condiciones de funcionamiento. También hallará información fundamental sobre los procedimientos de futuras obras, así como las restricciones y recomendaciones de las mismas.

Por todo lo anterior, es que la conformación de éste manual constituye un paso significativo que tomó la Asamblea General de Copropietarios, con miras a proteger los derechos colectivos e individuales.

Seguramente una lectura atenta del manual puede aclarar muchas dudas y servir de guía para cualquier modificación que desee hacer a su vivienda. Recorra a él todas las veces que lo requiera, y manténgalo siempre a la mano.

Nota:

El uso y autoría de este Manual Interno de Uso, Mantenimiento y Conservación de Zonas Comunes, son exclusivos del **Conjunto Residencial Portal de Pontevedra – Casas**. No se admite ninguna copia, total o parcial, de este documento sin autorización previa.

1 NORMAS VIGENTES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Como marco conceptual legal para la elaboración del presente manual, se tomaron en cuenta las disposiciones legales y normas que rigen de forma directa o indirecta la propiedad horizontal en conjuntos residenciales. En consecuencia, encontrará una referencia de las normas que establecen algunas disposiciones sobre el tema de copropietarios, el Código de Policía, y la Ley 810 de 2003, sobre sanciones de carácter urbanístico. Así mismo, hallará la referencia de enlace hacia la red de Internet – WEB en donde Ud. podrá ampliar con mayor detalle la normativa:

- Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal: regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

Tiene por objeto garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, orientado a la convivencia pacífica y la solidaridad social, entre otros temas.

Consulte la norma en el siguiente sitio WEB:

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162>

Fuente: Alcaldía de Bogotá

- Ley 810 de 2003 sobre Sanciones Urbanísticas: dicta disposiciones sobre las sanciones aplicables en caso de que se presenten infracciones urbanísticas, entendidas como toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas.

También determina lo referente a las licencias para encerramientos de obra y reparaciones locativas, así como algunas actuaciones de los curadores urbanos.

- Consulte la norma en el siguiente sitio WEB:

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=8610>

Fuente: Alcaldía de Bogotá

- Código de Policía y Convivencia - LEY 1801 DE 2016: dicta normas sobre los principios y valores fundamentales para la convivencia ciudadana, con reglas mínimas que deben respetar y cumplir todas las personas en el Distrito Capital para propender por una sana convivencia ciudadana.

- Consulte el Código en el siguiente enlace WEB:
http://scj.gov.co/landing/codigo_policial/

Estos son la supremacía formal y material de la Constitución, la protección de la vida digna, la prevalencia de los derechos de las niñas y los niños, el respeto a los derechos humanos, la búsqueda de la igualdad material, la libertad y la autorregulación, el respeto mutuo, el respeto por la diferencia y la diversidad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la solidaridad, entre otros.

Nota: Las leyes y enlaces enunciados anteriormente están sujetos a cambios por vigencia y/o cambio de dirección en la web, las cuales se irán actualizando en las revisiones al manual que correspondan.

1.1 Regulación para reformas y ampliaciones.

Ahora bien, es preciso revisar cuáles son las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, formula en lo que respecta a la reglamentación acerca de modificaciones o reformas arquitectónicas al interior de viviendas construidas dentro conjuntos cerrados de carácter residencial:

Como usted constatará en los artículos relacionados, las intervenciones constructivas o de mantenimientos de las fachadas y/o zonas comunes y/o de zonas comunes de uso exclusivo están prohibidas y solo se podrán evaluar y autorizar por mandato de la Asamblea del Conjunto Residencial.

LEY 675 DE 2001, T I T U L O III UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS, Capítulo 3:

- ARTÍCULO 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.
- ARTÍCULO 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Para mayor precisión en la conceptualización del tema se recomienda acudir al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra Casas, que contempla en el Capítulo V de los Bienes Comunes en sus artículos 20, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32 y 35, las normas sobre las prohibiciones para modificar bienes comunes; así como su

destinación, uso y mantenimiento; y el procedimiento a seguir en caso de mejoras o reformas sobre los mismos.

De igual forma, el Capítulo IV de los Bienes de Dominio Particular o Exclusivo en sus artículos 12, 13 y 14, aborda lo referente a reparaciones o modificaciones de las viviendas o bienes particulares, y las implicaciones propias de estas actividades en función de la conservación de las zonas comunes, en caso de verse comprometidas.

2 GENERALIDADES

• Restituciones

En algunos capítulos del presente manual y conforme con lo aprobado por la Asamblea de Copropietarios, encontrará que en aquellos casos en que el Propietario y/o Residente Usuario haya modificado algunas de las zonas contempladas de forma contraria a lo establecido en este documento guía, se deberá proceder a la restitución del área a su estado original entregado por la constructora o en su defecto al ajustado a las disposiciones que sobre modificación se hayan aprobado y documentado en el presente manual.

Por todo caso de restitución la Asamblea delegó en el Consejo y Administración para dar cumplimiento al compromiso de restablecimiento, y con base al procedimiento establecido para tal fin y el inventario existente al 6 de junio de 2009.

Nota: los costos que acarreen las acciones de restitución serán responsabilidad del Propietario, y/o Residente Usuario que haya hecho la modificación en cuestión.

• Sobre otros manuales

Así como la consecución, comprensión y aplicación del presente Manual Interno de Uso, Mantenimiento y Conservación de Zonas Comunes, es preciso recordar la pertinencia que tienen integralmente junto al Manual de Convivencia, y a el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra Casas.

Recuerde que el cumplimiento de estas sencillas normas permitirá una convivencia armónica y la conservación de las instalaciones comunes a todos los copropietarios.



Todos los parámetros o recomendaciones contempladas en los reglamentos mencionados anteriormente, están estrechamente ligados, toda vez que buscan un fin común: regular y beneficiar las relaciones de los residentes del Conjunto, así como proteger los derechos de cada uno de ellos.

3 DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESTRICCIONES

La obediencia del deber de cada ciudadano es la reivindicación del derecho de todos, indudablemente, derechos y deberes se encuentran estrechamente ligados en todas las actividades que las personas desarrollan.

Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier copropietario y/o Residente Usuario del CRPPC¹, también guardan una correlación, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Premisa que pese a ser sencilla, con frecuencia se suele olvidar.

Por el caso que compete al CRPPC los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el reglamento de propiedad horizontal y las disposiciones legales sobre la materia.

Por tal motivo, es preciso referenciar las normas que en la temática contempla el Reglamento de Propiedad Horizontal del CRPPC, que en su Capítulo VII establece los Derechos, Obligaciones y Prohibiciones que conciernen a los propietarios en lo que respecta a los bienes de dominio privado y público o de uso común.

Así mismo, usted podrá ampliar la información sobre este capítulo y relacionarlo con los principios que plantea el Manual de Convivencia del CRPPC vigente. Recuerde que el manual hace parte integral del reglamento de Propiedad Horizontal y busca establecer un conjunto de pautas que orienten la dignidad humana, la solidaridad y la convivencia pacífica entre los copropietarios del Conjunto.

A continuación, encontrará los principios básicos sobre el uso, mantenimiento y conservación de las zonas comunes, y en total concordancia con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CRPPC, y su respectivo Manual de Convivencia.

3.1 Derechos

Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y el disfrute del bien privado, (apartamento, casa, oficina, local u otros) y todas las áreas comunales de la copropiedad.

- Cada Propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada (casa, apartamento, oficina, local u otros) a cualquier título.

¹ Conjunto Residencial Portal de Pontevedra - Casas

- Los propietarios y/o Residentes Usuarios tienen derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, pasillos, escaleras, salón comunal, gimnasio, entre otros), siempre y cuando se haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.
- De igual forma, los propietarios y la comunidad en general tienen derecho a vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

3.2 Deberes

Como se mencionó anteriormente, la copropiedad del Conjunto Residencial genera también obligaciones o deberes. Dentro de ellas se encuentran aquellas que hacen referencia a otorgar a las zonas comunes la destinación establecida, a ejecutar las reparaciones de cada propiedad cuando se prevea algún daño o molestia al resto de copropietarios, y por supuesto, a velar por el buen funcionamiento del Conjunto, de sus bienes y de los actores allí involucrados.

- Los propietarios, residentes y/o Residentes Usuarios están obligados a darle buen uso y naturaleza a los parqueaderos.
- Cada unidad habitacional (casa) es responsable de mantener el aseo que la administración adelanta en la copropiedad. Por esto, no debe ensuciar las paredes, ventanas, pisos, fachadas, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines.
- Acerca del derecho de dominio sobre la unidad privada de cada Propietario, las leyes y reglamento imponen un límite al mismo, en particular, a lo que se refiere el uso exclusivo para el que fue construido el inmueble. Por ejemplo, si usted adquirió una casa en una unidad cerrada, no puede destinarla a oficina o local comercial.

3.3 Restricciones

Así mismo, los propietarios y/o Residentes Usuarios están determinados en sus actuaciones, en lo que respecta a abstenerse de ejecutar cualquier obra que pueda perturbar la tranquilidad del resto de copropietarios, o afectar la estética o diseño arquitectónico y/o estructural del Conjunto Residencial. Para tal caso, el Reglamento de Propiedad Horizontal establece de manera explícita algunas prohibiciones.

[Sobre fachadas y zonas comunes](#)

- Está prohibido modificar las fachadas y zonas comunes, cambiar el estilo de puertas y ventanas, instalar rejas distintas a las autorizadas por el reglamento o la Asamblea, así se preservará el estilo arquitectónico de la edificación.
- Sobre cualquier fachada o balcón no se podrán instalar antenas de servicio de telecomunicaciones de ningún servicio u operador. Si llegaré a ser suscriptor de algún servicio que requiera instalación de dispositivos de recepción de señal electromagnética y/o digital, Ej. Antenas parabólicas, estas se deben instalar sobre los techos, buscando los muros estructurales que brinden mayor soporte.
- Queda restringido el uso de pasillos, escaleras y puntos fijos para estacionar bicicletas o ubicar enseres. Estas acciones ocasionan incomodidades a las personas y riesgo de accidentes.
- Está prohibido poner avisos, letreros, pancartas y similares en las ventanas o fachadas, salvo los aprobados y previamente autorizados por la Administración del conjunto.
- Así mismo, está prohibido el tránsito de bicicletas, motos, patines, patinetas, y similares, en pasillos y escaleras, como el uso de pelotas y balones. Estas prácticas deterioran y generan desaseo en las zonas comunes. Se debe dar a las áreas e instalaciones comunes, el uso para el cual fueron destinadas.
- De igual forma se prohíbe arrojar papeles, basuras o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto.

Otras restricciones:

- Está prohibido instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfieran con las señales de televisión o radio.
- Está prohibido poner a alto volumen radios, equipos de sonido y televisores. Altos niveles de ruido generan molestia a los habitantes y frecuentes quejas en las comunidades.

NOTA: Los DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESTRICCIONES consignadas en este capítulo son referenciales² y pretenden colocar en contexto al lector para abordar con propiedad los temas objetivo del presente manual, en ningún momento pretende sustituir disposiciones específicas y/o complementarias registradas en el Manual de Convivencia vigente y/u otros de su género.

² Tomados contextualmente de disposiciones vigentes registradas en Manuales emitidos por el Conjunto Residencial Portal de Pontevedra y/o normas de tipo general que rigen la propiedad común.

4 ESPECIFICACIONES DE CONSERVACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO DE ZONAS COMUNES.

En este capítulo usted encontrará las más importantes consideraciones para la conservación, uso y mantenimiento de las zonas comunes del Conjunto Residencial, que por supuesto, comprenden áreas como fachada, parqueaderos, balcones, pasillos de circulación peatonal y/o vehicular, sótano y otros.

Revise con atención cómo están concebidos originalmente cada uno de los lugares del Conjunto, y conozca cuáles espacios pueden ser modificados y de qué forma puede hacerlo.

Nota: recuerde que para toda modificación locativa de la residencia es preciso revisar antes el presente manual, e identificar si la obra que desea realizar está autorizada o no. En caso de que la lectura del documento no aclare sus dudas sobre el tema, siempre debe acudir a la Administración del conjunto, como organismo natural y de primera instancia.

Así mismo, puede consultar el Reglamento de Propiedad Horizontal del CRPPC, Capítulo IV, artículos 13 y 14 sobre modificaciones y reparaciones en los bienes privados, y el Capítulo V en su totalidad, que aborda las prohibiciones para modificar bienes comunes; así como su destinación, uso y mantenimiento; y el procedimiento a seguir en caso de mejoras o reformas sobre los mismos.

4.1 Parqueaderos y sótanos.

En el sótano se encuentran la mayoría de los equipos de uso comunal del Conjunto, tales como: tanques acumuladores de agua potable, equipo de presión constante, fosos de bombas eyectoras, además de los equipos exclusivos de las empresas de servicios públicos (Ej: Telefonía, Redes eléctricas y Conexiones de televisión e internet por cable), y la sub-estación eléctrica con sus correspondientes armarios de contadores.

Igualmente se encuentran los parqueaderos de residentes, cada lugar está identificado con el número correspondiente a la casa.

Los siguientes aspectos y recomendaciones se deben tener en cuenta para conservar la uniformidad y uso apropiado de estas zonas que comprenden Parqueaderos y Sótanos:

- El estacionamiento debe hacerse exclusivamente, en los espacios señalados para tal fin, y de forma que no se impida o dificulte el uso del garaje por los vecinos residentes.
- Mantenga encendido el motor de su automóvil del garaje el menor tiempo posible. La acumulación de gases por una combustión defectuosa es altamente peligrosa.
- Mantener limpio el garaje. Eliminar la presencia de grasas, aceites y combustibles derramados.

- El estacionamiento debe hacerse en los espacios señalados para tal fin, cada uno en su respectivo garaje de uso exclusivo.
- El automotor debe acomodarse a las dimensiones de espacio destinadas para tal fin, teniendo en cuenta que al parquear las llantas del vehículo no deben invadir el área de circulación vehicular.
- No se permite el estacionamiento de ningún tipo de vehículos (Ej. Bicicletas, Motocicletas, remolques, entre otros) sobre las áreas de circulación vehicular, ya sea de forma permanente o temporal.
- El área del garaje no es área de almacenamiento de ningún tipo de objeto de manera permanente o temporal. Ej. productos inflamables, como neumáticos, latas de aceite, de gasolina, muebles, materiales de construcción, entre otros.
- El indebido uso de estas zonas causa desaseo y desorden. Reduce la visibilidad y la aireación, aumenta el peligro de incendios, sobre todo en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.
- Los propietarios y/o Residentes Usuarios no podrán usar los parqueaderos como lugar de juegos o reunión, por los riesgos de accidente que se pueden originar.
Está prohibido usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas. Naturalmente, se podrán hacer arreglos urgentes, como el cambio de una llanta, o la carga de una batería, y otros que no afecten en gran medida el aseo y aspecto de éstas áreas.

A continuación, encontrará detalladas las zonas o partes de las zonas comunes y/o fachadas que comprenden la zona de Parqueaderos y sótanos con sus respectivas indicaciones sobre conservación, uso y mantenimiento:

■ Tapa medidor de agua.



El aspecto de mayor importancia en lo que respecta a la tapa del medidor de agua, es la óptima visualización del contador. Bajo este principio se dictan las siguientes disposiciones acerca de la forma en la que puede ser modificada.

Se reitera la normativa sobre la prohibición de adulterar las conexiones, acometidas o equipos de medición, así como desinstalar el aparato de medición, o intervenir el visor del medidor de forma que impida o dificulte su lectura. De ninguna forma, se podrá alterar su normal funcionamiento (Numeral Tercero, Cláusula 32, Capítulo VI del Contrato de Condiciones Uniformes del servicio).

El material de la tapa podrá ser modificado, en tanto conserve la visualización, acceso y uniformidad de los muros del parqueadero.

Enchape piso



Los pisos de los sótanos están fundidos en concreto afinado de resistencia 3000 p.s.i., que fueron tratados para el tráfico vehicular.

No obstante, podrán ser intervenidos de la siguiente forma:

Se podrá enchapar el piso del parqueadero y el escalon de acceso a la vivienda y su correspondiente guarda-escoba, en colores de tonos beige o gris propendiendo por los colores claros en esas tonalidades, con los siguientes materiales: porcelanatos, ceramicas, pinturas epoxicas y endurecedores de piso.

Sobre el área del piso del estacionamiento solo se podrán colocar y/o construir topes (poyos) fijos como guía de parqueo de automóviles, teniendo en cuenta la normativa de ubicación y las distancias que deben sobresalir los automóviles hacia el corredor de circulación vehicular del conjunto.

Ventanas y Rejillas hacia el parqueadero.

Originalmente los parqueaderos no fueron concebidos con ningún tipo de ventana, ni rejilla, sólo la placa en concreto reforzado. Por tal motivo, se podrá disponer de ésta área así:

No se permite la instalación de ventanas en los parqueaderos y los propietarios que ya la tienen deberán restituir el lugar a su estado original³.



Queda prohibida la instalación de rejillas de ventilación, salvo que haga parte de una condición definida por la empresa de gas natural, es decir, que ésta exija ventilación adicional. La modificación se aprobará previo comunicado formal de la empresa o entidad técnica facultada para tal fin.

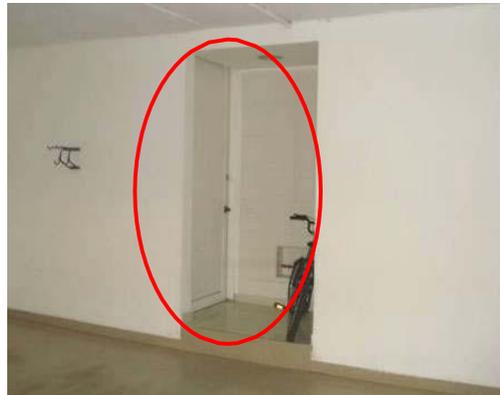
³ Para todo caso de restitución la Asamblea delegó al Consejo y Administración para dar cumplimiento al compromiso de restablecimiento, teniendo en cuenta el procedimiento para tal fin y el inventario existente al 6 de junio de 2009.

Soportes en la pared.



Los propietarios y/o Residentes Usuarios podrán habilitar soportes en las paredes de los parqueaderos, siempre y cuando sean destinados única y exclusivamente a bicicletas. Queda prohibida la ubicación de cualquier otro tipo de repisa o soporte.

Cambio puerta o modificación del color.



La hoja y/o el marco de la puerta de acceso a la vivienda desde el sótano, podrá modificarse en lo que respecta al material u color, es decir, puede ser de madera o metálica; y en color beige, blanco o negro.

■ Paredes y techo.



Las paredes y techo del parqueadero podrán ser modificadas de la siguiente forma:

El único color de pintura permitido en esta área es el blanco.

El DRYWALL es aceptado como cielorraso en tanto cumpla con especificaciones tales como: adecuada iluminación con base en las normas vigentes estipuladas en el Código Eléctrico Colombiano o de la empresa prestadora del servicio eléctrico, e instalación máxima de 6 luminarias de luz blanca.

Nota: el Conjunto Residencial Portal de Pontevedra – Casas, en cabeza de la Administración no se hará responsable por goteras o filtraciones de agua, que perjudiquen los arreglos allí realizados por los propietarios y/o Residentes Usuarios.

Además, la Administración está autorizada para que, en caso de daños en las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, ubicadas al interior de la zona común del parqueadero y se le haya instalado DRYWALL, éste puede ser retirado para efectuar las respectivas reparaciones. Los costos generados por el retiro de estos elementos serán asumidos por el Propietario de la vivienda correspondiente, así como su restitución si así lo decide o las obras necesarias para retornarlo a su estado inicial de entrega por parte de la constructora.

Hall de entrada sótano



- No se acepta el cerramiento parcial o total de esta zona.
- Se acepta el cambio de color, textura y enchape de los muros en colores blanco, beige o gris.
- No está permitida más de una luminaria para este lugar.
- El piso podrá ser modificado, con base en las especificaciones aprobadas para el parqueadero.
- Se podrán ubicar cuadros, espejos, y elementos de decoración que no sean fijos o empotrados.

4.2 Primer piso - fachada.

El primer piso comprende la fachada y escalera de la entrada principal, así como un patio ubicado en la zona posterior de la vivienda. En este capítulo se aborda únicamente lo que respecta a la fachada. (Remítase al numeral 4.3 para conocer las tipificaciones del patio).

Los muros de fachadas de las casas fueron construidos en mampostería de ladrillo estructural e impermeabilizados con hidrófugo “Sika” Transparente a 5 años.

A continuación, encontrará detalladas las zonas o partes de las zonas comunes y/o fachadas que comprenden el primer piso con sus respectivas indicaciones sobre conservación, uso y mantenimiento:



El Propietario y/o Residente Usuario no está autorizado para hacer cambios en los acabados de los escalones o del descanso de la escalera. Es decir, no se podrá emplear ceras que afecten el color natural de la escalera, o usar enchapes, pasamanos en madera, cerámica u otros materiales.

Nota: en caso de que el residente haya efectuado algunas de las modificaciones y/o Intervenciones anteriormente señaladas, deberá restituir⁴ a su estado original la escalera de acceso a su vivienda. El costo total de la operación estará a cargo del Propietario.

Luminarias o lámparas exteriores.

En ningún caso podrán cambiarse los acabados de las luminarias de fachada o bombonas, ni su posición y ubicación.



⁴ Para todo caso de restitución la Asamblea delegó al Consejo y Administración para dar cumplimiento al compromiso de restablecimiento, teniendo en cuenta el procedimiento para tal fin y el inventario existente al 6 de junio de 2009.

Cabe señalar acerca de la posición de la luminaria, ésta debe estar con la bombona de cristal hacia arriba, si se tiene en cuenta que a las entregadas por la constructora, recomiendan hacerles orificios en la parte inferior para evacuar el agua lluvia, y así evitar la corrosión y posibles cortos circuitos.

Nota: en caso de que el residente haya efectuado algunas de las modificaciones anteriormente señaladas, deberá restituir⁵ la lámpara original. En tal caso, el costo total de la operación estará a cargo del Propietario.

Ventanas (marcos y vidrios exteriores).



Los materiales, especificaciones y colores de las ventanas deben mantener el diseño original..

Se debe mantener su tipología original, ventilación si la hay, vidrios incoloros. No obstante, se acepta el SANDBLASTING, como también las películas de control solar -rayos ultravioleta- siempre y cuando no alteren el color del vidrio.

El Propietario y/o residente usuario no está autorizado para instalar una o varias ventanas, ni ampliar las dimensiones de las mismas, que no son del diseño original de la casa, puesto que afectaría la fachada de la vivienda.

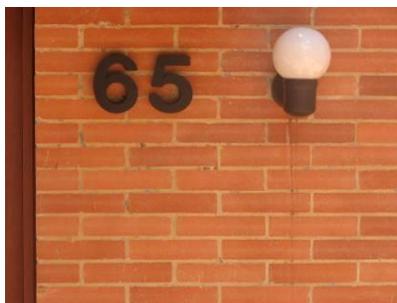
Nota: en caso de que el residente haya efectuado algunas de las modificaciones prohibidas y anteriormente señaladas, deberá restituir el aspecto original de la fachada⁶. En tal caso, el costo total de la operación estará a cargo del Propietario.

⁵ Para todo caso de restitución la Asamblea delegó al Consejo y Administración para dar cumplimiento al compromiso de restablecimiento, teniendo en cuenta el procedimiento para tal fin y el inventario existente al 6 de junio de 2009.

⁶ Aplica igual que en el numeral 4.

Otros

Sólo se permitirá ubicar en la fachada de la vivienda objetos móviles y/o colgantes en temporadas o fechas de Navidad y Halloween. Se busca con esto preservar la estética de la fachada.



La numeración de la casa no debe ser modificada en ningún caso, en su información numérica ni el estilo y material. Por ser un elemento original de fachada cualquier deterioro o daño natural, el mantenimiento y/o sustitución estará a cargo exclusivo y de responsabilidad de la Administración del conjunto.

El Propietario y/o Residente Usuario podrá modificar la puerta de acceso principal ubicada en el primer piso en cuanto al material, es decir, la puerta puede ser metálica en vez de madera, y deberá en todo momento mantener el diseño y color original.

Jardineras: se permite elevar el nivel del piso de la jardinera pequeña, conservando el acabado de las zonas comunes. Los materiales recomendados son: tableta en gres roja de 9x18.5 cm o ladrillo. Para los bordes en gravilla mona media caña. Estos materiales también aplican cuando se requiera cambiar la piedra o tierra por piso firme para la jardinera grande.



La jardinera frontal sobre el corredor peatonal será de cuidado y mantenimiento de cada uno de los propietarios y/o residentes, teniendo en cuenta que las plantas que se siembren deben ser de tipo ornamental sin que su follaje sobresalga sobre la vía peatonal y su altura no deberá exceder de 1 metro de altura.

4.3 Primer piso patio posterior.

En éste segmento usted podrá conocer qué tipo de acciones puede ejecutar en el patio posterior de la casa, y cuáles no, en tanto que pueden afectar el diseño general del Conjunto.

A continuación, encontrará detalladas las zonas o partes de las zonas comunes y/o fachadas que comprenden el patio posterior con sus respectivas indicaciones sobre conservación, uso y mantenimiento:

Cubierta Patio



En ningún caso el Propietario y/o Residente Usuario podrá cerrar o darle cobertura total y/o parcial al patio posterior, con alguna estructura fija o permanente, anclada a los muros, piso o fachadas.

Se permite colocar parasol en el patio, siempre y cuando éstos no excedan una altura de 70 centímetros medidos desde el borde superior del muro comunal.

Paredes, pisos y otros.



No se permiten enchapes ni cambios de textura en muros ni pisos. Si se requiere hacer reparaciones o sustitución generadas de estas o por el deterioro natural del tiempo y/o uso, estos se deben reemplazar utilizando los mismos materiales o similares conservando siempre aspectos de color, dimensión de las piezas (ladrillo). y sus respectivas texturas. Las tabletas del piso podrán cambiarse por una dimensión máxima de 31 cm.

Así mismo, no está permitido anclar a muros y fachada luminarias adicionales a las originalmente instaladas.

Queda prohibido instalar tendederos de ropa fijos o removibles. De manera temporal o permanente.

4.4 Segundo piso.

Las especificaciones que usted encontrará a continuación obedecen al propósito de conservación de las áreas comunes del segundo piso tales como: balcón, fachada, y otros.

A continuación, encontrará detalladas las zonas o partes de las zonas comunes y/o fachadas que comprenden el segundo piso con sus respectivas indicaciones sobre conservación, uso y mantenimiento:

Balcón.



Por su ubicación en la fachada y, a pesar del uso privativo para cada vivienda, los balcones tienen la consideración de elementos comunes del conjunto. Es en estos lugares donde más debe extremarse las medidas de precaución para evitar caídas al vacío, especialmente para los niños, y las de objetos que supongan un peligro para los residentes.

Las definiciones y restricciones que se hacen en esta zona de balcones son completamente similares a las que se tomaron en fachadas de muros, debido a que estas zonas hacen parte estructural y estética de las zonas comunes y por lo tanto deben conservar la uniformidad de imagen y diseño del conjunto.

Así mismo, no está permitido anclar a muros y fachada luminarias adicionales a las originalmente instaladas.

Queda prohibido cerrar el área del balcón del segundo piso, así sea empleando vidrio u otros materiales transparentes.

El Propietario y/o Residente Usuario tampoco podrá cambiar las barandas en su diseño, color ni material, ni el acabado del piso en las mismas características físicas.

No convertir los balcones en almacén o depósito.

Se recomienda no colocar mesas, butacas, jardineras y otros elementos decorativos que faciliten la escalada de la barandilla, esto por riesgos de seguridad.

No situar materas ni elementos, por fuera de la barandilla, ni adheridas a la fachada, ni en lugares en que no pueden ser protegidas contra la calda.

Así como en la zona del patio posterior, queda prohibido la instalación y/o utilización de tendederos de ropa, fijos y/o móviles, de manera temporal y/o permanente.

Otros.

El tema de ventanas y luminarias o lámparas, se aplicará de igual manera que en la fachada del primer piso.

4.5 Tercer piso.

Las indicaciones a continuación expuestas obedecen igualmente a un propósito de conservación de las áreas comunes del tercer piso tales como: balcón y claraboya del mismo.

A continuación, encontrará detalladas las zonas o partes de las zonas comunes y/o fachadas que comprenden el tercer piso con sus respectivas indicaciones sobre conservación, uso y mantenimiento:

Balcón posterior.



Por su ubicación en la fachada y, a pesar del uso privativo para cada vivienda, los balcones tienen la consideración de elementos comunes del conjunto. Es en estos lugares donde más debe extremarse las medidas de precaución para evitar caídas al vacío, especialmente para los niños, y las de objetos que supongan un peligro para los residentes.

Las definiciones y restricciones que se hacen en esta zona de balcones son completamente similares a las que se tomaron en fachadas de muros, debido a que estas zonas hacen parte estructural y estética de las zonas comunes y por lo tanto deben conservar la uniformidad de imagen y diseño del conjunto.

El Propietario y/o Residente Usuario no podrá cambiar las barandas en su diseño, color ni material, ni el acabado del piso en las mismas características físicas a las originales.

El Propietario y/o Residente Usuario no podrá hacer un cerramiento del área, aun cuando use vidrio u otros materiales transparentes.

Asimismo, no podrá hacer adiciones estructurales fijas y/o empotradas. Ej. Repisas, entrepaños, asadores, gabinetes, entre otros.

No se permiten materas colgantes fuera del balcón.

Así como en la zona del patio posterior, queda prohibido la instalación y/o utilización de tendederos de ropa, fijos y/o móviles, de manera temporal y/o permanente.

Claraboya balcón Posterior.



Se permite la instalación de una marquesina removible en el vano del balcón posterior (3er. Piso), siempre y cuando no sobresalga en la parte superior, o afecte el inferior del mismo. Debe asegurarse siempre conservar el acceso permanente en casos de mantenimiento o emergencia.

Si el Propietario y/o Residente Usuario deciden colocar marquesina se le recomienda acudir en primera instancia a la Administración para que esta lo asesore sobre las mejores prácticas implementadas en el conjunto en cuanto a diseño, ubicación y materiales.

Nota: el tema de ventanas se aplica de igual manera que en la fachada del primer y segundo piso.

Cubiertas

Las cubiertas de las casas están conformadas por tejas de barro cocido, colocadas y fijadas con alambre sobre una malla electro soldada, a su vez colocada sobre una lámina ondulada de zinc galvanizado. El perímetro de la cubierta, en contacto con los muros, se encuentra protegido con un flanche metálico, tratadas con material de tipo asfáltico.

Las modificaciones posibles sobre este elemento, considerado como zona común de la copropiedad (al igual que las fachadas), son las Siguietes:

De ser necesario reemplazar la lámina metálica de zinc galvanizado, deberá ser por una del mismo tipo y especificación de medida. Se recomienda, a discreción del Propietario, el uso mínimo de calibre 26 (0,5 mm de espesor) o superior, lo cual permite mayor capacidad portante, resistencia al peso, y durabilidad.

A fin de conservar la identidad visual y arquitectónica del conjunto, se debe propender por usar como acabado final el mismo tipo de teja de barro originalmente instalada sobre la lámina de zinc galvanizado, tanto en tamaño, forma y color. En el evento en que por razones técnicas al momento de reemplazar la cubierta no se requiera del acabado con las correspondientes tejas de barro, la cubierta debe mantener un terminado final similar en color y forma al original.

El traslape tanto de las tejas de barro, como de las láminas metálicas de soporte, debe ser el mínimo necesario según la especificación del fabricante de acuerdo a la pendiente, a fin de evitar el paso del agua en sentido contrario, causando fugas y goteos internos.

Siempre deben dejarse los respectivos flanches perimetrales contra muros que garanticen el correcto desvío de aguas lluvias sobre las tejas. Para ello deberá usarse como mínimo sellantes de tipo asfáltico, como por ejemplo mantos, y no siliconas o similares.

No se permite la modificación parcial o total de la cubierta en términos de forma, inclinación y alturas a las originalmente definidas en el diseño arquitectónico del conjunto.

En todo momento se debe garantizar que cualquier cambio a la cubierta dentro de los parámetros aquí definidos, debe permitir el libre y correcto funcionamiento de las canales recolectoras que evacuan el agua hacia las tuberías verticales de desagüe pluvial.

El Propietario y/o residente debe tener en cuenta siempre que debe dejarse un acceso seguro y suficientemente amplio a la cubierta en caso de que sea necesario.

Por disposición de la Asamblea General de Copropietarios, cada Propietario se debe hacer cargo del arreglo de su cubierta, dando cumplimiento a la reglamentación definida en el presente manual de uso, mantenimiento y conservación de zonas comunes.

4.6 Zonas de circulación peatonal y Zonas verdes.

Tan importante es el conocimiento de las consideraciones de conservación, uso y mantenimiento en lo que respecta a las áreas comunes de las viviendas, como lo es el de aquellas zonas que todos los copropietarios disfrutan y hacen parte de la carta de presentación para los visitantes.

Para todos los elementos o lugares de uso colectivo se debe tener en cuenta la siguiente consideración: cuidarlos como si fueran de su exclusiva propiedad.

Cuidar con especial esmero cuanto se haya dispuesto en esas zonas para la utilización por los residentes con fines lúdicos, deportivos, o de entretenimiento y descanso.

No arrancar las flores. No maltratar las plantas ni permitir que los niños lo hagan.

Los árboles, plantas y flores son seres vivos que deben preservarse siempre en ese estado. De aquí la importancia de las labores de mantenimiento, sin olvidar que el uso adecuado es fundamental para la supervivencia de los jardines y el disfrute de su belleza.

En primer lugar, encontrará las especificaciones técnicas de las áreas en mención, y posteriormente, algunas recomendaciones respecto al uso que debe otorgárseles.

Sobre las especificaciones técnicas.



Plataformas y exteriores:

Son placas aligeradas que están apoyadas sobre las columnas que van de sótano a primer piso. Constan de una estructura conformada por vigas y viguetas, fundidas en concreto reforzado de 3000 p.s.i..

Pisos

Los acabados de pisos de las zonas de plataformas aledañas a las entradas, que conforman las circulaciones y plazoletas, fueron enchapados con adoquín 10x20x5 rústico matizado, resistentes a ácidos y álcalis, que dan cumplimiento a la Norma Colombiana NTC.

Los sectores en los cuales no se instaló ningún tipo de acabado pre-fabricado, corresponden a zonas verdes, en las cuales se puso césped y plantas ornamentales que van sobre una capa de tierra negra abonada. la cual conforma la capa vegetal de 20 cm de espesor aproximadamente.

Cerramiento

El conjunto se encuentra limitado y protegido por un cerramiento en ornamentación, construido con perfiles en lámina tubular de calibre 20. de 1.00 m de alto sobre un muro bajo de ladrillo que presenta diferentes alturas.

Sobre las normas de conservación y uso

No está permitida la siembra de una cerca viva alrededor del Conjunto. Por razones de seguridad. En tal caso, deben ser retiradas las cercas existentes y los costos generados por esta restitución de la zona común estarán a cargo del Propietario y/o Residente Usuario que haya realizado esta intervención no aprobada.

En todo caso, el mantenimiento y adecuación de zonas verdes y/u ornamentales es de manejo exclusivo de la Administración.

Los equipos inicialmente instalados por la constructora no necesitan ductos de evacuación al exterior. De todas formas, los ductos que salen a fachada deben atender a las especificaciones técnicas de equipos o aparatos que requieren de extracción de gases producto de su combustión. Si el Propietario y/o Residente Usuario decide cambiar los equipos o aumentar el número de ellos, debe acogerse a las normas técnicas vigentes emitidas por el ente regulador y/o por la compañía de distribución de gas. Además, deberá radicar una solicitud ante el Consejo de Propietarios para su análisis, concepto y decisión..

Los dispositivos de seguridad que el Propietario y/o Residente Usuario decida implementar por iniciativa propia e individual, lo debe hacer instalándolas en el ámbito de su zona interna de propiedad, absteniéndose de fijar o utilizar zonas comunes y fachadas para tal fin.

Nota: no está permitida la intervención individual en adoquín, zonas de circulación y/o zonas verdes. El Consejo y la Administración quedan delegados para el manejo del tema.

ACCIONES DE MANTENIMIENTO

Sin lugar a dudas, su colaboración es fundamental para la conservación de las zonas comunes del Conjunto Residencial. El trabajo conjunto de residentes y/o propietarios, y la Administración, permitirá mantener el lugar en un aspecto y situación favorables.

Es por esto que se disponen de algunas acciones de mantenimiento periódicas que usted debe conocer y también propender porque se cumplan a cabalidad.

Acción	Zona	Frecuencia	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Revisar y limpiar	Techos	12 meses												
	Canales y bajantes	12 meses												
Pintar	Rejas perimetrales	12 meses												
Revisar y mantener	Drenaje aguas lluvias	12 meses												
	Carga de extintores	12 meses												
	Sistema eléctrico	Mensual												
Mantenimiento	Plazas y áreas verdes	Mensual												

RECOMENDACIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO

Con el fin de complementar las indicaciones anteriores sobre la conservación y uso de las zonas comunes, a continuación, encontrará una guía práctica para limpiar de forma adecuada algunas de las manchas que pueden ocurrir, y que por su naturaleza requieran una atención especial.

4.7 Azulejo Cerámica

En el caso de placa opaca en la superficie, utilizar un producto descalcificador de agua.

Cal: aplicar vinagre sólo durante diez (10) minutos y después lavar.

Pintura: fregar inmediatamente. Si es necesario, usar un decolorizante o quitar pintura.

Espuma de Jabón: utilizar parafina.

Manchas en general: utilizar una solución de detergente suave o lavar con una solución compuesta por: media taza de vinagre suave, un cuarto de taza de carbonato de sodio y cuatro litros de agua caliente. Si las manchas persisten, utilizar una pasta de bicarbonato de soda y lejía. Nunca usar ácido. ni abrasivos.

Siempre debe haber un buen enjuague.

Para manchas de café, vino, frutas, yodo y tintes para pelo, fregar con agua jabonosa caliente inmediatamente.

Comida y tinta: frotar sólo con líquidos detergentes o limpiador todo uso. En manchas persistentes lavar con agua jabonosa caliente o aplicar una pasta de bicarbonato de soda y agua por dos minutos, enjuagando posteriormente.

Obstrucciones persistentes: utilice un producto limpiador de desagües o llame a un plomero.

Obstrucciones con grasa: vierta un litro de agua hirviendo con sal y bicarbonato de soda.

4.8 Suelos.

Cemento y Hormigón: manchas de café y té deben ser lavadas con agua caliente jabonosa. También se puede aplicar una solución de lejía y enjuagar. El mismo procedimiento aplica para manchas de tinta.

Aceite y grasas: fregar con una solución muy concentrada de detergentes, o con un producto especial para lavar pizarra, y luego enjuagar. También puede rociar con polvos absorbentes, dejarlos durante un tiempo y luego retirarlos.

Pintura con acetona: si la pintura es con base en aceite, se debe utilizar un removedor de pintura siguiendo las instrucciones del fabricante.

4.9 Ladrillo.

Líquenes y mohos: utilizar herbicida.

Alquitrán: retirar físicamente los excesos y luego lavar con detergente.

Manchas marrones o grises: usar ácido oxálico caliente.

Manchas en general: utilizar un líquido limpiador no abrasivo, zumo de limón o vinagre.

4.10 Paredes base agua.

Polvo: lavar con una solución poco concentrada de líquido limpiador, fregando desde abajo hacia arriba. Las pequeñas superficies deberán lavarse y secarse de una vez, antes de limpiar la zona siguiente.

4.11 Paredes lavables.

No mojar nunca en exceso, lavar con esponja suave y soluciones ligeras de detergente.

4.12 Paredes no lavables.

Cera: colocar papel secante sobre la mancha y poner encima del papel una plancha caliente. Aplicar luego un producto de limpieza en seco para terminar de retirar la mancha.

Lápiz: frotar ligeramente con una esponja empapada con líquido para limpiar en seco. Eliminar el resto frotando con bicarbonato de limpieza en seco y cepillar cuando este seca. Si fuera necesario frotar la mancha con bórax humedecido.

Tinta: secar inmediatamente sin manchar la superficie. Luego aplicar una goma para borrar la tinta. Hacer primero la prueba.

Manchas en general: frotar con paño blanco, no utilizar nunca agua.

PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE INTERVENCIONES LOCATIVAS

Antes de adelantar una obra de reforma, mejora o reparación, conviene asegurarse y tomar ciertas precauciones para evitar sorpresas económicas, molestias innecesarias y daños o perjuicios a la vivienda, al Conjunto o a terceros.

Asesoramiento técnico: solicite asesoramiento técnico oportuno. Recorra al especialista en la materia.

Recomendaciones: bajo ningún concepto deben abrirse huecos u orificios, en pilares, muros de carga, vigas, forjados, losas y cimentaciones, ni alterar o modificar los mismos.

Nota. Recuerde que como Propietario y/o Residente Usuario, usted es solidariamente responsable de los accidentes de trabajo, incapacidades, etc., que pudieran sufrir o generar los operarios que intervengan en la obra, y de las consecuencias que por ello se pudiere generar a terceros.

Adicional a las consecuencias de conservación, uso y mantenimiento de las zonas comunes que ya se abordaron en el presente manual, es preciso que conozca el procedimiento a seguir en caso de que usted requiera hacer reparaciones, ajustes o modificaciones a su vivienda.

Por favor lea con atención las siguientes indicaciones y adóptelas cabalmente, así garantizará que a su petición se le brinde un trámite eficaz y oportuno.

Copie y diligencie el formato adjunto a este manual. Diligencie toda la información y describa claramente la(s) reforma(s) a efectuar. Anexe el certificado de libertad del inmueble con fecha no mayor a 90 días y/o poder autenticado del Propietario de la vivienda.

Entregue en la Administración original y copia de la solicitud. Cuando radique el documento pida que se ponga en la copia firma, sello y fecha de recibido.

La Administración y/o el Consejo de Propietarios, según el caso, revisarán el requerimiento con base en las normas descritas y aprobadas en este manual, y aprobará o denegará la solicitud en un tiempo no mayor a 10 días calendario.

Si la Administración y/o el Consejo de Propietarios así lo consideran necesario, exigirá al Propietario plano(s) arquitectónico(s) y detalles lo suficientemente claros y explícitos, acerca de la(s) reforma(s) a ejecutar. También podrán solicitar los estudios necesarios (eléctricos, estructurales, hidráulicos, gas, teléfonos, suelos, etc.), y/o conceptos formales de entidades competentes técnica y procedimentalmente, tales como empresas de servicios públicos, para analizar y tramitar el requerimiento.

Se responderá al Propietario por escrito el resultado de la decisión y se publicará en la cartelera del conjunto copia de la respuesta, por un periodo mínimo de diez (10) días.

Si la remodelación lo amerita y así lo considera la Comisión Técnica, se exigirá al Propietario la licencia correspondiente expedida por la Curaduría Urbana.

Nota: agradecemos su colaboración al seguir este procedimiento. Al final del manual encontrará como anexo el formato de solicitud de reparaciones locativas.

CONTRAVENCIONES

El seguimiento puntual de las consideraciones consignadas en este manual es la clave para garantizar la conservación de las áreas comunes del Conjunto, así como para establecer acuerdos y consignas comunes para todos los residentes.

No obstante, el incumplimiento de estas normas puede generar anomalías definitivas en el diseño original de la unidad residencial, así como conflictos entre vecinos y con la Administración.

A continuación, se describen las acciones a aplicar en caso de que el Propietario y/o Residente Usuario infrinja o desacate las disposiciones consignadas en el presente manual:

Notificación por escrito al Propietario y/o Residente Usuario para que de manera inmediata detenga la ejecución de la obra, y se someta a las normas establecidas.

Si el tipo de obra no está contemplada y consentida en el manual, se le exigirá al Propietario la restitución inmediata de la misma.

Prohibición de acceso al Conjunto Residencial de obreros, contratistas, asesores y/o colaboradores, involucrados en la realización de la obra. Suspensión en la entrada de material, acabados, maquinaria, andamios, y demás equipos usados. Todo lo anterior, hasta tanto el Residente Usuario legalice la obra ante la Administración.

De persistir la ejecución de obras y actos que vayan en contravención de las disposiciones establecidas en el presente manual se acudirá a las acciones legales y de acompañamiento policivo, tal y como se contempla en las disposiciones y normativa vigente para los casos de conservación de áreas comunes en propiedad horizontal. (Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal y/o Código de Policía, según aplique).

En todos los casos en que se haya realizado intervenciones y/u obras no permitidas se exigirá la restitución de la zona común y/o de uso exclusivo afectada a su estado inicial y/o permitido por las disposiciones del presente manual. Los costos y gastos que se generen por la restitución estarán a cargo individual del Propietario y/o residente usuario, que generó la intervención y/o contravención.

Nota. Todos los costos y/o gastos administrativos y/o legales que se generen por contravenciones a lo dispuesto en el presente manual al ejecutar obras y/o intervenciones en zonas comunes, se cargarán y/o adicionarán en su totalidad a la cuenta individual y cobros de administración vigentes que tenga el Propietario y/o Residente Usuario en ese momento. Asimismo, todos los costos y gastos que apliquen si la Administración del CRPPC llegara a incurrir en obras civiles o mecánicas para restituir el bien o zona común a su estado inicial, es decir, antes de realizar las obras y/o intervenciones no permitidas y/o autorizadas según disposiciones del presente manual.

GLOSARIO

Abrasivo

Sustancia utilizada para desgastar o pulimentar una superficie por rozamiento.

Acometida

Tubería encargada de conducir el agua potable, desde la red pública, hasta el tanque bajo de almacenamiento.

Aparatos sanitarios

Mecanismo encargado de evacuar las aguas servidas de una manera técnica evitando los malos olores y suministrar el agua necesaria para el consumo.

Área privada construida

Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre

Extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Bajantes de aguas lluvias

Tuberías verticales encargadas de conducir las aguas lluvias directamente desde las cubiertas hasta los colectores.

Bajantes de aguas negras

Tuberías verticales encargadas de conducir las aguas provenientes de los aparatos hasta los colectores colgantes del sótano.

Bienes comunes

Partes del conjunto pertenecientes a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes privados

Se entienden como el derecho que cada Propietario tiene como duelo exclusivo de su propiedad y como tal, podrá disponer de éste enajenándolo, hipotecándolo, etc.

Colectores enterrados de aguas lluvias

Tuberías horizontales encargadas de conducir las aguas lluvias desde los colectores hasta la entrega a redes exteriores.

Conjunto

Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros.

Conservación

Se entiende como la protección del recurso y el mantenimiento del mismo, para preservar la calidad deseada del servicio que este proporciona. Así que, desde el punto de vista de la Propiedad Horizontal la conservación se puede definir como el esfuerzo aunado de todos los copropietarios de una Unidad Residencial, para hacer uso adecuado de los bienes comunes.

Drywall

Conocido también como Construcción Liviana en Seco (CLS), el sistema Drywall es un método constructivo consistente en placas de yeso (gypsum) o fibrocemento, fijadas a una estructura reticular liviana de madera o acero galvanizado, en cuyo proceso de fabricación y acabado no se utiliza agua.

Fachada

La fachada constituye el cerramiento vertical del edificio con parámetro exterior a la vista y a la intemperie. Ésta y sus componentes (paredes, terrazas y ventanas) son elementos comunes del Conjunto como tales deben ser tratados, aun cuando sean del uso privado de cada vivienda.

Mantenimiento

Se define como aquellas obras, trabajos y acciones encaminadas a la conservación física y funcional del Conjunto a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. Mantener en general, significa conservar y también mejorar las prestaciones originales de un elemento, máquina, instalación o Conjunto a lo largo del tiempo. El mantenimiento preventivo tiene como objetivo el control a priori de las deficiencias y problemas que se puedan generar en la Unidad Residencial, debido al uso natural del mismo.

Pintura

Revestimiento que sirve de acabado y protección a muchas superficies. Por su situación y consiguiente contacto directo con el ambiente, sufre en primera instancia la mayor parte de las agresiones que tendrían que soportar los parámetros protegidos.

Propiedad Horizontal

Se define como propiedad horizontal un grupo de bienes inmueble que tienen una salida en común, por ejemplo unidades cerradas, edificios de más de un piso, etc.

Redes generales A.F.P.

Tuberías encargadas de conducir el agua a presión desde el cuarto de bombas hasta las cajillas de medidores.

Redes generales de gas

Tuberías encargadas de conducir el gas, desde la red exterior hasta los centros de medición y de estos hasta los aparatos de las viviendas.

Sandblasting

Grabado en vidrio que puede ser usado con gran efecto para producir palabras o imágenes. Método que consiste en lanzar un chorro de partículas abrasivas sobre la superficie del vidrio de tal forma que puede conseguirse fácilmente un amplio rango de microestructuras en diferentes clases de vidrios.

Uso

Se refiere a la acción de usar algo, y guarda relación con la concepción de hábito o costumbre. En términos de uso de la propiedad horizontal, indica la utilización que se le otorga a los bienes comunes a todos los copropietarios.

Ventilaciones y re ventilaciones

Tuberías horizontales y verticales encargadas de mantener la presión atmosférica en las redes de desagües, conservando el sello hidráulico en los sifones. También se encargan de evacuar los gases que se producen en las tuberías de desagües. Por ningún motivo se deben taponar sus salidas a cubierta.

ANEXOS

Malas prácticas

Para ilustrar algunas de las modificaciones que van en contravía de lo establecido en el Manual Interno de Uso, Mantenimiento y Conservación de Zonas Comunes, en la siguiente tabla encontrará imágenes al respecto.



Formato solicitud de reparaciones locativas⁷.

Fecha de solicitud: _____

Casa #: _____

Nombre del Propietario: _____

Nombre del solicitante Residente: _____



Reparaciones solicitadas	Firma y fecha validado por la Administración a satisfacción
1.	
2.	
3.	

Los suscritos declaramos que conocemos y aceptamos las normas contenidas en el Manual Interno de Uso, Mantenimiento y Conservación de Zonas Comunes.

X

Firma y C.C. del solicitante residente

X

firma y C.C. del propietario

Observaciones: _____

⁷ Recuerde entregar original y copia de este formato.