

## PROTOCOLO PARA OBRAS DE REMODELACIÓN Y REPARACIONES LOCATIVAS EN LOS APARTAMENTOS

El desarrollo de la obra de debe realizar bajo la normatividad del Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de convivencia.

- Toda obra deberá ser informada a la administración del Conjunto para su conocimiento y autorización.
- Las personas encargadas de la obra deberán ser informadas al conjunto.
- Dar estricto cumplimiento al horario aprobado para el desarrollo de la obra.
- Atentamente informo que los techos NO se pueden regatear, para evitar el daño del refuerzo de la placa, que es una malla de refuerzo. Por lo anterior No es permitido la instalación de las lámparas directamente en la placa.

### USO DE AREAS COMUNES:

- Se debe garantizar la limpieza de las áreas comunes que se vean afectadas con la obra, con productos de desinfección y limpieza certificados.
- No usar zonas comunes que no sean necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.
- Al salir del apartamento se debe tener precaución para no ensuciar las áreas comunes (limpiar los zapatos antes de salir con una toalla mojada)
- Evitar al máximo el uso de ascensores y zonas comunes.
- Los escombros están a cargo del personal de obra, por ningún motivo se puede dejar en áreas comunes o utilizar el shut de basura para este tipo de elementos.
- No usar baños comunes.

## MANUAL DE CONVIVENCIA

### REFORMA DE BIENES PRIVADOS

**ARTICULO 16.** Para realizar trabajos al interior de los apartamentos, el propietario deberá informar a la Administración el tipo de obra a efectuar, nombre y número de identificación de contratistas que efectuarán la obra, fecha de inicio y terminación de la misma.

Los horarios para el desarrollo de estos trabajos son:

- De lunes a viernes: de 8:00 a.m. y hasta las 5:00 p.m.
- Sábados: de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

Este horario regirá siempre y cuando, la obra no tenga carácter de atención prioritaria por emergencia, la cual también deberá ser notificada a la Administración.

Los escombros resultantes de las obras deben ser empacados adecuadamente y mantenidos dentro de los apartamentos hasta el momento de su retiro, el cual deberá hacerse con mucho cuidado, con el fin de evitar suciedad en las áreas comunes durante la movilización de los mismos. Estos escombros deben ser retirados fuera del edificio por los responsables de la obra.

Cualquier daño, alteración o perjuicio a las zonas comunes o a la propiedad privada de los demás residentes que sea causado por el personal de trabajo autorizado será de cuenta y riesgo del propietario y/o residente de la unidad privada donde se estén realizando las obras.

Los corredores de los interiores no podrán ser utilizados para dejar muebles u otros elementos, cuando se estén realizando obras o reparaciones dentro de los apartamentos.

#### REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTICULO 25. MUROS:** Los muros que conforman las unidades privadas no podrán demolerse ni en todo ni en parte.

**ARTICULO 49. REPARACIONES.** Las reparaciones que deban hacerse a cada apartamento serán de Cuenta de su respectivo propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes y medianeros, lo mismo que la reposición de vidrios y puertas. Al realizar estas reparaciones no se podrá romper la homogeneidad de las fachadas externas o interiores del conjunto. Si por no realizarse oportunamente una reparación en una unidad privada, se deteriorare el valor del conjunto o se causaren graves molestias a los ocupantes o daños a las demás unidades privadas o a bienes comunes, el infractor responderá por todo perjuicio.

**ARTICULO 57. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio particular, las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad común ó a las demás unidades de dominio particular y responderá por los perjuicios irrogados por tal omisión ante los demás copropietarios.-

**ARTICULO 58. REFORMAS EN LOS BIENES PRIVADOS.** En los apartamentos no podrán hacerse modificaciones físicas o reformas que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de dominio privados, según la división jurídica establecida en el cuadro de áreas o proyecto de división y en este reglamento, ó que impliquen la remoción o merma de los muros y demás elementos estructurales, ó el cambio, así sea leve, de las fachadas y presentación externa de cada apartamento. Está prohibido hacer excavaciones, sótanos o similares y realizar construcciones o cubiertas en el último piso o en las zonas comunes de uso

exclusivo asignadas a algunos apartamentos, como quedó dicho en este reglamento. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Cualquier modificación o reforma podrá realizarse previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la autoridad competente, en el caso de que la naturaleza de la obra así lo requiera.-

b) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, estética, solidez y salubridad del conjunto ni de los apartamentos colindantes, ni afecte zonas o servicios comunes, ni altere las fachadas exteriores ni interiores, ni disminuya la luz o el aire de las demás unidades privadas y zonas comunes de circulación.

c) Que el propietario esté al día con la Administración en cuanto a pago de cuotas ordinarias o extraordinarias, multas y sanciones.

d) Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Consejo de Administración, quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

#### **ARTÍCULO 64 - PROHIBICIONES.**

3) Sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos; introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de los apartamentos, o afecte la presentación del Conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás.

6) Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes. En consecuencia, no se podrán destinar los apartamentos a usos fabriles o industriales, o instalar en ellos cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de radios o aparatos de televisión. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile, gimnasia y similares en los apartamentos (bienes privados) y estacionamientos (bienes comunes), en el evento en que realmente perturben la tranquilidad o seguridad de los tenedores u ocupantes a cualquier título.

8) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento o en el reglamento internos.

10) Los propietarios de los apartamentos de último piso no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de las edificaciones con nuevas construcciones. Está expresamente prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de las edificaciones, tales como excavaciones.

11) Alterar las fachadas de los apartamentos, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores. Por consiguiente, las fachadas no pueden ser pintadas o decoradas con tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con los que se han entregado por parte de la firma constructora y **EL PROPIETARIO.**

12) Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto



- 16) Instalar rejas de seguridad en las ventanas de los apartamentos diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar el Consejo de Administración cuando no haya sido aprobado previamente por el propietario inicial.
- 17) Instalar rejas de seguridad en las puertas de los apartamentos.
- 18) En caso de colocar puerta de seguridad, el acabado de la puerta debe ser el mismo de los demás apartamentos, por lo cual está prohibido cambiar el color o acabado de las puertas de los apartamentos.
- 19) Acometer obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad, o unidad arquitectónica de la agrupación, o que disminuyan el aire o la luz a los demás bienes privados.
- 20) Dividir físicamente cada apartamento en dos o más unidades de vivienda.-----  
-
- 21) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías.
- 22) Instalar antenas de radio, radio aficionado o radar toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes.
- 23) Alterar las conexiones de gas, modificar el tipo de aparatos de gas que están instalados en los apartamentos, obstruir las rejillas de ventilación de la cocina o zona de ropas, sin previa autorización de la Empresa de Gas Natural o la entidad que haga sus veces.