



**AGRUPACION RESIDENCIAL
PRADOS DE LA CALLEJA P.H.
NIT.830.005.198-3**

**MANUAL DE REPARACIONES LOCATIVAS Y REMODELACIONES
EN UNIDADES PRIVADAS**



Todo copropietario y/o residente de La Agrupación Residencial Prados de la Calleja P.H. se obliga a reparar de inmediato los daños causados que pueda ocasionar perjuicios a las áreas comunes o a las demás unidades privadas, y la reparación de los daños que llegare a ocasionar; Las remodelaciones, reformas o reparaciones locativas en las unidades residenciales se sujetarán a las siguientes normas.

LEY 675 ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.



**AGRUPACION RESIDENCIAL
PRADOS DE LA CALLEJA P.H.
NIT.830.005.198-3**

PROCEDIMIENTO

Quien vaya a ejecutar una reforma en su unidad residencial, debe enviar con antelación a la administración, un listado de las obras a realizar y su respectivo cronograma de acuerdo al tipo de obra. De Conformidad con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley 675 de 2001.

Se solicitará un depósito de garantía para cualquier daño que surja durante la obra.

Informar por medio de correo electrónico o carta en físico a la oficina de Administración, listado inicial con los nombres de los encargados de la obra (maestros), si la obra se demora actualizar listados cada vez que se requiera.

ESTETICA Y BIENESTAR

La obra no debe comprometer la solidez, seguridad, estética o bienestar del Conjunto. No se deben alterar las fachadas interiores o exteriores de las torres de apartamentos, incluyendo los ventanales, la puerta de acceso a la unidad residencial, las zonas de servicios y ductos comunes.

REGISTROS DE AGUA

Favor cerrar los registros de agua una vez finalice la jornada diaria laboral para evitar posibles daños o filtraciones de agua a otros apartamentos en horarios, en los cuales el apartamento se encuentre sin personal. (noche, domingos, festivos etc).

HORARIOS

Las reparaciones locativas en las unidades privadas del Conjunto, sólo podrán realizarse de lunes a viernes en el horario de 8:30 a.m. a 4:30 p.m., los sábados se podrán realizar labores que no generen ningún tipo de ruido en un horario de 8:30 a.m. a 12:00 m.

Se prohíbe realizar reparaciones los sábados después de las 12:00 p.m., los domingos y días festivos.

USO ASCENSORES

Informar cuando necesite el ascensor para ingreso y retiro de materiales dado que estos deben ser protegidos con el pijama (previamente por el guarda encargado), instalar cartón el piso para evitar deterioro y daños, cualquier afectación a los equipos debe ser asumida por el propietario de la unidad privada en la cual se esté realizando la obra.

MANEJO DE ESCOMBROS

No arrojar los escombros por los ductos del shut, cuando se efectúen reparaciones y obras en las unidades residenciales, los residuos de escombros deberán ser



**AGRUPACION RESIDENCIAL
PRADOS DE LA CALLEJA P.H.
NIT.830.005.198-3**

retirados de la Agrupación por cuenta del responsable de la obra en empaques que impidan el paso de polvo y de suciedades.

LIMPIEZA ZONAS COMUNES

Será responsabilidad del residente o encargado de la obra del apartamento cuidar los puntos fijos y mantener las áreas comunes que se utilicen limpias y protegidas para evitar su deterioro.

AFECTACION UNIDADES PRIVADAS

Cualquier daño causado a los residentes de otros apartamentos como consecuencia de la obra, deberá ser reparado inmediatamente por cuenta del propietario de la unidad donde se realiza la obra.

MUROS ESTRUCTURALES

Verificar con un experto (Arquitecto o Ingeniero) para que por ningún motivo los muros estructurales sean afectados (absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto).

ZONAS COMUNES

No se deben hacer perforaciones, excavaciones o algún tipo de obra en los pisos o paredes de las zonas comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, tampoco ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, seguridad, o salubridad del Conjunto.

EXCESO DE RUIDO

No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes u otros que incomoden a los demás residentes o que causen daños o interfieran en los servicios del Conjunto.

Los daños causados por propietarios e inquilinos a las zonas comunes serán responsabilidad de éstos y sus reparaciones serán contratadas por la Administración con cargo y reintegro inmediato por parte del causante. De ninguna forma se permitirá el arreglo directo por parte del residente o propietario.

Administración.



**AGRUPACION RESIDENCIAL
PRADOS DE LA CALLEJA P.H.
NIT.830.005.198-3**