

GUÍA DE OBRAS



TORRE HHC

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN..... 3

DISPOSICIONES 4

GENERALIDADES 5

EJECUCIÓN DE OBRAS FÍSICAS EN LOS BIENES PRIVADOS. 8

RED CONTRA INCENDIOS..... 10

SANCIONES 11

INSTALACIONES ESPECIALES 14

INTRODUCCIÓN

El presente manual ha sido elaborado con la finalidad de informar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y ajustarlas a la realidad del EDIFICIO COMERCIAL Y EMPRESARIAL “TORRE HHC”, para el correcto desarrollo de obras, remodelaciones y mantenimientos, por lo que se hizo necesario elaborar un manual que detalle la metodología de las acciones a implementar, para garantizar la seguridad y bienestar de las personas y de los bienes inmuebles, al presentarse normas claras y concretas, y así, incidir con estas labores en pro de la copropiedad.

DISPOSICIONES

Las disposiciones de este manual tienen fuerza obligatoria y prestan mérito ejecutivo para los propietarios de las unidades inmuebles que integran la copropiedad, y para todas las personas naturales o jurídicas que, a cualquier título, tales como tenedores, poseedores, o a cualquier título transitorio o permanente, ocupantes de hecho, propietarios, arrendatarios, depositarios, secuestres, comodatarios. etc., lleguen a adquirir derechos reales sobre una o más unidades inmobiliarias. También son de obligatoria observancia las normas de este reglamento, en lo pertinente, para todas aquellas personas que, por cualquier causa, distinta a la adquisición de un derecho real, usen o gocen de bienes privados o comunes de la copropiedad, aun cuando tal uso o goce sea simplemente accidental o transitoria.

GENERALIDADES

Lo propietarios y quienes realicen obras en los bienes privados lo harán bajo su responsabilidad y riesgo y cumpliendo con los requisitos establecidos en las normas vigentes, los propietarios podrán realizar obras físicas en los bienes privados, tales como adecuaciones, integraciones, arreglos y remodelaciones.

No se podrán adelantar obras que comprometan la solidez, estructura, seguridad, funcionamiento, armonía, estética o salubridad del Edificio; que afecten los servicios o zonas comunes; que alteren las fachadas exteriores o interiores; que impliquen remoción o merma de los muros divisorios que den lugar a la creación de nuevas unidades privadas, a la subdivisión de las existentes, o que propicien una pluralidad de establecimientos, salvo las autorizaciones previstas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. No obstante, lo anterior, es viable, cumpliendo el procedimiento y requisitos establecidos en este Reglamento, unir horizontalmente los locales u oficinas colindantes.

En los bienes de dominio privado no podrán construirse mezanines, salvo la autorización que en tal sentido se confiere a oficina del piso 10 o que se de autorización que en tal sentido se confiera a los locales comerciales. El propietario y/o arrendatario de los locales comerciales citados podrán construir a su costo y bajo su responsabilidad un mezanine, para lo cual deberán acatar las normas de construcción en las unidades privadas del Edificio que dicten los órganos de administración, sin perjuicio del cumplimiento de las normas relativas a las licencias urbanísticas que

dispongan las autoridades del orden nacional o distrital.

El propietario inicial, o arrendatario podrá sin necesidad de autorización alguna construir un mezanine en el piso 10 en razón a su doble altura, en los materiales y dimensiones que considere necesarios sin que esta área aumente o modifique el coeficiente o se convierta en zona común.

El propietario o encargado de la obra 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 estará a su costa (Artículos 1985 y 1986 del Código de Comercio).

Los residuos y materiales de desecho de la obra deberán ser retirados del Conjunto por cuenta del responsable de la obra, en empaques que impidan el paso de polvo y de suciedades. El incumplimiento a esta obligación acarreará una multa equivalente a cinco (5) SMDLV.

Los daños causados por arreglos al interior de cada inmueble por agua, gas, electricidad, etc., y que afecten a otros inmuebles, deberán ser reparados de inmediato por el que lo cause, comunicando a la Administración. De no ser arreglado de forma inmediata la administración podrá arreglarlos, y luego el propietario de la unidad privada que generó los daños, deberá cancelar los gastos en que se incurran para la eliminación de la perturbación y los daños que se hayan podido derivar de la misma. El Incumplimiento al ser una alteración grave acarreará una multa equivalente a cinco

(5) SMDLV. La anterior multa no exime al infractor del pago de los gastos que haya generado y el resarcimiento de los daños ocasionados.

Está prohibido almacenar materiales en garajes, trabajar y mezclar en las zonas comunes.

EJECUCIÓN DE OBRAS FÍSICAS EN LOS BIENES PRIVADOS.

Las obras físicas en las unidades privadas podrán realizarse, cumpliendo los requisitos que a continuación se listan, quedando a salvo las autorizaciones conferidas a los locales comerciales y la oficina del piso 10 para la construcción de mezanine, según se expresó anteriormente:

- 1) Que el propietario interesado obtenga la licencia urbanística respectiva de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas nacionales o municipales lo exigen.
- 2) Que tanto los diseños como la ejecución misma de las obras cumplan a cabalidad todas las normas técnicas vigentes, y los diseños y especificaciones generales con las cuales fue construido el Edificio.
- 3) Que el propietario obtenga previa autorización escrita de la Administración, para lo cual deberá observar el siguiente procedimiento:
 - a) El propietario solicitará permiso para realizar obras físicas en su unidad privada, indicando el alcance, el horario, la duración y época en que se realizarían.
 - b) A la solicitud adjuntará los planos y diseños correspondientes impresos en formato doble carta escala 1:50, o en el formato que exija la administración, y las especificaciones técnicas de las obras que proyecta realizar y de los equipos que pretenda instalar, suscritos por profesionales competentes.

- c) Los trabajos que requieran aumento de carga eléctrica, en el caso de los locales comerciales, deberán especificarse claramente, manifestando el aumento solicitado; la aprobación del aumento está sujeta a la disponibilidad de carga y al previo pago de la compensación que determine la empresa prestadora del servicio o, en su defecto, la Administración.
- d) El Administrador podrá ordenar una revisión de orden técnico, verificando que las modificaciones no afecten la estabilidad estructural, ni el correcto funcionamiento de las instalaciones del Edificio, y que en todo caso no comprometan la seguridad y solidez de la edificación. Los costos asociados con estas revisiones estarán a cargo del solicitante.
- e) Una vez revisados los planos y las especificaciones, el Administrador realizará las recomendaciones pertinentes.
- f) La Administración podrá aprobar o improbar el proyecto o precisar las observaciones con relación a los asuntos técnicos que considere pertinentes. El propietario estará obligado a acoger las observaciones hechas por la Administración.
- g) Pasados treinta (30) días calendario de la fecha de presentación de la solicitud sin recibir respuesta de la administración, se entenderá negada.
- h) Negada la aprobación, el peticionario, dentro del mes siguiente, podrá solicitar reconsideración.

RED CONTRA INCENDIOS

En cumplimiento de las disposiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal en especial el Artículo 63 numeral 22, es obligación de los propietarios instalar a partir del punto previsto para su conexión, la red contra incendios y los elementos rociadores y detectores, como requisito fundamental para entrar a operar el respectivo establecimiento de comercio o la correspondiente oficina, respondiendo, sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que se consignan en reglamento, hasta por la culpa leve por los perjuicios que pueda causar el incumplimiento de esta obligación. Tal instalación se deberá efectuar al interior de cada unidad privada a la red de extinción de incendios, de conformidad con las normas vigentes sobre este particular. En todo caso, es responsabilidad de los copropietarios proteger sus unidades privadas contra el riesgo de incendio.

Esta situación podrá ser verificada en cualquier momento por la administración, y en caso de no cumplirse podrá imponer sanciones establecidas en el presente manual.

SANCIONES

Con el fin de procurar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Manual de Vitrinismo, la administración reitera a todos los propietarios y arrendatarios la aplicación de este conjunto de disposiciones, en consideración a que las actuaciones por fuera de lo establecido, afectan a la comunidad del edificio.

Con base en las atribuciones que establece el Reglamento de Propiedad Horizontal, se determinó establecer sanciones para quienes no observen, incumplan o violen lo dispuesto en este Manual.

Para la aplicación de las sanciones establecidas en este manual, la Administración implantará el siguiente procedimiento:

1. Llamado de atención verbal.
2. Segundo llamado de atención por escrito.
3. Sanción con notificación por escrito. Se aplicarán multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, de dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, por evento.

PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES. En todos los casos, se procederá de la siguiente manera:

1. El procedimiento de imposición de sanción o absolución, se iniciará y adelantará por información o quejas escritas, proveniente de cualquier persona y el cual será verificado por la administración.

En ningún caso se podrá actuar sin que se haya realizado llamado de atención verbal y escrito.

2. Tres (3) días hábiles siguiente al llamado de atención escrito sin que se haya superado la infracción, la administración enviará un requerimiento al presunto infractor para que en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo del requerimiento, presente sus descargos y pruebas que considere necesarias en su defensa.

3. La administración deberá tomar la decisión de sanción o absolución, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la recepción de los descargos, si no hubiere pruebas que practicar, o después de evacuadas la totalidad de las pruebas solicitadas por el presunto infractor.

4. Contra la decisión de la Administración el recurso de reposición, para que se reconsidere, modifique, o revoque la decisión tomada. Dicho recurso se podrá interponer y sustentar por escrito dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a notificación de la sanción.

5. La Administración deberá decidir el recurso dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. En el evento de no hacerlo en este término, se entiende que se decidió de manera favorable lo solicitado, y se entenderá revocada la decisión.

PLAZO Y PAGO. La sanción debe pagarse dentro del mes siguiente y será cargado en la cuota de administración.

INSTALACIONES ESPECIALES

Extractores de olores o aires acondicionados: Cualquier solución e instalación deberá ser consultada con el área técnica de la TORRE HHC, de autorizarse y una vez se instalen deben mantenerse en perfecto estado de funcionamiento de acuerdo a las normas existentes.

Ubicación de equipos en la cubierta: Esta destinado única y exclusivamente a los locales comerciales, se deben presentar las especificaciones técnicas de los equipos a la administración para el análisis. Cuando el local requiera hacer remodelaciones de reubicación de instalaciones eléctricas, hidráulicas y de gas; se debe presentar los diseños para ser aprobados por el área técnica del edificio.

Equipos de Sonido y Cabinas de Sonido: Está prohibido la instalación de equipos de sonido y cabinas de sonido dentro y fuera de los inmuebles.

VIGENCIA. Este Manual se actualiza y rige a partir del día 01 de julio del 2021.

TORRE HHC
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE