

## Normas sobre Construcciones, Remodelaciones y Modificaciones

\*(Extraído del Capítulo 18 - Págs. 61-64 y artículos complementarios)\*

---

### *A. ¿Qué está PERMITIDO?*

1. **Reparaciones internas** (Art. 232):
    - En unidades privadas, previa **notificación a la administración con 3 días hábiles de anticipación**.
    - Responsabilidad del propietario por conducta de obreros y limpieza de zonas comunes.
  2. **Horarios para obras** (Art. 233):
    - Lunes a viernes: **8:00 am - 1:00 pm y 2:00 pm - 5:00 pm**.
    - Sábados: **8:00 am - 1:00 pm**.
    - Prohibido domingos/festivos.
  3. **Cambio de puerta principal** (Art. 241):
    - Permitido en colores oscuros (caoba/café) que respeten la armonía arquitectónica.
    - Materiales: madera o combinada con cristal.
  4. **Instalación de aires acondicionados y antenas de TV** (Art. 242):
    - Siempre que cumplan normas de ruido (< 65 dB día / 55 dB noche).
    - Unidades ruidosas deben repararse o reemplazarse.
  5. **Protectores contra lluvia/sol** (Art. 243):
    - En ventanas que dan a la calle, usando **madera**.
- 

### *B. ¿Qué está PROHIBIDO?*

1. **Modificaciones estructurales sin autorización** (Art. 239 y 240):

- Prohibido **levantar cerramientos, mallas o rejas** en fachadas.
- Prohibido **alterar altura de cercas laterales/posteriores**.
- Cualquier cambio externo requiere **aprobación del 70% de la Asamblea General** (Art. 140).
- 2. **Manipulación de escombros** (Art. 234):
  - Prohibido arrojarlos en:
    - Cuarto de basuras (UTB), zonas comunes o vías de acceso.
    - Áreas externas del condominio (frente/lados).
  - **Deben retirarse en 24 horas** tras finalizar la obra.
- 3. **Preparación de mezclas en vías comunes** (Art. 235):
  - Prohibido usar calles para mezclar cemento u otros materiales.
- 4. **Obras sin seguro laboral** (Art. 236):
  - Prohibido emplear obreros sin **afiliación a EPS y ARL**.
  - El propietario asume riesgos si incumple.
- 5. **Daños a áreas comunes** (Art. 238):
  - Prohibido afectar redes subterráneas, inmuebles vecinos o condominios aledaños.

---

### *C. Régimen Sancionatorio*

<b>Falta</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Sanción Pecuniaria</b>	<b>Otras Sanciones</b>
Obras sin notificación (Art. 232)	<i>Muy grave</i>	10 SMLDV*	Reparación de daños + restricción áreas comunes
Incumplimiento de horarios (Art. 233)	<i>Muy grave</i>	10 SMLDV	Suspensión inmediata de obras

Falta	Clasificación	Sanción Pecuniaria	Otras Sanciones
Arrojar escombros en zonas comunes (Art. 234)	<i>Muy grave</i>	10 SMLDV	Costo de limpieza + publicación del infractor
Preparar mezclas en vías (Art. 235)	<i>Muy grave</i>	10 SMLDV	Multa sucesiva hasta retiro de material
Modificar fachadas sin autorización (Art. 239)	<i>Muy grave</i>	10 SMLDV	Demolición a cargo del propietario
Daños a propiedad común (Art. 238)	<i>Muy grave</i>	10 SMLDV + costos de reparación	Restricción de acceso a servicios comunitarios
Ruido excesivo por aires acondicionados (Art. 242)	<i>Grave</i>	6 SMLDV	Apercibimiento escrito

\***SMLDV**: Salario Mínimo Legal Diario Vigente ( $\approx$  \$39,000 COP/día en 2025)\*.

#### *D. Responsabilidades Clave del Propietario*

- 1. Informar y supervisar** (Art. 232 y 236):
  - Datos de obreros, tipo de obra y duración.
  - Garantizar seguridad y comportamiento de trabajadores.
- 2. Reparar daños** (Art. 238):
  - Asumir costos de perjuicios a zonas comunes o propiedades vecinas.
- 3. Limpieza post-obra** (Art. 234):
  - Dejar zonas comunes impecables y retirar escombros en 24 horas.

## Base Legal

- **Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal):** Arts. 28-30.
- **Reglamento Interno del Condominio:** Cap. 18 (Arts. 232-243).
- **Código Nacional de Policía (Ley 1801 de 2016):** Art. 111 (manejo de escombros).

*¡ Para autorizaciones de modificaciones mayores, contactar al Consejo de Administración.*