

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE NORTH POINT HILLS

NIT 902.082.004-2

MANUAL DE CONVIVENCIA

Normas de comportamiento y buena vecindad para residentes, visitantes, contratistas y personal de obra de la urbanización North Point Hills

Versión 1.0

Fecha de expedición: 08 de agosto de 2026

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

1. Objeto

El presente Manual de Convivencia (en adelante, el "Manual") tiene por objeto establecer las normas de comportamiento, los deberes y derechos de los residentes, visitantes y demás personas que hagan uso de la urbanización North Point Hills, así como el procedimiento y las sanciones aplicables ante su incumplimiento, en desarrollo del objeto social de la Asociación de Residentes de North Point Hills (ARNPH), consistente en promover la sana convivencia, la seguridad, la protección del medio ambiente y el bienestar de los residentes, visitantes, empresarios y empleados de la urbanización. Este Manual desarrolla, con reglas de conducta concretas, lo previsto en los Términos y Condiciones de uso de zonas comunes de ARNPH, y se articula con la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH y con el régimen sancionatorio y el mecanismo de solución de conflictos previstos en los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios que componen la urbanización, en lo que resulte pertinente.

2. Ámbito de aplicación

Este Manual aplica a todos los residentes (propietarios, poseedores, tenedores y arrendatarios), a sus familiares, empleados domésticos, visitantes, contratistas, proveedores, empresas de mudanza y personal de obra, y en general a toda persona que ingrese o permanezca dentro de la urbanización, sin perjuicio de lo previsto en los estatutos de la Asociación y en los Términos y Condiciones de uso de zonas comunes.

3. Principios de convivencia

- Respeto: trato digno y respetuoso entre residentes, visitantes, personal de administración, de vigilancia, de obra y proveedores.
- Buena fe: actuación honesta y transparente frente a la Asociación y los demás residentes.
- Solidaridad: colaboración activa para el bienestar colectivo de la urbanización.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

- Corresponsabilidad: cada residente responde por el comportamiento de las personas y mascotas que autorice a ingresar a la urbanización.
- Debido proceso: ningún residente será sancionado sin ser previamente escuchado y sin la posibilidad de ejercer su derecho de defensa.

4. Normas generales de convivencia

4.1 Horarios y ruido

1. Se deben evitar ruidos que perturben la tranquilidad de los vecinos, especialmente entre las 9:00 p.m. y las 7:00 a.m.
2. Las obras, remodelaciones o trabajos que generen ruido deben realizarse en los horarios que determine la administración y previa autorización de la Junta directiva.

4.2 Mascotas en zonas comunes

1. ARNPH podrá habilitar una o varias zonas de mascotas dentro de las zonas comunes generales, destinadas específicamente a que los animales de compañía puedan permanecer sin correa, bajo la supervisión directa y constante de su propietario o tenedor, con el fin de facilitar su esparcimiento y socialización, en especial tratándose de mascotas en proceso de entrenamiento o sin adiestramiento formal.
2. Fuera de la zona de mascotas, en las demás zonas comunes generales (incluidos el Cubo, los parqueaderos, las vías internas y las zonas de recreación), las mascotas deben permanecer sujetas con collar y correa en todo momento.
3. Todo propietario o tenedor de mascota debe portar en todo momento los elementos necesarios (bolsas u otro medio idóneo) para recoger sus desechos, y está obligado a recogerlos de forma inmediata, tanto dentro de la zona de mascotas como en cualquier otra zona común, depositándolos en las canecas o puntos de disposición que para el efecto disponga la administración. Queda prohibido arrojar los desechos a zonas verdes, sumideros o cualquier lugar distinto al dispuesto para ello.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

4. El incumplimiento reiterado del deber de recolección de desechos podrá dar lugar a las sanciones previstas en el numeral 6 de este Manual, sin perjuicio de las medidas sanitarias que la administración considere necesarias.
5. Las mascotas potencialmente peligrosas deben cumplir con la normativa vigente en materia de tenencia responsable, incluido el uso de bozal cuando aplique, incluso dentro de la zona de mascotas.
6. Al transitar por el Cubo (portería peatonal), las mascotas deben ir sujetas con correa corta, con el fin de no interferir con las labores de control de acceso del personal de vigilancia.
7. Ante un conflicto entre mascotas (por ejemplo, un ataque o enfrentamiento entre animales) o entre una mascota y una persona, cualquier afectado deberá reportar el hecho de inmediato a la administración, indicando la unidad del propietario responsable si es posible identificarla.
8. Recibido el reporte, la administración podrá contactar o citar al propietario de la mascota involucrada para que rinda su versión de los hechos y adopte los correctivos a que haya lugar, incluyendo el uso de correa corta, bozal o restricción temporal de acceso de la mascota a zonas comunes, sin perjuicio de que el caso sea remitido al comité de convivencia o al procedimiento sancionatorio del numeral 7.
9. Para efectos de identificar al propietario responsable y verificar lo ocurrido, la administración podrá consultar los registros de ingreso y demás datos personales pertinentes, en los términos y con las garantías previstas en el numeral 7.2 de la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH.

4.3 Vía vehicular principal y prohibición de parqueo indebido

La vía ubicada entre la entrada vehicular con talanquera y las zonas en las que continúa el desarrollo de la construcción constituye la vía principal y el único acceso vehicular de la urbanización, conforme al numeral VIII de los Términos y Condiciones. Por tratarse de una vía de propiedad privada de la sociedad constructora, y no de una zona de parqueo, aplican las siguientes reglas:

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

1. Está absolutamente prohibido estacionar vehículos en esta vía, en cualquiera de sus costados, así sea de manera temporal o por pocos minutos.
2. La vía debe permanecer despejada en todo su ancho en todo momento, para garantizar el tránsito vehicular y el acceso de vehículos de emergencia (ambulancias, bomberos, seguridad).
3. Todo vehículo, sin excepción, debe ceder el paso inmediato a un vehículo de emergencia que requiera transitar por esta vía, deteniéndose en un lugar seguro fuera de ella; ningún residente, visitante o personal de obra podrá alegar prelación de paso frente a un vehículo de emergencia.
4. La administración instalará y mantendrá señalización permanente (avisos fijos, demarcación y conos de tránsito) indicando la prohibición absoluta de parqueo y las sanciones aplicables; los residentes deben respetar y no retirar dicha señalización.
5. La obstrucción de esta vía, en cualquiera de sus costados y sin importar su duración, se considera falta gravísima conforme a la tabla del numeral 6 de este Manual, sin necesidad de graduación adicional dada la naturaleza de único acceso de la vía.
6. Al detectar un vehículo que obstruya la vía, el personal de vigilancia del Cubo deberá: (a) dejar constancia fotográfica o filmica del hecho, con fecha y hora; (b) intentar identificar y contactar de inmediato al residente responsable, cuando sea posible; y (c) si el vehículo no es retirado dentro de los quince (15) minutos siguientes, o si su presencia genera un riesgo inmediato para la circulación o el acceso de emergencia, informar sin demora a la sociedad constructora y/o solicitar el apoyo de la Policía Nacional para su inmovilización o remoción, conforme a las facultades legales de dichas autoridades.
7. El residente, visitante, contratista o personal de obra cuyo vehículo obstruya esta vía será responsable de los perjuicios que dicha obstrucción cause a terceros, incluidos los derivados de la demora en la atención de una emergencia, conforme al numeral XV de los Términos y Condiciones.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

8. La reincidencia de un mismo residente en la obstrucción de esta vía dará lugar, además de la multa máxima permitida, a la restricción del cupo de parqueadero interno asignado, cuando lo tuviere, y del uso de las demás zonas comunes no esenciales (zonas de recreación y áreas verdes), sin perjuicio de las demás sanciones que correspondan.
9. La vía cuenta con cobertura de cámaras de videovigilancia; sus registros podrán utilizarse para identificar al responsable de la obstrucción, conforme al numeral 7.3 de la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH.
10. ARNPH adelantará campañas periódicas de sensibilización sobre esta prohibición, en coordinación con la sociedad constructora y, cuando sea pertinente, con apoyo de la Policía Nacional mediante patrullajes o presencia disuasiva en los horarios de mayor riesgo de obstrucción, como el ingreso y salida de personal de obra.

4.4 Parqueaderos internos y vías de circulación

1. Debe respetarse la señalización, la velocidad máxima permitida y las zonas de parqueo asignadas o autorizadas, conforme a lo dispuesto en el numeral IX de los Términos y Condiciones.
2. Está prohibido obstruir vías de circulación, accesos peatonales o salidas de emergencia, así como estacionar simultáneamente a lado y lado de las vías internas.
3. Los vehículos deben parquearse en reversa, y no podrán repararse ni lavarse dentro de los parqueaderos o vías internas.
4. En los casos de parqueaderos en servidumbre, el propietario del vehículo que se encuentre en frente de otro vehículo debe encontrarse disponible para moverlo en caso tal de que se necesite. Si debe ausentarse, debe dejar solución a la movilidad del vehículo, con un tercero o con portería. De lo contrario, se encuentra incumpliendo las normas de convivencia al imposibilitar el uso del vehículo de atrás, y se encontrará de frente con las sanciones dispuestas en este manual.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

4.5 El Cubo (portería peatonal)

1. Los residentes y visitantes deben tratar con respeto al personal de vigilancia del Cubo y atender sus indicaciones para el registro y control de acceso.
2. Está prohibido dañar, rayar, forzar o golpear los paneles de vidrio u otros elementos de la portería.
3. Está prohibido obstruir el acceso peatonal al Cubo o permanecer, sin autorización, en las áreas restringidas al personal de vigilancia.
4. Los visitantes no podrán permanecer dentro del Cubo más tiempo del estrictamente necesario para su registro y anuncio.

4.6 prohibiciones en el cubo

4.6.1 Bicicletas y patinetas: ESTÁ PROHIBIDO INGRESAR BICICLETAS, PATINETAS, SCOOTERS Y ELEMENTOS SIMILARES POR LOS ASCENSORES DEL CUBO: Estos elementos deberán utilizar los espacios y mecanismos establecidos por North Point Hills para su ingreso, salida y almacenamiento, cuando corresponda.

No se permitirá utilizar los ascensores como medio para transportar bicicletas, patinetas u otros elementos similares que puedan generar daños, obstrucciones, accidentes o afectar la movilidad de los demás usuarios.

Esta prohibición aplica tanto para propietarios y residentes como para visitantes, trabajadores, contratistas y demás usuarios.

4.6.2 Mascotas: Las mascotas deberán permanecer bajo el control permanente de su propietario, tenedor o responsable.

En caso de que una mascota realice sus necesidades en cualquier zona común, el propietario, tenedor o responsable deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección del área afectada.

El responsable deberá contar con los elementos necesarios para recoger y limpiar los residuos generados por su mascota.

El hecho de que el propietario no se encuentre presente en el momento del incidente no lo exime de su responsabilidad cuando sea posible determinar quién es el responsable de la mascota.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

Cuando se generen daños, manchas, olores o afectaciones que requieran limpieza especializada o reparación, el responsable deberá asumir los costos que legalmente correspondan.

4.6.3 Ingreso de alimentos y bebidas: No se deberá utilizar el Cubo como espacio para consumir alimentos o bebidas.

Está prohibido arrojar residuos, líquidos, empaques, chicles o cualquier elemento al piso o demás superficies.

Los residuos deberán ser depositados en los recipientes destinados para tal fin.

4.6.4 Materiales de construcción y mudanzas: No está permitido utilizar el Cubo para almacenar y/o transitar materiales de construcción, herramientas, escombros o elementos provenientes de remodelaciones, de igual forma que trasteos.

El ingreso y transporte de materiales y trasteos deberá realizarse exclusivamente por la vía vehicular y cumplir con los procedimientos y horarios establecidos por la administración del edificio donde requiera el trasteo y/o remodelación.

4.6.5 Manipulación de puertas y equipos

Está prohibido:

- Golpear las puertas.
- Forzar las puertas.
- Impedir intencionalmente su cierre.
- Manipular sensores.
- Manipular equipos biométricos.
- Pulsar repetidamente los botones de los ascensores sin necesidad.
- Manipular equipos de emergencia sin justificación.
- Dañar paredes, pisos, vidrios o demás elementos.

Cualquier daño ocasionado por uso inadecuado podrá generar la responsabilidad correspondiente al edificio donde el propietario sea propietario del apartamento.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

4.7 Limpieza y conservación cubo

Todos los usuarios deberán contribuir a mantener el cubo limpio y en buenas condiciones.

Está prohibido:

- Arrojar basura.
- Derramar líquidos.
- Dejar residuos de mascotas.
- Dejar materiales de construcción.
- Ensuciar intencionalmente las paredes o pisos.
- Dejar objetos personales abandonados.

Los residuos deberán ser retirados inmediatamente y depositados en los lugares destinados para ello.

4.8 Uso de los ascensores

Los ascensores ubicados en el Cubo deberán utilizarse de manera adecuada y respetando su capacidad máxima.

Los usuarios deberán:

- Respetar la capacidad máxima indicada.
- Permitir la salida de las personas antes de ingresar.
- No bloquear las puertas.
- No saltar dentro del ascensor.
- No utilizar los botones de manera indebida.
- No transportar elementos que puedan generar daños sin las medidas de protección correspondientes.
- Reportar inmediatamente cualquier falla.

4.8.1 Elementos no permitidos No está permitido transportar por los ascensores del Cubo:

❖ **Bicicletas, patinetas, scooters y elementos similares.**

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

La administración podrá establecer procedimientos especiales para el transporte de elementos voluminosos cuando sea necesario.

4.8.2 Limpieza y conservación ascensores Todos los usuarios deberán contribuir a mantener los ascensores limpios y en buenas condiciones.

Está prohibido:

- Arrojar basura.
- Derramar líquidos.
- Dejar residuos de mascotas.
- Ensuciar intencionalmente las paredes o pisos.
- Dejar objetos personales abandonados.

Los residuos deberán ser retirados inmediatamente y depositados en los lugares destinados para ello

4.9 Daños a las zonas comunes

Toda persona que ocasione daños a las instalaciones del Cubo y/o zona ARNPH, de manera intencional o como consecuencia de un uso inadecuado, deberá responder por las consecuencias que correspondan.

Cuando sea posible identificar al responsable, la administración podrá adelantar las gestiones correspondientes para la reparación, reposición o recuperación de los costos generados, de conformidad con las disposiciones aplicables.

5. Entrada de mudanza y uso de las zonas de parqueo

1. El residente debe notificar la mudanza a la administración con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas, indicando fecha, franja horaria, empresa transportadora, placa del vehículo y un número de contacto, conforme al numeral XII de los Términos y Condiciones.
2. Las mudanzas solo podrán realizarse en días hábiles, en el horario que determine la administración, quedando prohibidas en horario nocturno, dominical o festivo, salvo autorización expresa por circunstancias excepcionales.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

3. El personal de la empresa de mudanza debe registrarse en el Cubo al igual que cualquier contratista, portando en todo momento un elemento de identificación visible.
4. Previo al inicio de la mudanza, el personal de portería o de administración podrá realizar una inspección conjunta con el residente de las zonas comunes que se van a utilizar (ascensor, pasillos, vía interna), dejando constancia fotográfica del estado previo, para efectos de comparación en caso de daños.
5. El residente debe adoptar, o exigir a la empresa de mudanza, las medidas de protección necesarias (cartón, mantas, protectores de piso y paredes) para las zonas comunes que se utilicen durante el proceso.
6. El vehículo de mudanza debe estacionarse únicamente en la zona designada para tal fin, sin obstruir vías, accesos ni cupos asignados a otros residentes, y en ningún caso obstruir el paso de otros vehículos en la vía vehicular principal, por un tiempo máximo de cuatro (4) horas, prorrogable con autorización de la administración.
7. El residente responde solidariamente con la empresa de mudanza por los daños que esta cause a las zonas comunes, así como por la limpieza de las áreas utilizadas, conforme al procedimiento de reporte, valoración y pago previsto en el numeral XV de los Términos y Condiciones.
8. Cuando una misma empresa de mudanza incurra en incumplimientos reiterados de estas reglas, ARNPH podrá restringir o negar su ingreso futuro a la urbanización, conforme al numeral XVI de los Términos y Condiciones.
9. La realización de una mudanza sin la notificación previa exigida en el numeral 1 constituye falta conforme al régimen del numeral 6 de este Manual, sin perjuicio de que el residente deba cumplir en todo caso las demás reglas de este numeral.
10. Los registros de videovigilancia del Cubo y demás zonas comunes podrán utilizarse para identificar a los responsables de daños ocurridos durante la mudanza, conforme al numeral 7.3 de la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

6. Zonas de recreación y áreas verdes:

1. El uso de parques, zonas verdes, equipamientos comunales y espacios de recreación debe respetar los horarios y aforos que determine la administración, los cuales se publicarán en la cartelera física o digital de la urbanización.
2. Está prohibido dañar, rayar o retirar plantas, mobiliario, juegos infantiles o cualquier elemento de dotación de estas zonas.
3. El residente que reserve o utilice estas zonas es responsable de los daños que él, su familia, empleados o visitantes causen a la infraestructura o dotación, conforme al numeral XV de los Términos y Condiciones.
4. La Asociación podrá suspender temporalmente el uso de estas zonas por razones de mantenimiento, seguridad o fuerza mayor, previo aviso a los residentes cuando las circunstancias lo permitan.
5. Dejar la mascota sin supervisión: Está prohibido dejar mascotas solas o sin supervisión dentro de la Zona Pets: El propietario o responsable deberá permanecer atento al comportamiento de su mascota durante todo el tiempo de permanencia
6. Permitir comportamientos agresivos: No se permitirá que las mascotas tengan comportamientos que puedan poner en riesgo o afectar a otras mascotas o personas, ante comportamientos agresivos, el propietario deberá retirar inmediatamente a la mascota de la zona.
7. Ingresar mascotas sin control: Las mascotas deberán permanecer bajo el control de su propietario o responsable, cuando las condiciones de seguridad lo requieran, deberán utilizar los elementos de manejo correspondientes.
8. Suministrar alimentos a otras mascotas: Está prohibido alimentar mascotas que no sean propias sin autorización expresa de su propietario, tampoco se deberán dejar recipientes con alimentos o agua abandonados dentro de la Zona Pets.
9. Dejar objetos personales:

No está permitido dejar permanentemente en la Zona Pets:

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

- Juguetes.
- Camas.
- Cobijas.
- Comederos.
- Bebederos.
- Correas.
- Bolsas.
- Elementos de aseo.
- Objetos personales.

10. Fumar o consumir bebidas alcohólicas: Está prohibido fumar, consumir bebidas alcohólicas o realizar actividades que puedan afectar la seguridad o convivencia dentro de la Zona Pets

11. Actividades diferentes a su finalidad: La Zona Pets deberá utilizarse exclusivamente para las actividades relacionadas con la recreación, circulación y bienestar de las mascotas.

No deberá utilizarse para:

- Juegos infantiles.
- Reuniones.
- Fiestas.
- Almacenamiento.
- Actividades comerciales.
- Entrenamientos particulares sin autorización.
- Cualquier actividad diferente a su finalidad.

12. Hacer uso inadecuado de los elementos de la zona: Los elementos destinados al uso y bienestar de las mascotas deberán utilizarse

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

exclusivamente para la finalidad para la cual fueron instalados. No está permitido manipular, trasladar, desmontar o alterar dichos elementos.

13. Ingreso de menores sin supervisión: Los menores de edad deberán estar acompañados y bajo supervisión de un adulto responsable. El adulto acompañante deberá garantizar tanto la seguridad del menor como el adecuado comportamiento frente a las mascotas.
14. Responsabilidad del propietario: El propietario, tenedor o responsable de la mascota deberá responder por los daños, suciedad, residuos o afectaciones ocasionadas por esta, de acuerdo con las normas aplicables.

La responsabilidad sobre la mascota no se transfiere a la administración ni al personal de aseo o seguridad.

7. Basuras y reciclaje:

1. Los residuos domésticos deben separarse en la fuente conforme a la normativa ambiental vigente (aprovechables, no aprovechables y orgánicos, cuando aplique) y disponerse únicamente en el cuarto de basuras o en los puntos que determine la administración.
2. Los residuos deben sacarse únicamente en los horarios que fije la administración; queda prohibido dejar bolsas de basura en pasillos, escaleras, parqueaderos o cualquier zona común fuera del horario y lugar establecidos.
3. Los residuos voluminosos (muebles, electrodomésticos, escombros de remodelaciones) no podrán disponerse en el cuarto de basuras general; su manejo y disposición final estarán a cargo del residente, conforme al numeral 4.9 de este Manual cuando se trate de escombros de obra.
4. Los desechos de mascotas se rigen por la regla especial del numeral 4.2 de este Manual y no deben mezclarse con los residuos domésticos ordinarios.
5. El incumplimiento de estas reglas podrá dar lugar a las sanciones previstas en el numeral 6 de este Manual, sin perjuicio de las medidas sanitarias que resulten necesarias.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

8. Obras y remodelaciones en unidades privadas:

1. Toda obra o remodelación al interior de una unidad privada que pueda afectar zonas comunes, fachadas, redes generales o la estructura del inmueble requiere autorización previa y escrita de la Junta Directiva, para lo cual el residente deberá presentar una descripción de los trabajos, su duración estimada y los datos del contratista a cargo.
2. Las obras deben ejecutarse dentro de los horarios previstos en el numeral 4.1 de este Manual, y en ningún caso en horario nocturno, dominical o festivo, salvo autorización expresa.
3. El contratista y su personal deben registrarse en el Cubo, conforme al numeral 4.10 de este Manual.
4. El residente debe adoptar las medidas de protección necesarias para las zonas comunes de tránsito (ascensor, pasillos, vías) utilizadas para el ingreso de materiales y personal, en los mismos términos previstos para las mudanzas en el numeral 4.6.
5. Los escombros y materiales sobrantes deben retirarse de la urbanización por cuenta del residente dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la finalización de la obra; en ningún caso podrán disponerse en el cuarto de basuras ni en zonas comunes.
6. El residente es responsable de los daños que la obra genere a terceros o a zonas comunes, y responde solidariamente con su contratista, conforme al numeral XV de los Términos y Condiciones.

9. Visitantes y contratistas:

1. Todo visitante debe identificarse ante el personal de vigilancia del Cubo y ser anunciado y autorizado por el residente correspondiente antes de su ingreso, conforme al numeral VII de los Términos y Condiciones.
2. Los contratistas y proveedores de servicios recurrentes (por ejemplo, empleados domésticos o domicilios frecuentes) podrán registrarse de forma simplificada ante la administración, sin que ello los exima de identificarse en cada ingreso.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

3. La administración podrá fijar un tiempo máximo de permanencia para visitantes y contratistas cuando las circunstancias de seguridad o convivencia lo justifiquen.
4. Si el residente no responde o no autoriza el ingreso de un visitante anunciado, este no podrá ingresar a la urbanización.
5. El residente responde por el comportamiento de sus visitantes y contratistas dentro de la urbanización y por el cumplimiento de este Manual por parte de ellos, conforme al numeral VI de los Términos y Condiciones.

10. Personal de obra y vehículos de carga pesada:

1. Todo obrero, contratista o proveedor vinculado a la construcción deberá registrarse en el punto de control que disponga la administración y portar en todo momento un elemento de identificación visible mientras permanezca en la urbanización.
2. Las labores de construcción que generen ruido se ejecutarán dentro de los horarios que coordine la administración con el constructor, respetando en todo caso el horario de descanso del numeral 4.1.
3. Los vehículos de carga pesada no podrán estacionarse en los parqueaderos internos ni en la vía vehicular principal, salvo en las zonas de cargue y descargue que la administración habilite para ese fin.
4. El perímetro de la zona en obra debe permanecer cercado y señalizado; queda prohibido el ingreso de residentes, visitantes, menores de edad, adultos mayores, mascotas a dicha zona.
5. El ingreso y salida del personal de obra se realizará dentro del horario que coordine la administración con el constructor, el cual deberá informarse previamente a los residentes.
6. El personal de obra debe portar los elementos de protección personal exigidos por la normativa de seguridad y salud en el trabajo, y no podrá hacer uso de las zonas sociales, de recreación ni de los baños destinados a residentes y visitantes.
7. Queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas por parte del personal de obra dentro de la urbanización

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

11. Seguridad, control de acceso y videovigilancia:

1. El ingreso a la urbanización se realiza a través del Cubo y de la portería vehicular, mediante los mecanismos de identificación dispuestos por la Asociación, incluidos —cuando el titular lo haya autorizado expresamente— sistemas de verificación biométrica, conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH.
2. Está prohibido manipular, alterar o intentar burlar los sistemas de seguridad, control de acceso o videovigilancia de la urbanización.
3. Los residentes deben reportar de inmediato a la administración cualquier situación sospechosa o de riesgo para la seguridad colectiva, incluidos hurtos, intentos de hurto o daños a bienes comunes o privados.
4. Ante el reporte de un hurto u otra situación de seguridad, la administración podrá revisar los registros de ingreso, incluidos los datos biométricos y de videovigilancia, con el fin de verificar quiénes se encontraban en la zona afectada, en los términos y con las garantías previstas en el numeral 7.1 de la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH.
5. La pérdida, hurto o daño del mecanismo de identificación debe reportarse de inmediato a la administración para su bloqueo y reposición; el residente responde por el uso indebido que un tercero haga de dicho mecanismo mientras no se reporte su pérdida.
6. Queda prohibido prestar, ceder o compartir el mecanismo de identificación o la autorización de acceso propia con terceros no registrados.
7. En caso de falla de los sistemas de control de acceso, la administración activará el mecanismo alternativo de identificación previsto en la Política de Tratamiento de Datos Personales, garantizando en todo caso el ingreso de los residentes.

12. Deberes de los residentes

1. Cumplir el presente Manual, los Términos y Condiciones de uso de zonas comunes, la Política de Tratamiento de Datos Personales y las decisiones de la Asamblea General y la Junta Directiva.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

2. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se aprueben conforme al presupuesto anual.
3. Mantener a las mascotas bajo control y responder por su comportamiento, incluida la recolección inmediata de sus desechos, conforme al numeral 4.2. Los dueños de mascotas catalogadas peligrosas deben cumplir con la Ley 746 de 2002: regula caninos de manejo especial, exigiendo bozal, correa, registro y póliza de responsabilidad civil.
4. Abstenerse de estacionar u obstruir, bajo cualquier circunstancia, la vía vehicular principal, y respetar la señalización de los parqueaderos internos, conforme a los numerales 4.3 y 4.4.
5. Tratar con respeto al personal de vigilancia del Cubo, de administración y de obra, y atender sus indicaciones razonables de control de acceso y seguridad.
6. Registrar oportunamente a sus visitantes, contratistas, proveedores y empresas de mudanza, y responder por su comportamiento dentro de la urbanización, conforme a los numerales 4.6, 4.9 y 4.10.
7. Solicitar autorización previa de la Junta Directiva para toda obra o remodelación que pueda afectar zonas comunes, fachadas o la estructura del inmueble, conforme al numeral 4.9.
8. Reportar de forma inmediata a la administración cualquier daño, anomalía, situación de riesgo o incidente de seguridad del que tenga conocimiento, conforme al numeral 4.12.
9. Responder económicamente por los daños que él, su familia, empleados, visitantes, contratistas o mascotas causen a las zonas comunes, conforme al numeral XV de los Términos y Condiciones.
10. Facilitar el acceso a su unidad privada cuando sea estrictamente necesario para atender emergencias que afecten zonas comunes o la seguridad colectiva, previa notificación de la administración.
11. Actuar de buena fe y colaborar con el comité de convivencia y la administración en la resolución de conflictos, incluidos los relacionados con mascotas, parqueaderos, mudanzas y el Cubo.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

- 12.** Mantener actualizados sus datos de contacto ante la administración, para efectos de citaciones, notificaciones y atención de emergencias.

13. Régimen de faltas

Las faltas al presente Manual se clasifican en leves, graves y gravísimas, según su naturaleza, reiteración e impacto sobre la convivencia y la seguridad de la urbanización, de conformidad con la siguiente tabla orientativa:

Categoría	Ejemplos de conducta	Sanción orientativa
Leve	Ruido excesivo fuera de horarios permitidos; no recoger residuos de mascotas; mascota sin correa en zonas comunes; estacionar fuera de las zonas señalizadas de los parqueaderos internos; no atender las indicaciones del personal de vigilancia del Cubo; incumplimiento de horarios o aforo de las zonas de recreación.	Llamado de atención verbal o escrito.
Grave	Daños a zonas comunes o a la infraestructura del Cubo (distintos de los paneles de vidrio); estacionar a lado y lado de los parqueaderos internos obstruyendo la circulación; agresiones verbales; conflicto entre mascotas que genere riesgo o lesión a personas o animales; incumplimiento reiterado de llamados de atención previos; ingreso de visitantes, mudanzas o personal de obra sin registro en el Cubo.	Llamado de atención escrito y multa, conforme al reglamento de cuotas.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

Gravísima	Agresión física; actos vandálicos; dañar, rayar o forzar los paneles de vidrio del Cubo; obstruir, total o parcialmente, la vía vehicular principal (único acceso de la urbanización), poniendo en riesgo el tránsito y el acceso de vehículos de emergencia; alteración o manipulación no autorizada de los sistemas de seguridad, control de acceso o videovigilancia; tenencia irresponsable de mascotas potencialmente peligrosas que ponga en riesgo la integridad de residentes o visitantes; conductas constitutivas de delito.	Multa máxima permitida, restricción de uso de zonas comunes no esenciales y traslado a las autoridades competentes cuando corresponda.
-----------	--	--

Las sanciones económicas se aplicarán dentro de los límites que fije el reglamento de cuotas aprobado por la Asamblea General, y en ningún caso podrán consistir en la restricción del acceso del residente a su unidad privada ni en la suspensión de servicios esenciales, sin perjuicio de la responsabilidad por daños prevista en el numeral XV de los Términos y Condiciones.

13.1 Procedimiento sancionatorio

El procedimiento aplicable ante el incumplimiento de este Manual varía según la calidad del presunto infractor, en armonía con el numeral XVI de los Términos y Condiciones:

1. Cuando el presunto infractor sea un residente, cualquier residente o la administración de oficio podrá poner en conocimiento de la Junta Directiva o del comité de convivencia la presunta infracción. La Junta Directiva o el comité de convivencia notificará al presunto infractor los hechos que se le atribuyen, otorgándole un plazo no inferior a cinco (5)

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

días hábiles para presentar sus descargos y las pruebas que considere pertinentes.

2. Vencido el plazo anterior, la Junta Directiva o el comité de convivencia decidirá sobre la existencia de la falta y la sanción aplicable, valorando la intencionalidad, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes, la gravedad de la infracción y la reincidencia, mediante decisión motivada que será comunicada por escrito al residente.
3. El residente sancionado podrá presentar recurso de reposición ante la Junta Directiva dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la decisión.
4. Cuando el presunto infractor sea un visitante, contratista, proveedor, empresa de mudanza o personal de obra, la administración podrá exigir su retiro inmediato de la urbanización y trasladar la infracción al residente que autorizó su ingreso, quien será el sujeto del procedimiento sancionatorio conforme a los numerales anteriores.
5. En casos de riesgo grave e inminente para la seguridad o la convivencia, la administración podrá adoptar medidas provisionales inmediatas conforme al numeral XVI de los Términos y Condiciones, mientras se surte el procedimiento sancionatorio correspondiente.
6. Cuando la conducta también constituya infracción al reglamento de propiedad horizontal del edificio respectivo, o pueda constituir una contravención al Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016) o un delito, se procederá conforme al numeral XVI de los Términos y Condiciones.
7. En todo caso, se garantizará el derecho de defensa, contradicción y el debido proceso, así como la proporcionalidad entre la falta cometida y la sanción impuesta.

14. Comité de convivencia

La Junta Directiva conformará un comité de convivencia integrado por tres (3) residentes, elegidos por la Asamblea General para un período de un (1) año, reelegibles, quienes no podrán tener sanciones vigentes conforme al régimen de

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

faltas de este Manual al momento de su elección. El comité tendrá como función mediar en los conflictos entre vecinos —incluidos los originados por mascotas, la vía vehicular principal, los parqueaderos internos, el Cubo, mudanzas u obras— y promover la resolución pacífica de controversias. La mediación podrá activarse a solicitud de cualquiera de las partes involucradas o por remisión de la administración, y deberá convocarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud. Las sesiones de mediación serán confidenciales; los miembros del comité y las partes se abstendrán de divulgar lo tratado en ellas, salvo lo que se consigne en el acta final, la cual será suscrita por las partes y por sus miembros. Su participación será ad honorem.

El comité de convivencia no podrá imponer sanciones; su función es exclusivamente de mediación y buenos oficios. Si no se logra un acuerdo, o si alguna de las partes se niega a participar, los hechos podrán tramitarse conforme al procedimiento sancionatorio del numeral 7. La mediación ante el comité es voluntaria y no constituye requisito previo para dicho procedimiento; en casos de riesgo grave e inminente para la seguridad o la convivencia, la administración podrá acudir directamente a las medidas provisionales del numeral 7, sin necesidad de agotarla.

Ningún miembro del comité podrá mediar en un conflicto en el que tenga un interés directo o indirecto, o en el que sea parte alguno de sus familiares hasta el segundo grado de consanguinidad; en tal caso, deberá declararse impedido y ser reemplazado para ese caso específico por quien designe la Junta Directiva. La Junta Directiva podrá remover y reemplazar a los miembros del comité antes del vencimiento de su período, por renuncia, incumplimiento de sus funciones o pérdida de la calidad de residente.

15. Tratamiento de datos personales en el marco de este Manual

Para la atención de los conflictos entre mascotas (numeral 4.2), la investigación de incidentes de seguridad (numeral 4.12), la identificación de responsables de daños y la aplicación del procedimiento sancionatorio (numeral 7), ARNPH podrá tratar los datos personales estrictamente necesarios de los involucrados, en los términos, límites y garantías descritos en los numerales 7.1, 7.2, 7.3 y 7.4 de la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH, la cual forma parte integral de este Manual.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-MA-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	MANUAL DE CONVIVENCIA	Vigencia: agosto 2026

16. Modificaciones y vigencia

Este Manual podrá ser modificado por la Junta Directiva cuando las necesidades de la comunidad lo justifiquen, informando los cambios a los residentes con antelación razonable. El presente Manual rige a partir de su aprobación y publicación, y deroga cualquier norma interna de convivencia que le sea contraria.

17. Contacto

Para consultas o reportes relacionados con este Manual, los residentes pueden dirigirse a la administración de ARNPH a través del correo electrónico northpointsupraconsejo@gmail.com

Aprobado por la Junta Directiva de la Asociación de Residentes de North Point Hills.

Representante Legal: María Alejandra Zárate Pérez — C.C. 1.110.586.214