

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE NORTH POINT HILLS

NIT 902.082.004-2

TÉRMINOS Y CONDICIONES

Uso de zonas comunes, bienes y servicios de la urbanización North Point Hills

Versión 1.0

Fecha de expedición: [30 de julio de 2026]

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

I. Objeto y ámbito de aplicación

Los presentes Términos y Condiciones (en adelante, los "Términos") regulan el uso de las zonas comunes, áreas de circulación, porterías, vías internas, parqueaderos, el Cubo, redes generales, espacios de recreación, áreas verdes, equipamientos comunales y demás bienes o servicios de uso compartido que forman parte del desarrollo urbanístico North Point Hills, cuya administración corresponde a la Asociación de Residentes de North Point Hills (en adelante, "ARNPH" o "la Asociación")¹.

Estos Términos son de obligatorio cumplimiento para todos los residentes propietarios, tenedores, arrendatarios, visitantes, contratistas, proveedores, empresas de mudanza y, en general, cualquier persona que ingrese o haga uso de las zonas comunes de la urbanización, sin perjuicio de lo dispuesto en los estatutos de la Asociación y en las decisiones de la Asamblea General y la Junta Directiva.

La urbanización North Point Hills está conformada por varios edificios independientes (North Point Lift, North Point Studios 1, North Point Studios 2, North Point Studios 3, y los siguientes en construcción que se incorporen), cada uno sometido a su propio régimen de propiedad horizontal bajo la Ley 675 de 2001 y a su respectivo reglamento de propiedad horizontal, el cual regula las relaciones internas entre los copropietarios de cada edificio, sus bienes comunes y privados. Estos Términos no sustituyen ni modifican dichos reglamentos de propiedad horizontal; se aplican de forma complementaria y armónica a ellos, en lo relativo al uso de las zonas, bienes y servicios comunes de carácter general que ARNPH administra para el conjunto de la urbanización, conforme a lo previsto en el numeral 18 de este documento.

II. Definiciones

- Asociación o ARNPH: la Asociación de Residentes de North Point Hills, entidad encargada de administrar, controlar y mantener las zonas comunes generales de la urbanización.

¹ Persona jurídica sin ánimo de lucro identificada con NIT 902.082.004-2, con domicilio en la Carrera 6 No. 155 C - 20, Bogotá D.C., constituida mediante Acta de Asamblea Constitutiva del 25 de junio de 2026 e inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 3 de julio de 2026 bajo el No. 00406486 del Libro I de las entidades sin ánimo de lucro.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

- **Estatutos:** las referencias a "los estatutos" o "los estatutos vigentes" de la Asociación de Residentes de North Point Hills contenidas en este documento se fundamentan en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el 6 de julio de 2026 (Código de Verificación B2625441832DCC), el cual transcribe extractos del objeto social, la representación legal y el órgano de administración adoptados mediante Acta de Asamblea Constitutiva del 25 de junio de 2026. Dicho certificado constituye un resumen registral y no el texto íntegro de los estatutos, por lo cual las referencias que no encuentren respaldo expreso en dicho certificado deberán entenderse sujetas a verificación y, en su caso, ajuste frente al texto completo de los estatutos de la Asociación.
- **Residente:** propietario, poseedor, tenedor o arrendatario de una unidad privada dentro de la urbanización que habita o hace uso regular de ella.
- **Visitante:** toda persona que ingrese a la urbanización sin ser residente, invitada por este o por la administración.
- **Personal de obra u obreros:** toda persona natural vinculada, directa o indirectamente, a las labores de construcción, adecuación o urbanización que se adelanten en la zona en obra, ya sea como empleado del constructor, de sus contratistas o subcontratistas.
- **Zonas comunes generales:** las áreas de circulación, porterías, vías internas, parqueaderos internos, el Cubo, redes generales, espacios de recreación, áreas verdes, equipamientos comunales y demás bienes o servicios de uso compartido de la urbanización que administra ARNPH.
- **Vía vehicular externa:** la vía de circulación vehicular ubicada entre la entrada vehicular con talanquera y las zonas en las que continúa el desarrollo de la construcción, la cual sigue siendo de propiedad privada de la sociedad constructora o de quien haga sus veces, y no ha sido cedida, entregada ni destinada al uso de ARNPH ni al público en general, sin perjuicio de que sea utilizada para la circulación vehicular de residentes, visitantes y personal de obra.
- **El Cubo:** la edificación en vidrio que aloja la portería peatonal principal de la urbanización, en la cual se ubican los mecanismos de control de acceso peatonal, el puesto de vigilancia y el punto de registro de visitantes, contratistas y proveedores que ingresan a pie.
- **Zona en obra o lote restante:** el área de la urbanización aún no construida o no entregada a ARNPH, sobre la cual el propietario inicial, el fideicomitente desarrollador y/o el

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

constructor responsable conservan derechos de continuar el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, conforme a las escrituras públicas y reglamentos de propiedad horizontal aplicables.

- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** el instrumento que, conforme a la Ley 675 de 2001, rige de manera particular a cada uno de los edificios que componen la urbanización regulando sus bienes comunes esenciales y no esenciales, coeficientes de copropiedad y régimen sancionatorio interno.
- **Junta Directiva:** órgano de administración de la Asociación, integrado según los estatutos vigentes.
- **Cuotas:** sumas ordinarias o extraordinarias que los asociados y residentes deben pagar para financiar el presupuesto anual de la Asociación y el mantenimiento de las zonas comunes generales.
- **Constructor o Fideicomitente Desarrollador:** la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de las obras de construcción y urbanización de la zona en obra, distinta e independiente de ARNPH.
- **Vehículos de carga pesada:** camiones, volquetas, mixer, grúas, montacargas y demás maquinaria o vehículos destinados al transporte de materiales, escombros o equipos de construcción.

III. Naturaleza jurídica y marco normativo

La Asociación es una entidad sin ánimo de lucro de naturaleza asociativa, sujeta a la inspección, vigilancia y control de la Alcaldía Mayor de Bogotá, cuyo objeto principal es administrar las zonas comunes generales de la urbanización, promover la participación de los residentes, la transparencia en el manejo de los bienes comunes, la seguridad, el mejoramiento de la infraestructura y la buena convivencia, conforme al Acta de Asamblea Constitutiva y al Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

A diferencia de los edificios que la componen, ARNPH no está sometida al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, por lo que no cuenta con las facultades sancionatorias de tipo pecuniario coactivo² (como la imposición de multas ejecutables por vía de apremio) que dicha ley

² Poderes legales que el Estado otorga a las entidades públicas para imponer multas en dinero y cobrar las deudas directamente, sin acudir a un juez.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

reconoce a las copropiedades. En consecuencia, el cumplimiento de estos Términos se exige a partir de la aceptación contractual de que trata el numeral 4, sin perjuicio de que ARNPH pueda dar traslado de las infracciones que también constituyan incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal del edificio respectivo, para que sea este último quien aplique su propio régimen sancionatorio.

Estos Términos se interpretan en armonía con el Código Civil, el Código de Comercio en lo pertinente, la Ley 675 de 2001 en lo que resulte aplicable por analogía a las zonas comunes generales, los estatutos de la Asociación y las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea General y la Junta Directiva. En lo relativo al tratamiento de información personal, incluidos los datos biométricos utilizados para el control de acceso, aplica adicionalmente la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH, la cual forma parte integral de estos Términos.

La urbanización se desarrolla por etapas. El propietario inicial, el fideicomitente desarrollador y/o el constructor responsable del proyecto conservan, conforme a las escrituras públicas y a los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes, los derechos reservados para continuar la construcción de las áreas y edificaciones que aún no se han entregado, sin que ARNPH ni los residentes ya vinculados puedan oponerse a dicha continuidad. En consecuencia, mientras subsistan labores de construcción en la urbanización, resultan igualmente aplicables, en lo pertinente y en cabeza del constructor y sus contratistas: la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10, adoptado mediante Decreto 926 de 2010 y sus modificaciones); la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) en lo relativo a ocupación de vías y control de ruido; el Decreto 1072 de 2015 en lo referente al Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo; y la Ley 1562 de 2012 sobre el Sistema General de Riesgos Laborales aplicable al personal de obra.

IV. Aceptación de los Términos

El ingreso o la permanencia de cualquier persona en las zonas comunes generales de la urbanización implica la aceptación plena e incondicional de los presentes Términos. Los residentes son responsables de informar el contenido de estos Términos a las personas que autoricen o inviten a ingresar a la urbanización, incluidas empresas de mudanza y contratistas, y responden por el cumplimiento de dichas personas.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

La Asociación podrá exigir la firma de un documento de aceptación expresa de estos Términos al momento de la vinculación de un nuevo residente o arrendatario, sin que la ausencia de dicha firma exima del cumplimiento de lo aquí dispuesto.

V. Derechos de los residentes

1. Utilizar las zonas comunes generales de acuerdo con su destinación, en igualdad de condiciones frente a los demás residentes.
2. Recibir información clara, veraz y oportuna sobre el estado de las zonas comunes, el presupuesto y la gestión de la Asociación.
3. Participar en la Asamblea General y postularse a los órganos de administración, conforme a los estatutos.
4. Presentar peticiones, quejas, reclamos y sugerencias ante la administración y obtener respuesta dentro de los plazos que se establezcan para tal efecto.
5. Ejercer los derechos que les asisten conforme a la normativa de protección de datos personales respecto de la información y datos biométricos que suministren para el control de acceso.
6. Ser informados con antelación razonable sobre el cronograma general de obra que pueda afectar el uso de vías, parqueaderos o zonas comunes ya entregadas a ARNPH.
7. Que la circulación de vehículos de carga pesada y del personal de obra se realice, en la medida en que la logística de la construcción lo permita, por accesos y horarios diferenciados de los destinados a residentes y visitantes.
8. Reportar ante la administración las afectaciones generadas por la obra (polvo, ruido, daños a zonas comunes) para que esta las traslade al constructor, sin perjuicio de los derechos reservados de continuidad de la obra.

VI. Obligaciones de los residentes y visitantes

1. Hacer uso adecuado de las zonas comunes generales, sin afectar su destinación ni el derecho de los demás residentes a disfrutarlas.
2. Cumplir el Manual de Convivencia y las demás normas internas expedidas por la Junta Directiva, incluidas las relativas a parqueaderos, uso del Cubo y manejo de mascotas.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

3. Registrar oportunamente a los visitantes, contratistas, proveedores y empresas de mudanza ante la portería, y responder por su comportamiento dentro de la urbanización.
4. Pagar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se aprueben conforme al presupuesto anual.
5. Reportar de forma inmediata a la administración cualquier daño, anomalía o situación de riesgo en las zonas comunes.
6. Abstenerse de modificar, intervenir o instalar elementos en las zonas comunes sin autorización previa de la Junta Directiva.
7. Suministrar la información y, cuando aplique, la autorización para el tratamiento de datos biométricos requerida para el ingreso a la urbanización, conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales.
8. Abstenerse de estacionar, bajo cualquier circunstancia, en la vía vehicular principal de que trata el numeral 8, por tratarse del único acceso vehicular de la urbanización.

VII. Uso de porterías y control de acceso

El ingreso peatonal y vehicular a la urbanización se realiza a través de las porterías habilitadas, en las cuales la Asociación podrá implementar sistemas de control de acceso, incluyendo mecanismos biométricos (por ejemplo, huella dactilar o reconocimiento facial), con el fin de garantizar la seguridad de los residentes y la correcta administración de las zonas comunes. El acceso peatonal se realiza a través del Cubo, la portería peatonal principal de la urbanización; el acceso vehicular se realiza por una portería vehicular independiente identificada por el inicio de la edificación y una talanquera, ambas dotadas de los mecanismos de control de acceso que la Asociación disponga.

La captura, almacenamiento y uso de datos biométricos para estos fines está sujeta, en todos los casos, a la autorización previa, expresa e informada del titular del dato, de conformidad con la Política de Tratamiento de Datos Personales de ARNPH. Ningún residente o visitante está obligado a suministrar sus datos biométricos; quienes no otorguen dicha autorización podrán acceder a la urbanización mediante los mecanismos alternativos de identificación que la administración disponga (carné, registro manual u otro medio equivalente). El registro permanente de entrada es exclusivo para los residentes que tengan un contrato en el que se evidencia que su estadía es mayor a tres meses.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

Los visitantes deberán identificarse ante el personal de portería y ser anunciados al residente correspondiente antes de su ingreso. La Asociación podrá negar o restringir el acceso de personas que representen un riesgo para la seguridad o la convivencia, conforme al Manual de Convivencia.

VIII. Vía vehicular externa y prohibición de parqueo indebido

La vía ubicada entre la entrada vehicular delimitada por talanquera, en la primera portería vehicular, y las zonas en las que continúa el desarrollo de la construcción constituye la vía principal y el único acceso vehicular de la urbanización, y es de propiedad privada de la sociedad constructora o de quien haga sus veces; no ha sido cedida, entregada ni destinada al uso de ARNPH ni del público en general. Se trata de una vía de circulación vehicular y no de una zona de parqueo habilitada. Por tratarse de la única vía de acceso, su obstrucción compromete no solo la circulación cotidiana sino el paso de vehículos de emergencia (ambulancias, bomberos, seguridad). En consecuencia:

1. Está absolutamente prohibido estacionar vehículos en esta vía, en cualquiera de sus costados, así sea de manera temporal.
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.
3. La vía conserva su carácter de propiedad privada de la sociedad constructora; su uso para circulación vehicular por parte de residentes y visitantes no genera a su favor ningún derecho de uso exclusivo, de parqueo ni de servidumbre.
4. ARNPH no ejerce administración directa sobre esta vía mientras no sea formalmente entregada como zona común, pero, dado su carácter de único acceso a la urbanización, podrá adelantar en coordinación con la sociedad constructora campañas informativas y de señalización (avisos, demarcación horizontal, conos de tránsito) orientadas a erradicar el parqueo indebido, y solicitar el apoyo de la Policía Nacional para el control de la circulación y de las infracciones que allí se presenten.
5. Todo vehículo que obstruya esta vía podrá ser reportado por la administración a la sociedad constructora y/o a la Policía Nacional para que se adopten las medidas a que haya lugar, sin perjuicio de las sanciones que correspondan conforme al Manual de Convivencia a quien resulte responsable.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

IX. Parqueaderos internos y vías de circulación

El uso de los parqueaderos internos y de las vías de circulación vehicular al interior de la urbanización se rige por la señalización interna, por las siguientes reglas y por las demás disposiciones que expida la Junta Directiva, en línea con los criterios de uso responsable de parqueaderos previstos en los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios que componen la urbanización:

1. Los vehículos deben transitar y estacionar únicamente en las vías y zonas señalizadas para tal fin; queda prohibido estacionar en zonas destinadas a usos distintos, incluidas zonas verdes, accesos peatonales y salidas de emergencia.
2. Está prohibido estacionar vehículos a lado y lado de las vías internas de forma simultánea, dado que ello obstruye la libre circulación de otros vehículos y de los servicios de emergencia. La administración delimitará, mediante señalización horizontal, avisos y conos de tránsito, el costado en el que se permite el estacionamiento temporal cuando este sea necesario.
3. Los vehículos deben parquearse preferiblemente en reversa, salvo aquellos con acceso directo e inmediato desde la vía, con el fin de prevenir accidentes al momento de la salida.
4. Los espacios de parqueo comunes son de uso compartido y no constituyen un derecho exclusivo de ningún residente, salvo que hayan sido asignados formalmente por la Junta Directiva. Está absolutamente prohibido estacionar en la vía vehicular principal de que trata el numeral VIII; al ser el único acceso de la urbanización, debe permanecer despejada en todo momento para garantizar la circulación y el paso de vehículos de emergencia.
5. Se prohíbe realizar reparaciones de vehículos en las zonas de parqueo, salvo las estrictamente necesarias para retirar el vehículo averiado y trasladarlo a un sitio de reparación definitiva.
6. Se prohíbe el lavado de vehículos automotores en los parqueaderos, vías internas y demás zonas comunes.
7. Se prohíbe el almacenamiento de combustibles en las zonas de parqueo; el infractor será responsable de los daños que se causen por incumplimiento de esta norma.
8. Todo propietario o usuario que sea alertado de que su vehículo presenta fugas de aceite o combustible deberá repararlo de inmediato y responderá por los perjuicios que se causen.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

9. Todo daño causado a otro vehículo o a la infraestructura de los parqueaderos debe reportarse de inmediato a la administración, la cual, según las circunstancias, podrá dar aviso a la Policía Nacional para dirimir el conflicto.
10. La Junta Directiva podrá adelantar campañas informativas y de señalización (avisos, demarcación horizontal, conos de tránsito) orientadas a promover el uso ordenado de los parqueaderos y la circulación vial interna, así como coordinar con la Policía Nacional o con las autoridades de tránsito competentes cuando se requiera apoyo para el control del espacio público colindante con la urbanización.

X. Uso del Cubo

El Cubo es la edificación en vidrio que aloja la portería peatonal principal de la urbanización, donde se ubican los mecanismos de control de acceso peatonal, el puesto de vigilancia y el punto de registro de visitantes, contratistas y proveedores que ingresan a pie. El acceso vehicular a la urbanización no se realiza por el Cubo, sino por la portería vehicular independiente de que trata el numeral VII. Su uso se sujeta a las siguientes reglas:

1. El Cubo funciona las veinticuatro (24) horas del día como portería principal de la urbanización, a cargo del personal de vigilancia contratado por ARNPH.
2. El ingreso y salida peatonal de residentes, propietarios y visitantes se realiza exclusivamente a través del Cubo, mediante los mecanismos de identificación dispuestos por la Asociación (verificación biométrica, cuando el titular lo haya autorizado, carné u otro medio), conforme al numeral VII.
3. Los visitantes deben identificarse ante el personal de vigilancia del Cubo, registrarse y esperar la autorización del residente correspondiente antes de ingresar; no podrán permanecer dentro del Cubo más tiempo del estrictamente necesario para su registro y anuncio.
4. El personal de vigilancia del Cubo cumple, entre otras, funciones de monitoreo de cámaras de seguridad, manejo de las comunicaciones internas, entrega de correspondencia y reporte inmediato a la administración de cualquier anomalía o situación de riesgo.
5. Es obligación de los residentes y sus visitantes seguir las instrucciones del personal de vigilancia para el buen funcionamiento de identificación de entrada.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

6. Queda prohibido golpear, rayar, forzar o causar cualquier daño a los paneles de vidrio y demás elementos de la estructura del Cubo.
7. Queda prohibido obstruir el acceso peatonal o vehicular al Cubo, así como permanecer sin autorización en las áreas restringidas al personal de vigilancia.
8. El mantenimiento, limpieza y reparación del Cubo, incluidos sus paneles de vidrio y sistemas de control de acceso, está a cargo de ARNPH.
9. En caso de falla del sistema de control de acceso o de cualquier situación que impida el funcionamiento normal del Cubo, la administración implementará un mecanismo alternativo de identificación y registro (por ejemplo, control manual) hasta que se restablezca el servicio.

Adicionalmente, el ingreso al Cubo se sujeta a las siguientes precisiones según el tipo de usuario:

- a) Residentes: ingreso mediante el mecanismo de identificación que hayan autorizado, sin necesidad de anuncio previo.
- b) Propietarios no residentes: ingreso mediante el mismo mecanismo de identificación, previa actualización de su registro ante la administración.
- c) Visitantes: ingreso únicamente previa identificación, registro y autorización del residente que los recibe, conforme al numeral VII.

XI. Zona de mascotas y manejo de mascotas en zonas comunes

ARNPH podrá habilitar dentro de las zonas comunes generales una o varias áreas destinadas específicamente al esparcimiento de mascotas ("zona de mascotas"). El tránsito, permanencia y comportamiento de mascotas en dicha zona y en las demás zonas comunes, así como el procedimiento aplicable en caso de conflictos entre mascotas o con terceros, se rigen por el Manual de Convivencia de ARNPH, el cual desarrolla en detalle estas reglas.

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

Toda mudanza (ingreso o salida de menaje, muebles o enseres de una unidad privada) deberá sujetarse a las siguientes condiciones, con el fin de proteger la infraestructura común y minimizar la afectación a la circulación y a la convivencia:

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

1. El residente deberá notificar la mudanza a la administración con una antelación mínima de cuarenta y ocho (48) horas, indicando fecha, horario estimado y la empresa transportadora, para efectos de registro en portería.
2. Las mudanzas deberán realizarse dentro de los horarios que determine la administración, evitando en todo caso horas de alta afluencia peatonal o vehicular y los horarios de descanso previstos en el Manual de Convivencia.
3. El vehículo de la empresa de mudanza deberá estacionarse únicamente en la zona de parqueo interna que la administración designe para estos efectos, sin obstruir vías de circulación, accesos peatonales, salidas de emergencia ni cupos asignados a otros residentes.
4. El residente es responsable de los daños que la mudanza cause a las zonas comunes, ascensores, puertas, pisos o cualquier elemento de la infraestructura, así como del aseo de las áreas utilizadas durante el proceso.
5. La administración podrá exigir el acompañamiento del personal de portería o de vigilancia durante el ingreso o salida de menaje, sin que ello genere costo adicional para el residente.

XIII. Zonas de recreación y áreas verdes

El uso específico de cada espacio de recreación, las conductas permitidas y prohibidas dentro de ellos, y el régimen de faltas aplicable ante su incumplimiento, se desarrollan con mayor detalle en el Manual de Convivencia de ARNPH.

1. El uso de parques, zonas verdes, equipamientos comunales y espacios de recreación debe respetar los horarios y aforos que determine la administración.
2. Los residentes son responsables por el cuidado de estas áreas y por los daños que causen ellos, sus familiares, empleados o visitantes.
3. 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.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

XIV. Cuotas ordinarias y extraordinarias

Todos los edificios deberán contribuir a los gastos de administración, mantenimiento y funcionamiento de las zonas comunes generales mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, en proporción a los criterios de participación que establezca la Asociación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea General y la Junta Directiva.

La mora en el pago de las cuotas podrá dar lugar a las acciones de cobro que correspondan conforme a la ley y a los estatutos, sin que ello implique en ningún caso la restricción del acceso del residente a su unidad privada.

XV. Responsabilidad por daños

De conformidad con el artículo 2341 del Código Civil, toda persona que cause daño a las zonas comunes generales, a la infraestructura o a bienes de la Asociación o de terceros está obligada a su reparación o indemnización. Para tal efecto, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Todo daño debe reportarse de inmediato a la administración, la cual dejará constancia escrita del hecho mediante acta, con indicación de la fecha, la descripción del daño y, cuando sea posible, soporte fotográfico, filmico o los registros de las cámaras de seguridad del Cubo y demás zonas comunes.
2. La administración determinará el valor de la reparación o reposición con base en cotizaciones de proveedores idóneos; el residente o responsable podrá presentar sus propias cotizaciones dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del daño, para que la Junta Directiva decida sobre ellas.
3. El valor de la reparación o reposición deberá cancelarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su notificación, salvo que la Junta Directiva autorice un plan de pago en atención a circunstancias justificadas.
4. Cuando el daño comprometa la seguridad, el funcionamiento de bienes comunes esenciales (como el Cubo, la vía vehicular principal o las redes generales) o genere un riesgo inminente, ARNPH podrá adelantar la reparación de manera inmediata y repetir su costo contra el responsable, sin perjuicio del derecho de este a controvertir la imputación del daño.

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

5. El residente responde solidariamente por los daños causados por sus familiares, empleados, visitantes, contratistas, proveedores, empresas de mudanza y mascotas, sin perjuicio de su derecho a repetir contra estos.
6. Las sumas adeudadas por concepto de daños que no se cancelen dentro del plazo previsto causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida y podrán cobrarse por la vía ejecutiva o judicial que corresponda.
7. Lo anterior es sin perjuicio de las sanciones que correspondan conforme al régimen de faltas del Manual de Convivencia, y de las acciones civiles, penales o administrativas a que haya lugar.

XVI. Régimen de incumplimientos

El incumplimiento de estos Términos dará lugar a las siguientes consecuencias, sin perjuicio de la responsabilidad por daños prevista en el numeral XV y de las acciones legales a que haya lugar:

1. Cuando el infractor sea un residente (propietario, poseedor, tenedor o arrendatario), se aplicará el procedimiento y el régimen de faltas previsto en el Manual de Convivencia de ARNPH, garantizando en todo caso el derecho de defensa y el debido proceso.
2. Cuando el infractor sea un visitante, contratista, proveedor, empresa de mudanza o personal de obra, la administración podrá exigir su retiro inmediato de la urbanización y comunicar la infracción al residente que autorizó su ingreso, quien responderá por su comportamiento conforme al numeral VI y podrá ser objeto del procedimiento sancionatorio del Manual de Convivencia.
3. Cuando se trate de un contratista, proveedor o empresa que preste servicios recurrentes a residentes o a la Asociación (por ejemplo, empresas de mudanza o contratistas de obra en zonas comunes ya entregadas), la administración podrá restringir o revocar su autorización de ingreso a la urbanización en caso de incumplimientos reiterados o graves, sin que ello genere responsabilidad para ARNPH.
4. En casos de riesgo grave e inminente para la seguridad o la convivencia, la administración podrá adoptar medidas provisionales inmediatas —como la restricción temporal de acceso de la persona involucrada, distinta del residente titular de la unidad— mientras se surte el procedimiento sancionatorio correspondiente. Dicha medida deberá confirmarse,

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

modificarse o levantarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes por la Junta Directiva o el comité de convivencia.

5. La reincidencia en el incumplimiento de estos Términos será considerada como criterio de agravación al momento de graduar la sanción aplicable, conforme al Manual de Convivencia.
6. Cuando la conducta también constituya infracción al reglamento de propiedad horizontal del edificio respectivo, ARNPH podrá poner los hechos en conocimiento del administrador de dicho edificio para lo de su competencia, sin perjuicio del trámite previsto en este numeral.
7. Cuando la conducta pueda constituir una contravención al Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016) o un delito, ARNPH podrá poner los hechos en conocimiento de la Policía Nacional o de las autoridades competentes, sin perjuicio del trámite interno previsto en este numeral.

XVII. Modificaciones

La Junta Directiva podrá modificar estos Términos cuando lo considere necesario para el adecuado funcionamiento de la Asociación, informando los cambios a los residentes por los canales de comunicación habituales (correo electrónico, carteleros físicos o digitales, u otro medio idóneo) con una antelación razonable a su entrada en vigencia.

XVIII. Relación con los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios

Estos Términos regulan exclusivamente las zonas, bienes y servicios comunes de carácter general que administra ARNPH para el conjunto de la urbanización (entre otros, porterías de acceso, vías internas, parqueaderos internos, el Cubo y zonas verdes generales). Los bienes comunes y privados internos de cada edificio que compone la urbanización, así como el régimen de coeficientes de copropiedad y el procedimiento sancionatorio por incumplimiento de obligaciones dentro de cada edificio, se rigen por el respectivo reglamento de propiedad horizontal expedido conforme a la Ley 675 de 2001. En caso de conflicto entre estos Términos y un reglamento de propiedad horizontal en un asunto propio del régimen interno de un edificio, prevalecerá dicho reglamento; en los demás asuntos relativos a zonas comunes generales de la

	ASOCIACIÓN DE RESIDENTES NORTH POINT HILLS	Código:PH-GA-DOC-001
	GESTIÓN ADMINISTRATIVA	Versión:001
	TERMINOS Y CONDICIONES	Vigencia: agosto 2026

urbanización, prevalecerán estos Términos. Lo anterior, sin perjuicio de que en cada caso en concreto, si es relevante, se puede hacer alusión al uso del Reglamento Interno de cada edificio.

XIX. Vigencia

Los presentes Términos rigen a partir de su publicación y aprobación por la Junta Directiva, y permanecerán vigentes hasta que sean modificados o sustituidos conforme al procedimiento previsto en el numeral XVII.

XX. Contacto

Para consultas, peticiones, quejas o reclamos relacionados con estos Términos, los residentes pueden dirigirse a la administración de ARNPH a través del correo electrónico northpointsupraconsejo@gmail.com o del teléfono 601 241 1450.

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