



## **PRESENTACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZÓNICA P.H.**



El Manual de Convivencia es un conjunto de normas bajo las cuales se regula el comportamiento y la disciplina social de los residentes, entiéndase propietarios, inquilinos, poseedores, tenedores y visitantes del Conjunto Residencial AMAZÓNICA P.H. y que tiene como objetivo primordial lograr la sana convivencia de los habitantes de la urbanización, en armonía con la ley 675 y el reglamento de propiedad horizontal.

Con este manual se busca garantizar los derechos de todas las personas que residen y visitan el Conjunto, sin más limitaciones que el derecho de los demás y el orden jurídico. No se pretende restringir los derechos fundamentales de las personas sino garantizar la convivencia de la comunidad en AMAZÓNICA P.H..

En la medida que se tenga la colaboración de los habitantes con el cumplimiento de este manual, podremos lograr que el Conjunto sea un lugar ideal para el desarrollo integral de todos los residentes y que nuestro patrimonio no se vea desvalorizado por actitudes o sucesos que lo disminuyan, afectando la calidad de vida de quienes en él habitamos.

Este manual de convivencia debe constituir para quienes habitamos el Conjunto, la solución de un interés compartido, por eso, es importante acatar las normas y generar un ambiente para la sana convivencia.

Recordemos que el valor de nuestros inmuebles depende del uso racional y adecuado que demos a los mismos.

## **OBJETIVOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA**

### **OBJETIVO GENERAL**

- Desarrollar unas adecuadas relaciones sociales entre los residentes de la urbanización, para lograr una convivencia en la cual se destaquen: la paz, el respeto a las diferencias en el pensar, sentir, actuar y opinar, que conlleven a una actitud de tolerancia, al cuidado del medio ambiente, el dialogo y la conciliación.
- El desconocimiento de este Manual no exime a propietarios y residentes de su cumplimiento.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Resolver cualquier tipo de conflicto mediante la comunicación y el diálogo, dentro de un ambiente pacífico de respeto y con sujeción a las normas que se establecen en este manual y en el reglamento de propiedad horizontal que nos rige.
- Concientizar a los habitantes del Conjunto que para vivir en comunidad, debemos ceñirnos a unos deberes, derechos, prohibiciones y al mismo tiempo, se deben resaltar algunos valores que faciliten un buen modelo de convivencia.
- Fomentar en los habitantes valores tales como: la amabilidad, la cooperación, la cortesía, la creatividad, la delicadeza, el optimismo, el orden, la prudencia, el respeto, la sinceridad, la sociabilidad, la solidaridad, la tolerancia y el cuidado de los bienes comunes.
- Concebir la disciplina como una necesidad para el desarrollo armónico de nuestra comunidad.
- Educar sobre la importancia que tienen las normas en la formación de un adecuado y conveniente ambiente social, que se traduce en mantener el valor de nuestro patrimonio y el futuro de los nuestros.

### **PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA**

- El valor de la vida y dignidad humana.
- La prelación de los derechos de los niños, los adolescentes, los adultos mayores y de las personas con discapacidad.
- La libertad y autorregulación.
- La igualdad de las personas ante la ley.
- El respeto mutuo por la diferencia y diversidad.
- El interés general por encima del particular.
- El sentido de pertenencia al Conjunto.
- La solidaridad y la confianza como fundamentos de la convivencia y la seguridad.
- La solución de conflictos mediante el diálogo y la conciliación.
- La responsabilidad de todos en la conservación del medio ambiente, de las áreas comunes y del patrimonio del Conjunto.
- El libre desarrollo de la personalidad situada dentro del respeto a los derechos de los demás y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal.
- La conciencia colectiva sobre la conveniencia de acatar las normas.

## DEFINICIONES

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o Conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

**Conjunto:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparte, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

**Bienes comunes:** Partes del edificio o Conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Expensas comunes necesarias o cuotas de Administración:** Erogaciones necesarias causadas por la Administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o Conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

**Residente:** Dícese de aquella persona que habita permanentemente en un inmueble, sea que tenga o no la propiedad del mismo (puede ser arrendatario, usufructuario, tenedor, poseedor o propietario).

**Propietario:** Dícese de aquella persona que tiene la facultad legítima de gozar y disponer de una cosa (para efectos de este manual: gozar y disponer de los inmuebles) con exclusión del arbitrio ajeno. Tiene una suma de derechos: el de usar de la cosa, el de percibir los frutos, el de poseer, el de enajenar, el de disponer y por último el de reivindicar. Se trata de toda persona que figure en la escritura pública de venta como dueño de los inmuebles.

**Arrendatario:** Se denomina como tal aquella persona que se encuentra en el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado entre el propietario o sus delegados y quien usará el inmueble y las zonas comunes del Conjunto.

**Usufructuario:** Aquella persona que tiene el derecho de usar y gozar de una cosa cuya propiedad le pertenece a otro.

**Poseedor:** Aquel que tiene materialmente el inmueble en su poder sin reconocer dominio ajeno, con ánimo de señor y dueño.

**Tenedor:** Aquel que detenta materialmente el inmueble reconociendo dominio ajeno y sin ánimo de señor y dueño.

**Visitante:** Se denomina como tal aquella persona que transitoriamente se encuentra en los inmuebles privados o en las zonas comunes del Conjunto y que hace uso de los mismos bajo responsabilidad del residente.

## **1 DERECHOS DE LOS RESIDENTES Y/O PROPIETARIOS**

- a) Conocer el Manual de Convivencia, sea en medio escrito o en medio digital y dejar constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia inmobiliaria o quien haga sus veces, dejando constancia de que fue entregado a su inquilino. Igualmente, el desconocimiento de la norma, no lo exime de responsabilidad.
- b) Poseer, disfrutar y disponer de los bienes de dominio particular de acuerdo con la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- c) Enajenar, gravar, entregar en anticresis o en arrendamiento los bienes de dominio particular, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- d) Beneficiarse y disfrutar de los bienes comunes, de acuerdo al destino ordinario de los mismos, debiendo ajustarse al orden y a las normas especiales que para uso de las zonas comunes dicte el Consejo de Administración, sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.
- e) Los propietarios tendrán derecho a intervenir en la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y voto, en sus deliberaciones.
- f) Los propietarios tendrán derecho a elegir y ser elegido como miembro del Consejo de Administración o del comité de convivencia.
- g) Solicitar al Administrador la convocatoria de la Asamblea General de Propietarios, según se prevé en el Reglamento.
- h) Gozar de los servicios generales de aseo, recolección de basuras, celaduría, etc.
- i) Pedir a la autoridad competente, la imposición de multas de acuerdo con la ley, a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas por violar las disposiciones de este reglamento.
- j) Solicitar al Administrador, cualquiera de los servicios que este debe prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- k) Ejecutar por su cuenta, los actos y obras urgentes que exijan la conservación, reparación y Administración del Conjunto Residencial, cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponden a los dueños.
- l) Participar en el patrimonio de la persona jurídica a prorrata de su coeficiente de copropiedad.
- m) Al debido proceso en cuanto a lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual.
- n) En general toda persona que habite o permanezca en el Conjunto residencial tendrá derecho a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre circulación, a reunirse y organizarse para fines lícitos y a participar en la vida social comunitaria.

## **2 DEBERES GENERALES DE LOS RESIDENTES Y/O PROPIETARIOS.**

- a) Ejercitar su derecho de dominio dentro de un concepto cívico y funcional de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone expresa y tácitamente el régimen de propiedad horizontal y el manual de convivencia.
- b) Pagar oportunamente cualquier suma que le corresponda de acuerdo con el reglamento de copropiedad, este manual, la ley o cualquier acto que lo obligue en los términos establecidos en este manual.
- c) Realizar mensualmente el pago de la cuota de Administración, que corresponde al apartamento según el reglamento de la copropiedad.
- d) Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo hasta de culpa leve.
- e) Mantener su propiedad privada en debido estado de aseo, higiene y en condiciones normales de seguridad.
- f) Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su inmueble privado.
- g) Cada propietario de inmueble privado será solidariamente responsable con las personas a quienes les cede el uso de dicho inmueble a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial con las multas que la Administración imponga al usuario por la violación de las normas de éste manual, ya que estas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan el respectivo inmueble.
- h) Cualquier daño que el propietario, visitante y arrendatario o el recomendado haga a una persona, o a otro vehículo o a cualquier parte del Conjunto deberá pagarlo y las diferencias que surjan, deberán resolverlas las autoridades correspondientes, así mismo retirar a satisfacción del Consejo de Administración los elementos, escombros y materiales que resulten de las reformas o adiciones que haya efectuado con o sin la correspondiente autorización de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal.
- i) Dar a su inmueble privado la destinación prevista en el reglamento de propiedad horizontal, en este manual, y que no contraría la ley o normas y reglamentaciones expedidas legítimamente por las autoridades. En este caso es de uso exclusivo habitacional.
- j) No se puede destinar los bienes de dominio particular residenciales, para actividades tales como industrias, comerciales o de fábricas, que causan perjuicios y molestias a los demás copropietarios, o tenedores a cualesquier título de los diferentes inmuebles, en general causar daño a las instalaciones o perjuicio a los vecinos.
- k) No instalar o colocar en las paredes, pisos, balcones o techos de la propiedad privada o común, cargas o pesos sean o no excesivos que atenten contra la solidez de la unidad. Para cualquier instalación debe contar con autorización de la administración. Ejemplo: materas, bicicletas, entre otros.
- l) No agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, empleados de la Copropiedad (vigilancia, aseo, jardinero y demás empleados), Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia.
- m) Al tener invitados en cualquiera de las zonas comunes de la copropiedad, el residente debe acompañarlo siempre y garantizar que salga de la copropiedad al terminar su visita.
- n) No trasladar muebles y equipos de los salones a otros espacios diferentes a los destinados originalmente. Para hacerlo deberá contar con la previa autorización del Consejo o la Administración.

### **3 DEBERES ESPECÍFICOS DE LOS RESIDENTES**

#### **3.1 DEL INGRESO O SALIDA DE PROPIETARIOS O RESIDENTES**

- a) Para practicar cualquier trasteo, mudanza o movimiento de objetos pesados se deberá obtener autorización del Administrador que será comunicada por éste a los vigilantes del Conjunto, esto con el fin de llevar un control y evitar posibles daños o hurtos. El horario de los trasteos es: de lunes a viernes de las 8:00 A. M. a las 3:00 P. M. y los sábados de 8:00 A.M. a 2:00 P.M. Se excluyen los domingos y festivos. Antes de iniciar un trasteo de salida o entrada, solicite al vigilante colocar el protector al ascensor para que éste no se deteriore.
- b) Previamente al ingreso y salida de los trasteos, cada propietario o inquilino deberá dejar a la Administración o portería, un depósito de 5 salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv), que serán reembolsables al finalizar el trasteo o a más tardar al siguiente día hábil, si no se causan daños.
- c) Durante los trasteos no se deben utilizar elementos de propiedad del Conjunto tales como: carros del mercado, herramientas de trabajo y/o zorra o carretilla, entre otros.
- d) En todo contrato que se celebre sobre los inmuebles privados y que impliquen la cesión temporal o permanente de la tenencia del mismo, se entenderá incorporado este Manual de convivencia y el Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto.
- e) La persona que ingresa o retira su trasteo y con él ocasionara algún daño a la fachada, pintura, muros, techos o paredes del Conjunto residencial deberá reparar los daños si desea que su depósito sea devuelto, de lo contrario se usará parte de ese dinero dejado en depósito para pagar el valor de las reparaciones. Si sobrare algo, será devuelto a quien dejó el depósito y si faltare dinero, también será cobrado al residente. Si la reparación del daño ocasionado excede el valor del depósito, este dinero se cobrará en la siguiente factura de Administración.
- f) Se debe mantener informada a la Administración sobre su dirección y sobre cualquier modificación en el uso, goce o disposición de su apartamento de dominio exclusivo, identificando según el caso, el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante, poseedor o tenedor a cualquier título, absteniéndose de darle un uso diferente a la destinación determinada en el reglamento de propiedad horizontal, en especial: la modalidad del alquiler por días, el ejercicio del proxenetismo, eventos sociales de acompañamiento o hacer fiestas en las que se consuman sustancias alucinógenas perturbando a los demás habitantes. La destinación exclusiva de AMAZÓNICA P.H. es apartamentos para vivienda según el Reglamento de propiedad horizontal. Cualquier falta a las leyes colombianas serán reportadas inmediatamente a la autoridad correspondiente, tales como Policía, Fiscalía, DIAN, Hotelería y Turismo.
- g) Se restringe el ingreso de taxis y cualquier vehículo de transporte público al Conjunto. En los siguientes casos, se permitirá el acceso hasta el PP: mercados, equipaje, el transporte escolar, personas con movilidad reducida, mujeres en estado de embarazo, personas con niños de brazos y adultos mayores.
- h) Para el caso de motos de domicilios, se permite el ingreso solo si el propietario le autoriza previamente en portería.
- i) Para el caso de visitantes en vehículo, deberán estacionarse en los parqueaderos destinados para ello en P2.



### **3.2 VISITANTES**

- a) Los guardas de vigilancia deben anunciar a todos los visitantes, sin excepción alguna. Se debe llevar un control de entrada y salida de los visitantes, así: fecha, número de placa, apartamento que visita, hora de entrada y hora de salida. El requisito de autorización debe ser dado por un residente adulto que habite el apartamento, es igualmente válido para los familiares, empleadas del servicio doméstico, trabajadores temporales y demás personas que no siendo residentes pretendan ingresar al Conjunto.
- b) Todo daño que ocasione algún visitante a los bienes privados y a los bienes comunes de la copropiedad, será pagado por el residente que lo invitó o por quien autorice su ingreso.

### **3.3 VEHÍCULOS**

- a) El parqueo de vehículos y motos se debe hacer dentro de las líneas demarcadas y en los lugares asignados para los mismos, no se puede parquear en lugares no asignados o que las motos estén delante o detrás de los carros si sobrepasan la línea. Tampoco podrán estacionar adelante o detrás de las columnas, debido a que son zonas comunes y no se podrán dejar objetos en los parqueaderos como si fueran bodegas, ejemplo: carpas, muebles, entre otros.
- b) Los vigilantes verificarán que los vehículos correspondan a los propietarios o visitantes autorizados para ingresar a la urbanización.
- c) Ni la Administración ni el Consejo de Administración responderán por las pérdidas que ocurran al interior de los vehículos cuando estén estacionados en los parqueaderos del Conjunto.
- d) Queda prohibido enseñar a conducir en el interior del Conjunto (esto incluye motos y bicicletas). Los padres que hagan entrega para la conducción de sus vehículos a sus hijos menores de edad, en las instalaciones de la urbanización (entiéndase parqueaderos y zonas de circulación vehicular), responderán por cualquier daño causado debido a la infracción de la norma.
- e) Para el retiro de vehículos por personas diferentes a los propietarios de los mismos se requerirá la autorización escrita en portería, la cual contendrá los datos del vehículo y de la persona autorizada con número de cédula. También se requerirá que quien vaya a retirar el vehículo porte la matrícula del mismo y la exhiba a los vigilantes para retirarlo. En ningún caso se dejarán las llaves. La responsabilidad es del dueño del vehículo.
- f) No debe haber vehículos (carros y motos) estacionados en ningún caso en zonas de acceso, circulación o salida de ascensores. En caso de incumplir esta norma se hará acreedor a la sanción.
- g) Los parqueaderos de visitantes son de uso exclusivo para visitantes. Si algún residente estaciona su vehículo en esa zona deberá pagar la sanción establecida.
- h) Los parqueaderos de personas con movilidad reducida son de uso exclusivo para visitantes con movilidad reducida, el uso por parte de residentes o visitantes que no tengan esta condición genera una multa al apartamento.
- i) Quien incumpla la norma deberá pagar la multa, de acuerdo a la sanción establecida por el consejo de administración de la copropiedad.

### **3.4 PARQUEADEROS Y CUARTOS UTILES**

- a) Los parqueaderos son de propiedad privada, por lo tanto nadie diferente a sus dueños podrán usarlos sin su autorización. En caso de la utilización por alguien diferente se hará acreedor a la sanción, sea otro residente o un visitante y se cargará dicha sanción al apartamento encargado.
- b) Todo propietario será responsable por los daños que él o su recomendado causaren a otro vehículo o a una persona dentro del Conjunto Residencial o a las instalaciones que conforman el Conjunto Residencial.
- c) El estacionamiento de vehículos en los parqueaderos privados se sujetará en general a las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- d) Todo usuario del parqueadero al ser avisado que su vehículo está botando gasolina o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar riesgo de incendio y deterioro del parqueadero. Además, deberá realizar las labores de limpieza necesarias para la eliminación total de los residuos y manchas generadas, de no realizarlo, la administración procederá con la limpieza y le serán cobrados los gastos incurridos en la siguiente factura de administración.
- e) La velocidad máxima para la circulación de los vehículos es de 10 km/h. Se transitará siempre por la derecha con las luces encendidas y dando prelación al vehículo que está saliendo.
- f) Cualquier daño causado a un vehículo dentro del Conjunto Residencial deberá ser reportado al Administrador por quien lo causó. El dueño del vehículo infractor deberá responder por los daños.
- g) No se podrá hacer reparaciones en los vehículos en las zonas comunes, salvo las absolutamente necesarias para retirarlo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva.
- h) Los vehículos deberán dejarse siempre debidamente estacionados (parqueados en reversa, respetando demarcaciones y tamaño del parqueadero) y cerrados (maletas, vidrios y portezuelas).
- i) Se prohíbe estacionar en corredores de circulación o zonas comunes. Los propietarios, visitantes o usuarios de los parqueaderos, aunque tienen derecho a transitar por las zonas de circulación vehicular, no están facultados para perturbar el libre movimiento a los demás vehículos o impedir el libre acceso. El incumplimiento generará sanción.
- j) Queda prohibido almacenar objetos en los parqueaderos por lo que se deben mantener limpios y libres de desorden. Solo se permitirá en los parqueaderos los vehículos, las motos y las bicicletas como medio de transporte. Ningún otro elemento u objeto diferente podrá estar ubicado en los parqueaderos.
- k) Queda prohibido que los niños jueguen en los parqueaderos, transiten en sus bicicletas, patines o patinetas.
- l) Las bicicletas, triciclos, patines, entre otros, deberán ser guardados en los apartamentos o cuartos útiles. La responsabilidad por el cuidado y seguridad de estos elementos es exclusiva de sus dueños.
- m) Queda prohibido cerrar los parqueaderos en cualquier forma o pintar con pintura de color diferente los muros, o construir muros o cualquier clase de obra que los demarquen en forma distinta a las señales marcadas con pintura en el piso.
- n) El estacionamiento de vehículos en los parqueaderos de visitantes en el Conjunto Residencial será reglamentado por el Consejo de Administración.
- o) El Conjunto cuenta con celdas de parqueaderos para visitantes y celdas para personas con movilidad reducida. Los parqueaderos de visitantes son para uso exclusivo de



visitantes, de manera temporal. El horario de utilización de los parqueaderos de visitantes será hasta las 12:00 PM, después de esta hora, deberá informar a la vigilancia y/o Administración. Cuando sean usados por visitantes por más tiempo, tendrán un máximo de tres (3) días en el mes para permanecer de manera continua o discontinua en los parqueaderos de esta zona común. Si excede este tiempo, deberá pagar la multa establecida.

p) El ingreso de vehículos de visitantes al parqueadero de visitantes queda supeditado a que en el momento de ingreso de cada vehículo exista disponibilidad de parqueadero, en ningún caso se permitirá reservaciones previas ni ingreso de vehículos para parquear o esperar turno en las zonas de circulación.

q) En los parqueaderos para personas con movilidad reducida solo podrán estacionarse taxis para recoger o descargar enfermos, ambulancias para recoger o descargar pacientes o vehículos de paramédicos para prestar atención a residentes dentro de los apartamentos por emergencia de salud o tratamiento. Si no ocurre cualquiera de estas situaciones, los parqueaderos de Discapacitados deberán permanecer libres.

r) Al parqueadero no podrán entrar vehículos con una altura superior a la informada al ingreso de a portería. De la misma forma que no podrán transitar por el parqueadero si exceden la altura, en caso de que retiren objetos de la copropiedad.

s) Queda prohibido cualquier tipo de lavado a los vehículos en la zona de parqueaderos, tanto de visitantes, como en los parqueaderos privados.

t) Los parqueaderos privados podrán ser arrendados por sus propietarios exclusivamente a residentes del Conjunto.

u) El propietario de cada parqueadero y/o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia, precisando su número de placa, marca y color.

v) Está prohibido almacenar en parqueaderos y cuartos útiles explosivos, narcóticos, mercancía ilegal o de contrabando.

w) En caso de infringirse la norma deberá pagar la multa establecida.

### **3.5 ZONAS COMUNES**

a) El salón social, el gimnasio, el turco, las zonas verdes, los juegos infantiles, las piscinas, la placa recreativa y demás bienes comunes, son patrimonio de la urbanización, por lo tanto, requieren del buen uso y cuidado de todos.

b) Las zonas comunes son para uso exclusivo de los residentes de la urbanización, en caso de que el copropietario tenga alquilado su apartamento, cede sus derechos de uso de las zonas comunes a su inquilino.

c) Se prohíbe el uso de las zonas comunes como sitios para fumar cigarrillo, consumir bebidas alcohólicas o cualquier otra sustancia alucinógena o estimulante, o para cualquier otro fin que incomode o moleste a los residentes del Conjunto. Se exceptúa el consumo de licor en el salón social que por su destinación es para eventos y atenciones sociales. Se incluyen como zonas comunes de la unidad, libres de humo, los balcones de los apartamentos y demás zonas descubiertas.

d) No se permite realizar fiestas o colocar música a alto volumen dentro de los inmuebles privados, áreas de recreación y zonas comunes. En todo caso el nivel de decibeles a cualquier hora del día o de la noche no podrá sobrepasar lo permitido por ley. Se exceptúa el salón social que por su destinación es para eventos sociales, sin embargo, deberán

cumplir con horarios y normas. El volumen debe ser moderado y que no perturbe la tranquilidad de los vecinos.

e) No está permitido enajenar o conceder el uso del Conjunto para usos y fines distintos a los que autoriza el Reglamento de propiedad horizontal. La destinación inicial de los bienes de dominio exclusivo solo podrá ser cambiada por la Asamblea General con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto residencial.

f) Está prohibido hacer excavaciones o perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, así como también pegar o introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de las edificaciones.

g) Se debe responder solidariamente ante la copropiedad por los daños o perjuicios que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios a cualquier título, a los bienes comunes de la copropiedad y dichos daños tendrán una sanción económica según anexo de sanciones.

h) La ornamentación de las zonas comunes estará a cargo de la Administración y no de los copropietarios o arrendatarios.

i) Al transitar las zonas de circulación de las torres, senderos y parqueaderos, absténgase de dañar las paredes, pisos, matas, flores o árboles o cualquier objeto que decore las zonas comunes.

j) El control de plagas de insectos rastreros, voladores y de roedores, será responsabilidad de la Administración. Igualmente, responderá por el control y fumigación de las zonas comunes siempre y cuando esté aprobado dicho rubro en el presupuesto, por la Asamblea general de copropietarios.

k) Si se causare algún daño a los bienes comunes, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, deberá entregarlos arreglados a la comunidad en un plazo máximo de quince (15) días calendario y prorrogable según su gravedad. Las reparaciones deberán recibirse a satisfacción por la Administración y/o el Consejo de Administración.

l) El Conjunto Residencial contará con unos carros saca paquetes para el uso de todos los residentes, por lo cual es deber del residente que los utilice, ubicarlos rápidamente después de su uso en el sitio indicado para así garantizar la utilización por parte de todos. Adicionalmente, su uso es exclusivo para transportar el mercado y paquetes livianos, no para trasteos ni para pasear mascotas o personas.

m) Se prohíbe jugar en los puntos fijos, en las azoteas, terrazas y parqueaderos; no se permite el uso de balones, bicicletas, patinetas u otros juegos que pongan en riesgo la integridad de las personas o sus bienes en estos lugares.

n) No se permite obstruir las zonas comunes, zonas de circulación peatonal y vehicular, pasillos y demás áreas comunes, de manera que se dificulte el cómodo acceso de personas y vehículos. (materas)

o) No se pueden utilizar las zonas comunes para instalar o masificar en ellas ventas, negocios o lugar de almacenamiento de cosas.

p) Se prohíbe arrojar cualquier clase de objeto, basura, comida, colillas de cigarrillo, etc., desde los apartamentos hacia el exterior o zonas comunes internas.

q) No se permite tender ropa, alfombras, cobijas u otros objetos en las ventanas, balcones, barandas o demás sitios a la vista de los ocupantes de la unidad o del público.

- r) No se permite introducir modificaciones a la parte externa de la fachada o a las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como el cambio de las puertas, ventanas, instalación de rejas o de aires acondicionados, tampoco se permite pintarlas, o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las de la Urbanización, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios.
- s) El horario para realizar trabajos en los apartamentos será: de 8:00 am a 4:00 pm de lunes a viernes, y sábados de 8:00 a 2:00 pm. Por ningún motivo se podrá realizar estas actividades domingos o festivos, ni en semana después de las 4 p.m.
- t) Los ascensores, igual que los pasillos de acceso a los mismos deben permanecer aseados y libres de objetos. Es obligación de todos los residentes velar por que así sea.
- u) Está prohibido brincar y jugar en los ascensores, así como golpearlos, rayarlos o hacer daños dentro de ellos. Si usted o las personas a su cargo incurren en esta inadecuada conducta, será responsabilidad suya la reparación de los daños causados.
- v) Está prohibido rayar o pintar las paredes o pisos de los puntos fijos, escaleras o zonas comunes, si usted o las personas a su cargo incurren en esta inadecuada conducta, será responsabilidad suya la reparación de los mismos.
- w) Las carteleras de los ascensores son para uso exclusivo de la Administración.
- x) Es obligación de todos los residentes del Conjunto, acatar los reglamentos que para el efecto de uso de zonas comunes establezca la Administración y el Consejo de Administración.
- y) La azotea es un área restringida. Ninguna persona debe acceder a esta área a menos que sea un caso de emergencia.
- z) Quien incumpla las normas, deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.6 BASURAS Y ESCOMBROS**

- a) Las basuras y desperdicios se deberán empacar en bolsas plásticas debidamente selladas. No está permitido dejar las bolsas con basura en puntos fijos, escaleras, ascensores, parqueaderos, andenes, materas, zonas verdes. Siempre deberán trasladarse al cuarto de basuras respectivo. Es importante resaltar que el residente deberá velar porque las bolsas de basura que transporte de su apartamento al shut de basuras o al lava traperos no goteen, dejando a su paso mal olor y deterioro de los pisos y zonas comunes y que efectivamente quepan por el ducto sin producir daños.
- b) Se prohíbe arrojar por el shut de basuras maderas, palos, cajas, frascos, vidrios, escombros y elementos de tamaños grandes que puedan obstruir el ducto y/o causar lesiones en los empleados de servicios varios que los manipulan. Estos elementos al igual que los reciclables se deben dejar dentro de los lava traperos ubicados en cada piso, de lunes a sábado de 7:00 a 9:00 a.m., y de 2:00 a 3:00 p.m. Estas basuras serán recogidas por los empleados de oficios varios del Conjunto a las 9:00 a.m. y 3:00 p.m. respectivamente.
- c) Los escombros de obra deberá dejarse dentro del apartamento hasta su retiro y el transporte de los mismos será a cargo y cuenta del copropietario que realice la obra. Por ningún motivo estos escombros podrán trasladarse al shut de basuras, lavatraperas o dejarse en alguna de las zonas comunes.
- d) Se prohíbe arrojar basuras o desperdicios en los bienes privados de los demás y en las zonas comunes.

- e) El horario para arrojar las basuras por el shut, es de 7:00 am a 9:00 pm. No se debe arrojar basuras en horarios diferentes, con el fin de evitar perturbar el descanso de los demás vecinos.
- f) Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos y los desechos de vidrio, cartón, papel o plástico depositándolos en el cuarto de basuras habilitados para este fin. Este cuidado se verá reflejado no solo en el mejoramiento del medio ambiente sino también en las diferentes tarifas de aseo, en donde se permitirá a los residentes pagar valores menores correspondientes a cada predio por recolección de basura.
- g) Los residentes y visitantes no deberán arrojar en los andenes, puntos fijos, zonas verdes, parqueaderos, y en general zonas comunes y canales de desagüe, desechos tales como papeles, colillas de cigarrillos, cáscaras de frutas y todo aquello que cause desaseo o taponamiento en las tuberías.
- h) Quien incumpla con las normas anteriores, deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.7 REFORMAS O ADICIONES EN BIENES PRIVADOS**

- a) El horario para hacer trabajos en los apartamentos es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m., los días sábados de 8:00 a.m. a 2:00 pm. No se permite realizar dichas reparaciones los días domingos y festivos. Entiéndase por reparación desde una simple martillada, una mano de pintura hasta una reforma interna de los apartamentos. Las reformas deberán hacerse a puerta cerrada, para evitar la contaminación por exceso de polvo.
- b) No se permite realizar en los bienes de dominio exclusivo obras que comprometan la solidez, seguridad y salubridad de la edificación o que disminuyan la iluminación o la ventilación de otras áreas de dominio exclusivo o comunes, o que contraríen las normas municipales vigentes o las generalmente reconocidas o instituidas.
- c) No se puede establecer sustanciales modificaciones de calidad, forma, color exterior, etc. en su inmueble privado, sin previo permiso de las autoridades competentes.
- d) Quien incumpla las normas deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.8 CONTAMINACIÓN VISUAL Y POR RUIDO**

- a) Se prohíbe sacudir y extender alfombras, ropas y demás artículos, en las ventanas y balcones de los apartamentos, así como también arrojar basuras, colillas de cigarrillos u objetos a las zonas comunes, a los balcones privados o a las vías públicas.
- b) Se prohíbe fijar avisos en ventanas, balcones y puertas. Exceptuando el aviso de venta o arrendamiento del apartamento.
- c) Las reuniones sociales que impliquen música al interior de los apartamentos se deben hacer teniendo en cuenta los horarios aquí establecidos: domingos a jueves desde las 8:00 a.m. hasta las 10 pm., viernes y sábados desde las 8:00 a.m. hasta las 12:00 de la noche. Se prohíbe dejar la puerta del apartamento abierta cuando se haga reuniones en su interior. En todo caso el ruido deberá ser moderado.

- d) Se prohíbe hacer ruidos molestos antes de las 8:00 a.m. y después de las 10:00 pm tales como: evacuar el edificio por las escalas corriendo o gritando, gritos o escándalos en los apartamentos, entre otros.
- e) Se prohíbe el ensayo de orquestas o grupos musicales al interior de los inmuebles de uso privado y en las zonas comunes.
- f) Quien incumpla las normas deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.9 MASCOTAS**

En relación con las mascotas el tratamiento de estos se hará en estricto cumplimiento a las disposiciones de la ley 746 de 2002 las cuales se integran a este manual y hacen parte del mismo.

En lo pertinente transcribimos algunos de sus artículos:

- a) Todo propietario de un canino o mascota deberá tener un registro sanitario del mismo, en donde conste de las enfermedades sufridas, los tratamientos médico-veterinarios practicados y las vacunas aplicadas. De este registro se debe dejar una copia en la Administración y actualizarla cada año.
- b) Es obligación del propietario o la persona responsable, llevar al canino por lo menos una vez al año a revisión veterinaria, ante circunstancias de normalidad o en cualquier momento si presenta síntomas de enfermedad que pueda afectar a la comunidad. En caso de presentar cualquier enfermedad que afecte al resto de los propietarios debe informar a la Administración y alejarlo mientras se recupera. Parágrafo: Las autoridades de policía podrán ordenar una revisión del canino de manera oficiosa o a petición de cualquier ciudadano.
- c) Los propietarios o responsables de los caninos, animales domésticos o mascotas están obligados a adoptar medidas necesarias para impedir que la tranquilidad de sus vecinos se vea alterada por su comportamiento.
- d) Los responsables de caninos, animales domésticos deberán adoptar medidas necesarias para que estos no ensucien con sus deposiciones fecales o micciones las zonas comunes, los elementos estructurales y mobiliario urbano, así como evitar micciones en las fachadas de los edificios, construcciones y elementos estructurales. También aplica para pasillos y zona de ingreso, así como en los ascensores. Parágrafo: El propietario o responsable del animal está obligado a recoger y retirar los excrementos del mismo inmediatamente y de forma conveniente, limpiar, si fuere necesario la parte de las zonas comunes, elemento estructural o mobiliario urbano que haya resultado afectado.
- e) Está restringido el acceso de mascotas a las áreas de juegos infantiles, zonas de gimnasio, zonas húmedas y salón social.
- f) Las mascotas harán su recorrido al aire libre en la zona asignada para ello que inicialmente corresponde a la parte trasera de torre 1 y siempre deberán ir acompañadas de adulto responsable, con trailla y las potencialmente peligrosas con bozal. Allí se encontrarán ubicados dispensadores de bolsas para que los dueños de las mascotas puedan recoger las deposiciones fecales de éstas.
- g) En espacio público (zonas comunes) los caninos, animales domésticos y mascotas deberán ir siempre acompañados por sus propietarios o una persona responsable. La persona acompañante del animal adoptará las medidas adecuadas para que no pueda ocasionar molestias o daños a personas y bienes. Parágrafo. Todo perro que supere los 20

kilos de peso deberá ser conducido por una persona adulta. En ningún caso podrá ser conducido por niños o adultos mayores.

h) En espacio público (zonas comunes) los perros deberán ir provistos de trailla, correa o cadena y collar con la identificación del propietario y del animal.

i) Los propietarios o tenedores de los siguientes perros potencialmente peligrosos asumen la posición de garantes de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasionen a las personas, las cosas, las vías, espacios públicos y al medio natural y en general, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002. Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

- ☐ Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o sus cruces o híbridos: Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo argentino, Dogo de burdeos, Fila brasileiro, Mastín napolitano, Pitt Bull terrier, American pitbull terrier, de presa canario, Rottweiler, Tosa japonés.

- ☐ Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.

- ☐ Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

- ☐ Los propietarios o tenedores de mascotas como perros y gatos, cuando se encuentren fuera de su residencia deben cumplir con las disposiciones legales anotadas.

j) Si su mascota se perturba al sentirse sola, evite las ausencias prolongadas ya que esto la alteraría y ocasionaría molestias a sus vecinos.

k) Los caninos, animales domésticos y mascotas no se deben mantener en los alrededores de la piscina, no se deben bañar en ésta ni en las duchas.

l) La Administración programará con el Comité de Convivencia charlas periódicas sobre el manejo de mascotas en las unidades residenciales y en las instalaciones del Conjunto; a las cuales los tenedores residentes de dichas mascotas estará obligados asistir, so pena de aplicación de las sanciones correspondientes.

m) La Administración realizará periódicamente censo de mascotas en donde los residentes estarán obligados a reportar sus mascotas, carnet de vacunas, certificación de desparasitación y última visita al veterinario para acreditar su tenencia y cuidado digno y conforme a las normas establecidas por este manual para el manejo de mascotas dentro del Conjunto.

n) El incumplimiento de la norma deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad. Para los caninos la sanción será la prevista en la Ley 746 de 2002.

o) Si la acción persiste infringiendo la norma se remitirá el caso a la autoridad competente.

### **3.10 SEGURIDAD**

a) Se prohíbe celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación de sus inmuebles por personas de notoria mala conducta, que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás copropietarios.

b) Se prohíbe almacenar o conservar en los bienes de dominio exclusivo sustancias húmedas, infectas, insalubres, corrosivas, explosivas o inflamables, que impliquen peligro para la seguridad de la construcción y para la salud de los habitantes del Conjunto. En consecuencia, ni el dueño de los bienes de dominio exclusivo, ni las personas a quienes éste concede el uso o goce de ellos, podrán destinarlos a usos fabriles o industriales que causen perjuicio o molestia a los demás propietarios.



- c) Está prohibido a los residentes dejar llaves y dinero en efectivo en la portería, quien lo haga asumirá el riesgo que esto implique. En ningún caso la Administración ni el Consejo de Administración se hará responsable de lo que suceda si se infringe esta norma.
- d) Tener en cuenta las prohibiciones y precauciones que determinen las leyes para encender fogatas, quemas controladas y fuegos artificiales. Ningún menor de edad podrá encender fogatas, hacer quemas o utilizar fuegos artificiales dentro del Conjunto, los adultos deberán obtener autorización de la Administración para el efecto.
- e) Cualquier conducta que trasgreda las normas del Código Nacional de Policía, o el Código Penal será denunciada ante la autoridad competente por cualquier habitante.

### **3.11 NIÑOS**

- a) No se permite la salida de los niños del Conjunto sin la compañía de sus padres o de una persona mayor debidamente autorizada.
- b) Los costos de reparación o cambio de objetos en zonas comunes del Conjunto, debido a daños causados por los niños o adolescentes, serán facturados a los padres de familia o adultos responsables, siguiendo con el procedimiento estipulado en este manual.
- c) Los padres de familia deben ser conscientes de los riesgos que corren sus hijos jugando cerca de la piscina, las zonas comunes, pasillos, ventanas, escalas de emergencia, zonas verdes en general de todo el conjunto o lugares donde puedan sufrir lesiones cuando por su edad no puedan tener control de la situación. La responsabilidad y seguridad de los niños es exclusiva de los padres, ni la Administración ni los porteros asumen dicha responsabilidad en caso de un accidente.
- d) Es responsabilidad de los padres o representantes legales dejar a los menores de quince (15) años bajo el cuidado de un adulto cuando deban ausentarse de su inmueble.
- e) Los menores de quince (15) años no pueden ingresar sin compañía de un adulto responsable a las piscinas, turco y gimnasio
- f) Ni los residentes ni visitantes pueden jugar en las rampas ni en los parqueaderos del Conjunto, si llegaren a infringir esta norma y con ocasión de ello generan algún daño a vehículos o personas o sufren algún accidente, será responsabilidad de cada persona. Si se tratará de menores de edad, será responsabilidad de sus padres o sus encargados.

### **3.12 SERVICIOS**

Respecto de los servicios prestados en el Conjunto se establece lo siguiente:

- a) La correspondencia se entregará en la portería a los destinatarios en forma oportuna y debidamente sellada. Los sobres, cajas o paquetes dejados en la portería deben ser retirados oportunamente por sus propietarios y en este caso no será responsabilidad ni de portería, ni de administración.
- b) Está prohibido a los trabajadores del Conjunto realizar trabajos particulares a propietarios o residentes, durante la jornada laboral. Si por alguna razón algún empleado realiza una labor en un apartamento después de su jornada laboral, debe ser tratado como visitante y como tal debe ser registrado, pues la Administración no se hará cargo de lo que le suceda al interior del Conjunto después de que finalice su jornada laboral.
- c) El anuncio de visitantes se efectúa a través del servicio de telefonía o citofonía virtual.
- d) Los empleados de oficios varios se han contratado para la limpieza de las zonas comunes del Conjunto, por ello pedimos que eviten arrojar la basura de su apartamento a

los pasillos y demás zonas comunes, debido a que esto retrasa las labores de los empleados y perjudica la presentación del Conjunto.

e) Quien incumpla las normas antes mencionadas, deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.13 PORTERÍA**

a) Están prohibidas las visitas y el ingreso a la portería de personas ajenas a la Administración.

b) El sistema de citófonos o telefonía ubicado en la portería, solo podrá ser operado por el portero de turno, se prohíbe prestar el teléfono a los propietarios, visitantes o residentes para hacer llamadas personales.

c) La información personal de los residentes o propietarios es reservada. Se prohíbe suministrar nombres, composición familiar, lugar de trabajo, números telefónicos, horarios de salida o entrada de los propietarios, cantidad y marca de vehículos, entre otros datos.

d) En ausencia del administrador(a), los porteros o vigilantes son la autoridad al interior del Conjunto y serán responsables de la aplicación y cumplimiento de las normas de convivencia contempladas en este manual. Solicitamos para ellos el debido respeto y la máxima colaboración con la labor que desempeñan.

e) Los porteros no están en la obligación de guardar paquetes, llaves u otra clase de objetos en portería. Si por incumplimiento a las normas, se pierde algún objeto dejado en portería, será responsabilidad única y exclusiva de quien haya dejado sus objetos.

f) Las puertas de acceso al Conjunto deben permanecer cerradas.

g) El portero debe permanecer en su lugar de trabajo, evite distraerlo o pedirle que realice actividades ajenas a su labor.

### **3.14 PISCINAS.**

Para la reglamentación de todo lo relativo a las piscinas, el Conjunto se atiene a lo establecido en la ley 1209 de 2008 así como demás normas que la complementen, modifiquen y adicionen, sobre piscinas de uso restringido.

Las piscinas son para el uso y disfrute exclusivo de todos los residentes del Conjunto que estén a paz y salvo con la Administración. Es deber de todos permitir su uso cómodamente; para lo cual se debe cumplir con las siguientes normas:

a) En vista del elevado número de residentes, el tamaño de las piscinas, los altos costos de mantenimiento y por la tranquilidad de todos los propietarios, se ha definido que cada apartamento tendrá un cupo así: la familia + 2 invitados por día. El piscinero o encargado del manejo de la piscina, tendrá la facultad de restringir el ingreso de más personas a las mismas cuando se supere la capacidad de estas.

b) Para hacer uso de las piscinas, el residente debe estar al día en el pago de las cuotas de administración.

c) Para hacer uso de las piscinas se debe utilizar vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y gorro de baño con el fin de evitar daños en los filtros de la piscina, se solicita cambiarse en el apartamento y estar dotado de toalla para que al ingresar a las torres nuevamente, para que no se mojen ni los pasillos ni los ascensores.

d) Teniendo en cuenta que se habita en una unidad residencial donde habitan familias, se sugiere el traje debido para pasear desde los apartamentos, hacia la zona húmeda.

- e) Antes de usar las piscinas, es obligatorio hacer uso de la ducha.
- f) Se prohíbe el uso de bronceadores y aceites; ya que estos deterioran los equipos de la piscina (filtros y bombas) y el PH de la misma. Recuerde que con una ducha no alcanza a retirarlos del cuerpo.
- g) Se prohíbe comer e ingerir bebidas en la zona de las piscinas. En este punto se excluye el agua en envase plástico el cual es usado como fuente de hidratación.
- h) Se prohíbe el consumo de licor y sustancias alucinógenas.
- i) Los niños menores de doce (12) años y personas discapacitadas deben estar acompañados por un adulto responsable y usar flotadores de seguridad.
- j) La piscina de niños debe ser usada solo por niños menores de doce (12) años. Solo se permite el acceso de un adulto si está acompañando al menor.
- k) Se prohíbe ingresar a las piscinas con zapatos, pantalones, camisetas, vestido o en estado de embriaguez.
- l) No se permite el ingreso a la piscina de personas enfermas, con afección bronquial, lesiones, heridas o infecciones de modo tal que ponga en peligro su salud y la de otros usuarios.
- m) Se prohíbe acercarse a las piscinas con botellas de vidrio o vasos que puedan romperse y lesionar a un usuario.
- n) No utilizar camas, flotadores o neumáticos que por su tamaño eviten la libre circulación en la piscina
- o) Se prohíbe entrar a la zona de las piscinas o a éstas: bicicletas, patines, mascotas, balones, entre otros.
- p) En caso de presentarse daños en las piscinas, se facturará el valor de la reparación en la cuota de la Administración del apartamento responsable, sanción que se impondrá acorde con lo establecido en el presente manual en el anexo de sanciones.
- q) La Administración y el Consejo de Administración, están en facultad de sancionar a los propietarios que hagan mal uso de las piscinas, sea con multa o con suspensión del derecho al uso de esta zona común.
- r) El horario de uso de las piscinas será establecido por el consejo de administración o la administración. Se exceptúan los días lunes, en los que la piscina estará fuera de servicio por labores de mantenimiento, si el lunes es festivo, el mantenimiento se realizará el día martes.
- s) El piscinero sólo estará durante su jornada laboral, por lo cual la piscina no prestará servicio cuando éste no esté presente.
- t) No se permite el uso de grabadoras o equipos de sonido, con excepción dispositivos que se puedan usar con audífonos o con volumen moderado.
- u) El goce y disfrute de las piscinas es responsabilidad del usuario, por lo tanto, corren por su cuenta los daños que ocasione.
- v) Los juegos bruscos que atenten contra otros niños o incluso adultos están prohibidos, para evitar accidentes y para poder utilizar libremente las piscinas sin correr riesgos.
- w) Se prohíbe el uso de la piscina cuando haya tormentas eléctricas.
- x) Quien incumpla las normas antes mencionadas, deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.15 PARQUES INFANTILES.**

- a) Los juegos infantiles del Conjunto son para uso prioritario de niños menores de 12 años.
- b) Los niños deben estar bajo el cuidado de un adulto responsable.
- c) La Administración no asume ninguna responsabilidad en caso de accidentes en el uso de los juegos.
- d) Los responsables de los niños visitantes serán los copropietarios o residentes que les autoricen el ingreso al Conjunto.
- e) Los daños ocasionados a los juegos por el mal uso, serán sufragados por el propietario o residente causante de los daños.
- f) No se permite instalar camping en las zonas verdes, excepto previa autorización de la Administración.
- g) Quien incumpla las normas antes mencionadas, deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.16 SALÓN SOCIAL**

Se debe cumplir con las siguientes normas para su uso y disfrute:

- a) El cupo máximo de personas para la utilización del salón social y la dotación, será definida por la administración y consejo de administración, cuando sea entregado.
- b) El salón social se alquilará para celebraciones desde las 10:00 a.m. hasta la 12:00 p.m. los fines de semana (viernes, sábados y domingo cuando el lunes sea festivo). En semana, se alquilará de domingo a jueves, hasta las 10:00 pm. Los responsables del salón, deben tener especial cuidado de que sus invitados no utilicen otros lugares del Conjunto y que se limiten a estar en el interior del salón social.
- c) La utilización de equipos de amplificación de sonido debe estar limitada al interior del salón social, sólo hasta las 12 p.m. y respondiendo a volúmenes moderados que no incomoden a los demás residentes y copropiedades vecinas y que se ajusten a lo expresado en la norma de convivencia ciudadana.
- d) Para hacer uso del salón social, se deberá solicitar la reserva a Administración, de igual manera si no se va a utilizar deberá informarlo con al menos 8 días de anticipación, de lo contrario no se hará devolución del valor del alquiler. No se harán reservas con más de un mes de antelación.
- e) Para solicitar el salón social en préstamo se tendrá que cumplir con los siguientes requisitos: ser propietario o residente, estar al día en el pago de cuotas de Administración incluyendo el mes en que se realiza la solicitud, no tener sanciones o llamados de atención por convivencia, no tener historial de incumplimiento con los Reglamentos del salón social.
- f) El valor del alquiler del salón social será del 50% de la cuota mínima de administración vigente. El dinero debe ser consignado en la cuenta corriente del Conjunto, por lo menos con 5 días de anticipación a la reunión programada, en caso de no hacerlo, no se prestará el salón. Copia de dicha consignación debe enviarse a la Administración para que ésta informe en portería la reserva del salón. Este dinero será destinado en la dotación del mismo.
- g) El salón social se alquilará con su mobiliario (sillas, mesas y demás dotación que tenga). Se entregará al solicitante debidamente inventariado, quien firmará el acta de entrega.

En caso de daños en el salón o en los inmuebles dentro de este, el valor de los arreglos será cobrado junto con la cuota de administración.

h) El salón social no podrá ser subarrendado bajo ningún pretexto.

i) Cuando el salón es solicitado por dos propietarios para el mismo día, se manejará la figura de primera y segunda opción, teniendo en cuenta que tiene prioridad quien lo haya solicitado con mayor anterioridad y quien haya consignado el valor del alquiler puntualmente.

j) Aquellos residentes que estén en mora con el pago de cuotas de Administración, no podrán hacer uso del salón social hasta tanto no estén a paz y salvo con la Administración.

k) No se deben pegar cualquier tipo de adornos de las paredes, techos o ventanas del salón social. Si lo hace, debe garantizar el buen cuidado de paredes y techos.

l) El salón social se debe devolver inventariado, aseado y organizado.

m) Los miembros del Consejo de Administración en uso de sus facultades, estarán atentos de la utilización que se haga del salón social y las sanciones que se deban imponer en caso de ser necesario.

n) En caso de usar el salón social para actividades culturales aprobadas por la Administración, que tengan una duración inferior a tres (3) horas, no se cobrará alquiler, bajo el entendido que la persona responsable por la reserva será igualmente responsable por la limpieza, buen manejo y reparaciones que se causen.

o) Los eventos especiales comunitarios, tienen prioridad sobre los demás y serán programados por el Consejo de Administración o por la Administración. Los eventos exentos de pago son: Asambleas generales de copropietarios, reuniones de Consejo de Administración, reuniones de Comité de Convivencia, reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por el Consejo o la Administración en beneficio de la misma comunidad, cursos gratuitos o conferencias comunitarias.

p) El alquiler del salón no incluye el uso de la piscina, ni zonas aledañas.

q) Teniendo en cuenta que es un conjunto residencial, donde viven familias, las actividades realizadas en el salón social no deben atentar contra las sanas costumbres y la buena convivencia.

r) Para controlar el ingreso de los invitados a la reunión, el residente debe entregar a la portería el listado de invitados indicando nombres y apellidos por lo menos con un 1 día de anticipación.

s) El mobiliario del salón incluido en el inventario será de responsabilidad del usuario del mismo, quien deberá responder por su daño, pérdida o deterioro por fuera de lo normal. Por ningún motivo este mobiliario podrá ser otorgado en calidad de préstamo o alquiler para personas fuera del Conjunto o residentes para desplazarlo de su lugar actual. Para hacer esto último, en casos especiales, deberá contar con autorización de la Administración y del Consejo de Administración.

t) Para el caso de acceso de invitados en vehículos, se designarán máximo 10 parqueaderos para visitantes, sujetos siempre a la disponibilidad que exista al momento de ingresar en la copropiedad.

u) Está prohibido el consumo de sustancias alucinógenas en este salón y sus alrededores.

v) Quien incumpla las normas antes mencionadas, deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad. Dependiendo de la gravedad del daño, el Consejo de Administración definirá si no le permite utilizarlo por un período hasta de tres meses, siempre siguiendo el procedimiento establecido para el efecto.

### **3.17 GIMNASIO**

Se debe cumplir con las siguientes normas para su uso y disfrute:

- a) El gimnasio se prestará sólo a los residentes del Conjunto que estén a paz y salvo con las cuotas de Administración.
- b) Los residentes son los encargados de velar por el buen uso del gimnasio y serán los responsables de los daños que allí se ocasionen.
- n) El horario del gimnasio es de lunes a viernes de 5:00 a.m. a 10:00 p.m. y de sábado a domingo de 5:00 am a 9:00 pm. Este horario será regulado por el Consejo de Administración según la demanda y el comportamiento de los usuarios.
- c) Los niños menores de quince (15) años deben estar acompañados de un adulto responsable.
- d) No se deben dejar ropas ni objetos tirados en el gimnasio. Los implementos del gimnasio deben ser dejados en su lugar al terminar de usarlos.
- e) Para hacer uso del gimnasio se debe utilizar ropa deportiva, zapatos tenis y utilizar toalla personal para su secado y para la limpieza de las máquinas.
- f) Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos por una misma persona a menos que su uso no esté siendo demandado por otro copropietario.
- g) Se prohíbe comer e ingerir licor en el gimnasio. El agua para hidratación debe ser llevada en un envase plástico.
- h) Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias alucinógenas en este salón y sus alrededores.
- i) En caso de presentarse daños en el gimnasio, se facturará el valor de la reparación en la cuota de la Administración del apartamento responsable.
- j) Se prohíbe el ingreso y la utilización de equipos de sonido y grabadoras se exceptúan los que se puedan usar con audífonos. La música es permitida a bajo volumen, siempre y cuando no interfiera con la tranquilidad y convivencia de los demás usuarios.
- k) El Consejo de Administración y la Administración están en facultad de sancionar a los residentes que hagan mal uso del gimnasio, quienes deberán pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

### **3.18 TURCO.**

- a) Tanto por la preservación física, como por la seguridad y conservación del área, no se permite la utilización de este servicio a menores de 15 años sin la presencia de sus padres o un adulto responsable.
- b) Al interior de este servicio, no se permite el uso de aceites, cremas y mascarillas, tampoco ingrese envases de vidrio o lata. Está prohibido lavarse el cabello y utilizar cuchillas de afeitar.
- c) El horario para utilizar será regulado por el Consejo de Administración según la demanda y el comportamiento de los usuarios.
- d) En vista del elevado número de residentes, el servicio de será prestado a través de turnos, esto con la finalidad de garantizar el uso a todos los residentes del Conjunto. El piscinero o encargado del manejo de las zonas húmedas, tendrá la facultad de restringir el ingreso de más personas a las mismas cuando se supere la capacidad de estas.



- e) Para hacer uso de las zonas húmedas se debe utilizar vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y toalla. Al ingresar a las torres nuevamente procure que no se mojen ni los pasillos ni los ascensores.
- f) No se permiten hacer reuniones sociales ni ninguna clase de fiestas en esta zona.
- g) Está prohibido ingerir alimentos, bebidas embriagantes y utilizar sustancias alucinógenas en este sitio.
- h) Se prohíbe el ingreso y la utilización de equipos de sonido y grabadoras, se exceptúan los que se puedan usar con audífonos.
- i) Se recomienda utilizar el turco durante espacios de tiempo comprendidos entre 10 a 30 minutos contados desde el momento del ingreso y retirarse a duchar. Este tiempo depende de la comodidad de cada usuario y de la respuesta de su organismo.
- j) Se recomienda utilizar el turco, refrescando el cuerpo con agua fría mediante ducha o piscina, empezando por las extremidades inferiores y acabando por la cabeza, que se debe refrescar siempre en último lugar. Se deben tomar bebidas hidratantes (agua) en envase plástico.
- k) Las personas que sufren enfermedades crónicas deben recibir instrucciones precisas de su médico respecto al uso. Ejemplo: hipertensión, diabetes, problemas vasculares, respiratorios, epilepsia, uso de marcapasos, trastornos neurológicos y otras patologías que a criterio de su médico tratante sean incompatibles con el uso de este servicio.
- l) No se permiten conductas inmorales en este sitio o actos de intimididad.
- m) Quien incumpla las normas antes mencionadas, deberá pagar la multa de acuerdo al anexo de sanciones de la copropiedad.

#### **4. SANCIONES**

El incumplimiento de cualquiera de las normas contempladas en éste manual, acarrea las sanciones desde el valor de una cuota de administración y su reincidencia podrá incrementar el valor de esa sanción hasta 10 veces la cuota de administración. En caso de no estipularse, se aplicarán las contempladas en el artículo 59 de la ley 675 de 2001 de acuerdo a la magnitud de la falta. El administrador facturará la respectiva multa en la cuota de Administración del mes siguiente.

#### **5. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.**

Antes de aplicar cualquier sanción, se debe desarrollar el siguiente proceso:

- 1- La Administración informa por escrito al infractor la sanción, el pliego de cargos o requerimiento, con indicación de hecho punible o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia. Para este caso también será válido el soporte de notificación de convivencia, que es un formato establecido por la administración para llamados de atención. Allegará también una copia a consejo de administración para que establezca la sanción.
- 2- El Consejo de Administración, evaluará la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

3- Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita, donde se determina el valor de la sanción, o la sanción no pecuniaria, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante un día calendario siguiente a partir de la fecha de notificación, ante el Consejo de Administración quien tiene un día calendario para resolver la sanción a aplicar. Dicho recurso, en caso de ser solicitado, será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la Administración. Todos los escritos serán recibidos por el administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

Cuando la sanción consista en multa, se le facturará en el próximo período junto con las demás deudas que tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.

La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.

Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

Anualmente en la reunión de la Asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres (3) personas. Si no se conforma el Comité, el Consejo de Administración asumirá las responsabilidades correspondientes.

El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones y/o multas impuestas aun acudiendo a la autoridad competente si fuera el caso.

## **6. TIPOS DE SANCIONES.**

La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- ☐ Llamado de atención verbal o escrito.
- ☐ Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento de la norma, que tendrá como base de cálculo el valor vigente de la cuota de administración más alta del Conjunto y ese será el valor máximo a imponer por sanción. La suma de las sanciones por inmueble, no podrán exceder la suma de 10 cuotas mensuales de administración vigentes.
- ☐ Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, tales como zonas de recreación y deporte. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.
- ☐ Declarar como persona no grata.
- ☐ En el caso de daños, pago completo del valor de la reparación y la sanción correspondiente.

Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente Manual de convivencia, el Reglamento de propiedad horizontal y las normas vigentes, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Será nula toda sanción que no contenga la motivación.

### **Otras sanciones**

<b>No pago de cuota de administración</b>	Segundo mes vencido: notificación escrita y restricción de zonas comunes y parqueadero de visitantes. Intereses por mora de acuerdo a la tasa máxima vigente Tercer mes vencido, vez continua: carta de ultimátum. Cuarto mes vencido, vez continua: cobro pre jurídico, y posteriormente cobro jurídico.
---	---

<b>Daños en bienes privados o zonas comunes</b>	Se cargará el valor de la reparación en la cuota de la administración del mes siguiente, adicional a la sanción a la que haya lugar.
---	--

<b>Agresión verbal vecinos o a miembros / representantes de la administración</b>	Primera vez: notificación escrita. Para menores de edad, se notificará a los adultos responsables.
---	--

<b>*Agresión física se tratará de acuerdo a lo estipulado por legislación colombiana.</b>	Segunda vez: cobro sanción 20% de la cuota máxima de administración vigente.
---	--

<b>Faltas al reglamento</b>	Primera falta una cuota de administración y por cada reincidencia se aumenta el valor de una cuota de manera acumulada, hasta diez cuotas de administración
-----------------------------	---

**ESTE MANUAL DE CONVIVENCIA FUE APROBADO POR ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS AÑOS 2021 Y ES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO PARA TODOS LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES Y VISITANTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL AMAZONIKA P.H.**

**MARZO 2021**