



La Pradera

LA FELICIDAD

Manual de Convivencia

CAPÍTULO 1. OBJETO Y EXPEDICIÓN

Artículo 1. OBJETO Y DEFINICIONES.

El Manual de convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad del Conjunto. El objeto del presente reglamento es establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuario del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio.

Igualmente busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad y los residentes o entre ellos mismos o en razón de las limitaciones u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal que trate la Ley 675 del año 2001, así como las normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias. También retoma y desarrolla el Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones para las obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y seguridad de los residentes y visitantes del Conjunto.

DEFINICIONES

- a. Propietario. Persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del apartamento. No incluye los familiares y amigos de la persona.
- b. Copropietario. Es el mismo propietario o titular del apartamento que forma parte del Conjunto, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y como consecuencia tiene derecho sobre los bienes comunes.
- c. Residente. Familiares del propietario que viven permanentemente en el apartamento (esposa(o), hijos, padres, abuelos, etc.).
- d. Administrador. Es quien ejerce la función de administrar, vigilar y cuidar los bienes comunes y privados.
- e. Tenedor (Arrendatario). Persona que arrienda el apartamento al propietario.
- f. Visitante. Una persona que visita un apartamento mientras el propietario, inquilino o invitado está en el inmueble.
- g. Invitado. Una persona fuera del dueño y el arrendatario que vive en el apartamento sin pagar compensación al propietario.
- h. Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- i. 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.
- j. Conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

-
-
- k. Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
- l. 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.
- m. Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
- n. Gastos comunes necesarios: 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, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.
- o. Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.
- p. Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.
- q. Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.
- r. Área privada libre: Extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos,
-
-

de conformidad con las normas legales.

Artículo 2. EXPEDICIÓN.

Este reglamento es adoptado por la Asamblea Extraordinaria de copropietarios, celebrada el día 22 de Octubre de 2011 y reformado por autorización de la asamblea del 19 de Abril de 2015 de acuerdo con la necesidad actual de la copropiedad de contar con un ESTATUTO INTERNO que regule los aspectos determinados en el artículo precedente, de observancia obligatoria para los copropietarios, arrendatarios y tenedores actuales y futuros del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido.

Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen el CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos. **PARÁGRAFO 1:** Todos aquellos eventos, conductas y faltas que no estén específicamente contempladas en la constitución, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y de este reglamento, serán de conocimiento, discusión, determinación y sanción del Administrador, del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, siempre y cuando alteren y vulneren la estabilidad y convivencia del Conjunto. Estas se entenderán incorporadas al presente reglamento, no obstante se hace claridad que el Consejo de Administración es el único órgano autorizado para imponer las sanciones y el administrador para notificarlas y ejecutarlas. **PARÁGRAFO 2:** El Comité de Convivencia asumirá los casos para dirimir los conflictos. El Comité podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo a la gravedad del hecho. Es responsabilidad del Administrador velar por el cumplimiento de las sanciones, contando con el apoyo del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia. **PARÁGRAFO 3:** Cuando en este manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

- a. Las contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.
- b. La Ley 675 del 31 de agosto del 2001 y las disposiciones que las reglamenten, reformen, modifique o sustituya.
- c. Las disposiciones que regulen la materia de los códigos civil y de comercio.
- d. El Código Nacional de Policía y el Código de Policía de Bogotá D.C.
- e. Ley 1098 de 2006 Código de la Infancia y la Adolescencia, las pertinentes a Bienestar Familiar, relacionadas con los menores de edad.

CAPÍTULO 2 DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 3. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES

Los propietarios, copropietarios, residentes y tenedores de las unidades privadas del

CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, además de los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, podrán ejercer los siguientes derechos:

- a. Gozar de los servicios y bienes comunes del conjunto en los términos consagrados en este Reglamento, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las leyes de seguridad social.
- b. Participar y colaborar en las diferentes actividades o eventos promovidos por los órganos de administración en pro del bienestar del conjunto.
- c. Los propietarios deberán ser informados oportunamente de la gestión de los órganos de administración a saber: Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración y Administrador, Comité de Convivencia y participar de la fiscalización a través de los órganos de control de la copropiedad como lo es el Revisor Fiscal, si es aprobado por la Asamblea o cualesquiera otro que el Consejo de Administración así establezca.
- d. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. El tenedor podrá intervenir siempre y cuando el propietario le haya otorgado poder por escrito para representarlo. El propietario que presente mora podrá ingresar a la reunión e intervenir en la misma, sin embargo no podrá votar.
- e. Los propietarios podrán solicitar al Administrador la convocatoria de Asambleas Extraordinarias, cuando lo estime conveniente o necesario siempre y cuando cumplan con el porcentaje establecido en la Ley 675 de 2001, para efectuar dicha convocatoria. Todo propietario de bienes privados, podrá impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación sólo puede intentarse ante los jueces dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Para tal efecto será aplicable el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se exceptúan las decisiones de la Asamblea General por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimientos de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por el procedimiento dispuesto por los artículos 59 y siguientes de la Ley 675 de 2001, que podrán ser impugnadas ante los jueces dentro del mes siguiente a la fecha de la respectiva sanción.
- f. Los propietarios podrán formar parte del Consejo de Administración y de los comités que la Asamblea o el Consejo conformen para el mejor cumplimiento de los objetivos del Conjunto, siempre y cuando sea elegido por mayoría o voto estipulado en la Asamblea.
- g. Conocer el estado de cuenta y el informe de gestión realizado mensualmente por la administración de su unidad residencial que incluya todos los conceptos relacionados en las expensas del conjunto y de la situación financiera de la copropiedad. Adicionalmente, a tener conocimiento en cualquier momento a los informes financieros y de gestión presentados por el Revisor Fiscal y/o la Administración.

-
-
- h. Derecho a beneficiarse de los descuentos y facilidades que otorgue la administración del conjunto por el cumplimiento en el pago de los cánones o cuotas de administración (en el periodo que establezca la asamblea general de copropietarios), de los servicios comunitarios actualmente existentes en la copropiedad y de los que en el futuro se establezcan.
 - i. Solicitar a los órganos de administración la evaluación y acciones pertinentes frente a los comportamientos de las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la ley, reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, o vulneren sus derechos o los de la copropiedad. Dicha solicitud deberá realizarse por escrito y con un recuento pormenorizado y debidamente fundado de los hechos que dieron lugar a la misma. Ésta debe ir firmada por la persona y/o personas que la hagan, y su contenido y nombre se mantendrá con la debida reserva.
 - j. Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al conjunto.
 - k. Reclamar a la administración por las deficiencias o anomalías detectadas en las funciones del personal de vigilancia, operativo o de planta del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL.
 - l. Formular e informar por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias por las deficiencias y violación de las normas que regulan la vida comunitaria del conjunto a los órganos de administración, relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes y obtener pronta solución de los mismos. También, es importante informar por escrito las anomalías o fallas físicas y estructurales del conjunto.
 - m. Los propietarios podrán enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento la Unidad Privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios.
 - n. Compromiso por parte del habitante hacia la comunidad y de la comunidad hacia el habitante a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, no molestar ni ser molestado, recibir o dar agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o de sus familiares y visitantes.
 - o. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.
 - p. Obtener y poseer durante el tiempo de su residencia en la vecindad la tarjeta de proximidad o actualizar su huella digital y/o autorizaciones electrónicas que lo acreditan como usuario del parqueadero, y a su vez tener la actualización de las mismas.
 - q. Recibir visitas de personas no residentes en el conjunto, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el caso. En la medida de lo posible, dicha visita no se hará en los pasillos, escaleras o porterías del conjunto.
 - r. Realizar obras o reparaciones en los días y horarios establecidos para tal fin, informando por escrito a la administración para que éste conceda el permiso de entrada a los obreros, materiales y uso de áreas comunes. Adicionalmente debe informar de la salida de dichas personas, especificando si lleva consigo o no

-
-
- equipaje u otra clase de elementos, los cuales serán registrados en los libros de control.
- s. Los propietarios tendrán derecho a que se le repare el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción o reparación sin la debida atención que el sistema de construcción del Conjunto requiera o inundación causada por el mal manejo de los desagües (incluye registros de agua).
 - t. Presentar al Consejo de Administración las iniciativas, sugerencias, programas de inversión, actividades entre otras, que considere provechosas para el funcionamiento del conjunto.

Artículo 4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES

Los propietarios, copropietarios, residentes y tenedores de las unidades privadas del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, además de lo consagrado en la ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, deberán ejercer las siguientes Obligaciones:

- a. Conocer, transmitir, difundir, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente reglamento, así como las dictadas y comunicadas por el Consejo de Administración, la Administración y el Comité de Convivencia, a través de circulares o comunicaciones personales.
- b. Propender por la cordialidad y el espíritu de colaboración, observando buenas maneras y conducta honorable dentro de la agrupación, absteniéndose de realizar actos que atenten contra la tranquilidad, salubridad y moralidad de los habitantes del Conjunto.
- c. Respetar a todos y cada uno de las personas del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL y no inmiscuirse en su vida privada mientras no sea motivo de escándalos, mal ejemplo o perturbe la tranquilidad de los moradores, por lo cual informará a la administración para que ella se encargue del caso y a su vez la administración tendrá la obligación de informar por escrito al Comité de Convivencia quien intervendrá para traer la tranquilidad al conjunto.
- d. Evitar actos obscenos en público y evitar la exposición de los mismos inclusive dentro del apartamento. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- e. Respetar a los miembros del Consejo de Administración, Comité de Convivencia, Administrador y al personal que labora dentro del Conjunto. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- f. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias de Administración o extraordinarias que determine la Asamblea General dentro del plazo establecido, así como las multas y/o sanciones a que se haya hecho acreedor. Cuando se encuentre en mora, los pagos que se realicen se imputarán primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses y finalmente, a capital. Recuerde que retardos superiores a tres (3) meses darán lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva y adición de interés de mora, más costos de abogado según lo autorizado por la ley.
- g. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la propiedad

-
-
- comunitaria, informando a la administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
- h. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de los señores de la empresa de vigilancia, específicamente en cuanto se refiere al estacionamiento de vehículos, ingreso y circulación interna de personas y en el cumplimiento de las comunicaciones y órdenes que los vigilantes reciben de la Administración.
 - i. Permitir la entrada de Prestadores de servicios de la administración al área privada cuando se trate de realizar trabajos de interés común, el cual debe ser informado por escrito y con una semana de anticipación.
 - j. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas a los diferentes interiores, evitando su obstrucción; uso adecuado de la citofonía, cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos y ascensores, puertas cortafuegos además de cancelar la reparación respectiva e Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos. Tendrá una sanción económica de 15 SMDLV.
 - k. Cuidar las cañerías, ductos de gas, shut de basura, bajantes de aguas negras y suelos no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la rotura de los mismos. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos. La sanción económica será de 15 SMDLV.
 - l. Mantener siliconados los tornillos de las ventanearía de los baños para evitar que manchen con oxido el graniplast.
 - m. En caso de transferencia o adquisición del dominio, cada propietario se obliga a comunicar con antelación por escrito a la administración el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, adjuntando certificado de libertad y tradición actualizado, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, así mismo en caso de arrendar el apartamento el propietario deberá informar a la administración por escrito y adjuntar copia de los documentos de identidad de los arrendatarios para que sean anotados en el libro de propietarios u ocupantes del conjunto. Además indicando al nuevo propietario y arrendatarios de la existencia de éste Manual de Convivencia y eventuales modificaciones posteriores.
 - n. Cada propietario del Conjunto será solidariamente responsable con las personas a quién cede el uso de dicha unidad a cualquier título, llámese arrendatario, usuario, o usufructuario. En especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia.
 - o. Para que personas distintas del propietario puedan ocupar cualquier apartamento, será necesaria la autorización del coproietario, poniendo en conocimiento de éste al Administrador. Acto seguido por la administración entregará al inquilino u ocupante a cualquier título, copia del manual de convivencia, quien desde ese momento conoce y se obliga a respetar y cumplir con este reglamento.
-
-

-
-
- p. Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que realice el copropietario se afecte a terceros o se ocasionen perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, se obligará a ejecutarlas de inmediato respondiendo por los daños ocasionados por la misma, sin necesidad de interponer proceso legal alguno.
- q. Procurar que sus invitados observen buena conducta durante su permanencia en el conjunto y llegado el caso, responder por las obligaciones que se deriven por los daños causados por estos a los bienes comunes del conjunto o a los bienes privados de los demás residentes.
- r. Inculcar en los menores el buen comportamiento que deben observar en las áreas comunes; el espíritu de cuidado, conservación y aseo en los pisos y paredes del conjunto. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- s. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden por concepto de administración alegando la no utilización de bienes deteriorados o servicios comunes o por no estar ocupada la unidad de dominio propio.
- t. Embellecimiento, buen uso y aseo de las áreas comunes.
- u. Los residentes no alteraran la tranquilidad de los vecinos con gritos, escándalos, ruidos molestos, equipos de sonido, televisión u otro aparato a alto volumen conservado los decibeles que permitan la convivencia pacífica de la comunidad; igualmente se prohíbe las vibraciones ocasionadas con herramientas fuera del horario de trabajo. El Horario de trabajos locativos es de lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM y sábados de 8:00 AM a 2:00 PM. La sanción económica de 20 SMDLV.
- v. La utilización de los carros de mercado, el propietario, copropietario, residente o tenedor tiene la obligación de dar un buen uso y manejo, para lo cual deberá dejar documento al momento de solicitar al vigilante de turno y una vez utilizados deberá colocarlos en su lugar. La sanción económica es de 10 SMDLV.
- w. Informar a la administración todo caso de enfermedad contagiosa sufrida por un propietario, copropietario, tenedor o residente para que la administración tome las medidas del caso.
- x. El propietario de cada apartamento deberá dejar una dirección y/o número telefónico en la oficina de administración en caso de arrendar su apartamento, ausentarse por un tiempo prolongado o no habitarlo, con el fin de mantenerlo informado sobre una posible emergencia, correspondencia, y obligaciones pecuniarias a favor de la administración.
- y. La unidad privada sólo podrá ser usada como vivienda familiar. Si algún propietario incurre en uso indebido, tendrá llamado de atención y sanción económica de 20 SMDLV, no obstante se podrán iniciar procesos legales ante las instancias de Ley.
- z. Las instalaciones de TV por cable, Internet, teléfono e instalaciones locativas donde se afecten áreas comunes se realizarán previa autorización de la administración dentro del horario hábil, en compañía de un representante de la administración.
-
-

-
-
- aa. Los residentes deben hacer fumigar la propiedad privada en caso de detectar la presencia de insectos, roedores o similares. La administración efectuara esta acción 2 veces al año en áreas comunes para prevenir la acumulación de plagas y/o roedores.
 - bb. Todo propietario del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene la obligación de diligenciar el libro de Registro de Propietarios y anotar de inmediato los cambios cuando se generen.
 - cc. Deben cuidarse los jardines y plantas. Esto implica la no contaminación de los mismos mediante basuras, desperdicios o elementos que atenten contra el medio ambiente.
 - dd. Todo propietario, copropietario, tenedor y residente deberá brindar un trato cordial y respetuoso al personal que presta sus servicios al Conjunto. En caso de ver o ser testigo de maltrato podrá llamar la atención de una forma cordial a la persona que realiza dicha acción o informar de inmediato o en las siguientes veinticuatro horas al administrador o miembros del comité de convivencia. La sanción económica será de 10 SMDLV.
 - ee. Mantener cerradas las puertas de acceso al conjunto tanto a la entrada de torres como de parqueadero, de acuerdo con las limitaciones y garantías consignadas en el reglamento de propiedad horizontal y este manual.

PARÁGRAFO 1. Cualquier daño que causen en los techos, con elementos corto punzante o introduzcan elementos en la plancha o perforen huecos, debe ser reparado por el dueño del apartamento. Adicionalmente el cableado deberá ser instalado por acometida interna y no por parte externa de las fachadas. Una vez terminados los trabajos de instalación la administración elaborará un documento o acta de entrega a satisfacción.

PARÁGRAFO 2. Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas, amerita reporte escrito por parte del Administrador y la cancelación inmediata de la respectiva multa que se establezca.

PARÁGRAFO 3. Para reparaciones o arreglos en los apartamentos, los propietarios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Informar por medio de una petición formal a la Administración sobre las reparaciones a ejecutar 10 días antes de su ejecución.
- b. Retirar los escombros de las áreas privadas en el menor tiempo posible
- c. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.

PARÁGRAFO 4. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de los interiores o del conjunto o grave amenaza para la seguridad de los moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.

-
-
- aa. Los residentes deben hacer fumigar la propiedad privada en caso de detectar la presencia de insectos, roedores o similares. La administración efectuara esta acción 2 veces al año en áreas comunes para prevenir la acumulación de plagas y/o roedores.
 - bb. Todo propietario del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene la obligación de diligenciar el libro de Registro de Propietarios y anotar de inmediato los cambios cuando se generen.
 - cc. Deben cuidarse los jardines y plantas. Esto implica la no contaminación de los mismos mediante basuras, desperdicios o elementos que atenten contra el medio ambiente.
 - dd. Todo propietario, copropietario, tenedor y residente deberá brindar un trato cordial y respetuoso al personal que presta sus servicios al Conjunto. En caso de ver o ser testigo de maltrato podrá llamar la atención de una forma cordial a la persona que realiza dicha acción o informar de inmediato o en las siguientes veinticuatro horas al administrador o miembros del comité de convivencia. La sanción económica será de 10 SMDLV.
 - ee. Mantener cerradas las puertas de acceso al conjunto tanto a la entrada de torres como de parqueadero, de acuerdo con las limitaciones y garantías consignadas en el reglamento de propiedad horizontal y este manual.

PARÁGRAFO 1. Cualquier daño que causen en los techos, con elementos corto punzante o introduzcan elementos en la plancha o perforen huecos, debe ser reparado por el dueño del apartamento. Adicionalmente el cableado deberá ser instalado por acometida interna y no por parte externa de las fachadas. Una vez terminados los trabajos de instalación la administración elaborará un documento o acta de entrega a satisfacción.

PARÁGRAFO 2. Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas, amerita reporte escrito por parte del Administrador y la cancelación inmediata de la respectiva multa que se establezca.

PARÁGRAFO 3. Para reparaciones o arreglos en los apartamentos, los propietarios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Informar por medio de una petición formal a la Administración sobre las reparaciones a ejecutar 10 días antes de su ejecución.
- b. Retirar los escombros de las áreas privadas en el menor tiempo posible
- c. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.

PARÁGRAFO 4. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de los interiores o del conjunto o grave amenaza para la seguridad de los moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.

Artículo 5. PROHIBICIONES.

Los propietarios de las Unidades Privadas, residentes, tenedores a cualquier título, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL, además de las prohibiciones consagradas en la Constitución, la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán las siguientes prohibiciones y su incumplimiento acarreará una sanción sobre el apartamento que ocupe y represente:

- a. Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines contrarios a los señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en las escrituras.
- b. Perturbar la tranquilidad de los residentes.
- c. Abstenerse de todo acto que ponga en peligro la seguridad, solidez y convivencia del Conjunto y su salubridad y/o que perturbe los derechos de las personas que lo habitan. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- d. Arrojar por las ventanas, balcones, y ductos; desperdicios, colillas de cigarrillos, sustancias y cualquier tipo de elemento al igual que sacudir tapetes. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- e. Los balcones son áreas comunes de uso exclusivo, por tal motivo se prohíbe colocar cualquier tipo de elemento que se observe desde el exterior de las áreas comunes como: ropa, elementos de aseo, casas para mascotas, bicicletas. Las materas y otros objetos no deben ser colocadas en la parte exterior de las ventanas y balcones, ya que representan un peligro para las personas que transiten por las áreas inferiores. Por estética del conjunto recomendamos que las materas usadas sean en arcilla y color ladrillo. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- f. Está prohibido que los animales hagan sus necesidades fisiológicas (orina y/o excrementos) dentro de la copropiedad. El propietario o tenedor de la mascota está en la obligación de recoger los excrementos de los animales o limpiar los residuos de orina, los cuales atentan contra la estética, salubridad, higiene, tranquilidad y seguridad del Conjunto y/o sus residentes. Su incumplimiento acarreará sanción, de 20 SMDLV.
- g. Causar cualquier daño a los vehículos, bienes o áreas comunes. El causante, o sus padres, si es menor de edad, deben reparar el daño integralmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
- h. Usar las áreas comunes para fines diferentes a los asignados. En caso de incumplimiento, se procederá por el responsable del acto a la recuperación de las mismas y sanción económica de 20 SMDLV, dejando constancia en Acta.
- i. Ingerir bebidas alcohólicas en las zonas verdes o comunes de la copropiedad; además vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- j. Suministrar el dispositivo de control de ingreso vigente o facilitar por cualquier medio, el ingreso a los parqueaderos a personas no residentes.
- k. Modificar las fachadas de los bloques, pintar o alterar su color en las puertas, paredes, pasillos y techos, pisos y ventanas, color de los vidrios, y numeración

de la torre o apartamento. Su incumplimiento le obliga a dejar de inmediato en el estado en que se encontraba originalmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar. Únicamente se realizará alguna reforma si es aprobada por asamblea de propietarios. La sanción económica será de 20 SMDLV.

- l. La instalación de rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño y color que reposa en la oficina de Administración (su color será gris aluminio).
- m. Se prohíbe expresamente colocar pancartas, tapetes, letreros, avisos, carteles, prendas de vestir, zapatos, lencería y otros elementos similares en las paredes externas, terrazas, puertas, ventanas, balcones, ascensores o áreas de uso común. En caso de publicidad o pancartas deben utilizarse las carteleras o los casilleros de los residentes, con previa autorización de la Administración. Excepto en aquellos casos en que la Unidad Privada esté en venta o arrendamiento, letreros en ventanas el cual se permitirá un aviso por apartamento. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- n. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes en forma permanente o como parte de una actividad laboral o negocio. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- o. Ingresar al cuarto de bombas, cubiertas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de vigilancia, ni manipular los registros o contadores eléctricos o de gas, ni unidades selladas de servicios públicos domiciliarios y similares. La sanción económica será de 15 SMDLV y la correspondiente reparación de los daños que se llegaren a ocasionar.
- p. Modificar las acometidas internas de la Unidad Privada, de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, telefónicas, de citófonos, de antena comunal, gas, así como servicios de agua y energía comunales, excepto en caso de evidente emergencia o calamidad la cual será analizada y aprobada por el Consejo de Administración. La sanción económica será 15 SMDLV y la correspondiente reparación de los daños que se llegaren a ocasionar.
- q. Cuando se trate de obras internas en los apartamentos se debe tener en cuenta que los muros son comunes y que cualquier daño a terceros, vecinos, colindantes y a la edificación en sí, originados por acción u omisión, debe ser reparado de inmediato, so pena de cancelar los daños ocasionados. La sanción económica es de 10 SMDLV
- r. Depositar escombros o cualquier material sobrante de construcción, de reparaciones y/o locativas realizadas dentro de cada unidad privada a las áreas comunes. Estos deberán ser evacuados en bolsas debidamente selladas, por los responsables de la construcción, fuera de la copropiedad y solicitar a la empresa recolectora de basuras el retiro de estos, el incumplimiento es de 10 SMDLV,
- s. Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la copropiedad. La sanción económica es de 20 SMDLV
- t. Causar molestias a terceros, perturbar la tranquilidad de los residentes del edificio con ruidos ocasionados por un alto volumen de equipos de sonido o

amplificadores, televisión, radio o similares, fiestas, clases de música, baile, instrumentos musicales, gimnasia, o trabajos con herramientas. En los apartamentos están prohibidas las fiestas y reuniones que alteren la tranquilidad de los demás. La sanción económica es de 20 SMDLV.

PARAGRAFO 1. Debido a la acústica del conjunto en altas horas de la noche recomendamos cerrar las puertas y cajones con suavidad, no taconear y evitar al máximo la descarga de los sanitarios o cualquier ruido que perturbe el descanso de los residentes.

- u. Instalar en áreas comunes antenas de radio, televisión o cables, sin la autorización de la Administración, so pena de ser retirados y la reparación respectiva por cuenta del responsable. La sanción económica es de 15 SMDLV.
- v. Obstruir las áreas comunes, depositando o colocando materiales, mercaderías, muebles, bicicletas, triciclos, juguetes, tapetes, materas, enseres u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética y el tránsito dentro copropiedad. Las vías de evacuación deben encontrarse libres en todo momento. La sanción económica es de 10 SMDLV.
- w. Alimentar las aves en las salientes, cornisas o ventanas de la copropiedad. La sanción económica es de 10 SMDLV.
- x. Hacer necesidades fisiológicas en áreas comunes. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- y. Realizar ventas, promociones, ofertas de bienes o servicios en la portería y en las áreas comunes, sin la debida autorización de la Administración, así como la circulación de material promocional por debajo de las puertas de los apartamentos. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- z. Utilizar los citófonos inadecuadamente y tener cuidado de no dejarlo desconectado para no interferir en la intercomunicación entre apartamentos de la copropiedad, lo cual limita el uso a la comunicación entre portería y apartamento; el incumplimiento acarrea comunicación de parte de la Administración al residente.
- aa. El transporte de materiales, deshechos de construcción, trasteos, ingreso de electrodomésticos o muebles se podrán efectuar por el ascensor siempre y cuando estén debidamente empacados y que no supere la capacidad máxima del ascensor, previa protección de sus paredes y pisos. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- bb. En el interior de los ascensores no se debe arrojar basura, pegar chicles, fumar, rayar, dañar los botones de comando, ni permitir que las mascotas se orinen o defecuen en el mismo. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- cc. Utilizar armas de cualquier tipo dentro de la copropiedad. La sanción económica es de 20 SMDLV.
- dd. Introducir o mantener dentro del edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, materias inflamables, explosivas, corrosivas, antihigiénicas, que produzcan humedad, malos olores, humo y que puedan representar peligro para los residentes y la estructura de la

-
-
- copropiedad. La sanción económica es de 20 SMDLV.
- ee. Se prohíbe utilizar los balcones o terrazas para el uso de depósito, e instalar casas para perros o mascotas. La sanción económica será de 15 SMDLV.
 - ff. Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes de otras unidades o áreas comunes. La sanción económica es de 10 SMDLV.
 - gg. Portar y cocinar en estufas de petróleo o inflamables. La sanción económica será de 15 SMDLV.
 - hh. Sembrar árboles o jardines que afecten las fachadas o estructuras de la copropiedad. Deberá asumir los daños causados a la estructura. La sanción económica es de 10 SMDLV.
 - ii. Escribir grafiti, leyendas obscenas o injuriosas, en áreas comunes. Deberá asumir los costos de reparación. La sanción económica es de 15 SMDLV.
 - jj. Rentar los apartamentos para uso de prostitución y similares. La sanción económica es de 20 SMDLV.
 - kk. Realizar actos que afecten la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública. La sanción económica es de 20 SMDLV.
 - ll. Guardar y mantener dentro del apartamento, en el garaje o en el depósito, sustancias corrosivas, inflamables, venenosas, explosivas u otras que puedan poner en peligro la seguridad de los habitantes del conjunto. La sanción económica es de 20 SMDLV.
 - mm. Utilizar asadores de leña y carbón. Solamente se permitirá aquellos asadores móviles, a gas, con tapa o cubierta, aptos para balcones y terrazas. La sanción económica será de 15 SMDLV.

PARÁGRAFO 2: Hacen parte de las anteriores normas, también las mencionadas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código de Policía.

CAPÍTULO 3 SEGURIDAD

Para nuestra seguridad todos debemos cooperar para controlar el acceso de personas al conjunto. El hecho de registrar a los invitados, a los arrendatarios y de autorizar a todos los visitantes, puede que nos cause incomodidad pero es la llave para la seguridad de todos:

- a. Tanto los visitantes, como los domicilios, las empleadas domésticas, empresas de lavandería deben reportarse por el citofono externo a la recepción. Una vez aceptado el ingreso por el residente, la vigilancia autoriza el ingreso a la recepción indicándole además la dirección que debe utilizar en razón del apartamento a visitar. Para los domicilios deberá reportar el número de servicios que entregarán en un máximo de 10 minutos y deberá portar el chaleco correspondiente que lo identificará.
- b. No se permitirá el ingreso a vendedores, para hacer recorridos por los pisos o torres ofreciendo productos o servicios.
- c. No se prestarán o facilitarán los elementos de uso común en la copropiedad,

-
-
- con el propósito de ayudar a labores de producción o venta.
- d. No entregar a las vigilantes llaves de apartamentos, dinero en efectivo, objetos de valor para su guarda o tenencia temporal.
 - e. Autorizar por escrito el ingreso o salida de elementos por parte de terceros incluyendo al personal de servicio doméstico o a quienes realicen reparaciones en los apartamentos.
 - f. Los vigilantes no están autorizados para recibir encomiendas o mercancías en volumen, sin presencia del propietario o un delegado o con previa autorización escrita por parte del propietario. El recibo de esta mercancía estará bajo la responsabilidad del propietario o quien autoriza.
 - g. Se incluyen todas las normas contenidas en la ley y el código de policía.

Artículo 6. LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES

- a. El administrador debe llevar un Libro de Registro de Propietarios, copropietarios, tenedores y residentes, basado en el reglamento de propiedad horizontal y que quedará bajo su control y responsabilidad.
- b. En caso de venta o arriendo del apartamento cada propietario o su representante se obliga a comunicar y registrar por escrito la información pertinente al nuevo propietario o inquilino, anexando el certificado de libertad. En caso de que el propietario tenga un visitante temporal (días, semanas, meses) deberá informar en la administración.
- c. El administrador está obligado a solicitar y actualizar constantemente la información completa de los propietarios y tenedores de todos los apartamentos mediante el formato establecido. Esta documentación será requisito indispensable para autorizar el ingreso del cualquier arrendatario o propietario.

Artículo 7. CONTROL DE VISITAS.

- a. Toda persona que no resida en la copropiedad debe reportarse en la portería y el vigilante a través del citófono solicitar al residente la autorización de ingreso. Una vez autorizado el ingreso el vigilante solicitará al visitante un documento de identidad con foto, registrarlo en el libro de visitantes y/o sistema de control de visitantes. El vigilante debe entregar la ficha correspondiente, la cual le permitirá recoger el documento en el momento que abandone el edificio.
- b. En caso de que falle el sistema de comunicación de la portería – apartamentos, el re corredor irá hasta el apartamento e informará al propietario, el cual se desplazará a la portería y permitirá la entrada de visitantes. Una vez autorizado el ingreso el vigilante solicitará al visitante un documento de identidad con foto, y deberá ser registrado en el libro de visitantes.
- c. Mantener la mayor seguridad en la puerta de entrada a su apartamento, no dejarla abierta en ningún momento, cuidar celosamente sus llaves, no dejarlas en portería. Los celadores tienen terminantemente prohibido guardar llaves, dinero u objetos de valor. No abrir su puerta sin antes confirmar quien es.
- d. Los residentes de la copropiedad están obligados a controlar e informar inmediatamente a la portería la salida de todo visitante, al igual, el vigilante no permitirá la salida hasta confirmar con el residente. Especialmente cuando se

-
-
- trate de empleadas, vendedores, técnicos y/o obreros en general, especificando si lleva consigo o no equipaje u otra clase de elementos, especificando cuales. Adicionalmente el propietario no permitirá visitas en pasillos, ni escaleras, ni porterías de la copropiedad.
- e. El ingreso de personas con fines técnicos locativos, servicio de aseo, familiares y amigos a las Unidades Privadas en ausencia de alguien que apruebe su admisión deberá ser autorizado con un permiso de entrada escrito y firmado por el propietario, dicho permiso deberá ser diligenciado en la oficina de administración, deben figurar claramente los nombres de las personas autorizadas a ingresar, número de identificación, las fechas y horas de visita de cada una, la torre, apartamento y labor a realizar.
 - f. Los propietarios y/o residentes del conjunto deben conservar las puertas de entrada y pasillos de cada torre debidamente cerrada y verificar siempre la perfecta oclusión de la misma.
 - g. Está prohibido que los vigilantes lleven los domicilios o correspondencia a los apartamentos, estos serán llevados por las personas autorizadas por los residentes, quienes en la portería de la copropiedad les suministrarán un chaleco, donde especificará la torre a la que se dirige.
 - h. No se permitirá el ingreso a la copropiedad de personas que no sepan o posean los datos completos del propietario al cual vienen a visitar; los vigilantes no estarán autorizados para dar este o cualquier tipo de información a los visitantes o a otra(s) persona(s).
 - i. Ningún vendedor está autorizado para ubicarse en la entrada del conjunto.
 - j. Los vigilantes están en la obligación de controlar el ingreso de la persona autorizada al parqueadero arrendado y su inmediata salida de la copropiedad.

Artículo 8. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Los propietarios, copropietarios, tenedores y residentes deben cumplir las siguientes normas, en relación al uso de garajes privados:

- a. Informar por escrito a la administración los datos de los vehículos autorizados para hacer uso de los garajes privados.
- b. Destinar el garaje únicamente para el estacionamiento de vehículos de su propiedad o que por cualquier motivo este bajo su dominio, teniendo en cuenta que no puede exceder los tamaños ni pesos permitidos, ni el área de uso privado, ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero, ni invadir parqueaderos privados que no sean de su propiedad. En caso de incumplimiento, la sanción económica será de 15 SMDLV.
- c. Por seguridad se debe parquear siempre en reversa.
- d. En caso de que el vehículo tenga alguna fuga de gasolina o cualquier fluido deberá ser reparado el mismo día en que fue avisado de ello, al igual que realizar limpieza de la zona de derrame, so pena de responder por los daños, perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes. Así mismo no podrá realizar lavado del vehículo dentro de los parqueaderos. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- e. Circular en el área de parqueaderos conservando la derecha, en el sentido

-
-
- demarcado en la vía a velocidad máxima de 5 Km/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que entra en relación con el que sale. La sanción económica de 15 SMDLV.
- f. Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, quien tomara las medidas pertinentes y de ser necesario, informara a las autoridades de tránsito.
 - g. Registrar las bicicletas con número de serie, propietario apartamento, teléfonos de contacto en la oficina de administración. Ubicarlas en el lugar establecido, con su respectivo candado o mecanismo de seguridad. La seguridad de las bicicletas estará bajo responsabilidad de la empresa de vigilancia siempre y cuando estén registradas.
 - h. Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases combustibles nocivos para la salud. La sanción económica será de 15 SMDLV.
 - i. Las motos deben tener sus dispositivos de escape con silenciador según las normas de tránsito. Aquellas motos que superen los niveles de ruido máximos permitidos serán reportadas ante las autoridades de tránsito, por causar contaminación auditiva al interior de la copropiedad. se les aplicara una sanción de 20 SMDLV.
 - j. La copropiedad no asume responsabilidad alguna por pérdida total o parcial de vehículos u objetos dejados dentro de los mismos, así como tampoco asume responsabilidad por los daños ocasionados a los vehículos en las zonas de parqueo. Se recomienda dejarlos con la alarma activada y en lo posible no dejar paquetes o elementos que llamen la atención
 - k. El residente que lo desee puede solicitar al vigilante la verificación del estado en que ingrese el automóvil; reporte que se consignará por escrito. De otra forma, pierde su derecho a reclamaciones posteriores por algún daño que se cause al automóvil en el parqueadero.
 - l. Todo residente usuario del parqueadero deberá dejar su vehículo con todos los dispositivos de seguridad de que disponga para evitar al máximo pérdidas o hurtos.
 - m. La entrada de taxis al parqueadero, solo se permitirá en casos de extrema urgencia (niños de brazos, enfermos o discapacitados), con el obligatorio control de los vigilantes, saliendo inmediatamente deje al pasajero(os). La sanción económica será de 10 SMDLV.
 - n. La administración de la copropiedad no se responsabiliza por vehículos estacionados en la calle.
 - o. Para control interno de vehículos los usuarios deberán tener el dispositivo de control de ingreso vigente para la entrada y salida de la copropiedad. Es obligatorio hacer el registro al ingreso y salida del parqueadero con dicho dispositivo.
 - p. El uso de los parqueaderos no puede generar obstáculos o impedir la libre movilidad en el parqueadero y corredores, (como el caso de automóviles o camionetas que parquean simultáneamente con moto). La sanción económica será de 15 SMDLV.
-
-

Artículo 9- ES PROHIBIDO PARA RESIDENTES Y VISITANTES:

- a. Utilizar los garajes como depósito de materiales o muebles, la realización de juegos u otras actividades no relacionadas con su uso principal de parqueo. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- b. Se prohíbe el ingreso de buses, busetas u otros vehículos con capacidad de carga superior a una (1) tonelada. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- c. Realizar reparaciones de los vehículos dentro de los garajes, fuera de las estrictamente necesarias para removerlo y llevarlo a reparación a otro lugar. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- d. Lavar vehículos dentro del garaje. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- e. Almacenar en los garajes sustancias inflamables, combustibles o peligrosas para la salud, alimentos u otros objetos que puedan atraer roedores u otras plagas, so pena de responder por los daños y perjuicios que ello cause a terceras personas o bienes. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- f. Pitar dentro del garaje salvo casos de extrema necesidad o peligro inminente.
- g. En caso de colocar alarma al vehículo el conductor del mismo deberá estar pendiente, para desactivarla cuando le sea solicitado y está obligado a controlar su sensibilidad. La sanción económica será de 10 SMDLV.

Artículo 10. SALIDA DE PAQUETES Y ELECTRODOMESTICOS

- a. Los vigilantes están autorizados para revisar la salida de paquetes y maletines al personal de servicio doméstico y personas ajenas a los propietarios y/o residentes.
- b. No se le permitirá a personas ajenas a los residentes la salida de bienes inmuebles, enseres y electrodomésticos sin la autorización escrita del residente, dirigida a la Administración identificando claramente el objeto, indicando la fecha, hora de salida y quien lo retira.
- c. En caso de trasteos los propietarios, tenedores y residentes deberán solicitar a la Administración un Paz y Salvo con tres (3) días de antelación. La administración autorizará la salida o entrada de dichos enseres en el horario de 8:00 AM a 4:00 PM, exceptuando domingos y festivos, mediante una carta y expidiendo el certificado de paz y salvo, cuya copia irá al fólder del inmueble.

Artículo 11. EMPLEADOS DE LOS RESIDENTES

- a. Es obligación de los residentes comunicar a los empleados a su servicio (servicio doméstico, enfermeras, niñeras, etc.) el acatamiento de las disposiciones al presente manual y observar las normas de conducta adecuadas en la copropiedad.
- b. Se debe comunicar por escrito a la Administración la contratación y despido de sus empleados.
- c. El personal de servicio debe registrarse a la entrada y salida del conjunto en el libro destinado para tal fin, anotando su nombre, hora de llegada y salida y el número de apartamento y torre, si es el ingreso en forma permanente deberá estar registrado en el libro y autorizado por el residente.
- d. Se prohíbe contratar al personal de servicios de la copropiedad, tales como

aseadores, toderos y vigilantes, para que realicen labores al interior de los apartamentos.

- e. Los empleados de los residentes no podrán autorizar el ingreso de visitantes salvo expresa autorización del residente.

Artículo 12. AUSENCIA TEMPORAL DE RESIDENTES

- a. Se recomienda que la ausencia temporal o prologada de propietarios, tenedores y residentes sea informada por escrito a la administración, indicando el nombre y teléfono de una persona a quien se pueda informar e incluso pueda entrar al apartamento en caso de emergencia.
- b. Cuando un vehículo deba ser retirado de los parqueaderos por una persona diferente al propietario tenedor y residente, este deberá dejar en la portería la autorización por escrito.
- c. En ausencias temporales o prolongadas de los propietarios, tenedores y residentes se recomienda cerrar los registros de agua y gas y en lo posible bajar los tacos de los contadores de la luz.

Artículo 13. PORTERIA

Es el puesto principal de operaciones del personal de vigilancia, al igual que el punto de recepción de correspondencia de los propietarios, tenedores y residentes de la copropiedad y control principal de acceso y salida de residentes, invitados y vehículos. Por tanto las porterías son de uso exclusivo de los vigilantes quienes responderán por los bienes instalados allí.

Todos los residentes deben cumplir con las siguientes reglas:

- a. El ingreso y salida de personas se hará exclusivamente por el acceso peatonal, salvo quienes lleven mascotas, caso en el cual deberán hacerlo por el acceso del nivel P (primer nivel).
- b. El acceso a los parqueaderos del sub-sótano y sótano será únicamente para los vehículos de los propietarios, tenedores y residentes. El acceso por el parqueadero del primer nivel (P) está autorizado para los vehículos de los propietarios, tenedores, residentes y visitantes previamente autorizados.
- c. Se prohíbe ofrecer dádivas o remuneraciones, bebidas alcohólicas y/o sustancias al personal de vigilancia.
- d. El servicio de vigilancia de la copropiedad está contratado exclusivamente para cumplir las labores de vigilancia en todas las áreas de la copropiedad. Se prohíbe al personal de vigilancia hacer labores diferentes a sus funciones en horario de trabajo.
- e. La administración no se hará responsable por bolsas, dinero, paquetes, llaves de apartamentos y/o vehículos dejados en la portería. La Administración no responderá por pérdidas, mal uso u otras consecuencias que se generen por incumplimiento de esta norma.
- f. En el área de recepción sólo debe permanecer el personal de vigilancia.
- g. Las puertas de ingreso están bajo el control del vigilante y deberán permanecer

- cerradas.
- h. Cada vigilante debe permanecer en el área de trabajo asignada y no reunidos en la portería o en cualquier otra área del conjunto. En la hora de almuerzo deben turnarse con el objeto de mantener los controles de seguridad de la copropiedad.
- i. Toda correspondencia incluidos revistas, periódicos y recibos de servicios públicos, extractos bancarios y demás sobres deberán ser recogidos por los propietarios y/o residentes en la portería peatonal.
- j. Cualquier persona que cause daños físicos o perjuicios en el área de la portería deberá costear las reparaciones necesarias en un plazo no mayor a 8 días calendario, de lo contrario se tomarán las medidas represivas de orden jurídico contra el agresor. La sanción económica será de 20 SMDLV.

Artículo 14. SON FUNCIONES DE LOS VIGILANTES

Las siguientes son las normas de seguridad básicas que deben acatar, cumplir y desarrollar diligentemente los vigilantes que presten sus servicios al Conjunto:

- a. Asistir al trabajo con el uniforme completo, limpio e impecable.
- b. Permanecer siempre en el lugar de trabajo y mantener cerradas las puertas de acceso peatonal, parqueaderos, torres y portería.
- c. Mostrar un alto grado de educación y buenos modales como amabilidad, cortesía y respeto para con los propietarios, tenedores, residentes y visitantes.
- d. Atender el citófono y el teléfono con amabilidad y diligencia, sin entablar largas conversaciones por los mismos.
- e. Anunciar por citófono a todo visitante a los apartamentos, salón comunal y administración, con previa autorización para su entrada.
- f. El citófono de la portería solo debe ser manipulado por el vigilante de turno, y centro de monitoreo por funcionario encargado.
- g. Por ningún motivo el vigilante o personal de aseo puede realizar actividades como lavar carros, muebles o reparaciones locativas de los propietarios y/o residentes ni en el horario de trabajo ni fuera del horario.
- h. La portería peatonal tiene a su cargo y responsabilidad recibir la correspondencia, clasificarla por número de torre y apartamento, registrarla en el libro de correspondencia recibida. En caso de que llegue correspondencia para un apartamento y no coincida el nombre del residente se debe confirmar con el residente si realmente le pertenece o no dicha correspondencia.
- i. Llevar y conservar de manera adecuada los libros y carpetas de visitantes, autorizaciones, listado de residentes de los apartamentos, autorizaciones de ingresos a los apartamentos, minutas de novedades y alarmas, entre otros.
- j. Anotar en el libro de minuta las novedades y observaciones diarias, así mismo se dejará constancia de los eventos al hacer cambio de turno.
- k. Cumplir con funciones que no estén relacionadas con la seguridad y la vigilancia.
- l. Es función del re corredor hacer los itinerarios por los puntos de ruta asignados,

-
-
- informar sobre anomalías encontradas en sus trayectos verificar la perfecta oclusión de las entradas de las torres.
- m. Responder por la imagen de aseo y orden en el puesto de trabajo.
 - n. Los relevos de personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el turno, debe llegar con diez minutos de anticipación, para que puedan colocarse el uniforme, informarse de lo sucedido en el turno anterior y evitarle demoras a quien entrega. Si el vigilante que va a recibir el turno no llega, quien lo está prestando, por ningún motivo debe abandonar el puesto sin autorización de la compañía de vigilancia. Tampoco debe despojarse de su uniforme antes de entregar el turno. Si algún vigilante se le presenta una calamidad o fuerza mayor deberá informar inmediatamente a la empresa de vigilancia y/o a la Administración para que se encarguen de su reemplazo.
 - o. El vigilante de recorrido de las torres deberá prender y apagar las luces de las áreas comunes a la hora establecida por la administración y cerrar las ventanas de las áreas comunes y el vigilante de portería deberá apagar las luces de la rampa externa y la fuente a la hora establecida por la administración, adicionalmente no permitir que se usen las tomas de luz por persona externas al conjunto, ni permitir que vendedores se sienten en estas áreas.
 - p. Velar por la tranquilidad del conjunto y el descanso de los propietarios y/o residentes, evitar ruidos molestos, charlas y saludos bulliciosos en altas horas de la noche y/o en la madrugada.
 - q. Hacer cumplir la norma de no tener a altos volúmenes los equipos de sonidos o radios, para no perturbar el descanso de los moradores del conjunto.
 - r. No permitir el uso de las áreas comunes, para juegos, actividades de entrenamiento o actividades que no sean de estas áreas.
 - s. Los vigilantes podrán aceptar sugerencias, pero se abstendrá de recibir órdenes que no sean impartidas por la administración, el consejo de administración (O a través del conducto regular que establezca el concejo, y no se deberá hacer por un solo concejero) o la compañía de vigilancia.
 - t. Cuidar el uso de forma moderada del citófono por parte de los residentes, visitantes o empleados e informar a la administración su estado de funcionamiento y las anomalías de que sea objeto.
 - u. Poseer información sobre la ubicación y funcionamiento de los sistemas hidráulicos, gasíferos, eléctricos, de citófono y de desagües del conjunto para ser utilizados en caso de emergencia.
 - v. Las demás que están establecidas en el manual de funciones y normas y las impartidas por la administración de acuerdo al cargo y al contrato suscrito con la respectiva empresa.
 - w. Tener establecidas las zonas de alimentación.
 - x. El calentar los alimentos y realización de café debe hacerse en horarios que no interfieran con la labores de vigilancia.
 - y. Reportar bombillos o sensores de movimiento con mal funcionamiento o cualquier anomalía en el funcionamiento de la maquinaria y equipos del conjunto, fugas, etc.
 - z. Permanecer en el puesto y cumplir con las tareas que le fueron asignadas. Está

-
-
- terminantemente prohibido que los vigilantes hagan mandados o diligencias internas o externas a los residentes o que se retiren injustificadamente de su puesto de trabajo, excepto en caso de extrema necesidad siempre y cuando esté al frente del servicio al menos un funcionario de vigilancia. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada previamente por la administración.
- aa. El personal de seguridad no permitirá la entrada o salida de peatones por la puerta de los parqueaderos, salvo la entrada y salida con mascotas que será por el parqueadero de visitantes.
 - bb. Los vigilantes no permitirán el ingreso de paseadores de perros a los edificios, ni para entregar ni recibir las mascotas. Para esto el residente deberá entregar y recoger la mascota a la portería, de no ser así se acarreará sanción económica de 15 salarios mínimos diarios legales vigentes.
 - cc. El personal de seguridad deberá mantener debidamente cerradas las puertas de acceso vehicular y peatonal mientras no sea necesaria su apertura para el ingreso o salida de vehículos o peatones.
 - dd. Los vigilantes deberán reportar de manera inmediata a la administración, cualquier violación o contravención a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el presente Manual de Convivencia o en general, a las normas de policía y disposiciones legales, relacionadas con la seguridad del Conjunto o sus unidades habitacionales o comerciales. Adicionalmente deberán consignar en la minuta de vigilancia los acontecimientos de la forma más clara y detallada posibles.
 - ee. Queda prohibido al personal de vigilancia y al personal de aseo departir o intimar con residentes o personas ajenas a la copropiedad, dentro de la copropiedad salvo cuando sea dentro de una actividad organizada por la administración del conjunto.
 - ff. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de cualquier tipo relacionada con los copropietarios, tenedores o usuarios del conjunto mientras no sean autorizados explícitamente por la administración o copropietario, tenedor o usuario directamente implicado.
 - gg. Solicitar al visitante autorizado para ingresar un documento que lo identifique, informando que la permanencia en las zonas comunes sólo puede hacerse en compañía del residente a quien visita.
 - hh. Con el fin de identificar plenamente aquellas personas que ingresen y se retiren del conjunto en motocicleta se solicitará el retiro del casco.
 - ii. Se prohíbe a los guardas de seguridad permitir la salida del Conjunto a los niños menores de 12 años, salvo que vayan acompañados por una persona mayor o en caso de ser autorizados verbal o por medio escrito por uno de padres en la portería del conjunto. Los vigilantes deberán registrar en la minuta de vigilancia o el registro que se implemente para ello, la fecha, hora y padre que autoriza. Sin embargo se aclara que es responsabilidad de los padres del menor velar por el bienestar y seguridad del mismo.
 - jj. Para el ingreso de personal que vaya a ejecutar actividades de reparación y/o mantenimiento se exigirá la autorización del residente si se trata de zona privada, o de la administración si se trata de zona común.
-
-

-
-
- kk. En cualquier alteración del orden como ruidos excesivos, riñas o reuniones escandalosas que perturben la tranquilidad de los residentes, el vigilante inicialmente llamará la atención de manera amable y si los contraventores hacen caso omiso a la petición, aquél solicitará la intervención de la policía, amparados bajo las normas y leyes de responsabilidad civil que contemplan tal incidente.
- ll. Al ingresar vehículos autorizados, el vigilante re corredor deberá estar atento mientras este permanezca dentro del Conjunto, controlar su velocidad, el parqueo y el estado general en el que ingresa.
- mm. Está prohibida la entrada al Conjunto de vendedores, cobradores puerta a puerta, salvo expresa autorización del residente.
- nn. La entrada del personal de las empresas de servicios públicos será autorizada previa identificación con el carné que los acredite y la permanencia al interior del Conjunto debe limitarse a sus labores.
- oo. Está totalmente prohibido que personal ajeno al autorizado por la administración opere sistemas eléctricos, strip telefónico, motobombas, planta eléctrica etc.
- pp. Deberá tenerse especial cuidado con la seguridad en las puertas y ventanas de las unidades privadas y vehículos. En caso de advertir que alguna unidad o vehículo se encuentra abierto sin ocupantes, proceder a cerrar si es posible, dejando constancia de la situación en la respectiva minuta y con acompañamiento de un residente o de otro vigilante como testigo que firmará solidariamente con nombre y número de cédula.
- qq. Los vigilantes no podrán autorizar el parqueo de visitantes en parqueaderos que no estén destinados para ese fin.
- rr. **AVISO DE ANOMALIAS:** En caso de presentarse anomalías o actos contra la seguridad de la copropiedad, los propietarios tenedores y residentes deben dar aviso inmediato a la administración, a los vigilantes o a la autoridad competente y dejar el respectivo informe en la minuta de actividades diarias.

Artículo 15. PERSONAL DE ASEO

Son funciones del personal de aseo

- a. Mantener en perfecto estado de aseo las áreas comunes del conjunto como: pasillos, entradas torres, escaleras torres, hall apartamentos, andenes, salón comunal, oficina de administración, gimnasio, jardines, parqueaderos, piscina, club house, etc.
- b. No hacer favores personales dentro del horario de trabajo e ingresar a los apartamentos.
- c. Realizar cabalmente las funciones y órdenes asignadas por el Consejo de Administración, la Administración y la empresa contratante.
- d. Informar a la administración sobre cualquier anomalía que presente un deterioro para la copropiedad.

CAPITULO 4
CUIDADO Y MANEJO DE BIENES COMUNES

Artículo 16. PARQUE INFANTIL.

- a. Los juegos infantiles que se encuentran en el conjunto solo podrán ser utilizados por niños menores de 10 años.
- b. Queda prohibido practicar cualquier deporte (fútbol, lanzamiento de pelota etc.) o montar bicicleta, patines, tabla, y demás elementos similares en las zonas verdes. La responsabilidad por los accidentes que ocurran estará exclusivamente en los padres de familia de cada menor, no es deber del vigilante que rota, permanecer al cuidado de los infantes.
- c. No se permite dejar elementos deportivos y recreativos (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) en las áreas comunes. El no acatar esta decisión dará lugar a recoger los elementos que se encuentren en las áreas comunes por parte de la vigilancia y se depositarán en la administración donde se guardarán y entregarán a un adulto.
- d. Está prohibido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil, jardineras, zonas verdes y en especial en donde están los tanques de suministro de agua. La sanción económica de 20 SMDLV.
- e. Todo daño a los elementos del parque infantil será asumido por los padres o acudientes del menor que lo ocasione.
- f. Se recomienda la supervisión de padres y adultos responsables para que los niños hagan un buen uso, manejo y mantenimiento de estas áreas, como es el caso de no rayar, no pisar o ensuciar las paredes, no dañar o destruir los jardines, no destruir los objetos de juego y servicio tales como válvulas de gas, lámparas, entre otras.
- g. Por la seguridad de los menores está prohibido trepar los juegos infantiles por la parte exterior. La sanción económica de 10 SMDLV.
- h. El Horario de Uso del Parque y sus áreas será de acuerdo al horario establecido por la administración.
- i. Los equipos instalados en el parque infantil serán usados bajo riesgo y responsabilidad de los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los usuarios.
- j. Las averías o desperfectos de las instalaciones deben ser reportadas a la administración a la brevedad en que se produzca con el propósito de procurar su reparación en el menor tiempo posible.
- k. En el área del Parque ESTÁ PERMITIDO ingerir comidas ligeras y bebidas refrescantes, de manera tal que complementen el sano esparcimiento de los usuarios.
- l. Es responsabilidad de los usuarios mantener el área limpia y velar por que no se utilicen envases de vidrio ni queden restos de comidas o empaques en los alrededores o el interior del parque. Es obligatorio el uso de las papeleras destinadas para tal propósito.
- m. No está permitido el uso de música o reproductores con un volumen que afecten la paz y tranquilidad de los residentes.

-
-
- n. No están permitidos comportamientos obscenos, violentos, o que afecten la quietud en las instalaciones así como una conducta que refleje un comportamiento ajeno a la moral y buenas costumbres. La sanción económica de 10 SMDLV.
 - o. No está permitido la permanencia de jóvenes mayores de 10 años dentro de las instalaciones del parque, salvo que acompañen a un niño para su esparcimiento y uso de los equipos.
 - p. No está permitido entrar con ropa mojada o en traje de baño al Parque, la utilización de la instalación debe mantenerse dentro del cumplimiento de estas normas.
 - q. El parque Infantil es una instalación propia para el uso de residentes del conjunto, no obstante podrán asistir invitados en un número no mayor a una familia o máximo cuatro personas, constituyéndose el residente en la persona responsable por el cumplimiento de las normas aquí contenidas. La sanción económica de 10 SMDLV
 - r. Los usuarios de las instalaciones se inhibirán de utilizar el Parque Infantil durante el tiempo que dure el mantenimiento rutinario del Jardín y/o los equipos instalados, esta situación será señalada mediante aviso que se colocará en las inmediaciones hasta la conclusión del mismo.
 - s. Serán los servicios de vigilancia quienes en cumplimiento de estas normas o por orden de la Junta de Propietarios, velaran por que el comportamiento de los usuarios se ajuste a los parámetros aquí contenidos.
 - t. El Conjunto y el Consejo de Administración declina toda responsabilidad por accidentes personales o lesiones que se deriven del uso de las instalaciones, por lo que recae en los usuarios, padres, acudientes o sus representantes todo lo concerniente a las situaciones que se deriven de esta. El uso de las instalaciones es por cuenta y riesgo del usuario.

Artículo 17. SALÓN COMUNAL

- a. Está a cargo de la Administración y podrá ser prestado a los propietarios tenedores y residentes con fines familiares a título económico u oneroso, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, normas civiles, comerciales, previo la observación de los siguientes requisitos:
- b. Solicitar al menos con 10 días de anterioridad y por escrito el uso del salón, indicando fecha y tipo de reunión el cual será aprobado por el Administrador(a).
- c. Para hacer uso del salón comunal el residente deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración y el pago de expensas comunes.
- d. El uso del salón comunal tendrá el carácter de préstamo oneroso cuyo valor será de 7 SMDLV por cada salón, el salón doble tendrá valor de 12 SMDLV Este alquiler deberá consignarse en la cuenta asignada mínimo con tres días hábiles con anterioridad al uso. Adicionalmente se cobrará el servicio de aseo por salón.
- e. El salón estará disponible en el horario establecido por la administración. El horario asignado será de estricto cumplimiento. La sanción disciplinaria será por seis meses y sanción económica de 20 SMDLV.

-
-
- f. El solicitante deberá hacer un depósito en efectivo como garantía por el valor de 10 SDMLV, que cubrirá los posibles daños que se causen durante el evento. De éste depósito se descontarán los daños causados en mesas, asientos, vidrios, paredes puertas, etc. y en general de todo lo relacionado con el salón comunal. Si los daños llegaren a superar el valor estipulado, el propietario o residente solicitante deberá cubrir la diferencia. Si ésta no es cancelada oportunamente durante los 8 días calendario siguientes al evento, se cargará en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente. Si no se presentare ningún daño, dicho depósito se devolverá totalmente al girador al siguiente día hábil del evento.
- g. Con el fin de controlar el acceso de los invitados, en el momento de recibir el Salón se deberá dejar una lista con el nombre de cada uno de los invitados en la Administración con copia en las porterías, para evitar que al amparo de la reunión ingresen personas no autorizadas, que puedan perturbar la reunión y la seguridad de la copropiedad.
- h. Cuando dos o más personas soliciten el salón para el mismo día, se le alquilará a quien haya efectuado primero la solicitud y realizado el correspondiente depósito.
- i. El salón y sus instalaciones, elementos y accesorios deberán entregarse en el estado y sitio en que fueron recibidos. Además, limpio, en las mismas condiciones de aseo en que se recibieron, es decir, con la basura, decoración y elementos desechables recogidos.
- j. El salón comunal será entregado el mismo día con un acta de inventarios, la cual se verificará al final de la reunión por parte del vigilante de turno.
- k. El salón comunal no se prestará con ánimo de lucro personal, ni para actividades corporativas de empresas diferentes a la copropiedad, reuniones políticas.
- l. Todas las personas que asistan a la reunión, estarán bajo la responsabilidad de los organizadores, los cuales deben conservar los buenos modales y costumbres al igual que un vocabulario moderado para con nuestra comunidad. Los invitados no tienen acceso a las torres de apartamentos.
- m. En los eventos que se desarrollen en el salón comunal, el servicio de vigilancia no se hace responsable por los vehículos que parqueen en la parte exterior de la copropiedad.
- n. Por ningún motivo los arrendatarios del salón comunal o los participantes del evento le ofrecerán dadas o donaciones al cuerpo de vigilancia.
- o. Está prohibido antes, durante y después de las reuniones que los asistentes salgan a fumar, tomar alcohol, en el parque infantil, zona verde, gimnasio, salón de juegos, parqueaderos y demás zonas comunes, y demás acciones que vayan contra la moral y buenas costumbres. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- p. Se recomienda que el propietario esté pendiente de sus invitados para evitar sanciones, llamados de atención, daños y multas económicas, según la violación a las normas contenidas en el presente manual por los visitantes. El concejo de administración podrá tomar la decisión de no alquilar los salones comunales a este propietario, tenedor o residente hasta por un (1) año. La

-
-
- sanción económica será de 20 SMDLV.
- q. Podrá hacerse uso de los parqueaderos de visitantes según la disponibilidad.
 - r. Cuando en las reuniones se produzcan disturbios, los vigilantes deberán llamar a la policía.
 - s. En caso de presentarse exceso de ruido los vigilantes tienen la autorización para hacer un llamado de atención al anfitrión o la persona que realiza el evento, si esto persiste el vigilante deberá llamar a la policía.
 - t. El Concejo de Administración y el Comité de Convivencia podrán hacer uso del salón bajo su responsabilidad, para realizar conferencias, eventos o reuniones destinados a la comunidad.
 - u. Por el diseño y la ubicación del salón comunal su uso se restringe a eventos sociales con volumen de sonido moderado que se generen por el equipo de sonido, voces, ruidos, juegos o rondas. El sonido deberá ser moderadamente controlado, con el fin de no molestar a los demás residentes, para ello se aplicara lo establecido en las normas ambientales la Resolución 627 del 2006 del ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que regula los niveles de ruido. A esta se suman los códigos Nacional y Distrital de Policía, la Ley 675 del 2001 y los reglamentos de propiedad horizontal que se organizaron con base en los derechos violados. Como: son la contaminación auditiva viola o amenaza los derechos a la vida, a la salud y a un ambiente sano, y afecta la tranquilidad y la intimidad.

17.1 Se establecen las siguientes prohibiciones:

- a. Alquilar los salones a no residentes.
- b. Alquilar los salones a menores de edad.
- c. Consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.
- d. El uso de amplificadores de sonido, los vigilantes podrán no permitir el ingreso de estos equipos.
- e. Clavar puntillas, chazos y tornillos, pintar paredes o rayar vidrios, golpear con herramientas u objetos pesados y se exige el uso de estructuras para el montaje de luces, sonido o espectáculos.
- f. Prestar o alquilar el salón para proselitismo o reuniones políticas.
- g. Prestar o alquilar el salón para reuniones empresariales.

Artículo 18. SALON DE TEATRINO

- a. El salón Teatrino será para uso exclusivo de actividades lúdicas, el horario de servicio será el establecido por la administración, el cual se solicitara con antelación, por escrito, a la administración.
- b. El horario y el turno asignados de uso del salón Teatrino son de estricto cumplimiento.
- c. Uno de los vigilantes será el encargado de abrir y cerrar la puerta según el horario y llevar la planilla de control.
- d. Todo daño y reparación a las instalaciones o enseres del salón Teatrino será asumido por el propietario registrado en un término de 8 días calendario, so pena de la prohibición de uso según lo determine el Concejo de Administración

-
-
- una vez analizado el caso.
 - e. Se prohíbe el ingreso y consumo de licores, cigarrillos y sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.
 - f. Se prohíbe asistir en estado de embriaguez, bajo efectos de narcóticos y/o psicotrópicos.
 - g. Los usuarios deben conservar los buenos modales y buenas costumbres al igual que un vocabulario moderado y cordial para con nuestra comunidad.
 - h. Los respectivos controles o implementos para el manejo u operación de los equipos se solicitarán en portería donde se llenará la planilla quedando bajo responsabilidad del propietario tenedor y residente. En caso de no devolución o pérdida, se cargará en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente, el valor de dicho implemento.
 - i. La devolución de los implementos se hará al vigilante donde registrará el inventario, en la planilla de devolución.

Artículo 19. GIMNASIO

- a. El gimnasio tendrá el horario establecido por la administración. El horario y el turno asignados de uso del gimnasio son de estricto cumplimiento. El turno debe solicitarse únicamente por el residente del conjunto utilizando la planilla de control identificándose con nombre y número de apartamento.
- b. Uno de los vigilantes será el encargado de abrir y cerrar la puerta según el horario.
- c. Todo daño a las instalaciones o máquinas será asumido por el usuario y en caso de repetirse la sanción económica será de 10 SMDLV, y/o la prohibición del uso según lo determine el Concejo de Administración, una vez analizado el caso.
- d. Se prohíbe el ingreso y consumo de licores, comidas, cigarrillos y sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- e. Se prohíbe asistir en estado de embriaguez, bajo efectos de narcóticos y/o psicotrópicos. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- f. El deportista no puede ingresar sin tenis y ropa adecuada. Se prohíbe el uso de otro tipo de calzado. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- g. Los usuarios deben conservar los buenos modales y buenas costumbres al igual que un vocabulario moderado para con nuestra comunidad.
- h. El uso del gimnasio es exclusivo para propietarios, residentes o tenedores. La sanción económica será de 15 SMDLV a la unidad residencial que autorice.
- i. Está prohibido el ingreso al gimnasio para menores de 14 años. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- j. Los usuarios están obligados a limpiar antes y después los equipos por higiene y salubridad de todos. Implementar atomizador con líquido desinfectante y dispensador de toallas desechables y repisas para bebidas.
- k. No apoyar pies y/o manos en las paredes.
- l. Se prohíbe la utilización de música a alto volumen; se permite el uso de audífonos personales. La sanción económica será de 15 SMDLV.

Artículo 20. SALON DE JUEGOS (Mesa de ping pong, Mesa de Billar)

- a. El salón de juegos tendrá el horario establecido por la administración. El horario y el turno asignados de uso del salón de juego son de estricto cumplimiento.
- b. Uno de los vigilantes será el encargado de abrir y cerrar la puerta según el horario y llevar el registro en la planilla.
- c. Las personas que deseen usar el salón de juegos deben registrarse en el libro de la portería.
- d. Todo daño y reparación a las instalaciones o enseres del salón de juegos será asumido por el propietario registrado. La sanción disciplinaria será la prohibición de uso según lo determine el Concejo de Administración una vez analizado el caso; la sanción económica será de 10 SMDLV.
- e. Se prohíbe el ingreso y consumo de licores, comidas, cigarrillos y sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas. De repetirse esta situación, se sancionará económicamente con 15 SMDLV.
- f. Se prohíbe asistir en estado de embriaguez, bajo efectos de narcóticos y/o psicotrópicos. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- g. Los usuarios deben conservar los buenos modales y buenas costumbres al igual que un vocabulario moderado para con nuestra comunidad.
- h. Los implementos para la mesa de billar (tacos y bolas) y mesa de ping pong (raquetas y bolas) se solicitarán en portería donde se llenará la planilla quedando bajo responsabilidad del propietario o residente; en caso de no devolución, daño o pérdida se cargará en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente, el valor de dicho implemento.
- i. La devolución de los implementos se hará al vigilante donde registrará en la planilla la respectiva devolución.
- j. Se prohíbe apoyar pies y/o manos en las paredes.

Artículo 21. BICICLETERO

- a. La salida o ingreso de bicicletas y triciclos se hará por el acceso a parqueaderos, estos implementos estarán bajo el cuidado y responsabilidad de sus propietarios y tomarán las medidas de seguridad como candados, cadenas, seguros auto-lock, etc. Adicionalmente, está prohibido manejar bicicletas, patinetas, patines y triciclos en los parqueaderos. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- b. Se prohíbe que las bicidetas, carros infantiles, triciclos, entre otros, permanezcan en áreas comunes de los interiores de las torres.
- c. La administración y/o la empresa de vigilancia se responsabilizarán por daños o pérdida total o parcial de las bicicletas, triciclos o carros para niños, solo cuando estos se hayan registrado y entregado en custodia (sticker o similar).

Artículo 22. PUNTOS FIJOS Y ASCENSORES

- a. Los puntos fijos serán usados exclusivamente para el tránsito peatonal para cada uno de los bienes privados.
- b. Se prohíbe fumar, consumo de bebidas embriagantes y/o drogas psicoactivas y permanecer en visita o juegos en el hall y escaleras de acceso a los

-
-
- apartamentos. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- c. Se prohíbe dejar de manera temporal cajas, juguetes, bicicletas, bolsas de basura u otros elementos en hall y escaleras de acceso a los apartamentos. La sanción económica será de 15 SMDLV
 - d. Se prohíbe colocar cuadros, afiches, materas, lámparas y objetos en el hall de entrada a los apartamentos. La sanción económica será de 15 SMDLV
 - e. No se permite sobrecarga en los ascensores del conjunto con objetos pesados que causen daños a su funcionamiento, al techo, vidrios o paredes. El responsable asumirá el costo de los daños que se cargara en el recibo de administración. La sanción económica será de 15 SMDLV
 - f. Al utilizar el ascensor se debe tener cuidado de no ensuciar, dañar el piso, rayar las paredes. Igualmente tener cuidado al transportar basura o desperdicios dentro del ascensor. La sanción económica será de 15 SMDLV.
 - g. Por seguridad de los habitantes del conjunto deben los propietarios y/o residentes hacerse solidarios para conservar las puertas de ingreso y salida de las torres debidamente cerradas y verificar siempre la perfecta oclusión de la misma.
 - h. Para el mantenimiento de los ascensores solo debe ingresar el personal autorizado por la Administración.
 - i. Se recomienda no correr ni jugar en las escaleras de los interiores de las torres.
 - j. No se permitirá sobrecarga en los ascensores del conjunto con objetos pesados que causen daños a su funcionamiento o en sus paredes. PARÁGRAFO: Los padres de familia, los acudientes y/o responsables de su custodia evitarán que sus hijos y/o menores bajo su cuidado jueguen en los ascensores, por el peligro que ello representa y por los daños que se ocasionan con el mal uso de los controles.
 - k. Los padres de familia, acudientes y/o responsables de su custodia responderán por los daños en los ascensores generados por sus hijos y serán cancelados por ellos directamente o junto con la cuota de administración del mes siguiente. El incumplimiento de esta obligación y mientras perdure hará acreedor al residente y/o propietario de multas reiterativas de 10 SMDLV, con los límites de ley. Así mismo, en caso de presentarse un accidente de un menor de edad por descuido de los padres, serán éstos los directamente responsables de los hechos acontecidos.

Artículo 23. PARQUEADEROS.

Todos los propietarios, tenedores y residentes, usuarios del servicio de parqueadero se acogerán y obligarán a respetar las siguientes normas:

- a. Los vehículos tanto de los propietarios, tenedores, residentes y visitantes autorizados deben ser estacionados en el parqueadero correspondiente o asignado respetando los límites de la señalización. Los parqueaderos de visitantes se encuentran en el nivel no habitable (P) y se distinguen por una "V" y numeración, y los parqueaderos privados se identifican con un número de color amarillo.

- Los residentes únicamente podrán utilizar el número de espacios correspondientes a sus parqueaderos, respetando la señalización y no invadiendo áreas de otros parqueaderos ni la zona de circulación. La vigilancia no podrá permitir el ingreso de vehículos adicionales, sólo podrán utilizar el puesto de parqueo de otro propietario con previa autorización.
- El uso del dispositivo de control es obligatorio para el ingreso y/o salida de las zonas de parqueo, el no poseerla no permitirá la salida o ingreso del vehículo.
- A la salida, se debe permitir la revisión de la cajuela del vehículo. Los vehículos de los propietarios únicamente pueden ser retirados por los mismos. En caso contrario, el propietario debe autorizar mediante documento escrito dirigido a la administración indicando nombre y número de identificación del autorizado.
- Ingreso de vehículos visitantes: El vigilante le asignará una ficha para ubicar el vehículo en el parqueadero con su número correspondiente y dejará un documento de identificación. Adicionalmente el vigilante verificará el estado de ingreso del vehículo en sus partes visibles, revisará la cajuela y lo registrará en el libro de ingreso de vehículos.
- f. La Asamblea faculta al Consejo de Administración para que determine la tarifa por concepto de uso de los parqueaderos de visitantes. Igualmente, el Consejo de Administración deberá reglamentar los procedimientos para ejercer el control, decisiones que deberán ser comunicadas a la comunidad. La tarifa se incrementará anualmente.
- g. Los accesos y salidas vehiculares solo serán usadas para carros, bicicletas, carros de mercado y mascotas. Bajo ninguna circunstancia se permitirá la salida o el ingreso de peatones residentes, propietarios, visitantes o funcionarios, por la puerta vehicular. Se exceptúe los peatones que se encuentren adelantando procesos de trasteos.
- h. El residente que cambie de vehículo deberá actualizar los registros informando por escrito a la Administración.
- i. Se informará oportunamente a los propietarios tenedores y residentes sobre el sistema de control de ingreso vehicular, y de ser necesario, se entregará un dispositivo por cada parqueadero al propietario (el costo será asumido por el propietario). En caso de arrendar un parqueadero a otro residente, el propietario de dicho parqueadero deberá suministrar la ficha correspondiente.
- j. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo en el acceso al parqueadero o fuera del parqueadero asignado según la escritura, afectando con esto a los parqueaderos contiguos. Ningún propietario o usuario tendrá la facultad para impedir u obstaculizar la libre circulación en las zonas comunes.
- k. Está prohibido lavar, realizar reparaciones mecánicas o arreglos mecánicos de los vehículos en los parqueaderos, fuera de los absolutamente necesarios para movilizar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio, lo cual debe ser reportado a la Administración. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- l. No se puede ingresar un carro con capacidad de carga superior a 1 tonelada.
- m. No se puede ingresar vehículos con doble llanta trasera.
- n. En caso de que el vehículo tenga alguna fuga, sea de gasolina o cualquier fluido deberá ser reparado el mismo día en que fue avisado de ello, al igual que

-
-
- realizar limpieza de la zona de derrame, so pena de responder por los daños, perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes, o a la estructura (Placa de concreto) del parqueadero. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- o. La circulación dentro de las áreas de parqueo, se hará siempre conservando una velocidad máxima a 5 kilómetros por hora y se debe circular con las luces del vehículo encendidas, conservando la derecha y se prohíbe pitar.
 - p. Ningún vehículo interrumpirá la tranquilidad del conjunto utilizando pitos, cornetas, equipos de sonido, resonadores o similares, a ninguna hora. La sanción económica será de 10 SMDLV.
 - q. En caso de presentarse daños en las alarmas de los vehículos, que ocasionen su activación sin motivo alguno, el propietario del vehículo deberá repararla en un máximo de 2 días calendario. La sanción económica será de 15 SMDLV.
 - r. Los usuarios de parqueaderos deberán dar un trato respetuoso a los vigilantes y atenderán sus requerimientos en cuanto al buen uso de los mismos.
 - s. Ningún residente podrá ingresar su vehículo con violencia al Conjunto. Si esto ocurre, la vigilancia llamara a la autoridad competente y se informará a la Administración para que imponga la sanción de 15 SMDLV. En el evento de incurrir el residente en violación a las normas de tránsito y de convivencia pacífica, la Administración tiene la facultad de acudir a la autoridad competente para solucionar los posibles conflictos que se presenten.
 - t. Los propietarios tenedores y residentes que tienen vehículos serán los directos responsables de los daños o perjuicios que causen con su vehículo a otros vehículos, personas o cosas. La vigilancia presentará un informe escrito a la Administración sobre los hechos ocurridos, informará al dueño del vehículo accidentado para que haga la revisión de los daños, hechos que deberán quedar registrados en un acta de compromiso, en donde el responsable se obliga a pagar los daños ocasionados.
 - u. Los propietarios de parqueaderos y que no posean vehículo para su uso, podrán alquilar su garaje a un solo vehículo y únicamente a los propietarios que viven en la copropiedad esto con el fin de no impactar la seguridad del conjunto. Todo residente que autorice el ingreso de un vehículo de un visitante, se hace responsable del mismo, mientras haga uso del parqueadero.
 - v. Los propietarios tenedores, residentes y visitantes pueden estacionar su vehículo en los parqueaderos de visitantes, si lo dejan allí pasadas las 12:00 de la noche, pagaran la cuota establecida por la administración, pues estos son de único manejo de la Administración y cuya operación la realiza la compañía de vigilancia.
 - w. No está permitido el tránsito de niños pequeños sin sus padres o personas responsables, ni que jueguen, monten bicicleta, patines, patinetas, carritos motorizados, kart, patines y demás elementos similares en los parqueaderos y rampas de acceso, en caso de accidente los daños que se presenten serán asumidos directamente por los propietarios y/o residentes, padres del infractor.
 - x. Se prohíbe el juego con balones en los parqueaderos y zonas de circulación. Así mismo, por la zona de entrada y salida de peatones, al igual que juegos y

-
-
- reuniones en las escaleras y pasillos de acceso a las unidades privadas. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- y. Se deberá parquear en reverso (posición de salida) ya que en caso de emergencia será más fácil la evacuación.
- z. Todo vehículo de los visitantes será registrado en el libro de visitantes, debiendo portar su propietario la ficha de visitante, y dejar un documento de identificación vigente en la portería.
- aa. Está prohibido utilizar las zonas de estacionamiento, como depósito o lugar para el almacenamiento de elementos como llantas, repuestos, escombros, latas, cajas, herramientas, muebles, maquinaria, colchones, cajas de herramientas, combustibles, lubricantes o cualquier objeto que sea diferente al vehículo. En caso de accidentes por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- bb. Se prohíbe el ingreso de servicio de taxi, excepto en caso de fuerza mayor, como son el ingreso o salida de un enfermo, personas con discapacidad, adultos mayores y mujeres en estado de embarazo. En estos casos el vehículo será custodiado por el vigilante.
- cc. Se prohíbe enseñar a manejar en los parqueaderos o para el uso de adiestramiento y/o pruebas de velocidad, frenos, de motor y otras. Igualmente está prohibido realizar cualquier actividad recreativa en estas zonas. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- dd. Los vehículos de trasteos o camiones pesados no podrán entrar al conjunto. Así mismo los carros de mercado no podrán ser utilizados para realizar trasteos.
- ee. Las motos deben ser estacionadas dentro de la zona de parqueo. No podrá estacionarse en las zonas comunes.
- ff. A partir de la fecha del presente Reglamento no se permitirá el parqueo de vehículos tales como buses, busetas, camiones de carga en general y demás vehículos cuya dimensión supere los límites demarcados por la línea amarilla y una altura máxima de 2.50 mt (desde el piso)

Nota: Algunas de las prohibiciones de parqueaderos ya se encuentran mencionadas y sancionadas en el artículo 5 prohibiciones.

Artículo 24. REGLAMENTO PARA EL USO DE LA CUBIERTA ECOLÓGICA

- a. El horario de uso de la cubierta será de acuerdo al horario establecido por la administración. Está prohibido el uso de las instalaciones a menores de edad que no tengan la presencia y supervisión de un adulto responsable.
- b. En el área de la cubierta ESTÁ PERMITIDO ingerir comidas ligeras y bebidas refrescantes, de manera tal que complementen el sano esparcimiento de los usuarios. Se debe dejar el área en el estado que la encontró.
- c. Es obligatorio el uso de las canecas de basura dispuestas para tal fin.
- d. Es responsabilidad de los usuarios mantener el área limpia y velar por que no se utilicen envases de vidrio ni queden restos de comidas en los alrededores o el interior de la cubierta.

-
-
- e. Las averías o desperfectos de las instalaciones deben ser reportadas a la Administración a la brevedad en que se produzca con el propósito de procurar su reparación lo antes posible.
 - f. No está permitido el uso de música o reproductores con un volumen que afecten la paz y tranquilidad de los residentes.
 - g. No están permitidos los juegos grupales ni comportamientos que afecte la tranquilidad en las instalaciones así como una conducta que refleje un comportamiento ajeno a la moral y buenas costumbres.
 - h. Está expresamente prohibida la entrada de mascotas a la cubierta ecológica y sus alrededores. La sanción económica será de 10 SMDLV.
 - i. No es permitido el uso de bicicletas, patinetas y otros elementos de juego. La sanción económica será de 10 SMDLV.
 - j. Queda prohibida la circulación de cualquier vehículo de motor en la cubierta.
 - k. Está prohibido ingresar bajo el efecto del alcohol o alucinógenos, al igual que fumar, tomar bebidas alcohólicas, así como el ingreso de los mismos en cualquier tipo de envase o empaque, en aras de preservar el aseo y la seguridad de esta área. La sanción económica será de 15 SMDLV.
 - l. El personal de vigilancia puede solicitar el retiro del área si se están incumpliendo estas normas.
 - m. Dentro de las actividades permitidas esta caminar y/o leer
 - n. Está prohibido pisar los jardines y/o césped.
 - o. Se prohíbe acercarse a las barandas.
 - p. En caso de lluvias no se permitirá el ingreso.

Artículo 25. REGLAMENTO PARA EL USO DE LA PISCINA

El objeto del reglamento de uso de la piscina es establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de la piscina del Conjunto con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de sus usuarios, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1209 de 2008, decretos reglamentarios y demás normas concurrentes.

El Conjunto La Pradera Club Residencial P.H., de conformidad con el Art. 8º de la Ley 1209 de 2008 es responsable del cumplimiento de las normas de uso y funcionamiento de la piscina, y de las sanciones a que haya lugar; en consecuencia, la seguridad es responsabilidad de todos los copropietarios. PARÁGRAFO.- Serán responsables las personas naturales o jurídicas que permitan el acceso de los menores a la piscina sin la supervisión de sus padres o sin la vigilancia de otro adulto distinto al personal de rescate salvavidas; o con violación de las disposiciones de la Ley 1209 de 2008, y serán intervenidos por la autoridad de policía, sin perjuicio de cualquier otra acción legal, sanción administrativa o penal a que hubiere lugar.

La Administración del Conjunto a su vez será la responsable de la ejecución y control sobre el cumplimiento de las normas de funcionamiento y adecuación de la piscina, señaladas en la Ley 1209 de 2008 y sus decretos reglamentarios; así como de la observancia por parte de los residentes del reglamento de uso de la piscina;

previniendo a todos los usuarios y proveedores sobre las posibles sanciones por parte de las autoridades. PARÁGRAFO.- El Decreto Reglamentario N° 2171 de 2009 otorga facultades al responsable, en nuestro caso a la Administración o su delegado, para exigir el retiro o prohibir el ingreso a la piscina de cualquier persona que contravenga lo dispuesto en el Reglamento de Uso previsto por el Conjunto; igualmente está facultado para exigir el retiro o prohibir el ingreso de personas que atenten contra la moral pública. En estos casos, podrá acudir a la autoridad policiva para solicitar el retiro de estas personas, en el evento que sea renuente a cumplir la orden de retiro.

El Consejo de Administración podrá modificar los horarios y condiciones de uso, con base en los eventos que se presenten, si considera que hay argumentos válidos para hacer cambios.

El uso de la zona húmeda es exclusivo para residentes, no obstante éstos podrán tener hasta 5 invitados en estas zonas, previo lleno del registro destinado para tal fin y de acuerdo a la disponibilidad de cupos asignados por la Administración para garantizar un número adecuado de personas que asisten a estas áreas.

25.1 NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y RECOMENDACIONES

- a. Se prohíbe el acceso a la piscina a menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto. La sanción económica, será de 10 salarios mínimos diarios legales vigentes.
- b. Deberá mantenerse permanentemente el agua limpia y sana, cumpliendo los requisitos higiénico-sanitarios establecidos por la respectiva autoridad sanitaria. El tratamiento de desinfección química debe cumplir las condiciones que establezca el reglamento para proteger la salud de los usuarios.
- c. Se deberá tener un botiquín de primeros auxilios con material para curaciones.
- d. Deberán permanecer en el área de la piscina por lo menos dos (2) flotadores circulares con cuerda y un bastón con gancho.
- e. Se deberá escribir en colores vistosos y en letra grande, visible con claridad para cualquier persona la profundidad máxima de la piscina.
- f. Cumplir con el Reglamento de seguridad para el uso de la piscina contemplado en el presente Reglamento. Obligación que se extiende, a educar e instruir previamente a sus hijos e invitados sobre las precauciones y normas de seguridad que deberán observar cuando hagan uso de la piscina.
- g. Cumplir con las buenas prácticas sanitarias.
- h. Informar sobre cualquier situación de riesgo en la piscina a la Administración, responsables, operarios, personal de vigilancia y/o piscinero.
- i. El invitado siempre debe estar acompañado del residente quien no podrá ser menor de edad.
- j. Se restringe el uso de las instalaciones únicamente para los copropietarios y residentes que no utilicen un vestuario adecuado (vestido de baño), al igual que un calzado preferiblemente de caucho, para garantizar una adecuada adherencia al piso y de esta forma evitar accidentes por piso húmedo. Será obligatorio el uso de gorro para ingresar a la piscina.

-
-
- k. Por seguridad, dentro de la piscina se debe evitar el uso de joyas, relojes y objetos de valor; al igual que el uso de teléfonos celulares, cámaras fotográficas y de video y cualquier otro elemento que pueda presentar corto circuito y peligro para los demás usuarios. No es responsabilidad de la administración la pérdida o avería de cualquiera de estos elementos.
 - l. Antes de ingresar a estas zonas se debe tomar una ducha de manera obligatoria.
 - m. Está prohibido utilizar cremas, masajes, bronceadores, aceites, tratamientos corporales ya sea de uso casero o con tratamiento químico etc. ya que éstos dejan residuos que contaminan el agua, pueden tapan los drenajes y además incomodar a los demás usuarios. La sanción económica, será de 10 SMDLV.
 - n. Está prohibido afeitarse, depilarse, hacerse pedicura o manicure dentro de las zonas húmedas y zonas aledañas a la piscina.
 - o. Está prohibido ingresar bajo el efecto del alcohol o drogas, al igual que fumar, ingerir líquidos, alimentos y bebidas alcohólicas, así como el ingreso de los mismos en cualquier tipo de envase o empaque, en aras a preservar el aseo y la seguridad de estas áreas. La sanción económica, será de 20 SMDLV.
 - p. Los menores de 12 años podrán hacer uso de la piscina, solo en compañía de sus padres o adulto responsable.
 - q. Bajo ninguna circunstancia se permitirá la presencia de mascotas en estas áreas. La sanción económica, será de 20 SMDLV.
 - r. El personal de vigilancia puede exigir el retiro del área si se están incumpliendo estas normas.
 - s. En los baños y vestier por ningún motivo se deben dejar prendas u objetos de valor. Es obligatorio el uso de lockers para guardar ropa y demás elementos, para lo cual cada usuario deberá traer su candado y responsabilizarse de su manejo.
 - t. Se prohíbe correr en las zonas húmedas, debido al riesgo de caídas. También los juegos que pongan en peligro inminente o incomoden a los demás usuarios.
 - u. El manejo de los equipos de las zonas húmedas es de exclusiva maniobra del personal designado por la Administración.
 - v. Los invitados deberán estar acompañados por un residente y su permanencia será supervisada a través del encargado de la piscina, quien entregara el informe a la administración para generar el cobro respectivo.
 - w. El ingreso de los bebés a la piscina debe hacerse obligatoriamente con pañal, con el fin de evitar contaminar el agua de la piscina de no ser así, NO se permite el ingreso. La sanción económica, será de 20 SMDLV.
 - x. Está prohibido circular en los pasillos ascensores y áreas comunes en general en toalla o vestido de baño y mucho menos mojados, para eso están los vestier en el área de la piscina. La sanción económica, será de 15 SMDLV.

Artículo 26. DÍAS ESPECIALES (Día de los Niños, Navidad, Año Nuevo, etc.)

- a. Está prohibido el uso de cualquier tipo de pólvora dentro de las instalaciones de la copropiedad
- b. Está prohibido encender hogueras en cualquier zona de la copropiedad y

- c. exteriores a éste, como andenes y zonas verdes contiguas.
- c. Las instalaciones navideñas de luces intermitentes, no deben colocarse sobre material combustible y deben apagarse cuando el apartamento esté solo, para evitar cortos circuitos y por ende un incendio.
- d. Está prohibido brindar a los vigilantes licores o bebidas embriagantes.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores estipulaciones acarreará una sanción económica, de 15 SMDLV.

Artículo 27. CENTRAL TELEFÓNICA, TANQUES-MEDIDORES DE AGUA, GAS Y ENERGÍA.

- a. La central telefónica deberá estar bajo llave y sólo tendrán acceso los empleados de las empresas de telecomunicaciones o el técnico autorizado por la Administración, tanto para arreglos como mantenimiento, en caso de daño o revisión de la línea telefónica el propietario del apartamento informará con anticipación a la Administración para que permita el acceso a la central telefónica.
- b. Para el mantenimiento o arreglo de las instalaciones de agua, gas y energía debe estar bajo la supervisión de la Administración. En caso de presentarse alguna urgencia como escape de gas, agua o corto eléctrico, el propietario informará a la portería para que actúe inmediatamente para que cierre o desconecte el servicio hasta que llegue la empresa responsable.
- c. Los cuartos de la energía y/o tanques de agua no pueden ser utilizados como sitios de recreación o de juegos. Deben permanecer libres y su ingreso es restringido. Solamente ingresarán los funcionarios de mantenimiento de los mismos.
- d. Los servicios públicos ubicados en las zonas comunes son única y exclusivamente para el uso de las mismas. Se prohíbe el uso para el beneficio particular de estos servicios.
- e. La empresa de vigilancia debe llevar en la bitácora información sobre cualquier irregularidad detectada en el uso de estas zonas e informar a la Administración del Conjunto.

Artículo 28. CARROS DEL MERCADO

Procedimiento de Utilización:

- a. Está destinado única y exclusivamente para llevar MERCADOS
- b. Existe uno por Torre, que deberá ser regresado al sitio inmediatamente termine su uso.
- c. El manejo está asignado a la empresa de vigilancia. Al momento de solicitarlo se debe dejar un documento con foto e informar el apartamento que lo utiliza
- d. Se debe retornar a su sitio que es junto a la entrada peatonal segunda puerta

Prohibiciones

- a. NO se debe utilizar para acarreos
- b. NO se debe utilizar para uso diferente al de llevar los Mercados
- c. Su uso no puede exceder de más de 10 minutos, recuerde que es un carro por torre
- d. El mal uso de este elemento se sancionara con 10 SMDLV.

Cada propietario tenedor y residente después de hacer uso del carro del mercado deberá regresarlo a su sitio. No podrá dejarlo en los pasillos (puntos fijos de torres), ni en los ascensores, ni encomendarle esta labor al personal de vigilancia o de aseo u oficios varios. La Administración y los vigilantes con el fin de evitar molestias a los demás residentes velarán por el cumplimiento de esta norma y respetuosamente podrán requerir por citófono al infractor. La sanción económica será de 10 SMDLV.

CAPITULO 5 SALUBRIDAD

Artículo 29. DEPÓSITO DE BASURAS.

El conjunto cuenta con un depósito de basuras para cada una de las nueve torres, que sirven como destino final de los shuts, por lo tanto los residentes deben cumplir con las siguientes obligaciones:

- a. Todos los residentes están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas medianas tipo apartamento, que no estén rotas, debidamente cerradas y clasificadas de acuerdo a las normas de reciclaje para evitar malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien los depósitos de basura.
- b. Los materiales reciclables como cartones, empaques de pizza, vidrio, cubetas de huevo, icopor y similares deben llevarse hasta el depósito de basuras y colocarlas en la caneca correspondiente de esta clase de basuras y así evitar que se obstruyan los ductos de los shut.
- c. Prohibido dejar la basura en áreas comunes, en los entresijos o escaleras, ni siquiera de manera temporal.
- d. Todos los propietarios están en la obligación de comunicar a sus empleados de servicio sobre las normas de reciclaje y utilización del depósito de basuras.
- e. Atender y seguir las recomendaciones que sobre reciclaje haga la Administración para obtener beneficios económicos de descuento por parte del servicio de acueducto y alcantarillado.
- f. Clasificar los residuos sólidos en la fuente, es decir en su unidad privada, utilizando bolsas separadas, dependiendo de las clases de residuos.
- g. La puerta del depósito de basuras debe permanecer cerrada con el pasador pero sin candado.
- h. Tanto propietarios tenedores y residentes como la persona de aseo deben tener precaución de apagar la luz y dejar bien cerradas las llaves de agua en caso de ser utilizadas.
- i. El cuarto de basuras debe ser utilizado en la debida forma. Está prohibido dejar

bolsas de basura, basura en general fuera del depósito y canecas. Se prohíbe sacar escombros de obras y dejarlos en el cuarto de basuras o en las zonas comunes de la copropiedad. De acuerdo con el código de policía, el propietario tenedor y residente debe aplicar el procedimiento para la eliminación del escombro, asesorándose con la Administración.

- j. Ni el personal de vigilancia ni el de aseo están en la obligación de transportar o retirar basuras de los habitantes del conjunto.
- k. Está prohibido acumular basuras en las unidades privadas, las que deberán ser eliminadas de forma oportuna según lo determine la Administración y en conformidad con lo dictaminado por las entidades competentes, toda vez que el incumplimiento puede originar invasión de plagas, epidemias y focos de infección.
- l. En caso de obstrucción del shut de basuras, los residentes deberán informar a la portería para que el personal de aseo, vigilantes ronderos o re corredores, acudan a corregir la obstrucción.

El incumplimiento de cualquiera de las normas estipuladas en este artículo acarreará una sanción económica, será de 15 SMDLV.

Artículo 30. ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTÉTICA DEL CONJUNTO

Quedan prohibidos todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación del conjunto tales como:

- a. Arrojar por los desagües de aguas residuales (sanitarios y sifones) papeles, paños, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, y materiales de construcción, etc. El incumplimiento de esta norma generará una multa de 20 SMDLV, además de cubrir el valor de la reparación pertinente.
- b. Arrojar papeles y basuras a las zonas comunes o por las ventanas o terrazas, incluyendo los sitios que colinden con el conjunto. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- c. Manchar, pintar o rayar las paredes, los pisos, ventanas, etc. La sanción económica será de 15 SMDLV además de cubrir el valor de la reparación.
- d. Por respeto a la salud y educación de los niños, los fumadores deben abstenerse de fumar en la zona del parque infantil en presencia de estos. La sanción económica será de 10 SMDLV.
- e. Arrojar colillas en las áreas verdes, parque infantil y demás zonas comunes. También queda prohibido arrojar colillas de cigarrillo desde los balcones y ventanas del conjunto. La sanción económica será de 15 SMDLV.
- f. Arrojar el agua sucia o basura por los desagües de las terrazas para evitar que estos caigan a los pisos de abajo. El incumplimiento de esta norma acarreará una multa de 10 SMDLV.
- g. Los propietarios que deseen colocar rejas en las ventanas de su apartamento deben hacerlo de acuerdo a las especificaciones técnicas con que cuenta el Conjunto o en su defecto, dadas por el comité de convivencia. De incumplir se

sancionara con 15 SMDLV y el retiro inmediato de la reja instalada. Se dará una (1) semana para hacer el retiro, y por cada semana que retrase la desinstalación se sancionara con 10 SMDLV

- h. Los propietarios que tengan plantas en las terrazas deben tener especial cuidado al regarlas para evitar que el exceso de agua y tierra caiga a los vecinos y manchen las paredes.
- i. Permitir que mascotas hagan sus necesidades dentro del ascensor, al igual que de una u otra manera ensuciarlos o dañarlos (Rayaduras con las uñas, suciedad ocasionada por barro en sus patas o sus cuerpos mismos). La sanción económica será de 20 SMDLV.

Artículo 31. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS

La tenencia de un animal se regirá por las disposiciones legales vigentes y las normas internas que en este documento se mencionan. Esta implica asumirlo con dedicación, cumplir los deberes implícitos que trae el derecho a tenerlo, tanto con el animal como con su entorno, es decir con los demás copropietarios y las instalaciones:

- a. Los copropietarios tienen derecho a disfrutar de la tranquilidad de su lugar de vivienda y a quejarse si hay malos olores y excesivo ruido o ladridos en el apartamento donde hay un animal, por lo que el dueño de la mascota debe evitar dichas molestias. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- b. Los propietarios tenedores y residentes sólo podrán tener un animal doméstico como el caso de un perro o un gato en el lugar de habitación, siempre que no ocasione perjuicios y molestias a los demás propietarios y vecinos. La sanción económica será de 20 salarios mínimos diarios legales vigentes.
- c. Quien tenga una mascota en su unidad de habitación debe garantizar las condiciones de protección de los animales, según lo establecido en la Ley 742 de 2002, las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de la salud y el bienestar de los animales.
- d. El propietario de un animal doméstico debe garantizar que la mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, ventilación, aseo, higiene y abrigo, suministro de bebida y alimento así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- e. Los propietarios de las mascotas deben proporcionar al animal una debida atención, y la adopción de medidas que aseguren que la permanencia del mismo en la copropiedad no resulte incomoda, perturbadora o abusiva. La sanción económica será 20 SMDLV.
- f. El propietario de la mascota es el directamente responsable de los daños, mordeduras y perjuicios que pueda ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión. La sanción económica será de 20 SMDLV, además de los costos por reparaciones o daños ocasionados por el animal.
- g. Está prohibido permitir que las mascotas hagan sus necesidades dentro del ascensor, al igual que de una u otra manera ensuciarlos o dañarlos (Rayaduras

con las uñas, suciedad ocasionada por barro en sus patas o sus cuerpos mismos). De igual manera está prohibido que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en las áreas comunes, en especial en las zonas por donde transitan al salir e ingresar a la copropiedad. De presentarse alguna eventualidad en la que el animal no pudiere contenerse hasta la salida de la copropiedad y defecar dentro de la misma, el propietario y/o tenedor está en la obligación de recoger el excremento en una bolsa y depositarla bien cerrada dentro de las canecas ubicadas en la zona común, al igual que dejar completamente limpio el lugar, sin rastro de suciedad. La sanción económica será de 20 SMDLV.

- h. La administración debe exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infectocontagiosas a fin de prevenir riesgos contra los demás residentes.
- i. Queda prohibido el ingreso de visitantes con mascotas, salvo perros o lazarillos guías si la persona es invidente. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- j. El tenedor a cualquier título, de la unidad privada, debe, obligatoriamente: a) Registrar su mascota en la oficina de administración. b) Vacunarla y entregar copia del carné en la oficina de administración. c) Al sacar las mascotas de la unidad privada, deberán hacerlo con correa sujeta por el propietario y bozal, cargar una pala y/o bolsa con los cuales recogerán los excrementos que ellos dejen, como lo ordena la Ley, d) Queda prohibido la circulación de mascotas en áreas comunes sin el cuidado del propietario o persona mayor de edad responsable. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- k. Queda prohibido el acceso de las mascotas al salón comunal, gimnasio, Salón de televisión y juegos, parque infantil, zonas verdes internas y perimetrales, piscina, zonas húmedas y terraza ecológica. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- l. En todo momento la mascota debe permanecer con su correa sujeta por su tenedor para evitar accidentes (ser atropellados por un carro o lastimar a alguien, especialmente a los niños que al correr o jugar llaman la atención de los animales). La sanción económica será de 20 SMDLV.
- m. El uso de los ascensores para el transporte de las mascotas, queda supeditado a los propietarios y/o residentes que en ese momento hagan uso del ascensor.
- n. Queda prohibido el uso del ascensor para las mascotas cuando esté ocupado por niños, mujeres embarazadas o enfermos. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- o. Todas las mascotas incluidas caninas, felinos y roedores (ratones, hámster, conejos y similares) deben estar vacunados contra la rabia y registrados en la Administración.
- p. Las mascotas no podrán ser dejadas solas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia. (Parqueaderos, parque de los niños, salones comunales, gimnasio, Teatrino, salón de juegos, terraza ecológica piscina y zonas húmedas etc.) Solo podrán transitar durante el tiempo necesario para salir o entrar del conjunto con trailla y bozal. La sanción económica será de 20 SMDLV.
- q. Los comportamientos sancionables establecidos en el presente Código

relacionados con la prohibición, no se aplicarán a los lazarillos o perros guías de la población invidente.

El incumplimiento reiterado (2 o más veces) de las anteriores disposiciones dará lugar a que el Administrador(a) instaure querrela ante las autoridades de policía, eleve las quejas pertinentes antes encargadas de la vigilancia y protección de los animales y solicite la imposición de multas sucesivas ante el juez competente por violación del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1. Todos los propietarios y/o residentes están obligados al cumplimiento de lo dispuesto por la Corte Constitucional en su sentencia No. T035 de Enero 30 de 1997, el Acuerdo 79 de 2003 y la Ley 746 del 19 de Julio de 2002 por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos (American Staffordshire Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier o sus cruces, Bullmastif, Doberman, Dogo argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Mastin napolitano, Rottweiler, De presa Canario, Tosa Japonés). Toda Contravención al Código de mascotas se sanciona con 20 SMDLV.

PARÁGRAFO 2. Si algún propietario y/o residente realiza visita a campos abiertos, climas cálidos, fincas y similares, deberá tener presente y aplicar control de parásitos externos (pulgas, garrapatas, cucarachas, etc.), esto tanto en calzado, ropa y vehículos entre otros. Se recomienda a los propietarios de aves que las sacan a las terrazas forrar la jaula en plástico para que no caiga mugre a los vecinos. Si hay perros y gatos hembras en celo, se recomienda utilizar medicamentos para controlar el celo y así no incomodar a sus vecinos.

Artículo 32. NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS AL INTERIOR DE LOS APARTAMENTOS.

- a. Si al iniciar trabajos de remodelación o adecuación en los apartamentos el ruido afecta directamente a los vecinos residentes, en especial a los bebés, adultos mayores o personas que se encuentren en estado de enfermedad o recuperación, se deberá conciliar con los vecinos de manera que beneficie a las partes disminuyendo el ruido con horarios flexibles y además se deberán cumplir las siguientes normas:
- b. El horario establecido para el ingreso y salida de obreros y contratistas es de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes, y de 8:00 AM. a 2:00 PM. los sábados No se permite realizar trabajos en días festivos y días domingo.
- c. Es deber y responsabilidad de cada propietario observar que el contratista, mantenga aseadas las áreas aledañas al apartamento que se reforma, el ascensor, los hall de acceso y demás áreas comunes afectadas por las obras.
- d. Está prohibido almacenar cualquier tipo de materiales fuera del depósito o en el parqueadero.
- e. Los desperdicios, residuos, basuras y escombros que resulten de la obra, deberán ser evacuados oportunamente del apartamento por el contratista responsable de la obra, bajo exigencia del propietario contratante.

-
-
- f. El propietario del apartamento debe informar por escrito el nombre de la persona responsable de la obra diligenciando el formato de autorización y anexando la documentación que allí se exige. El trabajador autorizado se obliga a dejar documento cada vez que ingrese a la copropiedad.
- g. Notificación de Riesgo de Daños: Es obligación de los copropietarios comunicar de inmediato a la Administración y/o guardas de vigilancia sobre los riesgos existentes, con el objeto de prevenir posibles daños de cualquier elemento o área de uso común, tales como tuberías tanques, ascensores, puertas, piscinas y demás zonas comunes.
- h. **PARÁGRAFO:** Los vigilantes deberán informar de manera inmediata a la Administración el ingreso de materiales de construcción y contratistas o maestros de obra. La Administración deberá hacer la visita al inmueble para informarse de la obra, y que ésta cumpla con los permisos respectivos. El incumplimiento de cualquiera de las normas de este artículo se sancionará económicamente con 15 SMDLV.

CAPITULO 6 TRASTEOS Y MUDANZAS

Artículo 33. Los residentes que realicen trasteos o mudanzas internos, así como los externos que necesiten entrar o salir de la copropiedad, lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:

- a. Previamente se tramitará ante la Administración tres (3) días antes, el Paz y Salvo por todo concepto y ésta expedirá la correspondiente autorización.
- b. La salida o ingreso de trasteos, se podrán efectuar en el horario de 8:00 AM a 4:00 PM, exceptuando domingos y festivos, mediante una carta y expidiendo el certificado de paz y salvo, cuya copia irá al fólder del inmueble
- c. Si es arrendatario presentará a la Administración carta de la inmobiliaria o carta del propietario, autorizando la entrada o salida de sus muebles y enseres del respectivo apartamento.
- d. Todo residente que desee hacer un trasteo, deberá previamente constituir un depósito en la Administración por una suma equivalente a medio SMMLV aproximado a la cifra de mil más cercana, a fin de cubrir los gastos ocasionados con los posibles daños que se presenten en las zonas comunes con ocasión de éste. En el evento de no presentarse ningún daño la suma depositada será devuelta.
- e. Cuando se realice algún trasteo es obligación la supervisión por parte de la vigilancia del conjunto.

PARÁGRAFO 1: Cuando el inmueble esté consignado a una arrendadora o inmobiliaria la Administración mantendrá informada al propietario sobre el estado de cuenta del residente. Si el arrendatario se va y el inmueble queda adeudando cuotas y/o multas a la Administración, el propietario, de conformidad con lo establecido con la Ley 675 del 2001, será solidariamente responsable con la obligación.

PARÁGRAFO 2: Ningún copropietario o arrendatario podrá solicitar permiso para realizar cambio, mudanza o trasteo a nombre de un apartamento diferente al que reside. Se exceptúa quien actúe con poder conferido en forma legal, informando al Administrador.

CAPÍTULO 7. RÉGIMEN DISCIPLINARIO Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 34. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la solución de los conflictos que se presentaren entre los tenedores del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración, Comité de Convivencia o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades policiales o jurisdiccionales, se acudirá a:

ADMINISTRADOR: Cuando se suscite un conflicto dentro del Conjunto, la primera autoridad en conocerlo será el Administrador, quien informará por escrito en la reunión al Consejo de Administración y Comité de Convivencia de dicha situación. Si su intervención no logra un arreglo se intentará dicha solución ante el Comité de Convivencia.

El Administrador tendrá la facultad de conformidad con la Ley y la naturaleza del conflicto, de acudir a la autoridad judicial o de policía competente para reclamar o demandar al propietario o residente que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y residentes o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética o buen nombre del conjunto o de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal.

COMITÉ DE CONVIVENCIA: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de este Comité, cuyos miembros serán elegidos por la Asamblea General de propietarios por un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Este Comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones del Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y los miembros del Comité y la participación en él será Adhonorem. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones, se hará por intermedio de la administración.

De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 58 se crearon los comités de convivencia de los edificios o conjuntos residenciales con el fin de promover convivencia y mediar los conflictos que se presenten en los multifamiliares. Teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal el comité de convivencia se fundamenta en unos principios y unos objetos.

PRINCIPIOS. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los residentes y directivos del conjunto deben establecer buenas relaciones de vecinos a través del respeto y de ser solidarios con los demás. Valores éticos. Los propietarios tenedores y directivos del conjunto deben ser tolerantes, respetuosos, responsables y justos con los demás residentes buscando vivir en armonía y en paz con los vecinos.

OBJETO. Se promoverá convivencia a través de mecanismos como de talleres, foros, etc. con el fin de fortalecer las relaciones entre vecinos y directivos previniendo los conflictos y restableciendo el tejido social y comunitario en el conjunto.

Artículo 35. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL COMITÉ:

Los miembros del comité de convivencia deberán nombrar un Coordinador y un Secretario con el fin de organizar su funcionamiento y sus sesiones.

REQUISITOS

- a. No encontrarse involucrado en procesos penales, civiles o disciplinarios.
- b. No pertenecer a ningún estamento interno del conjunto como el consejo.
- c. No debe ser persona conflictiva en el multifamiliar.
- d. En lo posible tener capacitación en mecanismos alternos de solución pacífica a controversia.
- e. Los demás requisitos que le asigne la ley, los estatutos y la asamblea.

SESIONES Y QUÓRUM.

- a. El comité de convivencia sesionará una vez al mes para discutir y elaborar su plan de trabajo y cada 15 días para atender en sesiones ordinarias las mediaciones de los conflictos del multifamiliar.
- b. El quórum podrá ser deliberatorio con la mayoría de sus integrantes para sesiones tanto del comité como de mediación y decidirá por la mitad más uno de los votos presentes en cada sesión.

ACTAS E INVITACIONES

- a. El comité de convivencia levantará actas después de cada sesión tanto del comité como de mediación de conflictos y llevará su registro.
- b. A través de la administración del conjunto, el comité invitará por escrito a las partes inmersas en conflictos comunitarios para ser atendidos en el salón comunal designados en la fecha y hora acordados con las partes.

FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

- a. Promover la convivencia social y pacífica en los conjuntos a través de talleres de valores y eventos sociales que prevengan la conflictividad.
- b. Mediar en equidad los conflictos presentados dentro del multifamiliar.
- c. Difundir el manual de convivencia y los estatutos internos, los derechos humanos y los códigos de policía Distrital y Nacional.
- d. Las demás funciones que le asigne la Ley, los estatutos o la asamblea.

Artículo 36. SANCIONES

Las conductas objeto de sanción serán valoradas con aplicación de los principios jurídicos que menciona el artículo 60 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que reglamente o reformen y con carácter de orientación para garantizar el debido proceso, se tendrá en cuenta los siguientes principios, los cuales se enuncian brevemente a saber: el debido proceso establecido en este reglamento, reconocimiento de la dignidad humana, presunción de inocencia, gratuidad, lealtad, imposibilidad de aplicar doble sanción o trámite por un mismo hecho, celeridad del trámite, favorabilidad, igualdad de los propietarios ante el reglamento, función preventiva y correctiva de la sanción, derecho de defensa, proporcionalidad a la gravedad de la falta, motivación de la sanción o sea su adecuada fundamentación, entre otras disposiciones que se aplican de manera general cuando se juzga la conducta de los individuos de una comunidad.

Artículo 37 PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR EL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Comité de Convivencia actuará de la siguiente forma:

- a. Convocará por escrito a las partes en conflicto para ser escuchadas.
- b. Intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
- c. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del Comité debidamente firmado e informado a la administración para que tome las medidas pertinentes según lo acordado.

PARÁGRAFO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII de C.P.C. o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionan o complementen.

Artículo 38 PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES NO PECUNIARIAS.

Agotada la solución del conflicto a través del Comité de Convivencia, sin que éste hubiese podido resolverse, o en el evento en que sea necesario por la naturaleza de la falta cometida, el Consejo de Administración procederá de la siguiente forma:

- a. Se citará al posible responsable por escrito, indicándole los cargos que se le imputen y se escuchará en diligencia de descargos. Dentro de los tres días siguientes se decidirá si se le impone sanción o no. Si la conducta infractora continúa, previo agotamiento del procedimiento señalado en el literal anterior, se impondrá la sanción económica ajustada a lo aprobado por la asamblea de 10, 15 o 20 salarios mínimos diarios legales vigentes según nuestro manual de convivencia. Si la conducta persiste la administración podrá colocar querrelas o demandas judiciales al infractor.

Artículo 39 PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNIARIAS.

Las sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia serán impuestas por la Administración. Para su imposición se respetará el siguiente procedimiento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.

- a. Ocurren los hechos que originen conductas potencialmente sancionables conforme a la ley, el Reglamento de Propiedad horizontal, y el presente Manual de Convivencia, el Administrador requerirá por una sola vez al presunto infractor por escrito, en el que se indicarán los cargos, y el hecho o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, y dará un plazo de cinco (5) días hábiles para la respuesta.
- b. La anterior comunicación se dirigirá con copia al Comité de Convivencia, al Consejo de Administración y al propietario del inmueble en el que resida el infractor, recordándole a este último que es deudor solidario; notificación que se enviará a la última dirección registrada.
- c. La Administración junto con el concejo de administración una vez vencido el plazo anterior y/o a partir de recibida la respuesta, en un plazo de diez (10) días corridos, la evaluará 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.
- d. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta por la Administración mediante comunicación escrita elaborada por el Administrador, Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los cinco (5) días siguientes a la imposición de la sanción, en el horario de atención de la Administración.

PARÁGRAFO 1: Las sanciones de que trata el presente Reglamento Interno de Convivencia, prestarán mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 2: El incumplimiento por parte de un residente, arrendatario o tenedor, de una o varias obligaciones y/o la infracción de una varias prohibiciones y en general el no acatamiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en la ley 675 de 2001 y en el Manual de Convivencia, lo hará acreedor, previo agotamiento del anterior procedimiento, de las sanciones y multas estipuladas en el Código de Policía.

PARAGRAFO 3: Una vez notificado y citado el responsable y no se presenta se dejara constancia en un acta, nuevamente se enviara una carta que se dejara en el casillero o

puerta del apartamento citándolo a Comité de Convivencia, de no presentarse a la segunda vez, se aplicara la sanción correspondiente.

PARAGRAFO 4: Las sanciones impuestas según el Manual de Convivencia de la Pradera Club Residencial se reflejaran en el cobro del recibo de administración.

CAPITULO 8. OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 40. VIGENCIA

El Manual es aplicable y exigible a todas las personas que habitan en la copropiedad desde el momento de su aprobación por la Asamblea de Copropietarios y sólo por ella podrá ser ajustado.

Hace parte de este Manual los deberes y obligaciones de los copropietarios incluidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL. Los asuntos no tratados en este Manual se regirán por lo dispuesto en el Código de Policía y demás normas vigentes.

Publíquese, comuníquese y cúmplase el presente reglamento,

ELIAS GALLEGO
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

JAIRO BELTRAN CRUZ
COMITÉ DE CONVIVENCIA

ADMINISTRACIÓN



Carrera 77 No. 19 - 35 Bogotá - Colombia
Tels.: 321 445 5286 - 468 7022

www.webedificio.com