



**ALTEA**  
PARQUE NATURA  
APARTAMENTOS



## CONTENIDO

|  |    |
|--|----|
| INTRODUCCIÓN .....   | 5  |
| CAPÍTULO I .....   | 5  |
| DISPOSICIONES GENERALES .....  | 6  |
| ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y DENOMINACION:.....  | 6  |
| ARTÍCULO 2. DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:.....   | 6  |
| ARTÍCULO 3. DURACIÓN: .....  | 6  |
| ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS .....   | 6  |
| ARTÍCULO 5. MARCO LEGAL:.....  | 7  |
| CAPÍTULO II .....  | 7  |
| OBJETO DEFINICIONES y expedición del reglamento .....                                      | 7  |
| Artículo 6. OBJETO Y DEFINICIONES: .....   | 7  |
| Artículo 7. EXPEDICIÓN:.....   | 10 |
| CAPÍTULO III .....   | 11 |
| NORMAS GENERALES, DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES .....                             | 12 |
| ARTÍCULO 8. NORMAS GENERALES: .....  | 12 |
| ARTÍCULO 9. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES:.....                                 | 14 |
| ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES: .....   | 18 |
| ARTÍCULO 12. PROHIBICIONES: .....  | 24 |
| CAPÍTULO IV .....  | 31 |
| ZONAS Y BIENES COMUNES .....   | 31 |
| ARTÍCULO 13. PORTERÍA: .....   | 31 |
| ARTÍCULO 14: FACHADAS, ZONAS DE USO COMÚN, JARDINES, ASCENSORES Y ZONAS DE TRÁNSITO: ..... | 34 |
| A. FACHADAS, PATIOS Y JARDINES:.....   | 34 |
| B. ASCENSORES: .....   | 37 |
| ARTÍCULO 15. ZONAS HÚMEDAS Y PISCINA: .....  | 38 |
| ARTÍCULO 16. PARQUE INFANTIL Y CANCHAS MÚLTIPLES: .....                                    | 43 |
| ARTÍCULO 17. SALÓN SOCIAL: .....   | 45 |
| ARTÍCULO 18. BARBECUE (BBQ): .....   | 50 |
| ARTÍCULO 19. GIMNASIO:.....  | 53 |
| I. VESTIMENTAS Y EQUIPOS.....  | 54 |

|   |    |
|---|----|
| II. NORMAS DE USO E HIGIENE: .....  | 55 |
| PROHIBICIONES Y NORMAS: .....   | 56 |
| ARTICULO 20. TURCO / SAUNA:.....  | 57 |
| ARTÍCULO 21. BICICLETERO: .....   | 59 |
| ARTÍCULO 22. PARQUEADEROS:.....   | 60 |
| PARÁGRAFO 1. MOBILIARIO: .....  | 61 |
| PARÁGRAFO 2. SERVICIOS DE LAS ZONAS COMUNES: .....  | 61 |
| PARÁGRAFO 3. USO DE LAS ZONAS COMUNES EN APARTAMENTOS ALQUILADOS. ....  | 62 |
| CAPÍTULO V.....   | 62 |
| REPARACIONES, REMODELACIONES, MODIFICACIONES Y / O ADECUACIONES.....  | 62 |
| ARTÍCULO 23. DISPOSICIONES SOBRE LOS TRABAJOS DE OBRA, PERSONAL DE OBRA Y ADECUACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS:..... | 62 |
| CAPÍTULO VI.....  | 65 |
| MUDANZAS .....  | 65 |
| ARTÍCULO 24. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS MUDANZAS: .....  | 65 |
| CAPÍTULO VII.....   | 68 |
| PERSONAL QUE PRESTA SUS SERVICIOS A LA COPROPIEDAD .....  | 68 |
| ARTÍCULO 25. SEGURIDAD PRIVADA: .....   | 68 |
| ARTÍCULO 26. PERSONAL DE ASEO, MANTENIMIENTO y JARDINERÍA: .....  | 73 |
| CAPÍTULO VIII.....  | 74 |
| PERSONAL DEL SERVICIO DOMÉSTICO DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y SERVICIO DE DOMICILIARIOS.....                             | 74 |
| ARTÍCULO 27. SERVICIO DOMÉSTICO DE LAS UNIDADES PRIVADAS:.....  | 74 |
| ARTÍCULO 28. SERVICIOS DOMICILIARIOS: .....   | 76 |
| CAPÍTULO IX.....  | 76 |
| MANEJO DE DESECHOS y fumigación .....   | 76 |
| ARTÍCULO 29. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL MANEJO DE DESECHOS: .....   | 76 |
| ARTÍCULO 30. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE FUMIGACIÓN: .....  | 78 |
| CAPÍTULO X.....   | 78 |
| TENENCIA DE MASCOTAS .....  | 78 |
| CAPÍTULO XI.....  | 82 |
| DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....  | 82 |
| ARTÍCULO 31. COMITÉ DE CONVIVENCIA: .....   | 82 |
| ARTÍCULO 32. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL COMITÉ: .....   | 83 |
| CAPÍTULO XII.....   | 84 |
| SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, PROCEDIMIENTO, RECURSOS Y SANCIONES. ....   | 84 |

|  |    |
|--|----|
| ARTÍCULO 33. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: .....   | 84 |
| CAPÍTULO XIII .....  | 85 |
| DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS .....  | 85 |
| ARTICULO 34. SANCIONES: .....  | 85 |
| ARTÍCULO 35. TIPOS DE CONDUCTAS: .....   | 86 |
| ARTÍCULO 36. VALORACIÓN DE LAS SANCIONES: .....  | 90 |
| ARTÍCULO 37. PROCEDIMIENTO POR SEGUIR POR EL COMITÉ DE CONVIVENCIA: .....  | 91 |
| ARTÍCULO 38. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES NO PECUNIARIAS: .....   | 91 |
| ARTÍCULO 39. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNIARIAS: .....  | 92 |
| ARTÍCULO 40. MONTO DE LAS MULTAS: .....  | 93 |
| ARTÍCULO 41. SANCIÓN POR INASISTENCIA DE LOS RESIDENTES A LAS ASAMBLEAS: ...   | 94 |
| ARTÍCULO 42. SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES Y<br>EXPENSAS A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS: .....                         | 94 |
| CAPITULO XIV .....   | 95 |
| DE LOS DEUDORES MOROSOS .....  | 95 |
| CAPÍTULO XV .....  | 96 |
| DISPOSICIONES FINALES .....  | 96 |
| CAPÍTULO XVI .....   | 96 |
| OBLIGATORIEDAD .....   | 96 |
| ANEXOS .....   | 96 |
| 1. MODELO DE CARNET PARA IDENTIFICACIÓN DE RESIDENTE: .....  | 96 |
| 2. MODELO APROBADO PARA LA INSTALACIÓN DE REJAS Y TECHO DE LOS PRIMEROS<br>PISOS: .....  | 97 |
| 3. FORMATO DE REGISTRO DE MASCOTAS, será el siguiente formato o el que la<br>administración designe para mejor recaudo de la información. .... | 98 |

## INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del Reglamento de Propiedad Horizontal condensado en la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto para los copropietarios como para los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA** y sus visitantes.

Este Manual reúne de forma clara y detallada las Normas de Convivencia que deben Observar los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, de tal forma que se constituye en herramienta guía para la Administración eficiente y delimita todos los aspectos requeridos aplicables a quienes viven ALTEA garantizando con ello, la sana convivencia al interior del Conjunto.

Las Normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica; para esto, es necesario entender que nuestras acciones impactan de forma directa en la vida de los demás y que por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad basadas en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos y con miras al mejoramiento de la calidad de vida de todos los Residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**.

Es por todo lo anterior y para cumplir los fines descritos que la Asamblea de Copropietarios celebrada en Jamundí Valle en las instalaciones del Conjunto el día 23 de agosto de 2024, aprueba el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha, renovando cualquier otro documento que existiese para este propósito; teniendo en cuenta que se convierte en Norma Guía para impartir Disciplina por parte de la Administración a todos los Residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**.

## CAPÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

### ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y DENOMINACION:

La persona jurídica que trata el presente Manual de Convivencia se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**; el cual, es de naturaleza civil sin ánimo de lucro, con calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de Industria y Comercio conforme a lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

### ARTÍCULO 2. DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El domicilio principal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, es la ciudad de Jamundí Valle del Cauca en la **CIUDAD RESIDENCIAL PARQUE NATURA** en la Carrera 24 No. 5 - 269 y su ámbito de aplicación es para Copropietarios, Titulares de Derechos Reales, simples tenedores a cualquier título y Residentes en general.

### ARTÍCULO 3. DURACIÓN:

La duración del Manual de Convivencia es indefinida, sin embargo, podrá reformarse o cambiarse en los casos y en la forma y términos previstos por la Ley o la Asamblea de Copropietarios.

### ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS:

El Manual de Convivencia del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, se regirá bajo la orientación de los siguientes principios:

1. Administración democrática, participativa, autogestionaria y emprendedora.
2. Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.
3. Presentación de fórmulas de arreglos orientados a dirimir controversias y a fortalecer Las relaciones de vecindad entre copropietarios y residentes.
4. Participación económica de los copropietarios en justicia y equidad.
5. Autonomía, autodeterminación y autogobierno.

6. Servicio a la comunidad.

## **ARTÍCULO 5. MARCO LEGAL:**

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
- Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales)
- (Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA, Escritura No. 3701050808 del 24 de abril de 2023, otorgada en la Notaria 10 del círculo de Cali Valle
- Códigos Civil y de Procedimiento Civil
- Código Nacional de Policía
- Código Nacional de Tránsito.
- Jurisprudencia sobre Propiedad Horizontal
- Demás normas concordantes

## **CAPÍTULO II**

### **OBJETO DEFINICIONES Y EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO**

#### **Artículo 6. OBJETO Y DEFINICIONES:**

##### **OBJETO**

Este Manual de Convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, a partir de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social; por lo tanto, contiene las pautas para propiciar la sana convivencia y la armonía de los Residentes del Conjunto; para lo cual, describe de forma detallada los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios de los futuros adquirentes a cualquier título y de los Residentes y sus invitados.

Además, define las 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 debido

a las limitaciones u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 del año 2001, así como las Normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias; además, en este Manual se desarrolla lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones para las obligaciones no pecuniarias y las Sanciones sociales y Pecuniarias y el procedimiento para establecer su aplicación; todo ello, con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y seguridad de los residentes y visitantes del Conjunto.

## DEFINICIONES:

1. **Propietario:** Persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del apartamento. NO incluye los familiares y amigos de la persona.
2. **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.
3. **Residente:** Persona que habita de forma permanente el apartamento.
4. **Administrador:** Es quien ejerce la función de administrar, vigilar y cuidar los bienes comunes de la Copropiedad
5. **Consejo de Administración:** Órgano de Control y vigilancia de la Unidad elegido por votación en Asamblea de Copropietarios y que le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines (Administrador).
6. **Comité de Convivencia:** órgano de actuación encargado de intervenir cuando se presente una controversia que pueda surgir y que afecte la sana Convivencia y la armonía de quienes residen en el Conjunto; para lo cual, presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, su elección se lleva a cabo en la Asamblea de Copropietarios.
7. **Tenedor (Arrendatario):** Persona que toma el apartamento en arriendo
8. **Invitado:** Una persona fuera del dueño y el arrendatario que vive en el apartamento sin pagar compensación al propietario.
9. **Visitante:** Persona que visita al propietario, residente o invitado mientras está en el inmueble.
  
10. **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

11. **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.
12. **Conjunto de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados exclusivamente a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
13. **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.
14. **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.
15. **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.
16. **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.
17. **Expensas comunes necesarias:** 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. Las expensas comunes diferentes a las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida.
  
18. **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.

19. **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.
20. **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.
21. **Área privada libre:** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

## **Artículo 7. EXPEDICIÓN:**

Este Manual de Convivencia es adoptado por la Asamblea General Ordinaria de copropietarios, celebrada el día 23 de agosto de 2024 a las 7:00 p.m. y se aprueba de forma unánime por los copropietarios entendiendo 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 RESIDENCIAL ALTEA PROPIEDAD HORIZONTAL** y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen de algún o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido.

Por lo anterior, las disposiciones de este Manual de Convivencia se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA PROPIEDAD HORIZONTAL**, o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de estos.

**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; por lo tanto, el Comité podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo con la gravedad del hecho; frente a este tema, 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 encuentren normas expresamente aplicables a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales).
4. (Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA, Escritura No. 3701050808 del 24 de abril de 2023, otorgada en la Notaria 10 del círculo de Cali Valle
5. Código Nacional de Policía.
6. Códigos Civil y de Procedimiento Civil.
7. Código Nacional de Tránsito.
8. Jurisprudencia sobre Propiedad Horizontal.
9. Demás normas concordantes.

## CAPÍTULO III

## NORMAS GENERALES, DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

### ARTÍCULO 8. NORMAS GENERALES:

1. Los principios contenidos en el presente documento han sido redactados de acuerdo con la normatividad de la Propiedad Horizontal en Colombia Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, Decreto Municipales, Código Nacional de Policía, y todas aquellas disposiciones que regulan la convivencia en general; en él, se define la manera de ejecutar los Derechos y Obligaciones recíprocas de los Copropietarios del Conjunto Residencial, de los futuros adquirentes o tenedores a cualquier título y de los que por cualquier concepto o circunstancias usen las unidades privadas.
2. La Administración velará por el cumplimiento de las normas establecidas en el presente manual de convivencia; entre tanto, el Consejo de Administración actuará como órgano asesor y de apoyo para que la Administración cumpla y aplique las normas aquí definidas.
3. Es responsabilidad de los Propietarios dar a conocer las normas del presente Manual de Convivencia a los Residentes de su Unidad Privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y velar por el comportamiento de las normas definidas.
4. El presente reglamento define la manera eficaz de ejercer los Derechos y Obligaciones recíprocas de los Propietarios, de los futuros adquirentes a cualquier título y de los que por cualquier concepto o circunstancia hagan uso de los Unidad privadas de la Copropiedad, independientemente del tiempo transcurrido.
5. **Las unidades privadas de la Copropiedad se destinarán única y exclusivamente para la vivienda familiar**, el parqueo de los vehículos en sus unidades privadas estará dentro de los límites fijados en esta, y no podrán ser estacionados en vías de la Copropiedad.

6. Todo Propietario de un bien inmueble es solidariamente responsable del comportamiento (responsabilidad civil extracontractual) de sus residentes huéspedes, empleados e invitados y de los daños que estos ocasionen en los bienes muebles e inmuebles de la Copropiedad y de las demás, personas que habitan en ella.
7. La administración hará entrega a cada propietario del manual de vecindad y convivencia y se dejará constancia escrita del recibo de este. Para el caso de los arrendatarios cada propietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directa o a través de la agencia de arrendamiento que haga sus veces.
8. Toda persona que vaya a ocupar un bien inmueble, distinta del propietario deberá suministrar previamente a la firma del Contrato, los datos de las personas que van a ocupar el inmueble para el estudio de Seguridad por parte de la Empresa de Vigilancia y seguridad del Conjunto, una vez sea aprobado el estudio de Seguridad se informará al propietario para que pueda proceder con el Alquiler del Inmueble y deberá informar por escrito fecha de la mudanza y diligenciar los documentos de autorización de ingreso del residente (inquilino). El Propietario será responsable de dar a conocer este manual a su arrendatario quien, a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno de Convivencia de Conjunto Residencial.
9. En situaciones como daños de bienes comunes ocasionados desde el Unidad privada o viceversa, se permitirá el ingreso del Administrador (a) y del Presidente (a) del Consejo de Administración a la Unidad privada para evaluar el problema.
10. Las observaciones presentadas por el Administrador y a través del personal al servicio del Conjunto Residencial sobre aspectos de seguridad, salubridad, normas de control y todas aquellas normas aprobadas por Asamblea o emitidas en circulares aprobadas por el Consejo de Administración deberán ser acatadas por los propietarios, huéspedes, visitantes y/o arrendatarios.
11. Cuando se presenten las autoridades, en cumplimiento de una orden Judicial o Administrativa, si el residente no se encuentra en el Conjunto Residencial o no acepta el ingreso de las autoridades, se obrará de acuerdo con lo establecido por la Ley.

12. Toda denuncia por incumplimiento de las normas o por cualquier situación que afecte a los propietarios, residentes y/o arrendatarios o a su Unidad Privada podrá ser comunicada por escrito al Administrador o presidente del Consejo o reportada al guarda en la portería, dejando el registro correspondiente en la minuta de la administración.
13. Los propietarios, huéspedes, visitantes y arrendatarios deben aceptar las observaciones que se les hagan sobre medidas de seguridad, comportamiento, control y mantenimiento de las áreas comunes contenidos en las presentes normas o circulares del Consejo de Administración y/o de la Administración.
14. El consejo de Administración podrá adicionar o modificar normas al presente reglamento de Convivencia, de manera provisional, hasta que la Asamblea las deje en firme o igualmente modifique o rechace en reunión de esta

## **ARTÍCULO 9. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES:**

Los propietarios de las unidades privadas, además de los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, podrán ejercer los siguientes derechos:

1. Gozar de los servicios y bienes comunes del conjunto en los términos consagrados en este Manual y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Participar y colaborar en las diferentes actividades o eventos promovidos por los Órganos de Administración en pro del bienestar del Conjunto.
3. 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.

4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. El apoderado 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.**
5. Derecho a estar informados de manera oportuna sobre decisiones que se tomen con relación a las zonas comunes de la copropiedad (Piscina, Salón de Eventos, Gimnasio Zona BBQ, Turno / Sauna, Biciletero) y los cambios y/o suspensiones en su funcionamiento, por mantenimientos y /o contingencias; dicha información, se compartirá de forma oportuna desde la administración vía E mail al correo reportado por cada propietario y se colocara en la cartelera del Conjunto instalada en la portería para el conocimiento de todos los Residentes; el reporte a Arrendatarios, queda a cargo del propietario o de la consulta que deben hacer ellos mismos en la Cartelera informativa.
6. 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, en el Capítulo X artículos 37 al 47.
7. Los propietarios podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General, 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. 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.
8. 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, cumpla con los requisitos definidos para el rol, se encuentre a paz y Salvo por todo concepto con la Unidad y no haya tenido sanciones por faltas contra el presente Reglamento.

9. 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 y publicidad a través de la fijación en la cartelera en un periodo mensual y tener acceso en cualquier momento a los informes financieros y de gestión presentados por el Revisor Fiscal y/o la Administración.
10. 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 fundamentado de los hechos que dieron lugar a la misma; además, ésta debe ir firmada por la persona y/o personas que la hagan, y su contenido y nombre se mantendrá con la debida reserva.
11. Tener el servicio de vigilancia dentro de los parámetros en que el Conjunto haya contratado dicho servicio. Es deber de la Administración solicitar a la Empresa contratante los comprobantes de Pago de Salarios, Prestaciones Sociales y Seguridad Social Integral establecidos por ley. El Consejo de Administración y/o el Comité de Convivencia velarán porque se cumplan estos derechos.
12. Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al Conjunto.
13. Reclamar a la administración por las deficiencias o anomalías detectadas en las funciones del personal de vigilancia, operativo o de planta del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, como también será de responsabilidad de la Administración, responder en términos y en su totalidad las reclamaciones presentadas.
14. 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 estos; además, es importante informar por escrito las anomalías o fallas físicas y estructurales del conjunto.

15. Los propietarios podrán enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento la Unidad Privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios. Para el caso de los Parqueaderos estos NO podrán ser alquilados, prestados o cedidos para su uso a Personas que vivan fuera de la Unidad.
16. 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.
17. Obtener y poseer durante el tiempo de su residencia en la Unidad el Carné que lo acredita como residente y que previo cumplimiento de lo definido para cada fin, le permitirá disfrutar de las zonas comunes de la Unidad (Piscina, zona de BBQ, Salón Social, Gimnasio, Canchas y Sauna / Turco); así como, la tarjeta de proximidad que lo acredita como usuario del parqueadero, y a su vez tener la actualización de esta.
18. Los Carné se entregarán a cada uno de los Residentes reportados en la ficha; es decir a cada una de las personas niños o adultos que vivan en el apartamento (No se podrá inscribir familia extensiva que NO habite de forma regular con el Residente).
19. Recibir visitas de personas no residentes en el Conjunto, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el caso; para lo cual se debe tener en cuenta que:
  - a. Los visitantes deberán realizar su registro de ingreso a la Unidad cumpliendo con todo el protocolo de registro de visita definido por la Administración y la Empresa de Seguridad.
  - b. Los visitantes deberán permanecer en la Unidad Privada (apartamento) durante el tiempo de su visita y su circulación en los pasillos, ascensores, escaleras zonas comunes o porterías del conjunto, deberá hacerse ÚNICAMENTE en compañía del Residente que autoriza el ingreso, quien será totalmente responsable de su comportamiento durante el tiempo de permanencia al interior del Conjunto.
20. Realizar obras o reparaciones en las Unidades Privadas en los días y horarios establecidos para tal fin; para lo cual, el propietario del apartamento deberá hacer llegar a la portería del Conjunto con suficiente antelación los documentos definidos por

la Unidad para este fin; e igualmente, será responsable de la entrega de Carné y de solicitar el cumplimiento de requisito de la ARL para los Contratistas que harán parte de la obra.

21. Presentar al Consejo de Administración las iniciativas, sugerencias, programas de inversión, actividades entre otras, que considere provechosas para el funcionamiento del conjunto.

## **ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES:**

Los propietarios y tenedores de las unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, además de los derechos consagrados en la ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, podrán ejercer los siguientes Obligaciones:

1. Conocer, transmitir, difundir, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente Manual; 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.
2. 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.
3. Respetar a todas y cada una de las personas del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA y no inmiscuirse en su vida privada mientras no sea motivo de escándalos, mal ejemplo o que cometan acciones que perturben la tranquilidad de los moradores si algo de lo anterior llegare a presentarse, se informará a la Administración para que sea ella quien 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.
4. La realización de actos obscenos en las áreas comunes del Conjunto.

5. Respetar a los miembros del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia, Administrador y a todo el personal que labora dentro del Conjunto.
6. 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. Retardos superiores a tres (3) meses en la cuota de Administración, 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.

**En Caso de Moras, superiores a dos (2) meses, la Administración previa presentación del caso al Comité de Convivencia y Consejo de Administración, podrá suspender el goce y uso de las áreas comunes, en tanto el área privada se ponga al día en sus acreencias.**

7. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la Copropiedad informando en efecto a la Administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
8. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de los señores de la Empresa de Seguridad Privada, 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.
9. La Administración entregará el informe y documentación de afiliación mensual de los servicios contratados con Vigilancia y Aseo, al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia quienes velarán que se cumplan los derechos por ley aún en los casos en el que el conjunto no contrate directamente los servicios.

10. 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.
11. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas a los diferentes interiores, evitando su obstrucción; tampoco es permitido que se haga uso inadecuado de la citofonía, alarmas contra incendio cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos, puertas cortafuegos (gabinetes contra incendio) so pena de ser objeto de imposición de una multa, además de cancelar la reparación respectiva.
12. Cuidar las cañerías, ductos de gas, SHUT de basura, bajantes de aguas negras, no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la ruptura de estos.
13. Mantener y hacer buen uso del parque recreativo para los niños.
14. En caso de transferencia o adquisición del dominio, cada propietario se obliga a comunicar con un mínimo de cinco días de antelación por escrito a la administración el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad para que sean anotados en el libro de propietarios u ocupantes del Conjunto; además, indicando al nuevo propietario la existencia de este Manual y eventuales modificaciones posteriores.
15. 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 ejecutar las reparaciones a que haya lugar de inmediato respondiendo por los daños ocasionados por la misma, sin necesidad de interponer proceso legal alguno.
16. 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 sus bienes comunes o a los bienes privados de los demás Residentes.

17. Inculcar en los menores el buen comportamiento que deben observar en las áreas comunes; el espíritu de colaboración, conservación y aseo en los pisos y paredes del conjunto.
18. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden por concepto de administración alegando la no utilización de deteriorados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada la unidad de dominio propio.
19. Los residentes procurarán no alterar 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 (Horario de trabajos locativo lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m.) si algún propietario incurre en el incumplimiento de lo aquí dispuesto tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido para la Contravención.
20. Con relación a la utilización de los carros de mercado estos se ubicaran uno por cada torre en el primer piso bajo la escalera principal, se creara un mecanismo de aseguramiento con llave y candado el propietario tiene la obligación de dar un buen uso y manejo; para lo cual, deberá realizar la solicitud para su uso y diligenciar la planilla correspondiente ante el guarda de turno en la Portería quien entregará la llave y una vez utilizados deberá bajarlo y colocarlo en su lugar y devolver la llave del candado a la portería; es de resaltar, que el personal de vigilancia o empleados de la administración no deben ni están obligados a colocar estos carros en su sitio; por lo tanto, si algún propietario incurre en el incumplimiento de su devolución al lugar indicado, tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente según lo establecido.

**Los Carros de Mercado ÚNICAMENTE podrán ser utilizados para el transporte de mercado en NINGUN CASO podrán ser empleado para transporte de objetos distintos o en las mudanzas.**

21. Informar a la administración todo caso de enfermedad contagiosa sufrida por un propietario o residente para que la administración tome las medidas sanitarias del caso.
22. El propietario de cada apartamento deberá dejar una dirección y/o número telefónico de una persona de contacto 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 correspondencia, y obligaciones pecuniarias a favor de la administración y sobre todo de que puede atender cualquier contingencia o emergencia de forma inmediata al interior del apartamento.

**En los casos de Emergencias al interior de los apartamentos o la activación de ALARMAS CONTRA INCENDIO se deberá proceder de manera inmediata a la solución de contingencias, en caso de que el Propietario o Residente del apartamento NO esté disponible o NO haya designado representante para atender de forma inmediata la eventualidad deberá autorizar el ingreso a la Unidad Privada (Apartamento) al Administrador con las personas que se requieran para atender la contingencia y los daños que se deriven de las mismas o de la apertura del inmueble se cargaran en su totalidad al Propietario; en caso de que esto NO se cumpla se impondrá sanción pecuniaria por Falta Grave a la Convivencia.**

23. **La unidad privada sólo podrá ser usada como vivienda familiar; por lo tanto, NO podrá alquilarse como alojamiento de turismo, alojamiento temporal, alojamiento empresarial** ni para fines distintos a los de vivienda; por lo tanto, si algún Propietario incurre en uso indebido, tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido para la Contravención; y a la par con el proceso interno, se podrán iniciar procesos legales ante las instancias de Ley.

24. Las instalaciones de TV por cable, Internet, teléfono e instalaciones locativas donde se afecten áreas comunes se realizarán previa autorización y bajo la supervisión directa de la Administración o quien está designe.
25. Los Residentes deben 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.
26. Todo propietario del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, tiene la absoluta obligación de diligenciar el libro de Registro de Propietarios y anotar de inmediato los cambios cuando se generen.
27. Deben cuidarse los jardines y plantas; esto implica, la no contaminación de estos mediante basuras, desperdicios o elementos que atenten contra el medio ambiente.
28. Todo propietario y/o 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.
29. Retirar los escombros de las áreas privadas o comunes en el menor tiempo posible y 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 1.** Cualquier daño que causen en los techos, con elementos corto punzante o sí introducen elementos en la plancha o perforan huecos en la instalación de servicios de telefonía, televisión o internet, 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 un reporte escrito por parte del Administrador, la obligación de corrección INMEDIATA DEL DAÑO y las

afectaciones ocasionadas por el mismo en el edificio y las unidades privadas que lo componen y la cancelación inmediata de la respectiva multa que se establezca

**PARÁGRAFO 3.** 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 12. PROHIBICIONES:**

Los propietarios de las Unidades Privadas, residentes, tenedores a cualquier título, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, 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 acarrearán una sanción sobre el apartamento que ocupe y represente:

1. No se permite en la Copropiedad la práctica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad y la moral (consumo de drogas, alcohol, almacenamiento de sustancias prohibidas o peligrosas, almacenamiento de armas diferentes a las de uso personal; las cuales, en ningún momento podrán ser exhibidas en el Conjunto Residencial, y que deberán tener su correspondiente salvoconducto, almacenamiento y tenencia de grandes cantidades de dinero, etc.), actos inmorales escándalos y gritos, actos obscenos. Cuando se tenga conocimiento de alguna de estas actividades, inmediatamente se informará a la Administración, según sea el caso, quien la pondrá a consideración del Consejo de Administración o de la Asamblea de Copropietarios, para tomar las medidas y acciones legales a que diere origen.
2. El volumen de los aparatos electrónicos, eléctricos y mecánicos debe ser moderado, que no afecte la contaminación sonora y que cumpla con las normas y disposiciones vigentes establecidas en los Códigos de Policía y del Medio Ambiente; esto con el fin, de respetar el merecido descanso de los Residentes; sin embargo, los copropietarios, huéspedes, residentes y/o arrendatarios podrán, sin previo aviso y por escrito a la administración, hacer reuniones que deberán terminar, en cuanto manejo de volumen

se refiere, como máximo a las 12:00 am.; estas celebraciones, solo podrán tener lugar durante los días, viernes, sábados y domingos cuando los lunes fueran festivos.

3. Los propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios se abstendrán de instalar en los Unidad privadas máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás, que causen daños o que interfieran con los servicios del Conjunto.
4. Para los Propietarios que deseen alquilar sus apartamentos, deberán enviar previamente al Administrador del Conjunto la información de las personas que habitaran el inmueble para efectuar el estudio de seguridad previo a su ingreso a la copropiedad
5. Cuando en las Unidad privadas se realicen fiestas o reuniones de tipo social o familiar, se debe velar por que el sonido de la música y las conversaciones sean moderados y únicamente escuchadas al interior del apartamento; si se incumpliere esto, los miembros de la comunidad deberán acudir en primera instancia al personal de portería, quien solicitará, por medio de citófono al residente del Unidad privada para que dicho volumen se modere; de lo cual, el Guarda dejará constancia en la minuta; en caso de omitir la solicitud del Guarda la seguridad privada deberá informar a la Policía quienes se encargarán de atender el caso.
6. Las reuniones con participación de toda la Unidad serán programadas por los Órganos Administrativos del Conjunto Residencial, y estas se efectuarán solamente hasta la hora convenida por dicho organismo.
7. El consumo de bebidas deberá hacerse sólo en el interior de cada Unidad privada del Conjunto Residencial, salvo en eventos programados por la Administración y en los eventos realizados en el salón social con la responsabilidad de adultos responsables
8. Se prohíbe el ingreso de bebidas alcohólicas al interior del área de la piscina.

9. Los padres de familia, adultos responsables o tutores de los menores de edad colaborarán controlando el comportamiento de sus hijos para evitar poner en riesgo su integridad física, su seguridad y la tranquilidad de los residentes.
10. Los padres de los menores de edad responderán por los daños materiales que estos causen en las zonas comunes. El costo de la reposición, en caso de no hacerla, se cobrará inmediatamente en la factura de administración.
11. Por seguridad, no se permite en las zonas comunes el juego con pistolas de aire, agua, o pistolas lanza balines; así como, tampoco la práctica acrobática con motos, tricimotos o cuatrimotos. -
12. Está prohibido el uso de bicicletas en las áreas comunes (pasillos de las torres y juegos infantiles) y de circulación del Conjunto, de igual forma, no se permite el uso de estas en zonas tales como, parqueaderos y pasillos y portería del Conjunto.
13. Las bicicletas, triciclos, patines y juguetes en general son responsabilidad de sus propietarios y no deben abandonarse en las zonas comunes obstruyendo la circulación de las personas y de sus vehículos.
14. A partir de las 10:00 p.m., los menores de edad no pueden estar en las áreas comunes de la unidad; los padres de los menores deberán colaborar y ser responsables con el cumplimiento de esta medida.
15. Los extintores y los gabinetes donde se ubican los mismos, los equipos contra incendio, los equipos de bombeo de agua, los equipos de la piscina, controles eléctricos y demás equipamientos de la copropiedad no podrán ser utilizados como elementos de juegos por los niños o adultos.
16. Los Residentes deberán ser responsables de la buena conducta y del comportamiento de sus invitados dentro del conjunto.
17. No se autoriza ningún tipo de venta puerta a puerta así sean ofrecidos por Residentes del Conjunto.
18. No se autoriza la Predicación puerta a puerta al interior del Conjunto.

- 19. Está TOTALMENTE PROHIBIDO la colocación de negocios tales como Tiendas, Spa, Consultorios de atención profesional, peluquerías y cualquier otro negocio no mencionado en este apartado en los APARTAMENTOS; la destinación única y exclusiva de ellos es la de VIVIENDA FAMILIAR.**
- 20. Utilizar los apartamentos para alquiler Turístico, Empresarial y / o Temporal.**
21. Las actividades recreativas para niños y menores de edad en general se llevarán a cabo, únicamente, en las áreas destinadas para tal fin: zona de juegos, salón social y piscina.
22. Toda necesidad fisiológica debe realizarse, únicamente, en los baños de las zonas comunes o de las Unidad privadas.
23. Ingresar a la Piscina con heridas o enfermedades infecciosas de la piel
24. Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines contrarios a los señalados en las escrituras; su incumplimiento, acarreará sanción.
25. Perturbar la tranquilidad de los residentes.
26. 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.
27. Arrojar por los de los ductos del SHUT de basuras colillas de cigarrillos o sustancias inflamables que puedan ser potencialmente explosivos o conductores de calor.
28. Colgar prendas de vestir, tapetes, toallas y cobijas en balcones y ventanas y en general cualquier elemento ya que esto afecta la estética y uniformidad del conjunto.
29. Colocar macetas y otros elementos colgantes en balcones y / o ventanas; los cuales, pueden ser potenciales generadores de Riesgo de accidente para los transeúntes del conjunto.
30. Colgar bicicletas en los balcones.

31. 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.
32. 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 estas y su respectiva sanción económica.
33. Realizar asados y / o comitivas de cualquier índole en las Zonas comunes, parqueaderos o Jardines.
34. Ingerir bebidas alcohólicas en las zonas verdes o comunes del conjunto.
35. Almacenar, vender, distribuir y /o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas en las áreas privadas y zonas comunes de la Unidad.
36. Prestar, facilitar, subarrendar el Carné de Residente y / o la tarjeta de proximidad, así como la autorización de ingreso y uso de parqueaderos a NO residentes.
37. Modificar las fachadas de los bloques, pintar o alterar su color en las puertas, paredes, pasillos y techos, pisos y ventanas, colocar rejas en puertas de acceso a los apartamentos, alterar la numeración de la torre o apartamento. Su incumplimiento le obliga a dejar en el estado en que se encontraba originalmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
38. En los apartamentos de primer piso por motivo de seguridad se deberán instalar rejas en ventanas y balcones de todo el apartamento, **NO está permitido la instalación de rejas en la puerta principal ya que esto sería una modificación de fachada**, la reja del patio podrá instalarse siguiendo el mismo diseño autorizado por la Constructora para el resto del apartamento y colocando por debajo del nivel del piso dos; en los apartamentos del segundo al sexto piso, por seguridad ÚNICAMENTE está permitida la reja en la ventana de la zona de aseo, NO se podrán instalar rejas en ventanas y balcón, porque supondría un cambio en la fachada y además, estas

39. ventanas hacen parte de la ruta de evacuación secundaria de los pisos superiores en caso de emergencia.
40. Ingresar al cuarto de bombas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de vigilancia, manipular los registros y contadores, así como la manipulación de los objetos y equipos instalados en los mismos.
41. Se prohíbe expresamente el cargue y subida de material de construcción por los ascensores.
42. **Se prohíbe el consumo de cigarrillo, sustancias psicoactivas y vapeadores en las ventanas y balcones de las Unidades privadas y en los pasillos, parqueaderos y áreas comunes de la unidad;** esto, teniendo en cuenta la proximidad que hay con otros vecinos y el potencial riesgo de afectación a su salud. La Unidad en todas sus áreas comunes se acoge a lo dispuesto en la Ley 1335 de 2009 y la Ley 675 de 2001 o Ley de Propiedad Horizontal que establece en su Artículo 74 *“la prohibición de olores o partículas u otros elementos que trasciendan al exterior”*.

El Residente que consume cigarrillo al interior de su Unidad Privada (Apartamento) deberá garantizar que este esté construido con las Normas técnicas para espacios de fumadores, garantizando que el olor a Nicotina y el humo no se filtre hacia otros departamentos o zonas comunes, debe contar con las ventanas cerradas y los sistemas de filtro de aire necesarios; situaciones, previstas en Ley 1335 de 2009 y la Ley 675 de 2001 o Ley de Propiedad Horizontal y deberá abstenerse de arrojar colillas de cigarrillo, por ventanas o balcón hacia las zonas comunes o parqueaderos o por el ducto del SHUT de basuras.

43. Causar molestias a terceros, perturbar la tranquilidad de los residentes del Conjunto con riñas, disturbios y ruidos ocasionados por un alto volumen de equipos de sonido o amplificadores, televisión, radio o similares, fiestas, clases de música, baile, gimnasia, trabajos con herramientas, entre otros. 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.

En los apartamentos están prohibidas las fiestas y reuniones que alteren la tranquilidad de los demás; el incumplimiento a esta disposición determinará citación al Comité de Convivencia para los responsables y el pago de la multa o en su defecto Sanciones de tipo judicial o policivo.

44. Obstruir los sectores comunes (pasillos, corredores) o en las áreas comunes (parqueaderos y zonas verdes) depositando o colocando materiales, muebles, bicicletas, triciclos, juguetes, tapetes, materas, enseres u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética del conjunto o su buen aspecto y aseo, o que impliquen un daño, molestia, que ocasionen inconvenientes o perjuicios a la visual o al tránsito de cualquier otro propietario. Dado que en caso de emergencia las vías de evacuación deben estar libres.
45. Se prohíbe amarrar bicicletas, patinetas y otros a los postes de energía, estos deben quedar en el espacio demarcado de parqueadero del propietario o en su defecto al interior de cada unidad privada mientras se adecue en el Conjunto un espacio para este fin.
46. Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes del inmueble y de otras unidades o sectores comunes.
47. Prohibido prestar o arrendar los parqueaderos a personas que no viven en CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA. Su incumplimiento acarreará sanción y la administración podrá prohibir el ingreso del vehículo y la persona ajena a la copropiedad
48. Realizar actos que afecten la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública.
49. Ascender a la parte superior de las torres sin autorización.
50. Se prohíbe la salida del Conjunto de los niños menores de 12 años sin la supervisión de un adulto responsable.

- 51. Se PROHIBE arrojar desechos de cualquier tipo por ventanas de los pisos superiores a las zonas comunes y / o patios de los primeros pisos, **quien sea sorprendido cometiendo esta infracción será sancionado con la Multa más alta prevista en este manual****
- 52. Está PROHIBIDO que los Propietarios que tengan sus Unidades Privadas en alquiler ingresen a hacer uso de las Zonas Comunes de la Unidad.**
- 53. Se PROHÍBE EXPRESAMENTE realizar modificaciones (demoler) los muros estructurales o perforaciones en la plancha del techo de los apartamentos, esto AFECTA DIRECTAMENTE LA ESTABILIDAD DE TODO EL EDIFICIO.**

## **CAPÍTULO IV**

### **ZONAS Y BIENES COMUNES**

Las zonas y Bienes Comunes son todos aquellos bienes y lugares de propiedad común necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce de los Residentes del Conjunto; además, de aquellas que tienen la calidad de comunes por disponer así el reglamento de propiedad horizontal; por lo tanto, el derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista por la ley y en el presente Reglamento.

#### **ARTÍCULO 13. PORTERÍA:**

Es el punto de recepción de correspondencia de los propietarios y/o residentes del Conjunto y control principal de acceso y salida de residentes, invitados y vehículos; por tanto, las porterías son manejo exclusivo de los vigilantes quienes responderán por los bienes instalados allí. Todos los Residentes deben cumplir con las siguientes reglas:

1. El ingreso y salida de personas se hará exclusivamente por el acceso peatonal, el acceso por la portería vehicular será únicamente para los vehículos de los Residentes,

- vehículos de atención médica o los vehículos autorizados por los Residentes, siempre y cuando el Parquadero que le corresponde esté disponible.
2. El Ingreso y Salida de Mascotas deberá ser por la portería vehicular, observando las normas dispuestas en este Manual para su movilidad en el Conjunto.
  3. Se prohíbe ofrecer dádivas o remuneraciones, bebidas alcohólicas y/o sustancias al personal de vigilancia.
  4. La administración no se hará responsable por bolsas, dinero, paquetes, llaves de apartamentos y/o vehículos dejados en la portería; por lo tanto, la Administración no responderá por pérdidas, mal uso u otras consecuencias que se generen por incumplimiento de esta norma.
  5. En el área de recepción sólo debe permanecer el personal de vigilancia.
  6. Las puertas de ingreso al Conjunto están bajo el control del vigilante y hasta que este lo autorice, las puertas deberán permanecer cerradas
  7. El vigilante no debe permitir la salida de niños menores de 12 años que no estén acompañados por un adulto o haya sido autorizado expresamente por sus padres; no obstante, si los padres permiten que sus hijos salgan con la empleada o niñera, deberá ser previamente autorizado por escrito en la Administración.
  8. Cualquier persona que cause daños físicos o perjuicios en el área de la portería deberá costear las reparaciones subsecuentes en un plazo no mayor a 24 horas, de lo contrario se tomarán las medidas represivas de orden jurídico contra el agresor.
  9. La Seguridad Privada del Conjunto, podrá solicitar a los residentes el Carné que lo acredita como tal a su Ingreso al Conjunto.
  10. La entrega de la correspondencia será únicamente en la recepción (ingreso peatonal)

## **PARÁGRAFO 1: CORRESPONDENCIA:**

Las siguientes disposiciones se adoptan con relación al manejo de Correspondencia en la portería del Conjunto.

1. 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.
2. Cuando un Residente deje en portería paquetes o recomendaciones para ser entregados a terceras personas, dejará constancia en el libro de autorizaciones, registrando el nombre y el número de cédula de ciudadanía de la persona que lo recogerá, quien firmará confirmando su recibo. Si pasados tres (03) días calendario no ha sido recogida la encomienda, se devolverá el Residente dejando constancia en el libro de control.
3. Al ausentarse de la ciudad, el Residente deberá indicar por escrito el nombre y número de Cédula de Ciudadanía de la persona o personas que quedan autorizadas para reclamar su correspondencia, si así lo desea.
4. Si el Residente espera mensaje o correspondencia de carácter urgente debe notificar y registrar en el libro de la portería su requerimiento. El portero dejará constancia en el mismo libro una vez se haya cumplido lo solicitado, indicando el medio por el cual lo confirmó (personal o por citofonía).
5. Toda correspondencia se depositará en el casillero de propiedad del Unidad privada. Es responsabilidad del guarda entregar de manera oportuna al residente, la correspondencia.
6. Los elementos perecederos recomendados deben ser recogidos en el menor tiempo posible por el interesado. No es responsabilidad del Conjunto Residencial, la Administración o el portero si los elementos perecederos se dañan al no ser recogidos.

7. La copropiedad no responderá en ninguna forma por la pérdida de prendas dineros, títulos valores, joyas, etc., dejados en la portería, para esto se informará a los residentes oportunamente para que ellos sean los encargados de recibirlos.
8. **Si el Residente presenta Mora superior a dos (2) meses en el pago del canon de administración su correspondencia será depositada en un espacio común y él mismo será el responsable de su recogida.**

## **ARTÍCULO 14: FACHADAS, ZONAS DE USO COMÚN, JARDINES, ASCENSORES Y ZONAS DE TRÁNSITO:**

### **A. FACHADAS, PATIOS Y JARDINES:**

1. Los trabajos en fachadas como pintura, instalación de rejas NO autorizadas, no se permiten con el fin de preservar la estética y la uniformidad de la unidad.
2. Por razones de estética y de contaminación visual, queda prohibida la instalación de toldos, carpas, aires acondicionados (condensadoras), o cualquier elemento en los exteriores de su Unidad privada. La instalación de estos elementos y su ubicación está regulada por Asamblea de Propietarios.
3. Queda totalmente prohibido cambiar el diseño de fachadas.
4. Esta totalmente Prohibida la instalación de rejas en las puertas de acceso a los apartamentos

En NINGUN CASO se permite la Instalación de Reja en puerta de Acceso, esto se considera cambio de la fachada y la Administración procederá a solicitar su desmonte.

5. SOLO SE PERMITE LA INSTALACIÓN DE REJAS en ventanas y Balcones de los Pisos UNO (1); las cuales se deben ser acordes al diseño y color entregado por la constructora; de los pisos dos (2) al seis (6) UNICAMENTE SE PERMITE REJA en la

ventana del área de aseo; la cual, debe ser acorde al diseño y color permitido y entregado por la Constructora.

**En el caso de que se instalen rejas con un diseño diferente, se solicitará al propietario su desmonte y la nueva instalación de rejas deberá ser acorde a lo autorizado; en cuyo caso, todos los gastos los asumirá el propietario que haya incumplido esta norma.**

6. Esta TOTALMENTE PROHIBIDO colocar propaganda de cualquier tipo en las ventanas y balcones incluida la propaganda política. Los carteles de Alquiler y Venta del inmueble están permitidos en ventanas en el perímetro del apartamento.
7. Está prohibido el utilizar las vías internas del Conjunto Residencial para parquear vehículos de su unidad privada o de visitantes.
8. No se podrá intervenir, sembrar, cortar podar ni hacer ningún cambio o intervención en los jardines que hacen parte de las zonas comunes de la Copropiedad, sin la autorización expresa de la Administración.
9. No se podrá sacar las mascotas para realizar sus necesidades fisiológicas en los jardines internos, andenes, parqueaderos o pasillos de la Copropiedad.
10. No se podrán colocar macetas, tapetes ni otros objetos que obstaculicen el paso en los pasillos y corredores fuera de las unidades privadas.
11. Queda **EXPRESAMENTE PROHIBIDO el USO DE PÓLVORA** al interior del Conjunto y en los parqueaderos de visitantes que hacen parte de este.
12. Los patios que se encuentran en los apartamentos de los primeros pisos hacen parte de las zonas comunes de Uso Exclusivo de la Unidad; por tal motivo, es importante tener en cuenta que:
  - Los propietarios de los Primeros Pisos han sido informados de que los Patios hacen parte de las ZONAS COMUNES y que les han sido cedidos para su uso Exclusivo pero que NO SON DE SU PARTE DE PROPIEDAD; además, de que en ellos se encuentran las cajas de desagüe de alcantarillado de toda la torre.

**Entendiendo las problemáticas expuestas se permite la Instalación de Reja de Seguridad y Techo, pero bajo el entendido de que esto NO CONFIGURA UNA ENTREGA EN PROPIEDAD y bajo las siguientes condiciones:**

- NO se permite modificaciones en los pisos, ya que los mismos, se constituyen en vía de acceso para que en caso de que se requiera por daño, se puedan verificar las cajas alcantarillado de la torre.

Por ser ZONA COMUN deben conservar el diseño con el que fueron entregados. Si algún Propietario modifica el Piso y este debe romperse para el acceso a las cajas, los gastos de reparación correrán totalmente por su cuenta.

- **El Cerramiento del patio solo es permitido en el margen que le corresponde a cada apartamento;** por lo tanto, es importante tener en cuenta los linderos definidos en Escritura para no invadir los linderos que corresponden al apartamento del segundo piso (**los techos NO PODRAN SER INSTALADOS EN EL MARGEN PROXIMO A LA VENTANA DEL SEGUNDO PISO**)
- La Instalación de rejas, en los Patios debe hacerse de acuerdo con el modelo enviado por la Constructora para las rejas del primer piso, **no se permite la instalación de Rejas con diseño diferente.**
- Como esta área hace parte de las zonas comunes de la copropiedad, se permite la instalación de techos, bajo las siguientes especificaciones:
  - a. Deben ser uniformes para todos los primeros pisos en cuanto a tipo de teja y color. (Teja translúcida).
  - b. Se debe instalar dejando una claraboya que permita el acceso a limpieza que se debe hacer utilizando el agua propia del apartamento en el que este instalado.
  - c. **NO se permite cerrar con plancha de concreto.**
  - d. NO se permiten tejas oscuras o de aluminio.
  - e. **Se utilizará como modelo base un techo que ya está Instalado en TORRE D.**
  - f. Las Tejas deben ser translúcidas.

- g. Cuando las tejas sufran deterioro o desgaste por acceso de calor deberán ser reemplazadas para preservar estética.
  - h. En caso de requerir su desmonte para el ingreso de equipos para el mantenimiento de las Cajas de Desagüe, el propietario del apartamento asumirá todos los costos.
  - i. En caso de Incumplir con lo aquí dispuesto con relación a Reja y Techo LA Administración notificará al propietario del incumplimiento y solicitará el desmonte permitiendo la nueva instalación cuando se cumplan las especificaciones que los Copropietarios concertaron de este tema.
- La limpieza de los Techos es **OBLIGATORIA dos veces al mes**
  - El acceso al Patio del personal de mantenimiento de las cajas de drenaje debe ser permitido por el Propietario de los primeros pisos de forma periódica (3 veces al año) de acuerdo con la programación de la Administración; la cual deberá ser informada con suficiente antelación al Propietario del apartamento y en caso de que se presente alguna emergencia de forma inmediata.
  - En caso de haber efectuado modificaciones que requieran ser removidas su remoción y posterior reparación estará a cargo del Propietario.
  - Dado que en los patios se encuentran las Cajas de Desagüe de Alcantarillado de la Torre, se recomienda a los propietarios de los primeros pisos dejar una copia de su llave a alguien de su entera confianza para que en caso de que en su ausencia ocurra una emergencia en las Cajas, se pueda intervenir de manera inmediata para evitar mayores afectaciones.
13. Los Propietarios de los Primeros Pisos con vista interna a la copropiedad Podrán instalar la Condensadora en el espacio múltiple contiguo al balcón teniendo en cuenta las especificaciones que delimite la Administración de la Copropiedad para este fin.

## **B. ASCENSORES:**

14. Por medidas de seguridad y buen comportamiento, se prohíbe el ingreso al ascensor de personas que recién salen de la piscina sin haberse secado adecuadamente, porque inundan el ascensor y pueden generar daños a su estructura y ocasionar riesgo de accidentes para otros residentes.
15. Se prohíbe el ingreso al ascensor de niños menores de 9 años sin la supervisión de un adulto responsable.
16. Se prohíbe la subida de material de obra y equipos pesados por el ascensor.
17. El tránsito de mascotas por el ascensor debe hacerse observando las medidas de seguridad establecidas en este manual para el desplazamiento con mascotas por las zonas comunes del Conjunto.
18. Los botones de CITÓFONO y EMERGENCIA ÚNICAMENTE se deberán utilizar cuando se requiera de la asistencia del Personal de Seguridad ante emergencias al interior del ascensor.

## **ARTÍCULO 15. ZONAS HÚMEDAS Y PISCINA:**

El uso de las piscinas que ofrece la copropiedad es para Propietarios y / o Arrendatarios Residentes; por tal motivo y para garantizar el pleno disfrute de esta, se han dispuesto las siguientes normas

1. El aforo total de la Piscina para su óptimo funcionamiento es de Cincuenta (50) personas.
2. La piscina estará disponible para su uso normal diariamente de 9:00 AM a 9:00 PM. En el Horario de 6:00 a 9:00 P.M. se dará prioridad a su uso para adultos que la utilicen con fines de ejercicio.
3. Es obligación de los Residentes y sus Invitados que utilicen el área de piscina respetar los horarios establecidos para disfrutar de dicho servicio, así como, cumplir con las pautas y reglamentos dispuestos en este Manual para su uso.
4. El servicio se suspende para hacerle mantenimiento y limpieza los lunes después de domingo o martes cuando sea festivo el lunes, o en aquellos que la administración informará previamente para algún mantenimiento especial que obligue a interrumpir el servicio provisionalmente.

5. Solo se permitirá el ingreso de máximo dos (2) invitados por Residente para los apartamentos que sean habitados por dos o más persona; en el caso de los apartamentos que solo cuentan con un solo residente se les permitirá el acceso a tres (3) invitados. Estos casos son pocos en la Unidad y se acordó por unanimidad identificarlos con un Carné de color diferencial.

NO se establece restricción de día y hora para los invitados, pero en caso de que en algún momento se cumpla con el Aforo descrito en el numeral 1, se limitara a UNA (1) HORA el tiempo de permanencia en el área de Piscina.

**El aforo de invitados incluye tanto a las personas que harán uso de la piscina como a los acompañantes; es decir que, en todo caso, solo pueden ingresar dos (2) personas como invitados por apartamento.**

6. Los invitados podrán hacer uso de la Piscina **ÚNICAMENTE** con la presencia permanente y supervisión del Residente que lo haya invitado y que, por lo tanto, será en todo momento responsable de su comportamiento.
7. El Control de ingreso a la piscina de Lunes a Viernes estará a cargo de la Seguridad Privada del Conjunto. Los sábados, domingos y festivos a cargo del Salvavidas de

turno con el apoyo de los Guardas de Seguridad, quienes serán responsables de la exigencia del Carné y la colocación de manilla a los visitantes permitidos

- El Residente, previo ingreso al área de la Piscina en los horarios donde no haya Salvavidas de Turno, deberá acercarse a la portería con el Carné que lo acredita como Residente e informar que va a hacer uso de la piscina y si ingresa con invitados deberá acogerse a lo dispuesto en el numeral 5 de este aparte del manual.
- En el caso de los invitados se registrarán igualmente en la Planilla y se les colocará una manilla que los identificará como invitados durante su permanencia en la Piscina, una vez terminen su actividad en este espacio, las manillas serán retiradas.
- El Guarda de Seguridad registrará en la Bitácora de ingreso a la Piscina nombre de la (s) persona (s) que van a ingresar teniendo en cuenta lo definido, el horario de ingreso y salida, el número de apartamento y a la salida antes de

efectuar entrega de los carnés verificará que no existan daños en la piscina o baños; así como que, el espacio utilizado haya sido dejado limpio y en orden.

- En caso de que se encuentre algún daño o anomalía se retendrán los carnés y se dejará anotación en la Bitácora para que la administración proceda con el cobro de los daños y las sanciones a lugar.
- Cuando la supervisión este a cargo del Salvavidas (fines de semana y festivos) este pasará reporte a los guardas de Turno y le efectuará la entrega del (los) carné a la Seguridad Privada para su custodia y el proceso de anotación en bitácora estará a su cargo.
- Los Carné serán devueltos cuando se solucionen los daños o inconformidades causadas; entre tanto, el Propietario / Residente o Arrendatario / Residente, **NO PODRÁ HACER USO DE LAS ZONAS COMUNES.**

8. Si durante los fines de semana se registra que se está llegando al Aforo, con el fin de dar oportunidad de uso a todos los residentes, se colocarán turnos de una (1) hora para permanencia en la piscina, que serán controlados por el Salvavidas teniendo en cuenta el horario de Ingreso consignado en la Bitácora de ingreso a la Piscina.
9. Se prohíbe el ingreso a la piscina de menores de 10 años sin supervisión permanente de adulto responsable.
10. Se prohíbe el ingreso al área de piscina de asadores, ollas, recipientes con comida y otros implementos similares, así como, efectuar en las zonas alrededor de las piscinas o similares comitivas, asados o fogatas, que provoquen incendios o daños a las zonas verdes de la copropiedad.
11. Se prohíbe el ingreso al área de piscina de personas que se encuentren bajo los efectos del alcohol y / o sustancias psicoactivas.
12. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 o Ley de Propiedad Horizontal que establece en su Artículo 74 “*la prohibición de olores o partículas u otros elementos que trascienden al exterior*”. Se prohíbe fumar cigarrillos o consumir sustancias psicoactivas, así como el uso de cigarrillos electrónicos y vapeadores en el área de la piscina.

13. Se prohíbe el ingreso de todo tipo de comestibles al área de la piscina y su área circundante.
14. Se prohíbe el ingreso de bebidas alcohólicas incluida la cerveza al área de Piscina.
15. No está permitido ingresar objetos de vidrio, o envases enlatados al área de Piscina estos, son un riesgo potencialmente alto para la accidentalidad de las personas que disfrutan de ella.
16. Para el uso de la piscina y con el fin de preservar la calidad e higiene del agua, solo se permite el ingreso con prendas adecuadas (vestidos de baño y pantalonetas y camisetas en los hombres para este fin) en licra o material impermeable. Los bebés o personas que no tengan control de esfínteres deberán utilizar pañales especiales para dicha actividad.  
  
**NO se podrá ingresar con Shorts o Camisetas de material distinto al permitido.**
17. Los invitados que hagan parte de Actividades sociales de los Residentes en el Salón de fiestas y / o el área de BARBECUE (BBQ) NO CUENTAN CON AUTORIZACIÓN DE ACCESO A LA PISCINA.
18. Se prohíben las fiestas incluidas las infantiles al interior de la Piscina.
19. Por seguridad se prohíbe, rotundamente y con especial énfasis, la circulación por los alrededores de la piscina, de bicicletas, triciclos, patines, patinetas o similares y los juegos que impliquen correr alrededor de la piscina con el fin de evitar accidentes.
20. Se prohíbe arrojar objetos a la Piscina tales como: Monedas, Piedras, Canicas y cualquier otro elemento que pueda obstruir y generar daños en los ductos y sifones de la piscina.
21. Se prohíbe el juego con pelotas que no sean apropiadas para la Piscina y en el caso, de que haya Residentes adultos de distintos apartamentos en la Piscina NO se podrá realizar juegos con ningún tipo de pelota.

22. Todos los bañistas están en la obligación de ducharse antes de ingresar a las zonas húmedas, por razones de higiene; además, se prohíbe el ingreso a esta con erupciones en la piel, conjuntivitis, o heridas abiertas y/o escoriaciones y con cuadros virales, Tampoco se permitirá el uso de ningún tratamiento facial o capilar, arreglarse las manos o pies, o afeitarse en la piscina o duchas.
23. Está prohibida la presencia de mascotas en las zonas húmedas al igual que en la zona social.
24. Por un correcto mantenimiento de la piscina, se prohíbe el ingreso a la misma de personas que se hayan aplicado bronceadores, protectores o cualquier crema sin haberse duchado previamente.
25. Se prohíbe el uso de la piscina en días lluviosos y, con mayor razón cuando esté haciendo tempestad.
26. Los equipos de sonido en el área de piscina deben ser inalámbricos para evitar riesgos eléctricos y deben escucharse a bajo volumen, conservando las normas definidas para tal fin en diversos apartes de este manual y acorde a lo dispuesto en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud y la Ley 09 de 1979.
27. No arrojar a la piscina sillas o mesas, ni dejar alrededor de esta ningún objeto o basura que altere el aseo y el normal funcionamiento de esta. Tampoco se permite el uso de balones de cuero en la piscina.
28. El Mobiliario con el que se dote la Piscina (Mesas, parasoles, sillas asoleadoras) es para uso de todos los Residentes; por lo tanto, es responsabilidad de todos su buen uso y conservación.
29. Las pertenencias abandonadas en la zona de la piscina o sus alrededores son responsabilidad de su dueño; por lo tanto, el Conjunto Residencial queda eximido de toda restitución por la pérdida de estas; en caso de encontrarse elementos olvidados, se recomienda su entrega a portería dejando registro.
30. Se prohíbe todo acto obsceno o demostraciones excesivas de cariño al interior de la Piscina, este es un espacio de esparcimiento familiar.

31. Se prohíbe realizar sesiones fotográficas o de filmación con fines profesionales o eróticos en el área de la piscina.
32. El personal del servicio Doméstico de las Unidades Privadas NO podrá hacer uso de la Piscina ni de las Zonas comunes del Conjunto.
33. En Caso de Moras, superiores a dos (2) meses, la Administración previa presentación del caso al Comité de Convivencia y Consejo de Administración suspenderá el goce y uso del área de Piscina al Residente y su núcleo familiar, en tanto el área privada se ponga al día en sus acreencias.
34. Ante el incumplimiento de lo aquí dispuesto, la Seguridad Privada del Conjunto, queda facultada para solicitar el desalojo de la Piscina y su cierre, dejando anotación en la Bitácora de los hechos que motivaron esta acción y sus causantes con la retención respectiva de los carnés de las personas que causaron la determinación; a partir de lo cual, la Administración iniciará la Ruta de investigación previendo las acciones necesarias para garantizar el debido proceso.

## **ARTÍCULO 16. PARQUE INFANTIL Y CANCHAS MÚLTIPLES:**

1. Los juegos infantiles que se encuentran en el conjunto solo podrán ser utilizados por niños menores de NUEVE (9) años.
2. Queda prohibido practicar cualquier deporte (fútbol, lanzamiento de pelota etc.) o montar bicicleta, patines, tabla, que impliquen riesgos para las personas o daños que puedan ocasionar al tapete del área de juegos o a los vehículos parqueados con proximidad a esta zona. La responsabilidad por los accidentes que ocurran estará exclusivamente en los padres de familia de cada menor, no es deber del Vigilante Rondero, permanecer al cuidado de los infantes. La Administración y el personal de vigilancia están facultados para hacer cumplir esta norma.
3. 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.
4. Está prohibido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil.

5. Está prohibido el uso del Parque Infantil como sitio de reunión para adolescentes y adultos.
6. Todo daño a los elementos del parque infantil y zonas aledañas será asumido económicamente por los padres del menor.
7. El horario de uso del Parque infantil y de las Canchas Múltiples será hasta las 8:00 P.M., de Lunes a Jueves y los Viernes, Sábados y domingos cuando el Lunes sea festivo hasta las 9:30 p.m.
8. Se prohíbe el uso de bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas en zonas comunes.
9. Los equipos instalados en el parque infantil serán usados bajo riesgo y responsabilidad de los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los niños.
10. 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.
11. En el área de las canchas ESTÁ PERMITIDO ingerir comidas ligeras y bebidas refrescantes, de manera tal que complementen el sano esparcimiento de los usuarios; esto, siempre y cuando se realice una adecuada disposición de envolturas y residuos en las canecas definidas para este fin, velando por la excelente disposición del aseo.
12. Para el Uso de las Canchas, los menores de edad deben estar acompañados de un Adulto Responsable; se deberá solicitar permiso de ingreso en la portería donde deberán dejar los carnés todas las personas que estarán en la cancha y deberán informar el tiempo de su permanencia, el Guarda diligenciará el formato de ingreso a la Cancha; en caso de que se presente algún daño a las canchas o la malla de protección, el Guarda realizará reporte en la Bitácora y la reparación de este se debe realizar a costo del Adulto responsable.
13. 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 del parque.

14. **NO ESTÁ PERMITIDO** el uso de música o reproductores con un alto volumen que superen los 45 Db, que afecten la paz y tranquilidad de los residentes, en concordancia con la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud y la Ley 09 de 1979.

15. En Caso de Moras, superiores a dos (2) meses, la Administración previa presentación del caso al Comité de Convivencia y Consejo de Administración suspenderá el goce y

uso del área de Piscina al Residente y su núcleo familiar, en tanto el área privada se ponga al día en sus acreencias.

## **ARTÍCULO 17. SALÓN SOCIAL:**

El Salón de eventos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, podrá ser utilizado, para eventos o reuniones de tipo social y / o familiar, por cualquier Propietario o Arrendatario Residente del Conjunto Residencial, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Estar a PAZ Y SALVO por concepto de cuotas de administración y / o cobro de sanciones.
2. No tener sanciones graves por el incumplimiento al reglamento de convivencia en lo que se refiere al uso adecuado de las zonas comunes.
3. Para reuniones en el salón social se deberá tener en cuenta la capacidad de este; la cual, tiene un aforo estimado de **MÁXIMO cincuenta (50) personas; este aforo incluye tanto a los invitados como al personal de servicio y logística del evento.**
4. El horario definido para el uso del Salón será: Viernes, sábado o domingos, en caso de que al siguiente día sea Lunes festivo hasta máximo las 12.00 A.M., entre las 12:00 a.m. y 1:00 a.m. se deberá realizar protocolo de entrega.

Entre semana las actividades sociales en el salón serán hasta máximo las 10:00 PM; esto con el fin, de respetar el descanso de todos los Residentes.

5. Para la utilización del Salón el Residente deberá efectuar la reserva mediante solicitud escrita entregada a la Administración con ocho (08) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social informando en la misma solicitud, el tipo de evento a realizar y número de asistentes.
6. Se define una cuota NO REEMBOLSABLE de CIENTO VEINTE MIL PESOS MCTE (\$120.000) por concepto de uso del salón; este dinero será utilizado para el pago del consumo de agua y energía del aire acondicionado durante el evento y el remanente

para el fondo de mejoramiento de la dotación del salón. ANUALMENTE ESTE MONTO SERÁ INCREMENTADO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL COMO INCREMENTO AL SALARIO MÍNIMO LEGAL VIGENTE. Este pago deberá efectuarse siete (7) días previos a la realización del evento.

7. Adicionalmente para el uso del Salón se deberá Efectuar DEPOSITO DE GARANTÍA REEMBOLSABLE equivalente DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$200.000) en los tres (3) días previos del evento, el cual será entregado en la oficina de la Administración como garantía por los daños que puedan generarse en el salón durante el evento; este depósito, será reintegrado al Propietario o Arrendatario Residente que haya usado el salón el segundo día hábil posterior al evento realizado, una vez se haya verificado que el salón se entregó en las mismas condiciones recibidas y totalmente limpio.
8. En caso de no efectuarse los pagos por uso y el Depósito de Garantía en el tiempo definido, la Administración entenderá que se desiste de la solicitud y dará su asignación a alguien que esté en lista de espera interesado y en disposición de cumplir lo aquí definido.
9. En caso de que el valor del daño o perjuicio no sea cubierto por el valor del Depósito de Garantía, el saldo será cobrado en las cuotas mensuales de administración, según acuerdo suscrito entre el Residente y la administración.
10. Se deberá entregar completamente aseada, limpia y ordenada la zona social utilizada; en caso de que el salón no sea devuelto limpio, se descontará del valor del Depósito

de Garantía la suma de Treinta Mil Pesos MCTE (\$30.000) para el año 2024 por concepto de sanción por incumpliendo del compromiso de aseo. ANUALMENTE ESTE MONTO SERÁ INCREMENTADO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL COMO INCREMENTO AL SALARIO MÍNIMO LEGAL VIGENTE.

11. El Propietario o Arrendatario Residente que solicite el salón, deberá informar a la administración el tipo de evento, hora de inicio y finalización y si va a contar con ingreso de decoradores, banqueteros y meseros y deberá cumplir con el aforo definido.
12. La reserva del salón social para reuniones políticas, religiosas que impliquen culto permanente y no sean parte de un evento social (bautizo, matrimonio, cumpleaños, aniversario entre otras), empresariales o actividades comerciales y / o laborales de lucro personal NO ESTÁN PERMITIDAS.
13. En caso de existir varios Residentes interesados en utilizar el salón social en la misma fecha y horario, la asignación la hará la administración por orden de fecha de radicación de la solicitud entregada.
14. Se deberá entregar en la portería, con un (1) día de anticipación el listado de los invitados y del personal de servicio que atenderá el evento; el cual, deberá tener nombre completo y número de documento de identidad, en caso de que esto no se cumpla, se restringirá el acceso hasta que el responsable se acerque a la portería.
15. En todo momento de la reunión las puertas y ventanas del salón deberán permanecer cerradas y el volumen de la música o de las presentaciones artísticas debe ser moderado, cumpliendo con las normas legales existentes en los Código de Policía y Ambiental y en todo caso, se deberán acatar las observaciones de los guardas por reclamación de los demás residentes o administración por el ruido.
16. El Residente acepta hacer la reposición o reparación de los daños que causen sus invitados al salón social o a la Copropiedad.
17. El Conjunto Residencial garantiza el buen estado y funcionamiento del salón social; por ello, el solicitante deberá revisar las instalaciones y reportar los daños o novedades que encuentre antes de comenzar la reunión, dejando constancia en la minuta.

18. El buen estado de las instalaciones del Salón Social y sus dotaciones son responsabilidad del solicitante; todo daño posterior a la reunión y que no haya sido reportado correrá por cuenta del solicitante.
19. El comportamiento de los invitados será responsabilidad del residente; los invitados **no pueden deambular por las instalaciones del Conjunto Residencial**. Una vez termine la reunión el solicitante velará porque sus invitados se retiren de las instalaciones del Conjunto Residencial.
20. Durante las reuniones llevadas a cabo en el salón social, SOLICITANTE (Residente), deberá estar presente durante la totalidad del evento y hasta tanto salga el último invitado.
21. Las anotaciones realizadas por los guardas y/o las quejas de los residentes por incumplimiento de las normas conllevarán a una sanción de uso equivalente a una (1) cuota de administración; el Residente tendrá derecho a presentar los descargos ante el Consejo de administración, el Comité de convivencia y Administrador, quienes revisarán las pruebas aportadas y definirán si la sanción se revoca o queda en firme:
22. Está totalmente prohibido el consumo de cigarrillo, vapeadores, cigarrillos electrónicos, así como de sustancias Psicoactivas en el salón y sus áreas circundantes y en general en todas las áreas comunes de la copropiedad (pasillos, escaleras, zonas verdes, ascensores,) y de las áreas privadas (parqueaderos, ventanas y balcones).
23. Está totalmente prohibido sentarse en el mesón del salón social por parte de algún Residente o sus invitados sean niños o adultos.
24. Está totalmente prohibido la instalación de barriles asadores dentro o fuera del salón.
25. En las paredes y techo del salón social, se prohíbe colocar bombas que ocasionen daño al salón. En el techo serán instalados ganchos o cárcamos con el fin de que estas bombas se coloquen desde allí.
26. El salón social no se permitirá con ánimo de LUCRO PERSONAL. La Administración podrá utilizarlo para actividades que reporten beneficio para el Conjunto.

27. En Los eventos que se desarrollen en el Salón Social, el servicio de vigilancia no se hace responsable por los vehículos que parquean en la parte exterior del Conjunto.
28. Por ningún motivo los anfitriones o participantes del evento le ofrecerán dádivas o donaciones al cuerpo de vigilancia.
29. Está prohibido antes, durante y después de las fiestas, que los asistentes a las reuniones salgan a departir, fumar, ingerir bebidas embriagantes y / o consumir sustancias psicoactivas en el parque infantil, zonas verdes, parqueaderos y demás zonas comunes, y demás acciones que vayan en contra de la moral y buenas costumbres.
30. Podrá hacerse uso de los parqueaderos de visitantes según la disponibilidad.
31. Cuando en las reuniones se produzcan disturbios, riñas o situaciones que perturben la tranquilidad de los residentes, los vigilantes deberán llamar a la Policía Nacional.
32. 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 acudir a la Policía Nacional.
33. Es responsabilidad del anfitrión del evento, el buen uso de la cocina dispuesta para tal fin, como también el uso de los baños comunales.
34. En Caso de Moras, superiores a dos (2) meses, la Administración previa presentación del caso al Comité de Convivencia y Consejo de Administración suspenderá el goce y uso del área de Salón Social al Residente y su núcleo familiar, en tanto el área privada se ponga al día en sus acreencias.
35. Se establecen, además, las siguientes prohibiciones:
  - a. Alquilar los salones a personas no Arrendatarios Residentes o no Propietarios.
  - b. Prestarlo a Familiares o Amigos NO residentes en la Unidad.
  - c. El uso del Salón por menores de edad sin la supervisión plena del adulto responsable.
  - d. Se prohíbe consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.

- e. Se prohíbe el uso de amplificadores de sonido, los vigilantes podrán no permitir el ingreso de estos equipos.
  
- f. Se prohíbe clavar puntillas, cinta pegante, 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.
- g. Se prohíbe fumar al interior del salón comunal,
- h. Se prohíbe portar armas cortopunzantes o elementos que afecten la integridad de las personas.
- i. Se prohíbe portar armas de fuego.

### **ARTÍCULO 18. BARBECUE (BBQ):**

1. El área de BARBECUE (BBQ) sólo podrá ser utilizado por los Propietarios o Arrendatarios Residentes del Conjunto y sus invitados.
  
2. El aforo máximo del área de BBQ es de Diez (10 personas)
  
3. Para acceder a su utilización los Propietarios o Arrendatarios Residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto; además, no deberá tener sanciones por mal comportamiento en las áreas comunes.
  
4. El Horario del BBQ, será de Lunes a jueves en el horario de 12:00 m. a 09:00 p.m. Viernes, sábados y domingos cuando sea lunes festivo de 12.00 m. a 10:00 p.m.
  
5. Se define una cuota NO REEMBOLSABLE de SESENTA MIL PESOS MCTE (\$60.000) por concepto de uso del BBQ; este dinero será utilizado para el pago del consumo de agua y energía. ANUALMENTE ESTE MONTO SERÁ INCREMENTADO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO POR EL GOBIERNO NACIONAL COMO INCREMENTO AL SALARIO MÍNIMO LEGAL VIGENTE. Este valor deberá ser cancelado dentro de los siete (7) días previos a su utilización.
  
6. Para el Uso del BBQ el Propietario o Arrendatario Residente solicitante, deberá hacer un Depósito de Garantía equivalente a DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$200.000);
  
- 7.

los cuales, deberán ser entregados en la Oficina de la Administración tres días antes de la fecha del evento reservado y serán devueltos a los dos días hábiles después del evento una vez se compruebe que no se generaron daños y que el espacio y la parrilla se entregan totalmente limpios.

8. En caso de no efectuarse el Depósito de Garantía en el tiempo definido, la Administración entenderá que se desiste del mismo y dará su asignación a alguien que este en lista de espera interesado y en disposición de cumplir lo aquí definido.
9. En caso de que el valor del daño o perjuicio no sea cubierto por el valor del Depósito, el saldo restante será cobrado en las cuotas mensuales de administración, según acuerdo suscrito entre el residente y la administración.
10. El área de BBQ Se deberá entregar completamente limpia y ordenada en caso de que no sea devuelto limpio, se descontará del valor del depósito la suma de Treinta Mil Pesos MCTE (\$30.000) para el año 2024 correspondientes al valor del aseo. Anualmente este monto será incrementado de acuerdo con lo establecido por el Gobierno Nacional como incremento al Salario Mínimo Legal Vigente.
11. La solicitud del área de BBQ debe hacerse ante la Administración por escrito con ocho (08) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social informando en la misma solicitud, el tipo de evento a realizar y número de asistentes y el horario de inicio y finalización teniendo en cuenta lo definido en el numeral 4 del presente artículo.
12. En caso de existir varios Residentes interesados en utilizar el salón social en la misma fecha y horario, la asignación la hará la administración por orden de fecha de radicación de la solicitud entregada.
13. La reserva del área del BBQ es exclusiva para esta área, mientras se estén efectuando asados los Residentes y sus invitados PODRÁN HACER USO DE LA PISCINA previo cumplimiento de lo definido para este fin.
14. Se prohíbe utilizar el agua de la Piscina para lavar implementos de asados y limpiar el área de BBQ

15. Durante su permanencia en el BBQ el Residente y sus invitados deberá permanecer EXCLUSIVAMENTE en este espacio, no se permite la circulación ni colocación de sillas y / o mesas parqueaderos y / u otras áreas comunes.
16. Dentro del área de BBQ se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a alto volumen, no emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.
17. Este espacio sólo podrá destinarse a eventos familiares o de convivencia entre amigos por el solicitante; por lo tanto, en NINGÚN CASO podrá utilizarse para eventos Empresariales.
18. Las basuras que se originen dentro del área BBQ deben ser adecuadamente dispuestas en los lugares definidos para tal fin y observando las disposiciones contenidas más adelante en este manual en lo relacionado al manejo de residuos.
19. La Empresa de Vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido o las personas que están en este espacio alteren la tranquilidad de los demás Residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
20. El Residente organizador del evento asumirá la responsabilidad plena por el comportamiento inadecuado de sus invitados y será acreedor a las sanciones a que dé lugar por estos actos.
21. Se prohíbe portar armas cortopunzantes, armas de fuego o elementos que afecten la integridad de las personas.
22. En Caso de Moras, superiores a dos (2) meses, la Administración previa presentación del caso al Comité de Convivencia y Consejo de Administración suspenderá el goce y uso del área de BBQ al Residente y su núcleo familiar, en tanto el área privada se ponga al día en sus acreencias.

## **ARTÍCULO 19. GIMNASIO:**

El Gimnasio y sus equipos son de uso exclusivo de los Residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA para efectos de control se definen las siguientes Normas:

1. El aforo máximo de uso del Gimnasio es de Diez (10) personas.
2. Para el ingreso al área del Gimnasio el Residente deberá Presentar su carné y firmar al ingreso y salida de este la Planilla de control de acceso; la cual, se encuentra disponible en el área de portería.
3. Sólo se permite el ingreso de máximo dos invitados quienes se les colocará una manilla que los identifique como visitante; pero teniendo en cuenta que la prioridad de uso del espacio será para los Residentes.
4. El Rondero de turno será el responsable de abrir para el acceso y de supervisar que todo quede en orden al momento de salida.
5. El Horario de acceso al área de Gimnasio será de lunes a viernes de 5:00 a.m. a 9:00 p.m., sábados y domingos de 5:30 a.m. a 9:00 p.m.
6. El horario de mantenimiento será los lunes después de fin de semana normal o los martes después de festivo; en estos días no podrá ser utilizado; no obstante, si por cuestiones de reparaciones o mantenimientos de los equipos debe emplearse un día distinto la administración notificará de forma oportuna a todos los residentes.
7. Se PROHÍBE el ingreso de menores de edad al área de Gimnasio; no obstante, los adolescentes entre 15 y 17 años podrán ingresar siempre y cuando cuenten con la supervisión de un adulto que será responsable por el uso y práctica que hagan en el Gimnasio, así como por los daños que puedan ocasionar a las instalaciones en máquinas y equipos.
8. La Administración y el Consejo de Administración no serán responsables por los daños o lesiones que puedan sufrir un menor de edad por el uso del Gimnasio, quedando a cargo la responsabilidad exclusiva de sus padres y/o tutores.

9. El uso de los elementos del Gimnasio y el patrón de las actividades físicas es absoluta responsabilidad de cada usuario, teniendo en cuenta las indicaciones del Profesional de la salud tratante, (medico, fisiatra, kinesiólogo, fisioterapeuta, etc.) y el tipo de rutina de ejercicios que pueda realizar.
10. El Gimnasio, sus instalaciones, equipos y dotación adicional están destinados única y exclusivamente para la práctica recreativa de ejercicios y el uso racional de sus servicios, observando la reglamentación y procedimientos de uso respectivos, debidamente publicados dentro de dichas instalaciones.
11. Por su propia seguridad se prohíben los envases de vidrio o sin tapa, así como cualquier tipo de alimento en el Gimnasio.
12. El uso del Gimnasio será bajo el propio riesgo del usuario, por lo tanto, es su responsabilidad las lesiones que pudieran sufrir durante el uso de los aparatos y máquinas. La administración y el Consejo de Administrativo no serán responsables por los accidentes y lesiones que puedan presentarse por el uso o mal uso de los elementos del Gimnasio.
13. Todo daño efectuado en el Gimnasio y/o en parte o todo su equipamiento, realizado en el período horario correspondiente al uso de un determinado usuario, podrá ser responsabilizado al departamento que corresponda mediante el cobro en el gasto común de multas, sanciones o costos de reposición y/o reparación para volver todo a su estado original según inventario.

#### **I. VESTIMENTAS Y EQUIPOS.**

1. Al hacer uso de las instalaciones en todo momento se tendrá que utilizar ropa deportiva adecuada como, por ejemplo: Camisilla, Shorts, polera, Zapatos tenis, etc.
2. Todo usuario del Gimnasio debe utilizar una toalla para su uso personal, para limpiar el sudor y la humedad causada a las máquinas después de usarlas.

3. No está permitido el uso de trajes de baño para la práctica de cualquier disciplina dentro de las instalaciones del Gimnasio.
4. Al concluir su sesión, todo usuario debe acomodar los implementos de uso como: mancuernas, colchonetas, balones, entre otros; en los lugares destinados.

## **II. NORMAS DE USO E HIGIENE:**

1. Utilizar los implementos en forma racional, que facilite el uso al mayor número de usuarios. En ningún caso el tiempo de ocupación de las máquinas de ejercicios cardiovasculares podrá exceder de 30 minutos continuos por el mismo usuario, a menos que no existan usuarios en espera.
2. En el caso específico de trotadoras:
  - Estas NO deben utilizarse en ningún caso por un periodo superior a 45 minutos.
  - Luego de su uso, la máquina debe “descansar” o estar sin uso por el mismo periodo por el que fue recién usada.
  - Se recomienda siempre usar la trotadora que NO haya sido usada recientemente.
  - Al iniciar la carrera, no se debe subir a la correa sino hasta que la correa alcance la velocidad de inicio deseada. En ningún caso se debe iniciar la carrera estando detenido sobre la correa ni haciendo esfuerzo “empujando” la correa con los pies.
  - Procure tener máxima precaución al subir a correa y al descender con máquina detenida, teniendo cuidado con cordón eléctrico.
  - Siempre debe usar dispositivo de parada de emergencia (afirmado a la ropa).
3. Los usuarios del Gimnasio deben conservar las mínimas normas de higiene, utilizando toallas u otro material absorbente para mantener limpias de sudor las superficies de las máquinas luego de ser utilizadas.
4. En caso de Requerir música para su rutina en el Gimnasio, deberá utilizar audífonos para evitar perturbar la tranquilidad de los demás usuarios del espacio y de las personas en los apartamentos aledaños.

## **PROHIBICIONES Y NORMAS:**

1. El Gimnasio es un ambiente de salud y bienestar, por lo tanto, está prohibido introducir comidas, bebidas alcohólicas, alucinógenos, y/o fumar dentro del mismo.
2. Está prohibido estar en las instalaciones del Gimnasio en horarios no permitidos (indicados en numeral 5 al inicio del Artículo).
3. Al ingresar al Gimnasio los usuarios deberán guardar la compostura y manejar un tono de voz adecuado.
4. Se prohíbe las charlas, ruidos que entorpezcan la actividad de los demás usuarios.
5. Durante la permanencia del Gimnasio se deberá guardar disciplina.
6. Está prohibido ingresar a las instalaciones del Gimnasio en estado de embriaguez o bajo efectos de drogas alucinógenas.
7. El usuario tiene prohibido practicar dentro del Gimnasio con zapatos de fútbol, sandalias o descalzo.
8. Está prohibido sacar del Gimnasio elementos como colchonetas, mancuernas, balones o cualquier equipo que sea parte del inventario del Gimnasio sin previa autorización del Administrador.
9. Los equipos deportivos no podrán movilizarse de un lugar a otro, manteniéndose ubicados en los lugares establecidos por la administración.
10. Queda prohibido arrojar pesas o mancuernas con violencia al piso.
11. Al término de cada actividad, el usuario deberá colocar los elementos utilizados por el mismo, sean estas pesas, mancuernas, barras, balones, colchonetas, etc., en los respectivos lugares de modo a mantener ordenado el área de práctica.

12. Cada usuario será responsable de los objetos personales. La administración no se hará responsable de la pérdida de estos.
13. Se PROHÍBE a las personas adultas asistir a la práctica deportiva con niños ya que estos pueden lesionarse.
14. La actividad Física en el área del Gimnasio de Adultos Mayores se realizará bajo su entera responsabilidad y es INDISPENSABLE que tenga una valoración médica previa y la guía de un profesional especializado, con el fin de evitar lesiones que puedan poner en riesgo su salud e integridad.
15. Se PROHÍBE expresamente todo acto obsceno o que atente contra la moral y las buenas costumbres al interior del Gimnasio
16. No se permite el ingreso de mascotas al área del Gimnasio.
17. En Caso de Moras, superiores a dos (2) meses, la Administración previa presentación del caso al Comité de Convivencia y Consejo de Administración suspenderá el goce y uso del área del Gimnasio al Residente y su núcleo familiar, en tanto el área privada se ponga al día en sus acreencias.
18. En caso de Incumplimiento de alguna de estas normas, el personal de Seguridad Privada del Conjunto queda facultado para el desalojo y cierre del Gimnasio, previa anotación respectiva en la Minuta de Administración donde indique la Falta Cometida y Residente Responsable.

## **ATICULO 20. TURCO / SAUNA:**

1. Para el ingreso al área del TURCO / SAUNA el Residente deberá Presentar su carné y firmar al ingreso y salida de este la Planilla de control de acceso; la cual, se encuentra disponible en el área de portería.
2. El Rondero de turno será el responsable de manipular las válvulas de encendido y de control de tiempo y abrir el acceso y de supervisar que todo quede en orden al momento de salida.

3. El horario de acceso al área de TURCO / SAUNA será de martes a domingo de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.
4. El aforo permitido es de máximo seis (6) personas.
5. El Horario de mantenimiento será los lunes después de fin de semana normal o los martes después de festivo; en estos días no podrá ser utilizado; no obstante, si por cuestiones de reparaciones o mantenimientos de los equipos debe emplearse un día distinto la administración notificará de forma oportuna a todos los residentes.
6. Se PROHÍBE el ingreso de menores de edad, para los adolescentes entre 15 y 17 años se podrá ingresar siempre y cuando se cuente con la compañía de un adulto que será responsable por el uso.
7. El uso del TURCO / SAUNA es de responsabilidad exclusiva del Residente, la Administración y el Consejo de Administración, NO serán responsables de alteraciones médicas que sufra derivadas de su ingreso.
8. Los Adultos Mayores deberán contar con autorización médica para el uso del TURCO / SAUNA y seguir las recomendaciones impartidas de acuerdo con su edad y condición de salud, para evitar riesgo de caída deberá ingresar en compañía de un adulto de su núcleo familiar.
9. NO se permite realizar actividades de Higiene personal como depilación, rasurado o raspado de las plantas de los pies al interior del TURCO / SAUNA.
10. No se permiten actos o conductas que atenten contra la moral y sanas costumbres en especial actos sexuales u obscenos.
11. Está PROHIBIDO orinar en las Duchas del Turco / Sauna, quien sea sorprendido infringiendo esta Norma será acreedor a una sanción por Falta Grave y además deberá asumir los costos correspondientes a la desinfección.
12. Se PROHÍBE ingresar al turco / Sauna bajo los efectos del alcohol y /o sustancias psicoactivas.

13. Se PROHÍBE el Ingreso al turco de mascotas
14. Se PROHÍBE el ingreso al turco con heridas, lesiones en la piel o conjuntivitis
15. Caso de Moras, superiores a dos (2) meses, la Administración previa presentación del caso al Comité de Convivencia y Consejo de Administración suspenderá el goce y uso del área del Gimnasio al Residente y su núcleo familiar, en tanto el área privada se ponga al día en sus acreencias.
16. En caso de Incumplimiento de alguna de estas normas, el personal de Seguridad Privada del Conjunto queda facultado para el desalojo y cierre del TURCO /SAUNA, previa anotación respectiva en la Minuta de Administración donde indique la Falta Cometida y Residente Responsable.

## **ARTÍCULO 21. BICICLETERO:**

Frente al Uso del Bicicletero una vez esté instalado se definen las siguientes reglas:

1. La Administración con la colaboración de los vigilantes y Residentes adelantará el inventario de las bicicletas. Para cada bicicleta existirán dos fichas. Una se adjuntará a la bicicleta y la otra la tendrá el propietario que la entregará al vigilante para su retiro.
2. 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.
3. Adicionalmente, está prohibido manejar bicicletas, triciclos o motos en los parqueaderos.
4. Se prohíbe que las bicicletas, carros infantiles, triciclos, entre otros permanezcan en áreas comunes de los interiores de las torres.

5. Ni La administración ni la Empresa de Vigilancia se responsabilizará por daños o pérdida total a parcial de las bicicletas, triciclos o carros para niños que no estén debidamente inventariados y con su respectiva ficha de control.
6. El ciclero tendrá un costo mensual de Seis Mil Pesos MCTE (\$6.000). Anualmente este monto será incrementado de acuerdo con lo establecido por el Gobierno Nacional como incremento al Salario Mínimo Legal Vigente. Este alquiler se empleará para sus gastos de mantenimiento y deberá cancelarse con anterioridad al uso

## **ARTÍCULO 22. PARQUEADEROS:**

Si bien es cierto los PARQUEADEROS son unidades PRIVADAS de propiedad exclusiva, se encuentran en el perímetro de la Copropiedad, por lo tanto, se deberán observar las siguientes Normas.

1. El Uso del Parqueadero es de dominio exclusivo del Propietario o Arrendatario Residente.
2. Se PROHÍBE hacer uso de parqueaderos distintos a los de su propiedad sin autorización expresa del Propietario o Arrendatario de este. En caso de que esto se de forma repetitiva, se iniciara el debido proceso y de considerarse reiterativo se impondrá sanción de acuerdo con lo previsto en este manual.
3. Se PROHIE ALQUILAR o PRESTAR el Parqueadero a personas que vivan fuera del Conjunto.
4. En caso de que desee ingresar vehículos diferentes, estos deberán estar debidamente registrados en la ficha de Residente en la Portería y SÓLO PODRÁ INGRESAR UNO A LA VEZ.
5. Se prohíbe dejar materiales y / o escombros en el área de parqueadero.
- 6.

7. El parqueo de vehículos debe hacerse dentro del perímetro correspondiente al parqueadero; en caso de parquear vehículo y moto se debe cumplir igualmente con esta disposición.
8. Bicicletas, Triciclos, Patines, Patinetas no deben dejarse en los Parqueaderos, en caso de pérdida la Copropiedad no asume ninguna responsabilidad.
9. Se PROHIBE el ingreso a parqueaderos de vehículos No registrados, salvo en casos de fuerza mayor, en cuyo caso, la persona del apartamento que solicita el ingreso, deberá contar con el parqueadero disponible e informar a la portería el permiso de ingreso, en cuyo caso, los guardas deberán dejar nota en la minuta.
10. Se Podrá efectuar el registro de hasta cuatro (4) vehículos; por apartamento, con la claridad de que solo ingresa UNO SOLO por vez; en caso de llegar en simultaneo ingresa uno (1) y los demás deberán quedar en parqueadero externo de visitantes.
11. No arrojar elementos corrosivos en las áreas de los parqueaderos ya que estas deterioran la calidad de asfalto; en caso de incurrir en esta prohibición los daños serán cargados a la cuenta del propietario infractor.
12. Los Parqueaderos que hacen parte de las zonas comunes serán normalizados y reglamentados por el Consejo de Administración y la administración.

## **PARÁGRAFO 1. MOBILIARIO:**

Cuando se adquieran muebles y estos sean ubicados en las zonas comunes, como el Salón Social, Piscina, Gimnasio y otros son para disfrute y utilización de propietarios y residentes; los visitantes o huéspedes podrán hacer uso de ellos, solo en compañía de propietarios o residentes o con su supervisión para un mejor control y mantenimiento de estos.

## **PARÁGRAFO 2. SERVICIOS DE LAS ZONAS COMUNES:**

Todos y cada uno de los servicios que ofrece la copropiedad son para uso exclusivo de sus Residentes, en ningún caso para los empleados del Conjunto Residencial o de las Unidades Privadas.

### **PARÁGRAFO 3. USO DE LAS ZONAS COMUNES EN APARTAMENTOS ALQUILADOS.**

Los Propietarios que tengan alquilados sus apartamentos, **NO PODRÁN HACER USO DE LAS ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD**, ya que este derecho pasa a titularidad del Arrendatario mientras habite en el inmueble.

## **CAPÍTULO V REPARACIONES, REMODELACIONES, MODIFICACIONES Y / O ADECUACIONES**

### **ARTÍCULO 23. DISPOSICIONES SOBRE LOS TRABAJOS DE OBRA, PERSONAL DE OBRA Y ADECUACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS:**

1. Las remodelaciones al interior de las Unidades Privadas (apartamentos) NO podrán durar más de noventa (90) días calendario; los cuales, pueden ser consecutivos o intermitentes; en el caso de que sean intermitentes, se deberá dar prioridad al inicio de obra con aquellas actividades que generan mayor impacto de ruido.
2. En caso de que se presente algún inconveniente en la obra y/o que por fuerza mayor no se pueda cumplir con el límite del plazo de Noventa (90) días para su culminación; el propietario podrá exponer su caso ante el Consejo de Administración y el Administrador, quienes podrán conceder una prórroga de hasta sesenta (60) días calendario adicionales para la obra y se encargaran de comunicar a los Residentes que se puedan ver afectados para que tengan conocimiento.
3. Los Propietarios serán responsables de supervisar a sus Contratistas de Obra y garantizar que estos cumplan con las normas de comportamiento previstas en el Conjunto para la Convivencia.
4. El **horario de trabajo para reparaciones o remodelaciones o adecuaciones posteriores a la mudanza que produzcan ruido al interior del Unidad privada será de lunes a viernes de 8:00 am a 12 m y de 1:00 pm a 5:00 pm, y los sábados de 8:00 am a 12 m.**

**No** se permite ningún tipo de trabajo fuera de los horarios ya establecidos y tampoco los domingos y festivos, salvo para reparaciones urgentes que están afectado al residente o a los bienes comunes.

5. El Propietario deberá instruir a sus Contratistas sobre las Prohibiciones al interior del conjunto en cuanto a:
  - Fumar al interior del Conjunto Residencial.
  - Arrojar desechos y basura por las ventanas en los pisos altos al primer piso (patios y zonas comunes).
  - Arrojar basura y desechos de obra a las zonas verdes y jardines del Conjunto.
  - Acumular basura y escombros en balcones estos deben retirarse de forma semanal.
  - Utilizar la zona de lavado de Trapeadores del área común para la lavar trapos, implementos y herramientas de obra.
  - Escuchar música con equipos a alto volumen.
  - Transitar por la Copropiedad fuera de su espacio de trabajo.
  - Dormir en los apartamentos o permanecer en ellos por fuera de los horarios permitidos.
6. El residente deberá reportar previamente y por escrito a la administración y este a la portería, el nombre y el número de identificación de los contratistas y obreros.
7. El residente deberá suscribir un compromiso aceptando la reparación de cualquier daño que se suceda en zonas comunes.
8. Al momento de ingreso de los trabajadores se llenará un carné que será solicitado por el portero cada vez que ingrese, a este se le deberá colocar foto
9. En ningún caso, los trabajadores pueden quedarse a pernoctar en las Unidades Privadas.
10. El Guarda deberá exigir el Documento de identificación, así como el Carné de ARL y dejarlo en portería, de tal forma que se conozca el momento de ingreso y salida de los trabajadores y reportarlo oportunamente en la minuta.

11. El personal contratado para obras de remodelación se someterá a todos los controles de llegada y salida por parte del personal de vigilancia de la unidad.
12. Los sobrantes de materiales de construcción no podrán dejarse en Las zonas comunes del Conjunto Residencial. Se deberán ubicar dentro de su Unidad privada y evacuarse el día que el copropietario considere.
13. Los Escombros **NO PODRÁN SER ARROJADOS POR EL SHUT ni depositados en la UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS**; es responsabilidad del Propietario del apartamento retirarlos y garantizar su disposición final en el sitio asignado en Jamundí para este fin.
14. Las multas impuestas por las oficinas de control por acumulación de materiales de desechos o escombros sobre andenes o vías externas del Conjunto Residencial correrán a cargo del propietario de la obra. En caso de sanciones, no se permitirá el ingreso de trabajadores para continuar la obra hasta tanto no hayan cancelado las multas. Se exigirá la presentación de PAZ Y SALVO que otorgan estas entidades.
15. Los materiales no podrán descargarse sobre las vías internas y/o externas del Conjunto Residencial.
16. Los residentes deben corregir oportunamente el mal funcionamiento de las llaves de acueducto, filtraciones o humedades originados por escapes de tuberías o desagües propios de las instalaciones interiores de las Unidades Privadas y obstrucciones de sifones.
17. Una vez ocasionado un daño a la copropiedad el responsable debe atender la reparación a la mayor brevedad posible, con un máximo de 24 horas para su  
  
reparación. Pasado este tiempo la administración Solucionará el problema y cargará los costos al residente en la factura de cobro de administración.
18. Los sobrantes de materiales de construcción no podrán dejarse en los parqueaderos ni en ninguna área común del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**. Se deberán ubicar dentro del apartamento y evacuarse el sábado.

19. Para subir materiales o bajar sobrantes de materiales se deberá utilizar la escalera, no se permite la utilización de los ascensores para tal fin. En caso de ocasionar algún daño al ascensor por causa de esta actividad, el Propietario deberá asumir el costo de la reparación de este.
20. Las adecuaciones que los nuevos residentes realicen después de la mudanza (armado de muebles, colocación de cuadros, cortinas, soportes de ropa y tv) deberán realizarse de lunes a viernes hasta las 5:00 p.m. y los sábados hasta las 12:00 M. No se permite efectuar adecuaciones en las unidades privadas ni en las noches, domingos o festivos para respetar el derecho al descanso de otros residentes.
21. El personal de obra debe observar una conducta respetuosa teniendo en cuenta que ya hay Residentes en el Conjunto, es responsabilidad del Propietario la supervisión de su obra de forma regular y velar porque el personal de esta cumpla con las Normas de comportamiento establecidas por la Administración durante su permanencia en el Conjunto.
22. El tiempo de obra de remodelación de las Unidades privadas no deberá superar los tres (3) meses; esto con el fin, de garantizar el bienestar de las personas que ya residen en los edificios.
23. Dado que el Conjunto Residencial ALTEA es una Construcción nueva, en caso de que se presente un daño grave en alguno de los apartamentos derivado del modelo constructivo y que afecte a los apartamentos vecinos y que sea objeto de garantía por parte de la Constructora, los Apartamentos implicados, deberán permitir el acceso al personal de obra de la Constructora para que corrijan la deficiencia sin generar perjuicio económico alguno a los afectados.

## **CAPÍTULO VI**

### **MUDANZAS**

#### **ARTÍCULO 24. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS MUDANZAS:**

1. De acuerdo con lo definido en el Código de Policía se establece como horario de trasteos, los días ordinarios, de lunes a viernes de 8:00 AM a 1:00 P.M., y de 2:00 a

5:00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. están prohibidos los trasteos en horarios diferentes a los ya mencionados, así como en domingo o festivo.

2. Para permitir el ingreso de un nuevo Residente es requisito indispensable que el Unidad privada a ocupar este a **PAZ Y SALVO** por todo concepto con la administración; este trámite deberá solicitarse con antelación a la mudanza y la administración será la encargada de expedir certificado correspondiente por todo concepto con el Conjunto Residencial cuando el interesado lo solicite; dicho certificado será necesario para efectuar la mudanza.
3. El propietario notificará por escrito a la administración con cinco (05) días de anticipación, la entrada o salida de los muebles del apartamento de su propiedad dejando constancia escrita de su aceptación para asumir responsabilidad en caso de daños de equipos y /o Bienes Privados o zonas comunes.
4. Un (1) día hábil de lunes a viernes, antes de la fecha estipulada para la Mudanza, el propietario del Apartamento deberá dejar en la portería un Depósito de Garantía equivalente a una cuota de administración para cubrir los posibles desperfectos que se puedan causar como resultado del trasteo; de lo contrario, la Seguridad Privada quedará facultada para no permitir el ingreso hasta el cumplimiento total de los requisitos; una vez terminado de ejecutar el mismo, se verificará el estado de las zonas de circulación en especial el ascensor; de tal forma, que se cobren los daños causados o se reintegre el valor del depósito.
5. El ingreso de camiones de trasteos al interior del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA**, no está permitido.
6. Todo arrendatario que solicite autorización de ingreso al **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA** debe presentar un documento del propietario del apartamento que lo autoriza para la ocupación del bien privado; en este documento, debe especificar quién se responsabiliza con el pago de las cuotas de administración ante el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA por este concepto; de acuerdo con lo ordenado por la Ley 675 de 2001.
7. Para el ingreso de trasteos es requisito indispensable llenar el formato de información de los nuevos residentes, este se suministra en la portería y debe ser entregado al

momento de solicitar el ingreso del trasteo al Conjunto Residencial mínimo tres (3) días hábiles previos al ingreso.

8. Para la mudanza de los arrendatarios que van a abandonar el Conjunto, el Apartamento debe estar a PAZ Y SALVO por concepto de Administración y Multas, el propietario deberá notificar la autorización de salida con tres (3) días hábiles de anterioridad y dejar el respectivo depósito de mudanza en la portería; de lo contrario, la Seguridad Privada, queda facultada para impedir la salida; una vez terminada de ejecutar misma, se verificará el estado de las zonas de circulación en especial el ascensor; de tal forma, que se cobren los daños causados o se reintegre el valor del depósito.
9. Cuando se realice algún trasteo es obligación la supervisión por parte de la vigilancia del Conjunto.
10. No se permitirá la salida de muebles y electrodomésticos sin la autorización expresa del Residente; la cual, será consignada por los Guardas en la Minuta.
11. Las adecuaciones de armado de muebles, decoración e instalaciones en los apartamentos que impliquen ruido o mover objetos solo están permitidas en el horario de Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 1: 00 p.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. No se permite ningún tipo de adecuación en horarios diferentes

**PARÁGRAFO 1:** Cuando el inmueble esté consignado a una arrendadora o inmobiliaria la Administración mantendrá informado 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 VII

### PERSONAL QUE PRESTA SUS SERVICIOS A LA COPROPIEDAD

#### ARTÍCULO 25. SEGURIDAD PRIVADA:

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

1. Asistir al turno de trabajo con el uniforme completo, limpio e impecable.
2. Permanecer siempre en el lugar de trabajo y mantener cerradas las puertas de acceso peatonal y portería.
3. Mostrar un alto grado de educación y buenos modales como amabilidad, cortesía y respeto para con los habitantes del conjunto y visitantes.
4. Atender el citófono y/o teléfono con amabilidad y diligencia, sin entablar largas conversaciones por los mismos.
5. Anunciar por citófono y/o teléfono a todo visitante a los apartamentos, Salón Social y Administración, con previa autorización para su ingreso.
6. El citófono y/o teléfono de la portería solo debe ser manipulado por el Guarda de turno, y centro de monitoreo por funcionario encargado.
7. Por ningún motivo los Guardas que presten servicio en el Conjunto pueden 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.
8. El Guarda asignado a la portería tiene a su cargo y responsabilidad recibir la correspondencia, clasificar 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.

9. 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, minutas de ingreso y salida del personal de servicios generales, entre otros.
10. Anotar en el libro de minuta las novedades y observaciones diarias, así mismo se dejará constancia de los eventos al hacer cambio de turno.
11. Es función del Rondero hacer los itinerarios por los puntos de ruta asignados, o acatar indicaciones del centro de monitoreo, informar sobre anomalías encontradas en sus trayectos verificar que no haya novedad en las entradas de las torres ni en las áreas comunes y / o parqueaderos del conjunto
12. Los relevos de personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el turno, debe llegar con quince 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 Guarda 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 a algún Guarda se le presenta una calamidad o fuerza mayor deberá informar inmediatamente a la Empresa de Vigilancia para que se encarguen de su reemplazo y de igual forma al administrador.
13. Manipular su arma de dotación siguiendo los protocolos definidos por la Empresa de Seguridad para este fin.
14. 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.
15. 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.
16. Realizar los controles de acceso y salida de las áreas comunes de acuerdo con lo dispuesto en este manual.

17. Poseer información sobre la ubicación y funcionamiento de los sistemas hídricos, gasíferos, eléctricos, de citófono y de desagües del conjunto para ser utilizados en caso de emergencia.
18. 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 y velar por el correcto funcionamiento y orden del parqueadero.
19. Los Guardas de Seguridad deberán solicitar el carné que acredita como Residente y según el caso de invitado para el acceso al área de piscina y en ningún caso podrá permitir el ingreso de invitado sin compañía del Residente.
20. Los Guardas de Seguridad estarán encargados de efectuar el cobro de las expensas correspondientes a segundo invitado y dejar el reporte de esta en la planilla dispuesta para tal fin.
21. Los Guardas de Seguridad deberán desalojar y generar el cierre de las áreas comunes (Piscina, BBQ y Salón) cuando los Residentes que hacen uso de ellos, incumplan el reglamento de uso descrito en el Capítulo IV de este manual.
22. 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. Adicionalmente deberán consignar en la minuta de vigilancia los acontecimientos de la forma más clara y detallada posibles.
23. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de cualquier tipo relacionada con los propietarios, tenedores o usuarios del conjunto mientras no sean autorizados explícitamente por la administración o propietario, tenedor o usuario directamente implicado.
24. Con el fin de identificar plenamente aquellas personas que ingresen y se retiren del conjunto en motocicleta se solicitará el retiro del casco.

25. 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 de acuerdo con lo definido en el Capítulo V de este Manual y además, se revisarán todos los bolsos y paquetes a la entrada y salida para comprobar que sale únicamente con aquellos elementos que ingresó al Conjunto. Este mismo procedimiento se aplicará con los empleados del servicio doméstico.
26. 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.
27. Al ingresar vehículos autorizados, el vigilante recorridor deberá estar atento mientras este permanezca dentro del Conjunto, controlar su velocidad, el parqueo y el estado general en el que ingresa.
28. Está prohibida la entrada al Conjunto de vendedores, cobradores puerta a puerta, salvo expresa autorización del Residente solicitado y en NINGÚN CASO podrán realizar desplazamientos hacia otras Torres y /o apartamentos.
29. La entrada del personal de las empresas de servicio públicos será autorizada previa identificación con el carné que los acredite y la permanencia al interior del Conjunto debe limitarse a sus labores.
30. Está totalmente prohibido que personal ajeno al autorizado por la administración opere sistemas eléctricos, electrónicos, STRIP telefónico, motobombas, planta eléctrica etc.
31. 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.

32. Llevar el registro y control de los vehículos, motos, ciclas que ingresen y salgan del Conjunto Residencial.
33. Hacer cumplir las Normas descritas en el Capítulo VI MUDANZAS.
34. Recibir los depósitos por concepto de Mudanzas de Ingreso o de Salida definitiva de Residentes al Conjunto y Notificar a la Administración; Una vez termine el proceso de Mudanza, verificar el estado de ascensores y paredes de pasillo por sonde hayan circulado y todos sus componentes si no hay daños efectuar la respectiva devolución.
35. El servicio de vigilancia del conjunto está contratado exclusivamente para cumplir las labores de vigilancia en todas las áreas del conjunto, se prohíbe al personal de vigilancia hacer mandados en horario de trabajo y fuera de este.
36. Cada vigilante debe permanecer en el área de trabajo asignada y no reunidos en la portería. En la hora de almuerzo deben turnarse con el objeto de mantener los controles de seguridad del Conjunto.
37. En ninguna circunstancia los Vigilantes podrán hacerse responsables del acompañamiento de los menores de edad en la espera de su ruta escolar.
38. La seguridad privada estará a cargo de supervisar el ingreso de visitantes al área de piscina, de lunes a viernes y apoyará la gestión en los fines de semana haciendo cumplir las Normas dispuestas en este Manual para su ingreso.
39. La Seguridad Privada deberá hacer seguimiento a las quejas que por convivencia se presenten en el Conjunto y dejar las respectivas anotaciones en la Minuta y de ser el caso cuando se amerita activar la intervención del Cuadrante Policial para el cumplimiento de lo dispuesto en el Código de Policía.
40. El registro de entrada y salida de vehículos es una información confidencial. El personal de control vehicular y de servicio de portería no está autorizado para informar, fecha y hora de entrada y salida de vehículos.

41. Las demás que están establecidas por el protocolo de seguridad de la Superintendencia de Vigilancia para el sector residencial y las impartidas por la administración de acuerdo con el cargo y al contrato suscrito con la respectiva empresa.

## **ARTÍCULO 26. PERSONAL DE ASEO, MANTENIMIENTO y JARDINERÍA:**

1. Los empleados de aseo, mantenimiento y otros servicios a cargo de la Copropiedad se someterán al cumplimiento de los manuales y normas de las empresas contratistas a que pertenezcan y al cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento de Convivencia y en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, comprometiéndose a obedecerlos y hacerlos respetar.
2. Los empleados deben portar credenciales o carnes que los acrediten como tales.
3. El personal al servicio del Conjunto Residencial no está autorizado para realizar actividades ordenadas por los residentes, ni para ocuparse en funciones que entorpezcan sus labores regulares.
4. Toda irregularidad observada en el desempeño laboral de los empleados al servicio del Conjunto Residencial debe ser comunicada oportunamente, por escrito a la Administración y al Consejo de administración o deberá ser anotada en la minuta de la portería.
5. los empleados al servicio del conjunto residencial no deben ingresar a las unidades privadas dentro de su jornada laboral. Fuera de su horario sólo podrán ingresar con autorización de los propietarios y previo aval de la administración.
6. La permanencia en el área, de portería es exclusiva del Guarda, las demás personas al servicio de la copropiedad solo podrán estar siempre y cuando lo requieran en el cumplimiento de sus servicios.
7. Todo empleado al servicio de la copropiedad deberá, previamente, informar a la administración cuando un propietario o residente requiera de sus servicios después de su jornada laboral. El propietario o residente debe comunicar, por escrito, a la administración el servicio a prestar y este debe ser autorizado por el Administrador.

8. Los empleados no están autorizados para dar información de los Residentes del Conjunto Residencial. Solo los Guardas tienen la función de informar la llegada de visitantes o suministrar la información que, previamente, un residente haya entregado.
9. Ningún empleado está autorizado para recibir dinero, joyas, llaves de Unidades Privadas y de vehículos o elementos de valor de residentes o visitantes para ser custodiados o entregados a terceras personas.
10. Los empleados al servicio de la copropiedad no podrán aceptar el ofrecimiento de ninguna clase de bebida alcohólica dentro de su jornada laboral, ni fuera de ella, mientras estén dentro del Conjunto Residencial.

## **CAPÍTULO VIII**

### **PERSONAL DEL SERVICIO DOMÉSTICO DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y SERVICIO DE DOMICILIARIOS**

#### **ARTÍCULO 27. SERVICIO DOMÉSTICO DE LAS UNIDADES PRIVADAS:**

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 el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA** y, además, deberán acatar las siguientes Normas.

1. Se debe comunicar por escrito a la Administración la contratación y despido de sus empleados.
2. Los empleados de los residentes no podrán autorizar el ingreso de visitantes salvo expresa autorización del residente.
3. La relación de las empleadas del servicio doméstico con el personal de vigilancia y otros empleados al servicio del Conjunto Residencial debe estar en función de la labor que desempeñan.

4. Los residentes deben instruir a su personal para que no realicen corrillos en portería y otras zonas comunes.
5. Las labores domésticas se deben realizar, únicamente, en áreas interiores correspondientes a cada Unidad privada.
6. El residente debe reportar a la Administración los cambios de empleadas del servicio doméstico que efectuó, indicando nombre, identificación diligenciando el formato de verificación de antecedentes, anexando fotocopia de la cédula.
7. Cuando una empleada del servicio doméstico sea retirada de su trabajo por hurto o maltrato a menores de edad, no se permitirá su vinculación laboral en ninguna Unidad Privada del Conjunto Residencial.
8. Cuando un residente contrate empleados temporales debe notificar su hora de ingreso y hora de finalización de las labores, para que en la portería se constate su salida y entrada.
9. La salida de empleados del servicio doméstico con menores de edad no será permitida. El residente notificará por escrito a la portería su autorización. No se recibirán permisos telefónicos o por citofonía.
10. Las empleadas del servicio doméstico no podrán utilizar los juegos de los niños ni otras zonas sociales.
11. Los residentes darán instrucciones claras a las empleadas del servicio sobre normas de comportamiento, trato a los menores y conocimiento del Reglamento de Convivencia con el fin de darle cumplimiento.
12. Las empleadas del servicio velarán por la buena disposición de las basuras en las zonas comunes. En todo caso, el residente contratante será directo responsable del cumplimiento de las normas.
13. No se permitirán manifestaciones de relaciones distintas a las laborales y de servicio entre empleadas del servicio doméstico y empleados del servicio de la Copropiedad dentro del Conjunto Residencial.

## **ARTÍCULO 28. SERVICIOS DOMICILIARIOS:**

- a. Solo podrán ingresar al Conjunto Residencial, los médicos y/o empleados de la salud, Veterinarios para atención de Urgencias, personal de mantenimiento de electrodomésticos, previa autorización de la entrada de estos por parte del residente o propietario adulto.
- b. Ningún funcionario de los domicilios de otro tipo, diferentes a los anteriormente mencionados, podrá ingresar al Conjunto Residencial, con excepción de las droguerías en el caso de personas imposibilitadas o con impedimento físico. Los propietarios o residentes adultos que soliciten este tipo de domicilios deben ser los encargados de recibirlos en la portería.

## **CAPÍTULO IX. MANEJO DE DESECHOS Y FUMIGACIÓN**

### **ARTÍCULO 29. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL MANEJO DE DESECHOS:**

Se dictan las siguientes disposiciones en materia de disposición de basuras

1. Diariamente se debe retirar la basura de las Unidades Privadas empacándolas en bolsas plásticas de tamaño apropiado y amarrándose en su extremo superior de manera que esta no se salga.
2. Los desechos orgánicos e inorgánicos (cáscaras, vidrios, cartones, periódicos, papel, botellas, latas, plásticos.) deben ser separados y empacados en bolsas diferentes; para lo cual, se recomienda:
  - **Bolsa Negra** para Residuos NO APROVECHABLES (papel higiénico, servilletas, papeles o recipientes contaminados con comida, papeles metálicos).
  - **Bolsa Verde** para Residuos Orgánicos (Restos de Comida, Residuos agrícolas).
  - **Bolsa Blanca** para Residuos Aprovechables (Cartón, Papel, Latas, Vidrio, Plástico).
  - **Bolsa Roja:** Residuos Peligrosos o de Riesgo Biológico.

3. Se deberá arrojar la basura bien empacada en bolsas plásticas y preferiblemente dobles por los ductos. Se recomienda no arrojar basuras a elevadas horas de la noche, dado que el ruido que esto representa perturba la tranquilidad de los demás copropietarios.
4. Cuando algún residente o visitante esté haciendo uso de las zonas comunes, sus basuras o desechos debe depositarlas en las canecas dispuestas para este fin, en ningún momento se deben arrojar al piso o en los parqueaderos.
5. Los residentes y/o propietarios se comprometen a asistir a los cursos capacitaciones que coordine la administración relacionados con el manejo de basuras. Los materiales reciclables como cartón, vidrio, plástico, entre otros, deben llevarse hasta el depósito de basuras y colocarlas en la caneca correspondiente para esta clase de basuras.
6. Nunca dejar la basura o desperdicios materiales en áreas comunes, pasillos, ni en los entresijos o escaleras, ni siquiera de manera temporal, toda vez que se puede llegar a imponer sanción determinada por el Consejo de Administración.
7. Todos los propietarios están en la obligación de comunicar a los empleados de servicio de aseo sobre las normas de reciclaje y utilización del depósito de basuras descritas en el numeral dos de este capítulo.
8. 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.
9. La puerta del depósito de basuras debe permanecer cerrada con el pasador, pero sin candado.
10. El cuarto de basuras debe ser utilizado en la debida forma. Está prohibido dejar bolsas de basura en general fuera del depósito y canecas.
11. Se prohíbe sacar escombros de obras y dejarlos en el cuarto de basuras o en las zonas comunes del conjunto. De acuerdo con el Código de Policía, el propietario y/o residente debe aplicar el procedimiento para la eliminación del escombro, asesorarse con la Administración.

12. Ni el personal de vigilancia ni el de aseo están en la obligación de transportar o tirar basuras de los habitantes del conjunto.
13. 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 cualquier invasión de plagas, epidemias y focos de infección.
14. En caso de obstrucción del SHUT de basuras, los residentes no podrán dejar la basura en el piso y deberán informar a la portería para que el personal de aseo, acudan a hacer la desobstrucción.

### **ARTÍCULO 30. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE FUMIGACIÓN:**

1. La Administración programará la fumigación de las zonas comunes, con el fin de que el resultado sea positivo se requiere que las Unidades Privadas también programen la fumigación al interior de estos. El valor por la fumigación de cada Unidad privada lo deberá acordar cada copropietario con la entidad que la administración ha contratado. La administración realizará la gestión para conseguir una tarifa cómoda a todos los copropietarios.
2. Terminado la programación de fumigación del Conjunto Residencial, el Unidad privada que no haya sido fumigado por razones inherentes a sus residentes contactara con ocho (08) días calendario para solicitar la atención de este servicio. Pasado este tiempo será responsabilidad de sus residentes la fumigación del bien privado.

## **CAPÍTULO X TENENCIA DE MASCOTAS**

Nuestro Manual de convivencia en relación con la tenencia de animales domésticos está alineado a las normas establecidas en el Ley 746 de 2002 que hace relación a la Tenencia de Animales Domésticos y al, Código Nacional de Policía; para lo cual, se dispone que:

1. La tenencia de ejemplares caninos en las viviendas urbanas y rurales requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal. (Art 108ª ley 746 de 2002).
2. Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en los ascensores de **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA** públicos y privados que, como guías acompañen a su propietario o tenedor. Para los demás ejemplares, será deber de la copropiedad reglamentar su permisibilidad en el marco de lo dispuesto por la Ley 746 de 2002 2/10 Artículos 108 C, 108 E, 108 F y demás Normas afines.
3. Los propietarios de mascotas deberán diligenciar a su ingreso al Conjunto el Formato de Dicha de Registro de Mascotas, adjuntando carnet actualizado de vacunas y desparasitación; del cual se debe actualizar entrega de forma anual.
4. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal. (Art. 108-D Ley 746 de 2002).
5. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:
  - a. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
  - b. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
  - c. Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull, Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a

las vías y espacios públicos y al medio natural en general. (Art 104-F Ley 746 de 2002).

6. El Registro de los ejemplares potencialmente peligrosos deberá efectuarse de acuerdo con las exigencias legales actuales descritas para este fin; para tales efectos; el Residente deberá entregar a la Administración los siguientes registros conforme con lo definido en la Ley 746 de 2002:
  - Certificado de Registro del Canino ante la Alcaldía Municipal con su respectivo permiso de Registro en el cual deberá constar Su inscripción en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos, Nombre del ejemplar canino; Identificación y lugar de ubicación de su propietario; Una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación.
  - Carné actualizado de vacunas (deberá presentarse de forma anual)
  - Certificado Médico Veterinario.
  - Certificado de Colocación de CHIP de identificación.
  - Copia de la Póliza de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL que ampara la tenencia de la mascota.
7. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. En este registro se anotarán también las multas o sanciones que tengan lugar, y los incidentes de ataque en que se involucre el animal. Una vez registrado el ejemplar, la autoridad municipal delegada expedirá el respectivo permiso para poseer esta clase de perros. Este permiso podrá ser requerido en cualquier momento por las autoridades de policía respectivas.
8. En el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTEA** con régimen de propiedad horizontal podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos a solicitud de cualquiera de los Copropietarios o Residentes, por decisión mayoritaria de las asambleas o de las Juntas Directivas de la copropiedad.

## **LOS NUMERALES 1 A 7 ESTÁN ACORDE A LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA.**

9. Sólo podrán tener como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales el ingreso o permanencia en cualquier lugar, se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas.
10. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residencial, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley (Art. 117 Código Nacional de Policía.).
11. Caninos y felinos domésticos o mascotas en el espacio público. En el espacio público en las vías públicas, en los lugares abiertos al público, y en el transporte público en el que sea permitida su estancia, todos los ejemplares caninos deberán ser sujetos por su correspondiente trailla y con bozal debidamente ajustado en los casos señalados en la presente ley para los ejemplares caninos potencialmente peligrosos y los felinos en maletines o con collares especiales para su transporte (Art 118 Código Nacional de Policía).
12. Queda Prohibido en ausencia de los Residentes dejar a los perros en balcones y patios de los primeros pisos en la eventualidad en que el animal deba permanecer solo por un periodo prolongado de tiempo deberá garantizarse su condición de seguridad, alimento y bienestar.
13. Cuando se presenten quejas reiterativas por permanencia prolongada de las mascotas en los balcones en condiciones de calor extremo o lluvia o ante el ladrido constante por un espacio de tiempo prolongado o de forma reiterativa de los perros dejados de forma cotidiana solos en las unidades privadas, se procederá a aplicar las sanciones dispuestas en este manual para este fin, siendo estas:
  - Llamado de atención por parte de la Seguridad Privada.
  - Ante falta de resolución al motivo de queja llamada de atención escrito de la Administración.
  - Si continúa la reiteración en la falta situación para descargos por el comité de convivencia.

- Análisis del caso por parte del Consejo de Administración.
- Imposición de multa.
- Llamado a Policía ambiental por maltrato animal.

## CAPÍTULO XI DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

### ARTÍCULO 31. 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 Ad Honorem.

El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 58; según la cual, “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.

1. **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.
2. **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.

## **OBJETO.**

Se promoverá la convivencia a través de mecanismos como capacitaciones, talleres, foros de concientización; 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 32. 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.

### **PARÁGRAFO 1: 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 una persona conflictiva en el multifamiliar.
- D. En lo posible tener capacitación en mecanismos alternos de solución pacífica a controversia.
- E. Los miembros no deben estar en mora por ningún concepto.
- F. Como miembro se compromete a cumplir a cabalidad el presente manual de convivencia.
- G. Los demás requisitos que le asigne la Ley, los Estatutos y la Asamblea.

### **PARÁGRAFO 2: FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:**

- 1. Promover la convivencia social y pacífica en el Conjunto a través de talleres de valores y eventos sociales que prevengan la conflictividad.
- 2. Mediar en equidad los conflictos presentados dentro del Conjunto.
- 3. Acompañar a la Administración y al Consejo de Administración en casos que afecten la convivencia entre vecinos.
- 4. Difundir el manual de convivencia y los estatutos internos, los derechos humanos y los códigos de Policía Distrital y Nacional.

5. Promover actividades de Integración, Cooperación y fortalecimiento de la vida comunitaria interior del Conjunto.
6. Diseñar estrategias que faciliten el acceso a recursos para mejorar los espacios comunes de la Copropiedad.
7. Las demás funciones que le asigne la Ley, los estatutos o la asamblea.

## **CAPÍTULO XII**

### **SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, PROCEDIMIENTO, RECURSOS Y SANCIONES.**

#### **ARTÍCULO 33. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:**

Para la solución de los conflictos que se presentarán entre los Propietarios, arrendatarios Residentes 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 así:

**ADMINISTRADOR:** Cuando se suscite un conflicto dentro del Conjunto, la primera autoridad en conocerlo será el Administrador, quien informará por escrito al Comité de Convivencia de dicha situación; dicho comité, después de realizar una serie de procedimientos escritos como Actas de Conciliación o de reuniones deberán dar solución al respecto y de no haber una mediación se escalará al Consejo de Administración para efectos de dar posibles soluciones.

El Administrador tendrá la facultad de conformidad con la Ley y la naturaleza del conflicto, de acudir a la autoridad judicial competente para reclamar o demandar al Propietario o Residente que perturbe la tranquilidad de los demás o que afecte la seguridad, solidez, salubridad, estética y buen nombre del Conjunto y de la persona jurídica, para exigir el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS**

#### **ARTICULO 34. SANCIONES:**

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

**PARÁGRAFO 1.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**PARÁGRAFO 2. APLICACIÓN DE SANCIONES:** Si después de haber sido amonestado por escrito se persiste en la falta o si la falta justifica su aplicación directa, se le impondrá una multa, la cual dependerá del tipo de infracción cometida y se dará aplicación a la Ley 675 de 2001.

## ARTÍCULO 35. TIPOS DE CONDUCTAS:

1. **CONDUCTAS LEVES:** Se aplicarán sanciones con menor grado de severidad y una duración Transitoria breve cuando se incurra en violaciones del reglamento que no constituya conducta grave; es decir, cuando no afecte gravemente los principios de convivencia y respeto a la dignidad humana, o cuando no se causen daños a los bienes de la copropiedad y de los Propietarios, Residentes o Usuarios; en cuyo caso serán registradas en la minuta de la portería
2. **CONDUCTAS MODERADAS:** Serán objeto de la aplicación de multas o mediante la aplicación simultánea de los distintos tipos de sanciones, las siguientes conductas:
  - a. La violación grave de las obligaciones establecidas en este manual de convivencia y demás obligaciones establecidas por la Asamblea.
  - b. Obstaculizar en forma grave el ejercicio de los derechos de los demás propietarios, usuarios o residentes o el desarrollo normal de las actividades administrativas de la copropiedad.
  - c. Destruir en forma intencional los bienes de la copropiedad, de los propietarios o de los usuarios.
  - d. Sustraer o apropiarse de bienes de las unidades privadas y comunes de la copropiedad.
  - e. Por razón o con ocasión del uso de los bienes comunes agredir en forma grave a las personas que laboran, residen o visitan la copropiedad.
  - f. No comunicar a la Administración en forma oportuna situaciones graves que puedan afectar la estabilidad de los bienes de la copropiedad o la convivencia de sus habitantes. Dicho gesto se entenderá como omisión.
  - g. Almacenar basuras y escombros en los balcones de las Unidades privadas.

- h. Colgar Ropa en balcones y ventanas de las Unidades Privadas.
- i. Estacionar camiones, busetas, volquetas y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada y dos (2) metros de altura, en los parqueaderos de visitantes del Conjunto.
- j. Obstruir las vías de circulación y evacuación de peatones (pasillos, andenes, escaleras) con objetos tales como: materas, juguetes de niños, tapetes y zapatos estos últimos colocados fuera de los accesos a las unidades privadas.
- k. Alterar la fachada del conjunto, el número o tipo de ventanas y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas tanto exteriores como interiores.
- l. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, balcones y techos de los primeros pisos, diferentes al diseño uniforme que haya sido aprobado por la Constructora o por la comunidad en consenso; en cuyo caso, deberán ser retiradas y corregidas por el propietario del apartamento, asumiendo las reparaciones a que haya lugar en las fachadas.
- m. Instalar las Condensadoras de aire acondicionado en lugares no permitidos, en cuyo caso, el equipo deberá ser reubicado en el área delimitada por la constructora y el propietario del apartamento deberá asumir las reparaciones a que haya lugar en las fachadas.
- n. Sostener en los muros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos, hacer huecos de cavidad y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones o afecten la presentación del Conjunto, o contra el derecho de los demás.
- o. Colocar avisos o letreros en las fachadas de los edificios del conjunto, diferentes a los de se Vende o Arrienda.
- p. Realizar obras y / o adecuaciones en las Unidades Privadas por fuera de los Horarios permitidos.

- q. No asistir a las asambleas ordinarias y/o extraordinarias personalmente o no delegar mediante poder representante alguno, siendo sancionado con una cuota de administración vigente.
3. **CONDUCTAS GRAVES:** Serán objeto de la aplicación de las multas de mayor cuantía o mediante la aplicación simultánea de los distintos tipos de sanciones, las siguientes conductas:
- a. Maltratar o agredir verbal y/o físicamente a otros Residentes, al personal de vigilancia y servicios generales, contratistas y en general a todos los servidores de la Administración.
  - b. Mantener en las Unidades Privadas sustancias, elementos o animales que representen un peligro para las personas que habitan en la copropiedad o para ésta.
  - c. Realizar obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Conjunto, o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados.
  - d. Destinar las unidades privadas para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidas por las leyes o las autoridades.
  - e. Destinar las Unidades Privadas para fines diferentes a Vivienda, teniendo en cuenta, que el Reglamento de Propiedad Horizontal y este manual indican que las Unidades Privadas, tienen un uso EXCLUSIVO PARA VIVIENDA FAMILIAR; por lo tanto, no se podrá utilizar como vivienda temporal, alquiler vacacional, ejecutivo o por días; así como tampoco, podrán tener destinación comercial.
  - f. Consumir sustancias prohibidas o psicoactivas en las áreas comunes incluidas ventanas y balcones de las Unidades Privadas.
  - g. Realizar acciones que atenten contra la salud y bienestar de los Residentes, tales como:

- Consumo de cigarrillo en zonas comunes de la Copropiedad, Zonas Comunes de Uso Exclusivo de las Unidades Privadas (ventanas y balcones) y al interior de las Unidades Privadas cuando no se cuente con las adecuaciones que garanticen que no hay filtración de olores y partículas hacia las zonas comunes y otros apartamentos.
  - Almacenamiento de comida en estado de descomposición.
  - Almacenamiento de Químicos y otros elementos que puedan generar olores irritantes y / o contaminantes.
  - Generar Ruido Excesivo en los Horarios de descanso de los residentes, con equipos de TV y Sonido, a alto volumen, conversaciones y risas en voz alta juegos de los niños que impliquen ruido o correr al interior de los apartamentos.
- h. Ejecutar conductas graves o acciones tipificadas como delitos en la Ley Penal Colombiana dentro de la copropiedad o en los bienes de uso particular, como también las contempladas en el Código de Policía.
- i. Obstruir los ductos de basura arrojando elementos que superan su capacidad, así como arrojar colillas de cigarrillo o fósforos encendidos dentro de ellos.
- j. Dar uso inadecuado, dañar o sustraer partes de los equipos contra incendio ubicados en las zonas comunes del conjunto; en cuyo caso, quien incurra en esta falta además de la sanción prevista, deberá asumir todos los costos de reparación a que haya lugar.
- k. Dar uso inadecuado, dañar o sustraer partes de los ascensores que prestan servicio a cada una de las torres de la copropiedad; en cuyo caso, quien incurra en esta falta además de la sanción prevista, deberá asumir todos los costos de reparación a que haya lugar.
- r. No atender de forma debida a las mascotas que habitan en las unidades privadas.
- s. Dejar abandonada la mascota en su área privada durante las ausencias prolongadas, generando molestias a los residentes con sus aullidos.

- t. No recoger excrementos ni limpiar la orina de las mascotas cuando esto ocurra durante su desplazamiento por pasillos, andenes, y vías internas del conjunto.
- u. Permitir el desplazamiento de las mascotas en compañía de menores de edad sin la supervisión de un adulto al interior del conjunto.
- v. Estacionar el vehículo de su propiedad en un garaje diferente al de propiedad de la unidad privada o por fuera de la línea de demarcación correspondientes.
- w. Realizar labores de mantenimiento mecánico, reparaciones, lavado, limpieza o brillo de vehículos en los garajes de la copropiedad.

### **ARTÍCULO 36. VALORACIÓN DE LAS SANCIONES:**

Las conductas objeto de sanción serán valoradas con aplicación de los principios jurídicos, se tendrá en cuenta los siguientes principios, los cuales se enuncian brevemente a saber:

- a. el debido proceso establecido en este Reglamento.
- b. El reconocimiento de la dignidad humana
- c. La presunción de inocencia,
- d. La gratuidad, lealtad, imposibilidad de aplicar doble sanción o trámite por un mismo hecho. La celeridad del trámite, favorabilidad e igualdad de los Propietarios ante el Reglamento.
- e. La función preventiva y correctiva de la sanción.
- f. El derecho de defensa, proporcionalidad a la gravedad de la falta, motivación de la sanción; es decir 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 POR SEGUIR POR EL COMITÉ DE CONVIVENCIA:**

1. El Comité de Convivencia actuará de la siguiente forma:
2. Convocará por escrito a las partes en conflicto para ser escuchadas.
3. Intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
4. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acto suscrito por las partes y por los miembros del Comité.

**PARÁGRAFO:** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII de Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen 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:

1. Se citará al posible responsable por escrito, indicando 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 se impone sanción esta consistirá en un llamado de atención para que corrija su comportamiento, o acate la decisión del Consejo de Administración.
2. Si la conducta infractora continúa, previo agotamiento del procedimiento señalado en el literal anterior, se impondrá la sanción de publicación durante diez días en lugares de amplia circulación del Conjunto, donde se indique la infracción y se le concederá un tiempo perentorio, que en ningún caso puede ser superior a diez días, en los casos

que así lo amerite; y en otros casos, se hará seguimiento. Si la conducta persiste se impondrá multa o sanción pecuniaria, para que corrija su comportamiento y acate la decisión del Consejo de Administración.

## **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 el Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el siguiente procedimiento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.

1. Ocurridos los hechos que originen conductas potencialmente sancionables conforme a la Ley, Código de Policía, el Reglamento de Propiedad horizontal, el 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 interponer respuesta.
2. 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, recordando a este último que es deudor solidario; notificación que se enviará a la última dirección registrada.
3. El Consejo de Administración, una vez vencido el plazo anterior y/o a partir de recibida la respuesta, en un plazo de diez (10) días hábiles, 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.
4. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita elaborada por el Administrador, concediéndole el derecho a interponer recurso de reconsideración

durante los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, ante el mismo Consejo, quien tendrá diez (10) días hábiles para resolver. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados, en el horario de atención de la Administración.

#### **ARTÍCULO 40. MONTO DE LAS MULTAS:**

1. **CONDUCTA LEVE:** Llamado de atención, si es Reincidente se tipificará como Contravención Grave.
2. **CONDUCTA MODERADA:** Una (1) cuota mensual de administración.
3. **CONDUCTA GRAVE:** Dos (2) cuotas mensuales de administración.

**PARÁGRAFO 1:** Si la conducta persiste se podrán establecer multas sucesivas que no podrán exceder diez veces la cuota de administración mensual. 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 varias obligaciones y/o la infracción de una o 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:** La imposición de sanciones es una facultad que se ejercerá excepcionalmente, con el propósito de corregir conductas que puedan afectar gravemente a la comunidad o que su reiteración haga necesaria su imposición.

**PARAGRAFO 4:** Para la imposición de sanciones se valorará la intencionalidad, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y, se atenderán criterios de proporcionalidad, uniformidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

**PARAGRAFO 5:** Las conductas objeto de la aplicación de sanciones son las que impliquen la violación a las obligaciones y prohibiciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001 y este manual.

**PARAGRAFO 5.** La imposición de sanciones no releva al infractor del cumplimiento de las normas de propiedad horizontal, ni de la indemnización de los perjuicios que con la infracción se cause a los bienes de la copropiedad, a los copropietarios o a terceros

## **ARTÍCULO 41. SANCIÓN POR INASISTENCIA DE LOS RESIDENTES A LAS ASAMBLEAS:**

El propietario que no asista o no nombre por escrito a un delegado a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios, salvo en casos de fuerza mayor debidamente certificados, se hará acreedor a sanción pecuniaria equivalente a un (1) de Canon de Administración vigente al momento del incumplimiento.

Adicionalmente, se controlará la permanencia de los propietarios mediante la firma de una planilla de asistencia al inicio como al final de las asambleas, para que cuando se realice las votaciones exista quórum; **si el propietario se retira de la Asamblea antes de tiempo, será sancionado.**

Este pago si no es cancelado se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

## **ARTÍCULO 42. SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES Y EXPENSAS A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS:**

Cuando algún Residente tenga deudas de cualquier orden ante la Administración del Conjunto, todo abono parcial será aplicado según los saldos en el siguiente orden:

1. En primer lugar, a las multas o sanciones.
2. En segundo lugar, a los intereses de mora.
3. En tercer lugar, a las cuotas extraordinarios.
4. En cuarto lugar, a las cuotas de administración más antiguas sin cancelar.
5. Por último, a la cuota de administración del mes.

## **CAPITULO XIV**

### **DE LOS DEUDORES MOROSOS**

#### **ARTÍCULO 43. DE LOS DEUDORES MOROSOS.**

Quienes incumplan con sus obligaciones pecuniarias quedaran sujetos a las siguientes determinaciones:

1. Se considerará moroso al propietario o residente que incumpla los plazos de pago de las Cuotas Ordinarias, Extraordinarias y contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios.
2. La mora en el pago de las Cuotas Ordinarias, Extraordinarias y contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios, causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Al completar un Propietario o Residente, tres meses de mora en el pago de las Cuotas Ordinarias, Extraordinarias y contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios, el Administrador lo citará por escrito para formalizar un acuerdo de pago; el cual, deberá cumplir a cabalidad.
4. En caso de no llegar a un acuerdo de pago o de incumplir el acuerdo pactado, el caso será remitido a la empresa de cobranza o Abogado designado por la Copropiedad para iniciar el cobro pre jurídico.
5. Vencidos los términos del acuerdo pre jurídico sin cancelar la deuda, el caso pasará a cobro jurídico.
6. Cuando el Administrador remita el caso de cualquier deudor a la oficina de cobranza o al Abogado de la Copropiedad los honorarios profesionales y costas del proceso estarán a cargo del deudor.

7. Por ningún motivo se reciben dineros en la Administración o por parte de los Abogados, las expensas deben ser consignadas en la Cuenta Bancaria del Conjunto.

## **CAPÍTULO XV**

### **DISPOSICIONES FINALES**

La Administración hará entrega del Manual de Convivencia a cada Propietario y Administrador de inmueble (Inmobiliaria) y se dejará constancia escrita del recibo de este.

Para el caso de los arrendatarios cada Copropietario se hará responsable de la entrega del Manual de Convivencia, ya sea directamente, a través de la agencia de arrendamientos o de quien haga sus veces.

## **CAPÍTULO XVI**

### **OBLIGATORIEDAD**

**El presente documento actualiza el manual de convivencia resultado del Reglamento de Propiedad Horizontal elevado en la escritura pública con número 0781 del 24 de abril de 2023, de Notaria Decima del circuito de Cali; cumpliendo la totalidad de los procedimientos e hitos establecidos en la ley 675 de 2001.**

## **ANEXOS**

### **1. MODELO DE CARNET PARA IDENTIFICACIÓN DE RESIDENTE:**

Según el diseño que la administración designe para el mejor recaudo de la información.



## 2. MODELO APROBADO PARA LA INSTALACIÓN DE REJAS Y TECHO DE LOS PRIMEROS PISOS:

- a. Se deberá respetar el diseño aprobado de las rejas de puertas y ventanas, en una construcción en varilla de  $\frac{1}{2}$  cuadrada, con pintura anticorrosiva, mas esmalte semi mate negro,
- b. Se deberá dejar una rejilla para el mantenimiento de la cubierta a costo y gasto del propietario el primer piso con uso de la zona común exclusiva.
- c. La teja a instalar será una teja Policarbonato Trap Transparente.

**3. FORMATO DE REGISTRO DE MASCOTAS, será el siguiente formato o el que la administración designe para mejor recaudo de la información.**





**REGISTRO DE MASCOTAS**

FOTO

|  |          |                      |
|--|----------|----------------------|
|  | ESPECIE: | MACHO ( ) HEMBRA ( ) |
|  | RAZA:    | NOMBRE:              |
|  | COLOR:   | PESO:                |

APARTAMENTO:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO:        |          |
| E MAIL:                        | CELULAR: |
| NOMBRE DEL CUIDADOR:           |          |
| VETERINARIO DE LA MASCOTA:     |          |
| CARACTERÍSTICAS DE LA MASCOTA: |          |
| OBSERVACIONES:                 |          |

FAVOR ADJUNTAR COPIA DE CARNET DE VACUNACION Y DESPARACITACIÓN VIGENTES.

PERROS DE RAZA ESPECIAL ADICIONALMENTE ADJUNTAR:

Registro de Colocación del Chip  
Copia de Registro en Secretaria de Salud  
Copia de la Póliza de Responsabilidad Civil Vigente

