

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL LA CASCADA P.H.

“Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas”. “Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia”. “Nuestro Conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras serán el principio básico de nuestra convivencia”.

PREÁMBULO

El presente Manual de Convivencia hace parte integral del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial LA CASCADA P.H., está desarrollado bajo los parámetros protocolizados en este reglamento, por lo que es de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, residentes, arrendatarios, colaboradores, empleados, empleados de los residentes y sus visitantes.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia. La convivencia, es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros de forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

Este documento se convierte en una herramienta esencial para propiciar la solidaridad y el entorno cordial y agradable de quienes viven en El Conjunto Residencial LA CASCADA. Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y por lo tanto, es conveniente que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los otros y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos.



TITULO I

PRINCIPIOS FUNDAMENTALES, OBJETIVOS GENERALES Y DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 1. – Objeto. El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben aplicar los residentes del Conjunto Residencial LA CASCADA teniendo como objetivos los siguientes:

1. Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios, tenedores a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
2. Condensar las normas a que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, además, del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra sociedad.
3. Exigir a los propietarios o a sus representantes el cumplimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial LA CASCADA
4. Es necesario sensibilizarnos frente a estas normas, y hacer que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores el conocimiento de éstas.

Artículo 2. – Expedición. Este Manual fue actualizado y aprobado por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de fecha 30 de julio de 2017 de acuerdo con la necesidad de contar con un ESTATUTO INTERNO de obligatorio cumplimiento para los copropietarios, arrendatarios, colaboradores, empleados, empleados de los residentes, visitantes y tenedores actuales y futuros del Conjunto Residencial LA CASCADA – PROPIEDAD HORIZONTAL y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se haya dividido y será ratificado en reunión de Asamblea cuando este ente, así lo considere necesario para lo cual quedará indicado en el Acta de dicha reunión.

Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que



conforme El Conjunto Residencial LA CASCADA, PROPIEDAD HORIZONTAL, o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

Todos aquellos eventos, conductas y faltas que no estén especialmente contempladas en la Constitución, la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este Manual, serán de conocimiento, discusión y 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 Manual. En principio el Comité de Convivencia asumirá los casos para dirimir los conflictos. El Comité podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo con la gravedad del hecho. Es responsabilidad del Administrador velar por el cumplimiento de las sanciones.

Artículo 3. Marco Jurídico y Legal del Manual. El presente manual de convivencia tiene por objeto dotar a todos los residentes de un instrumento de coexistencia para precisar y complementar los derechos y obligaciones establecidos en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial LA CASCADA P.H, en el régimen de propiedad horizontal (Ley 675 del 3 de agosto de 2001) y ley 746 de julio 19 de 2002.

De los niveles de ruido (Art. 74 Resoluciones 8321 de 1.983, 6918 y 6919 de 2010). De cerramientos Transparentes (Art. 71, Art 6 ley 9 de 1989). Decreto 356/94 – Estatuto de Vigilancia y Seguridad Privada. Decretos 73/02 y 4950/07 – Estratos Sociales o Comerciales. Ley 388/97 – Reforma Urbana. Ley 232 – Requisitos de establecimiento de comercio. Ley 810/03 – Sanciones Urbanistas. Decreto 564/06 – Licencia de Construcción. Leyes de construcción – 400/97 y Acuerdos 6 y 20/95. Ley 142 – Servicios Públicos. Ley 820/03 – Arrendamientos. Ley 746/02 – Tenencia de Mascotas. Ley 2054/20 - Ley 769/02 – Código Nacional de Tránsito. Ley 640 Modos Alternativos de solución de conflictos. Ley 1209/08 – Normas de seguridad de piscinas. Ley 99/1993 – Sistema nacional ambiental. Decreto 2811/1974 – Código de recursos naturales renovables. Ley 1801 de 2.016 Código nacional de Policía y Convivencia entrado en vigencia a partir del 30 de enero de 2.017. Acuerdo 79/2003 – Código de Policía. Ley 84 de 1989 Estatuto nacional de protección de animales. Ley 1335 de 2009 “Ley Antitabaco”. Decreto 1469 de 2010, sobre trámites ante curadurías urbanas, referente a obras y licencias de construcción y urbanismo. “Y las demás normas que les adicionen o reformen”. La violación a cualquiera de estos criterios, normas y leyes acarrearán las sanciones pertinentes que les corresponda ejecutar a los

entes administrativos, ante las autoridades competentes, previo cumplimiento del conducto regular que la Ley impone.

Artículo 4. – Principios de Convivencia. El Conjunto Residencial LA CASCADA acoge los siguientes principios:

- 4.1. Identidad: Se adoptarán los símbolos que estime convenientes, Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Dialogo y Concertación, Decisiones Concertadas, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.
- 4.2. Comunicación: Habilidad para expresar de forma clara y respetuosa sus ideas, pensamientos o forma de percibir las cosas.
- 4.3. Sentido de Pertenencia: Compromiso que implica el cuidado y preocupación por su Conjunto.
- 4.4. Participación activa: Entendida como la intervención voluntaria de los habitantes en los asuntos del Conjunto Residencial, aportando acción y pensamiento.
- 4.5. Seguridades: La sensación y certidumbre de tranquilidad en el disfrute de los derechos y libertades individuales y colectivas.
- 4.6. Salubridad Pública: Se refiere a las condiciones de habitabilidad del Conjunto propiciadas de forma voluntaria por sus habitantes, de manera tal que asegure adecuadas condiciones físicas y psíquicas para éstos.
- 4.7. Prevalencia del interés general sobre el particular: Para una sana convivencia en comunidad es importante que primen los intereses generales por encima de los particulares.
- 4.8. Debido Proceso: Las actuaciones de la asamblea, Consejo de administración o del Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación.
- 4.9. Dignidad Humana: Condición humana que reviste a todo ser humano por el hecho de serlo y lo caracteriza de forma permanente y fundamental, desde su concepción hasta su muerte.
- 4.10. Cooperación: Espíritu de solidaridad, participación y ayuda mutua

Artículo 5. – Valores. El Conjunto Residencial LA CASCADA acoge los siguientes valores:



- 5.1. Respeto: Entendido como las manifestaciones de acatamiento hacia los derechos fundamentales de cada persona, además es la base fundamental para una convivencia sana y pacífica entre los miembros de una comunidad.
- 5.2. Equidad: El uso de la imparcialidad para reconocer el derecho de cada uno, utilizando la equivalencia para ser iguales.
- 5.3. Solidaridad: Cuando dos o más personas se unen y se colaboran mutuamente para conseguir un fin común.
- 5.4. Tolerancia: Reconocimiento del otro como ser humano con derecho a ser aceptado en su individualidad y diferencia.
- 5.5. Honestidad: Es el comportamiento transparente con sus semejantes.
- 5.6. Responsabilidad: Conciencia acerca de las responsabilidades que tiene todo lo que hacemos o dejamos de hacer sobre nosotros mismos o sobre los demás.
- 5.7. Justicia: Conocer, respetar y hacer valer los derechos de las personas.
- 5.8. Convivencia y Paz: Tener consideración consigo mismo, con los demás y con el medio ambiente, acatando las normas sociales, como sujetos de derechos y deberes

Artículo 6. – Aplicación. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

Artículo 7. – Normas Mínimas de Convivencia. Las siguientes son las normas generales para propiciar una sana convivencia:

- 7.1. Asistir a quienes lo requieran por su edad, su estado físico o por circunstancias de vulnerabilidad.
- 7.2. Realizar las acciones necesarias para prevenir los accidentes que puedan causar daño a terceros.
- 7.3. Comunicar a la administración y a las autoridades de Policía los actos que atenten contra las redes de servicios públicos y demás bienes comunes.
- 7.4. Colaborar con las autoridades, la administración y la comunidad en las acciones tendientes a preservar la seguridad del Conjunto.
- 7.5. Respetar, en las reuniones, fiestas, ceremonias y actos religiosos, los niveles admisibles de ruido en los horarios permitidos y evitar cualquier otra actividad que perturbe la tranquilidad del lugar.
- 7.6. Acatar las normas ambientales en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes, olores molestos y disposición ordenada, y separada de residuos sólidos y demás desechos.
- 7.7. Respetar los derechos de los demás residentes del Conjunto.

- 7.8. Interesarse por los problemas que afectan a la comunidad y participar en la solución de los problemas comunitarios y asistir a todas las asambleas y reuniones.
- 7.9. Mantener el sitio de vivencia en condiciones de seguridad y salubridad.
- 7.10. Cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal, en especial lo relacionado con la conservación, el uso y el orden interno de las áreas comunes y el pago de las cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias).
- 7.11. Asistir cumplidamente a TODAS las Asambleas de copropietarios, ordinarias y extraordinarias, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad.
- 7.12. Mantener limpias las áreas comunes, entre otras zonas verdes, las zonas de circulación y los parqueaderos.
- 7.13. Respetar el derecho a la intimidad personal y familiar.
- 7.14. Prevenir que los menores de edad o las personas con discapacidad física, sensorial o mental, se causen daño a sí mismos, a los vecinos, peatones o a los bienes de éstos.
- 7.15. Reparar las averías o daños de la vivienda que ponga en peligro o perjudiquen la convivencia.
- 7.16. Respetar los Horarios establecidos para adelantar las reparaciones requeridas.
- 7.17. Propender por el reciclaje de los desechos tanto en las unidades habitacionales como en las zonas comunes.
- 7.18. Procurar conocer a nuestros vecinos y estar dispuestos a prestarles colaboración respetando su intimidad.
- 7.19. Ser amables y tolerantes con las personas y familias de nuestro Conjunto respetando razas, culturas, creencias religiosas, orientaciones sexuales.
- 7.20. No hacer reformas en nuestras unidades habitacionales sin el permiso correspondiente.
- 7.21. Aprender a No Agredir al Otro. Esta es la Base de todo modelo de convivencia social.
- 7.22. Discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro.
- 7.23. Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
- 7.24. Aprender a Comunicarnos. Esta es la Base de la autoafirmación personal y grupal.
- 7.25. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.
- 7.26. Recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
- 7.27. Aprender a interactuar. Esta es la Base de los modelos de relación social.

- 7.28. Debemos aprender a decidir en grupo a través de la concertación. Esta es la Base de la política y de la economía.
- 7.29. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, la concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento, por ello el grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
- 7.30. Debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes.
- 7.31. No hacer justicia por mano propia.
- 7.32. Debemos aprender a cuidar nuestro entorno ya que todos somos parte de la naturaleza, preservando y haciendo buen uso de los recursos naturales.

TITULO II DERECHOS Y DEBERES

Artículo 8. Derechos. Son derechos de los copropietarios y residentes del Conjunto Residencial LA CASCADA:

- 8.1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia.
- 8.2. Servirse de los bienes comunes tales como: parqueaderos de visitantes, salones sociales, piscina, gimnasio, canchas, teatrino, salón de juegos, jacuzzi, sauna, turco y otros, siempre que lo haga según el destino ordinarios de los mismos, de acuerdo con los reglamentos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios o residentes.
- 8.3. Hacer peticiones o reclamos o interponer recursos ante los órganos de la administración de la copropiedad. Gozar de los servicios y bienes comunes del Conjunto en los términos consagrados en este Manual y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial La Cascada P.H.
- 8.4. Participar en las diferentes actividades promovidas por los órganos de la Administración.
- 8.5. Ser escuchado por la Administración en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa y recibir respuesta a las inquietudes presentadas.
- 8.6. Ser informados oportunamente de la gestión de los Órganos de Administración a saber: Asamblea General y/o extraordinaria de Copropietarios, Consejo Administrativo y Administración, Comité de Convivencia y participar de la fiscalización a través de Órganos de control de la copropiedad como el Revisor Fiscal.

- 8.7. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
- 8.8. 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 hacerse por escrito, con un recuento pormenorizado y debidamente fundamentado en los hechos que dieron lugar a la misma. Esta debe ir firmada por la persona y/o personas que la hagan. Su contenido y nombre se mantendrá con la debida reserva.
- 8.9. Ser visitado por personas no residentes en el Conjunto, registrándose previa presentación del documento de identidad, en la portería peatonal, cumpliendo las normas establecidas en El Conjunto Residencial LA CASCADA P.H. El propietario, arrendatario o tenedor se hace responsable del comportamiento del visitante.
- 8.10. El visitante vehicular debe realizar su registro previamente en la portería peatonal, posterior ingresar únicamente el conductor al parqueadero de visitantes de la copropiedad.
- 8.11. Derecho a beneficiarse de los descuentos y facilidades que otorgue la Administración del Conjunto por el cumplimiento en los pagos de los cánones o cuotas de administración, de los servicios comunitarios actualmente existentes en la copropiedad y de las que en el futuro se establezcan.
- 8.12. Realizar obras o reparaciones en los días y horarios establecidos para tal fin informando a la Administración para que ésta conceda el permiso de entrada a los obreros y materiales.
- 8.13. Tener el servicio de vigilancia dentro de los parámetros en que el Conjunto haya contratado dicho servicio.
- 8.14. Derecho a no ser molestado o recibir agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o de sus familiares y visitantes.
- 8.15. A que le sea reparado el daño causado por acción u omisión de quien haya realizado obras de refacción, modificación o reparación en sus inmuebles sin que se haya tenido en cuenta el sistema de construcción del Conjunto para el cual fue diseñado, así mismo el causado por inundación debida al mal manejo de las tuberías y accesorios de agua potable, aguas grises, negras y desagües. De igual manera el manejo de los sistemas eléctricos y de gas.
- 8.16. Enajenar, gravar la unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios.
- 8.17. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con derecho a voz y voto. El Tenedor podrá intervenir siempre y cuando el propietario le haya otorgado poder por escrito para representarlo, sin exceder 2 poderes por apoderado.

- 8.18. Solicitar al Administrador, Consejo de Administración, Revisor Fiscal la convocatoria de la Asamblea de Copropietarios cuando lo estime conveniente y necesaria de conformidad a las necesidades de la copropiedad.
- 8.19. Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor fiscal en forma mensual o anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable o cualquier otra operación, previa solicitud al Consejo de Administración.
- 8.20. Conocer el estado de cuenta de su unidad residencial que incluya todos los conceptos relacionados en las expensas del Conjunto y de la situación financiera de la copropiedad.
- 8.21. Conocer en forma detallada de los planes de emergencia diseñados por la Administración para situaciones imprevistas tales como incendio, temblores, terremotos, inundaciones, colisión de naves aéreas, etc.
- 8.22. Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al Conjunto.
- 8.23. Tomar parte activa en la vida comunitaria.
- 8.24. Derecho al Debido Proceso frente a las actuaciones de la Asamblea o del Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, realizando el debido proceso.
- 8.25. Y todos aquellos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal en su Capítulo X, artículo 46.

Artículo 9. – Deberes. Son deberes de los copropietarios y residentes del Conjunto Residencial la CASCADA:

- 9.1. Conocer, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, 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.
- 9.2. Cancelar oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, así como las multas y/o imputaran primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses de mora, intereses corrientes y finalmente a capital.
- 9.3. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la propiedad comunitaria informando oportunamente a la Administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos.

- 9.4. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de la empresa de vigilancia, específicamente en cuanto se refiere al estacionamiento de vehículos, ingreso y circulación interna de personas, manejo de mascotas y en el cumplimiento de las comunicaciones y ordenes que los vigilantes reciben de la Administración.
- 9.5. Permitir la entrada de dependientes de la administración al área privada cuando se trate de realizar trabajos de interés común.
- 9.6. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas de los diferentes interiores, evitando su obstrucción. Tampoco es permitido que se haga uso inadecuado de la citofonía y de las cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos so pena de ser objeto de imposición de una multa, además de cancelar la reparación respectiva.
- 9.7. Cuidar las cañerías, bajantes de aguas negras y ductos no permitiendo la introducción de objetos y líquidos inflamables o corrosivos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitando así la rotura de los mismos.
- 9.8. No utilizar los lava traperos ubicados en cada piso del edificio, para lavado de mascotas u otras actividades de la unidad privada, ni como depósito de reciclaje (debe ser ubicado en la zona autorizada en el sótano 2).
- 9.9. En caso de transferencia del dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la Administración el nombre y domicilio del nuevo adquiriente, indicando al nuevo propietario la existencia de este reglamento y eventuales modificaciones posteriores, así como diligenciar el formulario del nuevo residente y anexar el certificado de libertad en la administración.
- 9.10. Cada propietario del Conjunto será responsable con las personas a quien cede el uso de dicha unidad de vivencia a cualquier título, llámese arrendatario, invitado, usuario o usufructuario, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas de este Reglamento. El inquilino u ocupante a cualquier título se obliga a conocer, respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal, este manual, los criterios, principios internos y demás disposiciones existentes.
- 9.11. Para que personas distintas del propietario puedan ocupar cualquier apartamento, será necesaria autorización escrita del propietario, poniendo en conocimiento de esto al administrador. Acto seguido, la Administración entregara al inquilino o residente copia (física o vía email) del Manual de Convivencia, quien desde ese momento conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.
- 9.12. Comunicar a la Administración todo caso de enfermedad infectocontagiosa y en lo posible si el caso lo amerita desinfectar su unidad de vivencia conforme a las normas de las autoridades de higiene. Para el caso de ingreso de domiciliarios, se hace

- necesario adjuntar a la administración el certificado médico de la incapacidad por invalidez para autorizar el ingreso exclusivo de domiciliarios.
- 9.13. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad de vivencia, de acuerdo con el mandato de la Ley 675 de 2001.
 - 9.14. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos, electrodomésticos e instalaciones de su unidad privada.
 - 9.15. Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que realice el copropietario se afecta a terceros que ocasionen inconvenientes o perjuicios a la vista, a la propiedad común o a las demás propiedades, el copropietario se obliga a ejecutar los arreglos de inmediato respondiendo por los daños ocasionados.
 - 9.16. Respetar el derecho a la vida y a la integridad personal de todo ser humano.
 - 9.17. Respetar el derecho a la inviolabilidad del domicilio y a la intimidad de los habitantes del Conjunto.
 - 9.18. Mantener buenas relaciones con la comunidad.
 - 9.19. Respetar y hacer respetar las normas del manual de convivencia, Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
 - 9.20. Preservar y hacer buen uso de los recursos naturales del Conjunto Residencial LA CASCADA , especialmente con el manejo de mascotas y sus zonas verdes
 - 9.21. Todos aquellos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal en su Capítulo X, artículo 47.
 - 9.22. Los residentes que ingresen y necesiten ingresar a un área privada deben de anunciarse o tener el respectivo permiso de enrolamiento para hacerlo de forma directa. De lo contrario será sometido a proceso sancionatorio.
 - 9.23. Todo residente y empleado que vaya a limpiar vidrios externos en jardines perimetrales, debe solicitar autorización en administración con dos días de anticipación.

TITULO III

CUIDADO Y MANEJO DE AREAS COMUNES

Los propietarios de las unidades inmobiliarias cerradas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual en relación con el Conjunto. Dicha participación será establecida de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal. La participación de cada copropietario guardara relación entre su área privada y el total de las áreas privadas de la Unidad Inmobiliaria Cerrada, establecida de acuerdo con el régimen de



la copropiedad y de propiedad horizontal. Son aquellas en que el titular de la unidad privada tiene derecho para servirse de ellas, disfrutar, usar, y compartir con los demás titulares de propiedad de las otras unidades privadas que en el Conjunto constituyen el inmueble global sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los pagos por concepto de mantenimiento y administración de la totalidad de las zonas comunes aplicaran a todos los propietarios sin ningún distingo y su cobro se realizará a través de la cuota de administración de acuerdo al coeficiente registrado en el régimen de propiedad horizontal del Conjunto.

CAPITULO I PARQUEADEROS

Artículo 10. – Parqueaderos. En El Conjunto Residencial LA CASCADA se encuentran tres tipos de parqueaderos: parqueadero de uso exclusivo de propietarios, arrendatario o tenedores, parqueaderos de visitantes y parqueadero para personas discapacitadas.

10.1 Parqueadero de uso exclusivo de propietarios, arrendatarios y tenedores y disposiciones comunes: Todos los residentes, usuarios de servicios de parqueaderos se acogerán y se obligarán a respetar las siguientes normas:

- a. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad, respetando la debida demarcación sin sobrepasar los límites, es decir, dentro de la demarcación. Se aclara que dentro de cada demarcación debe parquearse un solo vehículo (moto, auto, patineta o bicicleta), así mismo dentro de los parqueaderos dobles, solo deben parquear 2 vehículos.
- b. El personal de seguridad y vigilancia, no permitirá la utilización de parqueaderos privados a terceros sin la debida autorización del propietario, arrendatario o tenedor.
- c. Todo vehículo de residente autorizado debe estar registrado en la plataforma vehicular para su ingreso por el sistema de lectura de placas. El residente que cambie de vehículo deberá actualizar los registros informando mediante correo electrónico a la administración y anexando los documentos requeridos (tarjeta de

- propiedad y cédula de ciudadanía con 24 horas de antelación al ingreso del nuevo vehículo).
- d. Los parqueaderos de uso exclusivo de propietarios podrán ser arrendados a los propietarios, arrendatarios o tenedores del Conjunto Residencial LA CASCADA. Será obligación del propietario del parqueadero comunicar con 24 horas de antelación los datos del vehículo y del arrendatario a la administración, mediante correo electrónico (anexando tarjeta de propiedad y cédula de ciudadanía).
 - e. Será responsabilidad del propietario del parqueadero, las sanciones que se puedan generar por mal estacionamiento y el uso por fuera del límite de la demarcación de este.
 - f. El propietario será el directo responsable de los daños y perjuicios ocasionado por el arrendatario o usuario del parqueadero. El Personal de vigilancia y seguridad presentará un informe escrito a la administración sobre los hechos ocurridos, informará inmediatamente al dueño del vehículo siniestrado para que haga los reconocimientos del caso y/o las reclamaciones respectivas y en caso de ser necesario se reportará a las autoridades competentes.
 - g. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo en el acceso al parqueadero o fuera del parqueadero asignado según la escritura y cuidará de no afectar a los parqueaderos contiguos. El libre tránsito de vehículos por las zonas de circulación no faculta a ningún usuario para impedir o estorbar la libre circulación.
 - h. Está totalmente prohibido realizar reparaciones y/o arreglos mecánicos de los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para movilizarlos, lo cual debe ser reportado a la administración.
 - i. Queda absolutamente prohibido lavar el vehículo dentro del Conjunto.
 - j. No está permitido la entrada ni el estacionamiento de vehículos de gran peso y tamaño tales como, camionetas, camiones, colectivos, buses, busetas de más 1.25 toneladas.
 - k. La administración avisará a los propietarios sobre el derrame o escape de cualquier líquido, fluido o gas proveniente del vehículo. El dueño deberá tomar las medidas pertinentes para hacerlo reparar y deberá limpiar la zona afectada.
 - l. La circulación dentro de las áreas de parqueo se hará siempre conservando una velocidad menor a diez (10) kilómetros por hora (Km/h) y se debe circular con las luces del vehículo encendidas.
 - m. Ningún vehículo o moto interrumpirá la tranquilidad del Conjunto utilizando pitos, resonadores o similares a ninguna hora. Los tenedores de vehículos deben revisar sus alarmas a fin de evitar que se disparen accidentalmente.

- n. Los usuarios de los parqueaderos deberán dar un trato respetuoso a los vigilantes y atenderán los requerimientos en cuanto al buen uso de estos.
- o. Ningún residente podrá ingresar su vehículo con violencia al Conjunto; tampoco puede obstruir el ingreso a otros vehículos. Si esto ocurre, la vigilancia tomará las medidas del caso e informará a la administración para que imponga las sanciones respectivas.
- p. Los propietarios, arrendatarios o tenedores no podrán estacionar su vehículo en los parqueaderos de visitantes y los de uso exclusivo de personas discapacitadas, los cuales son de único manejo de la administración.
- q. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos y sus accesos, como zonas de juego infantil o prácticas deportivas.
- r. Está prohibido almacenar en zonas de parqueo, cualquier tipo de material o elemento como llantas, repuestos, latas, cajas, herramientas, combustible, muebles, electrodomésticos, maquinaria, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos o cualquier objeto que sea diferente al vehículo. En caso de accidentes por infracción de esta norma el infractor será responsable por los daños causados.
- s. En caso de daño por imprudencia de un menor de edad, las sanciones y multas serán responsabilidad de sus padres o representantes legales.
- t. En caso de que el daño fuera ocasionado por una persona mayor de edad, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar. 20. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación naturales establecidas.
- u. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
- v. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.
- w. La administración no podrá alquilar algún parqueadero privado ni los asignados a visitantes, previa autorización de la asamblea general con el quórum calificado.
- x. Todo copropietario y/o residente deberá informar por escrito a la administración el cambio de vehículo, precisando su número de placa, marca, color y anexar los documentos correspondientes como son tarjeta de propiedad y cédula del propietario del vehículo.

- y. No es permitido, dejar abandonados a la suerte vehículos en desuso o estrellados; en caso de que un vehículo deba quedar parqueado en desuso por causa de fuerza mayor, su propietario deberá propender a mantenerlo limpio y con sus llantas infladas y debidamente cubierto con un forro para vehículos.
- z. La Administración deberá hacer seguimiento al cumplimiento de las normas del parqueadero y en el evento de una transgresión o infracción tomará la fotografía respectiva como soporte de la multa no negociable a facturarle al infractor.
- aa. No se permite dentro de la copropiedad, la conducción de vehículos a menores de edad o personas que no se les ha demostrado no poseer la respectiva licencia de conducción.
- bb. No se permite dentro de la copropiedad, conducir vehículos en calidad de aprendiz del mismo, con el fin de evitar accidentes, daños en personas o bienes.
- cc. Los carros de escolta no pueden estar en parqueaderos de visitantes, deben estar afuera del Conjunto o haciendo uso de los parqueaderos privados de cada unidad.
- dd. Cualquier vehículo que se estacione en un espacio distinto al asignado por escritura pública para su unidad privada, está incurso en las infracciones relacionadas en el presente Manual.
- ee. Las motos son equipo automotor las cuales deben cumplir el mismo protocolo de un vehículo; es decir que se registrarán bajo las condiciones y cláusulas anteriores.
- ff. Esta totalmente prohibido conducir en estado de embriaguez o sustancias psicoactivas.
- gg. De los numerales 1, 6, 8, 9, 10, 20 y 21, están indicados en el artículo 49 del RPH.

Artículo 10.2. Parqueadero de Visitantes: Todos los usuarios de parqueaderos de visitantes deberán acogerse a las normas de este manual en especial las siguientes:

- a. Todo propietario y/o residente que autorice el ingreso de un vehículo automotor visitante se hace responsable del mismo durante el tiempo que haga uso del parqueadero.
- b. Los parqueaderos determinados como de uso exclusivo de visitantes no podrán ser arrendados o dados en uso permanente a ningún propietario de unidad privada, a menos que sea por autorización por la asamblea de propietarios.
- c. Todo vehículo visitante será registrado en la plataforma vehicular (Base de datos según archivos guardados dentro del software), presentación previa de documento de identificación del visitante y tarjeta de propiedad del vehículo.
- d. Los visitantes podrán usar los parqueaderos destinados para tal fin, previa asignación de la administración y/o la empresa de seguridad.

- e. No se otorga autorización al uso de parqueadero de visitantes a los apartamentos que se encuentren en mora con las cuotas de administración ordinaria, extraordinaria o cualquier otro concepto facturado.
- f. Se prohíbe el ingreso de vehículos de servicio público al área de parqueaderos; salvo en los casos de emergencia como enfermedad o calamidad. Para cualquier caso es deber de la vigilancia, realizar revisión al ingreso y salida del vehículo, dejando un registro en la bitácora. 7. El ingreso de visitantes por la portería vehicular, solo se le permitirá al conductor, los demás acompañantes deben de hacerlo por la recepción principal, de igual forma deben realizar este procedimiento a la hora de retirarse del Conjunto.
- g. La copropiedad ofrece horas gratuitas para el uso de parqueadero de visitantes, excedido este tiempo se generará un cobro adicional por cada hora o fracción, que deberá ser cancelado por la plataforma de pagos establecida para tal fin o en su defecto se podrá cargar en el recibo de administración del mes siguiente, previo comunicado al propietario o residente que autorizó el ingreso.

Parágrafo. – La administración regulará el cumplimiento de este artículo a través de cualquier sistema que controle el ingreso y salida de vehículos, así como para evitar la utilización indebida de parqueaderos de otros copropietarios, de visitantes o de las zonas de circulación vehicular.

Artículo 10.3 – Parqueadero para uso de personas discapacitadas: Todos los usuarios de parqueaderos para personas en condición de discapacidad acogerse a las normas de este manual.

- a. Las ambulancias y las carrozas fúnebres, serán los únicos vehículos autorizados para ingresar en compañía de un vigilante y parquear momentáneamente mientras presta el servicio de asistencia y podrá parquear en el sitio más cercano al ascensor de la torre solicitada y que se encuentre libre.
- b. Los vehículos de asistencia médica inmediata, que presten servicios médicos domiciliarios, podrán hacer uso de los parqueaderos de visitantes y no ocupar los de residentes. Por tal motivo es deber de los vigilantes, asignar el parqueadero momentáneo y guiarlo a la torre a la que prestara el servicio.
- c. Las personas propietarias de apartamentos del Conjunto no podrán aludir su limitación o discapacidad para hacer uso de parqueaderos de visitantes. Ellos podrán usar los parqueaderos que adquirieron y que les fueron entregados por escritura,

salvo, los cambios o modificaciones autorizadas por la asamblea general y con la respectiva modificación registrada en curaduría.

CAPITULO II BICICLETEROS.

Artículo 11. – Bicicletero. El uso del bicicletero será exclusivo de los residentes y se regirá bajo las siguientes normas:

- 11.1. Las bicicletas deben permanecer sujetas al soporte de los bicicleteros con cadenas o candados. La administración no será responsable por la pérdida de las mismas
- 11.2. Toda bicicleta será registrada en administración, donde se le entregará una ficha de identificación (PRESINTO), la cual será exigida por el personal de vigilancia y seguridad para ser retirada del Conjunto.
- 11.3. Todo niño y/o niña deberá estar acompañado de un adulto responsable al momento de retirar o ingresar la bicicleta y no podrá utilizarla en la zona de parqueadero.
- 11.4. Se prohíbe usar o estacionar en las áreas comunes o de tránsito peatonal, al igual que los sótanos, bicicletas, motos, patines, patinetas, Malumetas, triciclos por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes. En caso de ser decomisadas y para su retiro se pagará una multa equivalente a (4 SMDLV) a la administración y se anotará en el libro respectivo, en caso de reincidencia pagará el doble del valor inicial.
- 11.5. Se prohíbe a los propietarios o visitantes parquear Motocicletas en las zonas de los bicicleteros o no asignadas para el parqueo de las mismas.
- 11.6. El ingreso y salida de bicicletas se debe realizar por el área vehicular. Queda prohibido transitar por las áreas comunes del Conjunto en general.
- 11.7. Para los visitantes de residentes que ingresen al Conjunto en bicicleta, deben hacerlo por la portería vehicular y cumplir el debido registro. Se hace claridad que el residente que recibe a su visitante con la bicicleta se hace responsable de su cuidado, parqueo y manejo. El Conjunto Residencial LA CASCADA NO responderá por pérdidas o daños causados a estos bienes.

CAPITULO III SALON SOCIAL

Artículo 12. – Salón Social. Podrá ser prestado a título oneroso, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, normas civiles y comerciales, previa observación de los requisitos prescritos en el presente Manual.

Parágrafo: Asignación de nombre Salón Social: Grande: (NIAGARA); pequeño: (IGUAZU).

Artículo 13. – Solicitud. El salón social podrá ser alquilado a cualquier propietario, arrendatario o tenedor de la copropiedad, previa solicitud escrita cumpliendo con el protocolo de uso y sus requisitos (Anexo a la solicitud) con al menos (15) días de anterioridad, indicando el tipo de reunión o actividad a realizar, fecha y hora de su uso. Se alquila únicamente para reuniones familiares.

Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias no podrán hacer uso del salón social. Pueden hacer uso un mes después de que se encuentren a Paz y Salvo por todo concepto con la administración del Conjunto.

Una vez otorgada la autorización se firmará el respectivo contrato de alquiler y se levantará un acta de entrega con inventario; la cual se hará en presencia del Administrador o personal destinado para tal fin y de la persona (arrendatario) que tome el Salón Social en alquiler.

Artículo 14. – Horario de Uso. El servicio de alquiler de salón social; los horarios estarán regulados por La Administración, de la siguiente forma: Sin excepción, el alquiler del salón social será de Diurno 8 horas 10:00 a.m. a 6:00 p.m. y Nocturno 8 horas 4:00 p.m. a 12:00 de la noche.

Artículo 15. – Valor del alquiler. Incluye mesas y sillas de acuerdo con la disponibilidad.

El valor autorizado por la Asamblea, debe ser cancelado en su totalidad para la separación del salón requerido en las cuentas bancarias a nombre de la copropiedad y que determine la administración.

Artículo 16. – Depósito de Garantía. El solicitante del servicio del salón social dejará una suma de dinero a título de depósito y equivalente al cien por ciento del valor del alquiler.

Este depósito será entregado en la Oficina de Administración del Conjunto en efectivo y tres días antes a la realización del evento, y su devolución se hará a partir del primer día hábil posterior al evento en las oficinas de la administración.

Artículo 17. – Disposiciones Especiales. El salón social tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

- 17.1. El salón social no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
- 17.2. No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas al Conjunto, tales como clausuras de colegios, jardines, reuniones empresariales, reuniones de tipo político, religioso, etc., que signifiquen lucro personal o actividades comerciales.
- 17.3. Con el fin de controlar el acceso de los invitados se deberá presentar con antelación en la administración una lista con el nombre y número de cédula de cada uno de los invitados.
- 17.4. Cuando dos o más personas soliciten el salón para el mismo día, se le alquilará a quien haya efectuado primero la solicitud y realizado el correspondiente pago y depósito.
- 17.5. Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la misma.
- 17.6. Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y descanso de las familias residentes.
- 17.7. Hacer respetar la intervención del personal de vigilancia y seguridad que estén haciendo cumplir los compromisos del uso adecuado del salón social, del Manual y demás normas concordantes tendientes a la sana y pacífica convivencia del Conjunto.
- 17.8. Todas las personas que asistan a la reunión estarán bajo la responsabilidad de los organizadores. Los invitados no tendrán acceso a las torres de los apartamentos, ni podrán estar circulando por las zonas comunes.
- 17.9. En el salón social no se podrán usar juegos ni implementos pirotécnicos.
- 17.10. Está prohibido el ingreso de mascotas al salón social.
- 17.11. Está prohibido el antes, durante y después de las reuniones y/o actividades que los asistentes se salgan a fumar, tomar alcohol, escuchar música en la terraza peatonal, parque infantil, zonas verdes, parqueos y demás zonas comunes. Se recomienda al solicitante responsable estar pendiente de sus invitados para que, entregado el salón social al solicitante, éste se hace responsable de su uso y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar.
- 17.12. Los invitados a las reuniones y/o actividades solo podrán hacer uso de diez (10) parqueaderos de visitantes siempre y cuando haya disponibilidad, previa asignación

- de la administración y la empresa de seguridad. La copropiedad, ni la administración se hacen responsables de aquellos vehículos que se encuentren mal parqueados dentro de los parqueaderos asignados. La copropiedad no se hace responsable de aquellos vehículos que se encuentran parqueados alrededor de la copropiedad. evite sanciones.
- 17.13. En caso de ser alquilado para fiestas infantiles o reuniones juveniles, dicho alquiler se dará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer en el curso de la reunión; para así poder estar pendiente de que los invitados no utilicen por ningún motivo las áreas de uso común, evitando así la incomodidad y ruido para la comunidad.
- 17.14. Las cocinetas deberán ser entregadas en buen estado y aseadas después de la reunión. o. No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.
- 17.15. No se permite pegar silicona, cintas o cualquier otro elemento en muros, techos, vidrios o cortinas que los dañen o deterioren.
- 17.16. No se permite parrilladas, ni asados dentro de los salones
- 17.17. Por el incumplimiento de cualquiera de las anteriores normas y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que impondrá la administración con base a las estipuladas en la tabla No. 1 Sanciones e informará al Consejo de Administración.
- 17.18. El salón social debe permanecer cerrado cuando no esté en uso. Tenga en cuenta: el salón social debe ser para encuentros que integren. Realice las reuniones sociales pensando en sus vecinos.

CAPITULO IV GIMNASIO.

Artículo 18. – Uso. El Gimnasio es de uso exclusivo de los residentes, los cuales podrán hacer rutinas deportivas con los equipos que hacen parte de éste, acogiéndose a las disposiciones establecidas en el Manual, cabe anotar que si un copropietario arrienda el inmueble no tiene derecho a usufructuar ninguna zona común, porque al alquilar transfiere el uso de las zonas comunes al arrendatario.

Artículo 19. – Destinatarios. Podrán hacer uso del gimnasio los residentes mayores de catorce (14) años únicamente. Los niños entre la edad de 10 a 13 años podrán hacer uso de las instalaciones siempre que vayan acompañados por un adulto residente del Conjunto.

Artículo 20. – Horario. Los horarios del gimnasio estarán regulados por La Administración.



Artículo 21. – Disposiciones Especiales. El gimnasio tendrá como disposiciones especiales las siguientes: (Uso por Visitantes). Cabe anotar que el término visitantes obedece a los copropietarios y residentes que visitan el gimnasio en forma permanente o esporádica.

- a. Todo Usuario del gimnasio debe registrarse con el instructor del Gimnasio quien deberá llevar una hoja de control donde figure el nombre del usuario, torre y Apartamento. Con hora de entrada y salida de asistencia en la planilla que maneja el encargado con el propósito de medir la demanda de los servicios y equipos: asegurar una mejor atención al usuario y exigir de los mismos la buena conservación de estos elementos. Cabe anotar que se debe manejar un control interno que permita al instructor verificar si la persona que ingresa a usufructuar los equipos del gimnasio realmente reside en El Conjunto Residencial LA CASCADA.
- b. Toda máquina o equipo deberá ser dejado en el mismo estado de higiene y de funcionamiento, así como las instalaciones en perfecto estado de aseo. Si alguna de las máquinas llegare a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
- c. Toda persona que ingrese a estas instalaciones deberá llevar consigo una toalla, ropa apropiada para realizar este tipo de actividad.
- d. No se permitirá el ingreso de mascotas, fumar, ingresar alimentos, bebidas alcohólicas y realizar otro tipo de actividades diferentes a las destinadas para este espacio.
- e. Con el fin de brindar la posibilidad de que todos los residentes disfruten de este servicio, los asistentes podrán hacer uso de las máquinas de acuerdo con las recomendaciones del instructor.
- f. El Conjunto no se hace responsable por incidentes o lesiones que por el uso de esta área llegue a tener alguno de sus usuarios.
- g. No está permitido el ingreso de invitados, ni entrenadores personales.
- h. El personal de vigilancia estará atento para recordar y hacer cumplir los horarios del uso del gimnasio.
- i. El personal de vigilancia estará atento para dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad en el comportamiento de los usuarios residentes, para que tomen las medidas pertinentes de acuerdo al caso.
- j. Utilizar ropa y calzado apropiado para el ingreso al gimnasio. No se permite el ingreso al gimnasio con bermudas estilo jeans, chancletas, pantaloneta o vestido de baño y cualquier otro tipo de vestimenta no adecuada para la práctica del deporte.
- k. Queda prohibido a los menores de catorce (14) años, el uso del gimnasio, sus instalaciones y equipos sin la supervisión de un adulto responsable que asuma todas las eventualidades.

- l.** El ingreso al gimnasio se debe hacer con el registro de la huella, (forma parte del control interno) por tal motivo si la huella no fue identificada por el detector, el residente debe pasar a Administración para que le solucionen el inconveniente y así pueda hacer el ingreso sin ningún problema. En caso de no haber servicio de atención en La Administración debe acudir al Coordinador de Seguridad para que la persona pueda tener acceso y certifique que sea el propietario, haga la descripción por minuta y den la autorización.
- m.** El ingreso de entrenadores personalizados NO está permitido para esta área común del Conjunto Residencial LA CASCADA.
- n.** Los residentes deben cumplir y asumir personalmente la responsabilidad por cualquier daño causado a los equipos e instalaciones del gimnasio durante su uso.
- o.** Todo objeto personal y de valor de cada residente debe ser guardado y supervisado bajo la responsabilidad de este. Está prohibido dejar guardar al instructor o persona encargada, dinero, prendas, cámaras, celulares, relojes, etc. Toda persona debe hacerse cargo de sus cosas bajo su responsabilidad y supervisión.
- p.** Toda persona que ingrese y haga uso del Gimnasio deberá mantener un comportamiento apegado a las buenas costumbres y respeto a los demás.
- q.** Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.
- r.** El gimnasio es un lugar para realizar una rutina de ejercicios por el cual no se debe charlar o hacer conversaciones con amigos en los pasillos, o cerca de lugares donde no puedan molestar, entorpecer el paso de otros compañeros de sala o dificultar el uso de algún determinado equipo o una rutina de ejercicios.
- s.** Cuidar enseres y bienes que se encuentren en el gimnasio, tales como caminadoras, spinning, multi-fuerza, sillas, sistema de iluminación, instalaciones, cuadros y todo otro elemento decorativo.
- t.** El mal uso que causen daño a las máquinas e implementos del gimnasio, será cobrado a los residentes (propietario del apartamento) que lo hayan ocasionado.
- u.** Los ciclos de uso de los equipos cardiovascular serán de 20 minutos para cada máquina, terminado ese plazo, el usuario debe desocupar el equipo, a menos que no hubiese personas en espera.
- v.** Al concluir su actividad física en un equipo, todo usuario debe dejarlo en orden, en su lugar y perfecto estado de limpieza, a cuyos efectos utilizará el material desinfectante (antibacterial o alcohol) y las toallas desechables, puesto a su disposición en lugares accesibles dentro del gimnasio.

- w. Realizar previamente el respectivo calentamiento y al finalizar el estiramiento y llevar bebidas hidratantes envasadas en botellas de plástico.
- x. El manejo del equipo de sonido, equipo visual, sistema de cable y cualquier equipo que sea instalado y destinado a la ambientación de la sala, será exclusivo del personal encargado.
- aa. Con la finalidad de la buena convivencia y la comodidad de todos los usuarios, el uso de cualquier equipo de audio o video personal deberá ser con audífonos evitando cualquier incomodidad al entorno.
- bb. Los usuarios deberán portar una toalla personal durante el desarrollo de su ejercicio.
- cc. Las personas de la tercera edad o con algún tipo de discapacidad que indique cuidado especial certificado por un profesional de la salud, que haga uso del gimnasio debe estar acompañada por un adulto, para supervisar y evitar que sufra lesiones o anomalías cuando haga su rutina de ejercicio en los equipos.

NO ESTA PERMITIDO:

- a. Ingresar con bebidas y comidas de ninguna especie, quedando estrictamente prohibida tenencia y consumo de bebidas alcohólicas dentro del área designada como gimnasio.
- b. El ingreso y/o la permanencia en las instalaciones del gimnasio con pies descalzos, o sin el uso adecuado de camisa mostrando el torso desnudo.
- c. El introducir en las áreas del gimnasio y sus instalaciones, equipo o instrumento para practicar ejercicios distintos a los previstos dentro de su ámbito será bajo su responsabilidad y supervisión.
- d. Excepto agua y otras bebidas hidratantes sugeridas dentro de este tipo de actividad.
- e. Fumar. Esta prohibición se extiende a las adyacencias del gimnasio (terraza, corredores, baños, pasillos y zonas comunes en general).
- f. Utilizar los equipos libres para colocar toallas u objetos personales, por descuido o a manera de reserva para uso posterior.
- g. Presentarse en estado de embriaguez o en estado de sustancias psicoactivas.
- h. El ingreso y la permanencia de mascotas y animales en la zona del gimnasio.
- i. Está prohibido sacar cualquier tipo de elemento fuera del recinto del Gimnasio, como colchonetas, tobilleras, mancuernas, etc.
- j. No está permitido arrojar pesas y mancuernas al suelo con brusquedad.
- k. El uso de anillos, aretes, pulseras u otra cosa que pueda ser objeto de pérdida, de lesión o que pueda herir algún compañero durante el uso del gimnasio.

- I. Al término de cada sesión de trabajo, todo lo utilizado deberá ser ubicado en su lugar, desinfectando los elementos utilizados, evitando así el desorden dentro de la instalación.
- M. Los usuarios aceptan expresamente que al incorporarse a cualquiera de las actividades que desarrollen en el gimnasio, sus instalaciones y demás anexidades, lo hacen bajo responsabilidad y riesgo, en el ingreso entendido que ni La Administración ni la Copropiedad responde en ninguna circunstancia, por los daños de cualquier naturaleza que estos pudieran sufrir.

Parágrafo: INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS

- a. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso del Gimnasio será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme al anexo de Sanciones.
- b. El uso del gimnasio podrá hacerlo 30 días después de pagar la sanción pecuniaria.

CAPITULO V
JACUZZI, PISCINA, SAUNA Y TURCO

La copropiedad cuenta dentro de su inventario inmobiliario de bienes comunes con:

Artículo 22. - Jacuzzi: ubicado en el área social de la copropiedad, cuyo mantenimiento se encuentra a cargo de la Administración del Conjunto, quien deberá velar por su buen funcionamiento desde los aspectos de higiene, seguridad, salubridad y buen uso por parte de los propietarios y residentes del Conjunto a cualquier título.

Artículo 23. – Piscina. Se entenderá como piscina “la estructura artificial destinada a almacenamiento de agua con fines recreativos, deportivos o terapéuticos” su uso es colectivo restrictivo. Podrán hacer uso de esta área común los residentes (propietario o arrendatarios). En todo caso los daños e inobservancia de las disposiciones de esta área serán sancionadas de conformidad con lo establecido en este Manual.

- a. El Conjunto Residencial LA CASCADA y/o la Administración no asume responsabilidad alguna por cualquier evento accidental que ocurriese en las instalaciones de la Zona Húmeda durante su funcionamiento.
- b. El uso de las instalaciones de la Zona Húmeda está bajo la responsabilidad y riesgo de los usuarios residentes.

- c. No se permite el ingreso de personas con afecciones gripales, respiratorias, dermatológicas, heridas o vendajes.
- d. No se permite el ingreso de menores de doce (12) años, sin la compañía o supervisión de un adulto. En caso de que los niños bajen solo sin ningún adulto y dicen que tienen la edad pertinente para ingresar y hay duda de eso, se pedirá de manera respetuosa y obligatoria la tarjeta de identidad. Al no presentarla cuando se solicite, no podrá ser uso de ninguna de las áreas por la norma de la ley 1209.
- e. No se permite el ingreso de invitados.
- f. La responsabilidad de velar por la seguridad e integridad de los menores de doce (12) años en el área de la Zona Húmeda y su perímetro funcional será exclusiva de sus padres o adulto acompañante.
- g. Es de obligatorio cumplimiento el ducharse antes de ingresar a las zonas húmedas.
- h. No se permite el ingreso a la piscina de personas cuyo cuerpo se encuentre cubierto de bronceador, cremas, protectores solares, o cualquier sustancia que pueda contaminar el agua o afectar el funcionamiento de los filtros.
- i. No se permite el uso de jabón o champú en la piscina.
- j. Los bebés deben usar pañales adecuados, para ingresar a la piscina
- k. No se permitirá el ingreso de juguetes no diseñados para el uso de piscinas o que sean susceptibles de causar lesiones o daños a personas o a la membrana que la cubre.
- l. Es obligatorio el uso de prendas destinadas en su diseño y tipo de ejercicio de los deportes acuáticos.
- m. Está terminantemente prohibido el desarrollo de juegos con pelotas no aptas para el uso de piscinas, correr, zambullirse violentamente, arrojar objetos metálicos y en general ejecutar actos que dificulten y obstaculicen o impiden el sano y tranquilo esparcimiento, hacer clavados o ser lanzados por otros.
- n. No se permite el ingreso a la piscina con sombreros, zapatos, zapatillas o cualquier otro elemento que no sea de uso acuático ordinario.
- o. El uso de radios y/o reproductores de música y video está permitido, siempre y cuando su volumen no afecte el sosiego e intimidad de los demás usuarios.
- p. Es obligación de todos los usuarios de la Zona Húmeda, informar o recoger cualquier objeto extraño que por su naturaleza puede ocasionar lesiones a las personas.
- q. Está prohibido el acceso de mascotas en el área de la Zona Húmeda y su perímetro. r. Las sillas de bronceado deben ser cubiertas por una toalla para su uso.
- r. No se permite el consumo de bebidas, alimentos o pasabocas en el perímetro de la Zona Húmeda.
- s. No se permite el ingreso ni uso en el perímetro de la piscina o de la Zona Húmeda de vasos, botellas o recipientes de vidrio.

- t. El servicio de piscina podrá ser cancelado en cualquier momento por la Administración, cuando las condiciones así lo exijan o por efecto de actividades especiales o programadas.
- u. Es responsabilidad de los usuarios y obligación de estos, no hacer micciones en el interior de la piscina.
- v. El uso del gorro es de carácter obligatorio.
- w. El control de acceso todo propietario, y/o residente que desee hacer uso y disfrute del área de la piscina, jacuzzi, sauna y turco deberá cumplir con los protocolos de seguridad establecidos por la administración; por tal motivo si no fue identificado por el detector, el residente debe pasar a Administración para que le solucionen el inconveniente y así pueda hacer el ingreso sin ningún problema.
- x. En caso de no haber servicio de atención en La Administración debe acudir al Coordinador de Seguridad para que la persona pueda tener acceso y certifique que sea el propietario, haga la descripción por minuta y den la autorización.
- y. Posteriormente, deben registrarse indicando su nombre completo, apartamento y torre
- z. De la persona que ingrese y haga uso de las zonas húmedas deberá mantener un comportamiento apegado a las buenas costumbres y respeto a los demás.
- aa. El ingreso de la piscina debe ser exclusivo solo para bañistas y el adulto responsable que acompaña a los menores de doce (12) años por su seguridad.
- bb. Los usuarios deben cambiarse en los vistieres y dejar su ropa de calle en los sitios habilitados o Lokers.
- cc. Todo objeto personal y de valor de cada residente debe ser guardado en su Loker bajo la responsabilidad de este.
- dd. Está prohibido dejarle guardar al salvavidas o persona encargada dinero, prendas, cámaras, celulares, relojes, etc. Toda persona debe hacerse cargo de sus cosas bajo su responsabilidad y supervisión.
- ee. Los residentes del Conjunto al dirigirse y retirarse de la zona de la piscina, en lo preferible, se recomienda que anden con ropa de salir; no deben transitar en los pasillos o corredores, ascensores en traje de baño o toalla. Siempre se debe utilizar salida de baño o ropa deportiva.
- ff. Todo usuario que venga acompañado de menores de cero a seis (0-6) años debe obligatoriamente entrar a la piscina.
- gg. Todo usuario debe contribuir con el cuidado de las instalaciones para evitar daños a la propiedad que generen costos a toda la comunidad.
- hh. En ningún caso podrán usarse las zonas húmedas sin la presencia de un salvavidas.

- ii. El salvavidas encargado de la piscina y el personal de Seguridad designado para el área son la autoridad máxima y deberá acatar las órdenes del personal encargado.
- jj. No se permite correr alrededor de las piscinas, jacuzzi, sauna y turco, áreas de ducha y vistieres o empujar a personas dentro de las mismas pues pueden ocasionar accidentes a otros usuarios.
- kk. No está permitido el ingreso de personas que estén bajo la influencia del alcohol o bajo los efectos de sustancias psicoactivas.
- ll. No está permitido el ingreso de personas con cadenas, collares, camisetas o elementos similares que permitan el atrapamiento mecánico.
- mm. Todo usuario tiene la obligación de mantener el área limpia en todo momento, colocando todos los desperdicios en las papeleras.
- nn. No está permitido el ingreso a la piscina, jacuzzi, sauna y turco a personas que presenten heridas profundas, laceraciones o infecciones de la piel.
- oo. Se prohíbe ensuciar el agua de la piscina con prácticas antihigiénicas (como escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna otra forma).
- pp. No se permite traer objetos cortantes, cortopunzantes.
- qq. No está permitido el ingreso de zapatos como tenis, botas o zapatos cerrados en el área de la piscina.
- rr. Los bañistas deberán secarse muy bien antes de entrar al área de vestuarios o baños, para así evitar que se escurra el agua por los pisos o ascensores, ya que esto puede provocar daños y deterioro por causa de esto. Es de aclarar que deben subir a los apartamentos en ropa deportiva o salida de baño.
- ss. Toda persona que esté en el área de las zonas húmedas debe respetar los implementos y equipos de los demás.
- tt. Todo usuario estará obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios.
- uu. El ingreso de profesores de natación particulares a la piscina no está permitido, debido a que hay una empresa que presta este servicio de cursos de natación y recreación.

Artículo 24. - Sauna y turco: Esta zona se encuentra ubicada en las zonas húmedas de la copropiedad, con fines terapéuticos y de relajación. Uso y condiciones de los usuarios

24. 1. USO Y CONDICIONES: Su uso es exclusivo para los residentes de la copropiedad, y deberán atender las normas para su uso y las medicaciones de su médico (según el caso).

- a. El sauna (vapor seco) y el turco (vapor húmedo) es para uso exclusivo de la comunidad del Conjunto Residencial LA CASCADA P.H.

- b. Para efectos de este Reglamento, se entiende por comunidad las personas que viven en los apartamentos del Conjunto Residencial LA CASCADA P.H. ya sea como residente y/o propietario residente, así como los miembros de las familias de cada uno de ellos que vivan en las unidades residenciales.
- c. Además, podrán solicitar el acceso a las zonas húmedas para dos visitantes por apartamento previa inscripción y autorización de la oficina de administración. (El propietario que da en arriendo su apartamento, sede todos los derechos del disfrute de las áreas comunes, zonas húmedas, gimnasio, parqueadero, etc.)
- d. La Administración a través del personal encargado de la zona húmeda o de vigilancia puede en cualquier momento verificar en que calidad se encuentran las personas que van a hacer uso del sauna y turco: (residente, propietario residente, o miembro del grupo familiar) .
- e. y válida que el apartamento se encuentra a paz y salvo en cuotas de administración, para tener derecho a su utilización.
- f. La copropiedad no se hace responsable de los accidentes y lesiones que se produzcan en el uso del sauna y turco, ni de las consecuencias económicas que pudieran derivarse de las mismas. Siendo responsabilidad del usuario el consultar previamente con el médico, la conveniencia o no de tomar sesiones de sauna y turco.

24.2. NORMAS DE USO

- a. El servicio de sauna y turco está dirigido a propietarios y/o residentes mayores de 18 años, y a aquellos menores que por recomendación médica escrita necesiten su uso. No es recomendable su uso a menores de 14 años.
- b. Antes de iniciar una sesión de sauna y turco se debe haber descansado entre 15 y 30 minutos. No es aconsejable entrar a sauna y turco después de realizar esfuerzos físicos, como la práctica de algún deporte, facilitando de esta forma la reacción del cuerpo al calor.
- c. Tomar el sauna y turco entre 2 y 4 horas después de una comida.
- d. Si se es propenso al insomnio se recomienda no tomar el sauna y turco cerca de las horas de sueño, al menos dejar un intervalo de 2 horas.
- e. Una sesión de sauna y turco debe durar un máximo de una (1) hora, además debe contener 2 a 3 fases o intervalos con salida del recinto.
- f. Todo empieza obligatoriamente con una ducha con jabón de los pies a la cabeza. Este aseo tiene un triple objetivo: eliminar los gérmenes y las bacterias, calentar el cuerpo (particularmente las extremidades) para evitar un choque térmico al entrar en el sauna y turco, limpiar la piel para facilitar la transpiración.

- g. Una vez bien aseado, se puede dar el primer paso en el sauna y turco, es obligatorio utilizar una toalla para sentarse o acostarse dentro, o para sacarse la transpiración. Se debe salir en cuanto el sudor se deslice por el cuerpo. Esta primera fase no debe exceder los 20 minutos. Entonces, hay que ducharse de nuevo con agua fresca, secarse y concederse unos 10 minutos de descanso en reposo.
- h. Entonces puede contemplarse un segundo paso en el sauna y turco, de una duración equivalente al primero. Al salir, el protocolo es el mismo: ducha, secado y vuelta a la calma para el descanso.
- i. Si se siente capaz, puedes contemplar el tercer paso. Debe ser interrumpido en cuanto sienta cansancio o una sensación de agobio que suele producir la sudoración continuada, este es el punto donde se obtienen los efectos beneficiosos. Después de esta última sesión, se debe hacer un descanso de, al menos, 20 minutos.
- j. Como medida de seguridad, durante una sesión de sauna y turco es esencial escuchar a tu propio cuerpo, salir a la más mínima señal de alerta, respetar las normas de uso y no saltarse las etapas.
- k. Salir y ducharse con agua fría comenzando por los pies e ir ascendiendo hacia el centro del cuerpo. La ducha debe refrigerar el cuerpo y el contraste de temperaturas hace que aumente la circulación sanguínea por la superficie corporal.
- l. No hay que abusar y tomar más de tres sauna y turcos en una sesión. Semanalmente se suelen realizar dos o tres sesiones. Al salir vístase cuando haya dejado de transpirar. Pasar del sauna y turco caliente a un ambiente frío no es recomendable.
- m. Dado el fuerte calor que reina en el sauna y turco, la pérdida de agua por transpiración puede ser superior a 1 litro por hora y la temperatura corporal puede subir hasta los 40°C. Para compensar esta deshidratación, es indispensable beber agua entre las entradas a cabina.
- n. El uso del traje de baño es el mismo tipo utilizado para las piscinas, tiene carácter de obligatorio.
- o. Ingresar al sauna y turco descalzo, dejando el calzado fuera.
- p. Siendo un servicio que está muy relacionado con la limpieza e higiene se recomienda extremar las medidas higiénicas personales.

24.3. PROHIBICIONES

- a. No se permite el ingreso con ningún tipo de envases de vidrio o metal, de realizarlo solo con botellas de plástico PET.
- b. Por razones de salud no está permitido el acceso a quienes padezcan una enfermedad transmisible o infectocontagiosa.

- c. Dado que el sauna y turco favorece la dilatación de los vasos sanguíneos, no se aconseja su práctica en personas que sufren: Hipertensión arterial grave, hipertensión arterial, varices internas o externas, aunque estén operadas o pinchadas, enfermedades cardiovasculares en general. Es mejor consultar a su médico en caso de insuficiencia renal o de epilepsia. Por otro lado, esta práctica está prohibida en mujeres embarazadas. En caso de otras enfermedades o de duda consulte a su médico. No usar el sauna y turco si se está tomando medicamentos a no ser que se haya consultado a su médico y este lo considere recomendable.
- d. Queda prohibido el consumo de drogas, de alcohol o de medicamentos, antes o durante su utilización.
- e. Los dispositivos de control para el funcionamiento de los equipos, solo lo realizaran las personas responsables de la zona húmeda.
- f. Cualquier mal uso o daño causado en estos recintos serán cobrados a los responsables de estos hechos.
- g. No utilizar el sauna y turco después de comer o beber alcohol.
- h. Evitar entrar con accesorios como cadenas, pulseras, anillos u otros objetos que puedan causar quemaduras. No ingresar con revistas.
- i. No se puede comer, beber, fumar ni usar cremas o aceites dentro del sauna y turco.
- j. Queda prohibido el uso de celulares dentro del mismo.
- k. La administración del Conjunto Residencial LA CASCADA , será la responsable de hacer cumplir las normas de uso, pudiendo expulsar del recinto a quienes incumplan los términos de la presente normativa, sin perjuicio de las demás responsabilidades a que hubiere lugar.

24.4. HORARIOS

El horario de utilización del sauna y turco es entre las 4:00 p.m. a 8:00 p.m. en los días de semana y 10:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m. los sábados y festivos.

Los horarios podrán ser modificados de acuerdo con las necesidades, previa orden de administración.

De presentarse congestión de personas a ingresar a estos recintos, el encargado podrá determinar turno de uso para máximo seis (6) usuarios, con una duración máxima de media hora por usuario.

Los primeros días hábiles de la semana se cerrará el sauna y turco para llevar a cabo trabajos de limpieza, desinfección y/o mantenimientos especiales.

24.5 BENEFICIOS

- a. Hay una máxima que dice “En el sauna y turco como en la iglesia se requiere recogimiento” haciendo referencia a la tranquilidad que debe reinar en esos recintos.
- b. Gracias a su elemento esencial, el calor, una sesión de sauna y turco tiene como primer objetivo relajar, activar la circulación sanguínea, eliminar las tensiones físicas y mentales.
- c. Es excelente para eliminar el estrés y el cansancio nervioso, desintoxicación de la piel, limpieza de las vías respiratorias, mejora el flujo de la sangre, el corazón bombea con más fuerza y preparación para un buen dormir, entre otros.
- d. Se toma con fines higiénicos y terapéuticos.
- e. Al acelerar la sudoración, el sauna y turco facilita la eliminación de las toxinas del organismo, flexibiliza los músculos y purifica la piel.
- f. En la fase de calentamiento se produce la elevación de la temperatura corporal hasta casi los 40 °C por lo que se produce una sudoración muy fuerte y la apertura de los poros. Los beneficios que aporta esta fase son los siguientes:
 - g. Relajación muscular y psíquica.
 - h. Sudoración que produce la excreción de desechos y limpia de la piel.
 - i. Normalización de la presión arterial.
 - j. Acumulación de calor.
 - k. Vasodilatación y aumento de la circulación sanguínea.
 - l. Alteración del sistema termorregulador del cuerpo.
 - m. Beneficios sobre el sistema respiratorio.
- n. En la fase de enfriamiento se produce un abrupto cambio de temperatura. Este contraste hace que se realicen cambios en el sistema sanguíneo y proporciona la recuperación de la temperatura normal del cuerpo humano. Los beneficios que en ella se obtienen son:
 - o. Saturación de oxígeno en la sangre.
 - p. Contracción de los vasos sanguíneos, en contraste de la dilatación de la fase de calor.
 - q. Normalización de la temperatura corporal.
 - r. Estimulación psíquica.
- s. En general los beneficios terapéuticos del sauna y turco son el estímulo en la circulación de la sangre al acelerar el corazón su ritmo para llevar más sangre a la piel con el fin de enfriarla, la mejora a la respuesta del sudor que se logra forzando la sudoración con el estímulo calorífico, la eliminación de toxinas que se produce mediante el sudor (también se eliminan componente beneficiosos que deben ser

repuestos después de la sesión de sauna y turco), se alivia el dolor corporal y de la artritis mediante la aplicación del calor.

- t. El sauna y turco relaja la musculatura, limpia y desobstruye las vías respiratorias, desintoxica y expulsa las impurezas del organismo y combate enfermedades del aparato respiratorio.
- u. Sin embargo, la frecuencia habitual o prolongada del sauna y turco debe ser autorizada por un médico, pues ciertas patologías respiratorias y circulatorias no se benefician con la permanencia en un ambiente caliente, así que la frecuencia de uso para las personas que las padezcan no debe superar más que una vez por semana.
- v. El sauna y turco se puede combinar con otros sistemas de mantenimiento de la salud, es muy normal combinar la sesión de sauna y turco con una sesión de masajes.
- w. El sauna y turco está indicada directamente para los siguientes problemas:
- x. Estrés y preocupaciones laborales.
- y. Dolores reumáticos que no estén en fase aguda.
- z. Desintoxicaciones.
- aa. Fortalecimientos.
- bb. Mejora de la circulación sanguínea.
- cc. Mejora del descanso nocturno (hay que tomarla al menos 3 horas antes de irse a dormir).
- dd. Mejora de esfuerzos y sobrecargas, pequeñas lesiones musculares, contracturas, dolores de columna, lumbalgias y dorsalgias.
- ee. Mejora en el estado de la musculatura.
- ff. Mejora en el sistema respiratorio (faringitis y bronquitis) en especial a fumadores y personas con problemas de expectoración.
- gg. Asma bronquítica.
- hh. Mejora de los trastornos de la menopausia.
- ii. Sin embargo, no es un gran aliado para adelgazar, porque los kilos que se pueden perder en una sesión son de agua, ¡no de grasa! No prolongar el tiempo en el sauna y turco con la creencia de que cuanto más se sude más se adelgaza. El peso perdido en una sesión de sauna y turco se recupera al cabo de las 2 o 3 horas. El exceso de sudoración puede acarrear trastornos en el sistema circulatorio.

La tradición finlandesa dice:

...en el sauna y turco te ablandarás. Cuando sientas que te duelen las venas y los huesos te aprietan, el remedio es el sauna y turco. Cuando tengas jaquecas, debes ir al sauna y turco. Cuando tengas tos no podrás ir hasta que se te haya pasado. Si entras en el sauna y turco

amorado de frío, éste se refugiará en tu corazón. Primero deberás calentarte por dentro y sólo después tomar el sauna y turco.

Artículo 25. – Mantenimiento. La administración del Conjunto efectuará mantenimiento periódico de acuerdo con las necesidades y recomendaciones técnicas sugeridas por la entidad o persona contratada para tal fin. El horario de limpieza, reparación y mantenimiento se deberá ejecutar en horarios diferentes a los establecidos para el uso y el goce de los usuarios.

Parágrafo. - El mantenimiento de las zonas húmedas se hará el primer día hábil de cada semana.

Artículo 26. – Seguridad. La piscina, el jacuzzi, el sauna y el turco deberán ser utilizados bajo los parámetros establecidos por la administración asocio con el Consejo de Administración, siempre en procura de desarrollar una cultura de prevención, seguridad, higiene y convivencia. Para tal fin, se deberá publicar en lugar visible, las conductas y comportamientos de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios de la piscina, el jacuzzi, el sauna y el turco sin consideración a su edad o sexo.

Parágrafo. - El uso de las instalaciones estará bajo la responsabilidad y riesgo de los residentes (propietarios o arrendatarios).

Artículo 27. – Regulación legal. El Conjunto Residencial LA CASCADA deberá acoger las normas de seguridad establecidas en la Ley 1209 de 2008 y todas aquellas que le sean concordantes para el uso adecuada de esta área.

Artículo 28.- Jacuzzi. Para el uso del Jacuzzi se deberá observar las mismas disposiciones legales enunciadas para el uso de la piscina.

Artículo 29.- Disposiciones Especiales. El Jacuzzi tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

- a. El área del jacuzzi estará al servicio según el horario establecido por la Administración.
- b. El ingreso de menores de Catorce (14) años al jacuzzi será responsabilidad estrictamente de los padres.
- c. La capacidad del jacuzzi es de máximo ocho (8) personas.

- a. No se permite sobrecargar en los ascensores del Conjunto con objetos pesados que causen daños a su funcionamiento, al techo, espejos o paredes. El límite de cupo es de 8 personas a 600 kilogramos.
- b. En los ascensores está prohibido realizar actos inmorales que atenten contra la seguridad de los residentes, visitantes y además que realicen sus necesidades fisiológicas dentro de ellos, se les impondrá la sanción más alta estipulada dentro del presente manual.
- c. Está prohibido que los niños jueguen en los ascensores o puntos fijos, debido al peligro que representa. Además, en caso de un daño en estas áreas, los padres responderán por este, cancelando el valor del arreglo directamente o será facturado junto con la cuota de administración del mes siguiente.
- b. d. Al utilizar el ascensor se debe tener cuidado de no ensuciar ni dañar el piso, las paredes, los protectores, el techo y los espejos de este. En caso de emergencia o desperfecto, los residentes deberán avisar a la administración o al coordinador de turno.
- a. La plataforma de discapacitados será de uso exclusivo de personas con discapacidad y un acompañante en el momento de su uso.
- b. La plataforma de discapacitados está prohibida para el uso de transporte de carga.
- c. Está prohibido fumar en esta área.
- d. Las mascotas deben ir acompañadas de sus dueños, debidamente sujetos con la correa y bozal. Además, deben estar atentos que la mascota ingrese y salga adecuadamente, verificando que la correa o bozal no quede presionado dentro de las puertas del ascensor. Evite en este momento distraerse con el celular y poner su atención al movimiento de la mascota dentro del ascensor.
- c. Los dueños responderán y limpiarán inmediatamente si estas llegasen a hacer sus necesidades fisiológicas dentro del ascensor, de lo contrario, se aplicará la multa descrita en este manual.
- a. Las personas tienen prioridad sobre las mascotas en el desplazamiento del ascensor, y podrán decidir si comparten el espacio ya sea por seguridad o salubridad. j. Se debe recordar las normas mínimas de urbanidad y convivencia en el diario compartir de esta área.

Artículo 33.- Carteleros. Los carteleros del Conjunto son aquellos espacios destinados para la divulgación de información de carácter importante referente al Conjunto. Estas deben estar exhibidas en los sitios destinados para tal fin y no deben alterar la estética del Conjunto.

Artículo 34.- Uso. El uso de las carteleras será utilizado preferentemente por la Administración y Comités. Puede o no usarse para fines comerciales siempre y cuando se rija por las disposiciones precedentes.

Artículo 35.- Disposiciones Especiales: Las carteleras tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- a. La publicación de tipo comercial tendrá un valor equivalente al dos por ciento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (2% SMLMV) redondeando a miles, la cual se publicará el primer día hábil de cada semana y permanecerá por un espacio ocho días calendario. Para poder solicitar este servicio se debe estar a PAZ Y SALVO en las cuotas de administración
- b. No colocar avisos, afiches o carteles en los ascensores que no correspondan al objeto social.
- c. Únicamente comunicados autorizados por la administración.
- d. La administración deberá estudiar la pertinencia y conducencia de estas publicaciones.

CAPITULO VII ZONAS VERDES Y JARDINES.

Artículo 36.- Jardines y Zonas Verdes. Es indispensable la colaboración y comprensión de todos los residentes con respecto al cuidado de los jardines y zonas verdes los cuales no han sido diseñados ni para transitar, ni jugar en ellos.

Disposiciones Especiales. Son disposiciones especiales de las zonas verdes y jardines las siguientes:

- a. Está prohibido cortar y sembrar las flores del jardín o pisotearlas.
- b. Está prohibido que tanto los residentes como las mascotas transiten por el puente que se encuentra encima del gimnasio, al igual que los jardines y zonas en general con el fin de proteger el jardín y evitar accidentes.
- c. Está prohibido tirar basuras tanto en las zonas verdes como en los jardines.
- d. El diseño de ornamentación de estas áreas deberá sujetarse a lo entregado por la constructora. En todo caso, si se pretende realizar cambios o reparaciones, se deberá observar la proyección adecuada.

- e. No está permitido jugar dentro de los jardines o zonas verdes con elementos o balones que causen daño a los mismos.
- f. Está prohibido que se utilice estas zonas para que las mascotas hagan sus necesidades.
- g. Cualquier daño a los jardines o zonas verdes ocasionados por residentes, visitantes de estos o mascotas se cobrará en la respectiva cuenta de cobro de Administración y tendrá los efectos jurídicos que haya a lugar. De acuerdo con el anexo de sanciones.
- h. Cualquier acto que cause daño o perjuicios a las zonas verdes o jardines será sancionado de acuerdo con nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla; y los montos generados por ello se cargara a la cuenta de cobro de Administración y tendrá los efectos jurídicos de cobranza.

Artículo 37.- TERRAZA -CAFÉ Este Reglamento tiene como objeto regular el buen funcionamiento de esta área (zona destinada para platicar con grupos de amigos o vecinos, leer o de disfrutar del día en un ambiente cálido) que se compone de: Dos (2) Mesas, cuatro (4) sillas, dos (2) sombrillas, plantas, calentador de gas y demás accesorios o elementos que hacen parte de esta zona para lo cual los residentes (usuarios) de él se comprometen a cumplir con las siguientes normas:

- a. Ser respetuoso, y tener buenos modales para con las personas que nos rodean.
- b. Este espacio es libre de humo por lo tanto está PROHIBIDO fumar o consumo de sustancias psicoactivas.
- c. Todo daño comprobado y causado, será asumido por el residente responsable al cual se le hará el respectivo cobro en su cuenta de administración. De acuerdo con el anexo de régimen de sanciones.
- d. Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.
- e. Esta estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillo, drogas o sustancias psicoactivas en El área Terraza-Café.
- f. Mantener la terraza en buenas condiciones, cuidando los enseres y bienes que se encuentran en dicha área, tales como mesas, sillas, sistema de iluminación, calentador de gas, plantas o jardín y otro tipo elemento que se encuentre en ese lugar.
- g. El uso de equipos de sonidos o parlantes con música muy alta, queda restringido ya que puede perturbar la tranquilidad de los residentes.
- h. No está permitido transitar en bicicleta, patines, patineta, etc., alrededor del área de la terraza.

- i. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso del área de la Terraza Café será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio.

CAPITULO VIII

BAHIA DE INGRESO, RECEPCIÓN Y CASILLEROS

Artículo 38.- Bahía de Ingreso. Este espacio está destinado para que las rutas escolares recojan a los niños del colegio, o para que las personas discapacitadas o adultos mayores puedan bajarse tranquilamente y sin ninguna clase de peligro.

Artículo 39.- Disposiciones Especiales. Son disposiciones especiales de la Bahía de ingreso las siguientes:

- a. Se prohíbe que los residentes o algún visitante se parquee en este sitio y abandone el vehículo, los vigilantes deberán velar por que esta zona siempre este despejada.
- b. Se prohíbe el parqueo de motos y bicicletas en esta zona.
- c. Se prohíbe el parqueo de vehículos domiciliarios (bicicletas, motos o vehículos automotor en general) en esta zona.
- d. Los espejos de agua deberán ser utilizados con la finalidad de embellecer el Conjunto y se prohíbe el depósito de basuras, que las mascotas beban el agua depositada y que los niños usen este espacio para juego entre otros.
- e. Se prohíbe que esta zona y su contorno sea utilizada por los residentes para que las mascotas hagan sus necesidades.
- f. Se prohíbe igualmente dejar sueltos las mascotas en esta zona.
- g. Se prohíbe el descargue de mercancías o cualquier tipo de mudanza pequeña o grande, ya que esta se debe realizar por la zona vehicular.
- h. Cualquier daño ocasionado a materas, jardines y demás que afecten esta zona será cobrado en la respectiva cuenta de Administración, de acuerdo con la tabla anexa de Sanciones.
- i. El incumplimiento de cualquiera de los anteriores numerales al igual que todo aquello que cause daño o perjuicio se sancionara de acuerdo con los procedimientos establecidos.

Artículo 40.- Recepción. Es el puesto principal de operaciones del personal de vigilancia, recibo de correspondencia y control de acceso peatonal de los residentes e invitados del Conjunto.

Artículo 41.- Disposiciones Especiales. Son disposiciones especiales de la recepción peatonal las siguientes:

- a. El acceso y salida de personas será exclusivamente por esta área.
- b. La puerta de la recepción peatonal deberá permanecer cerrada.
- c. Está prohibido el ingreso de trasteos por este acceso.
- d. Para todo residente y visitantes se prohíbe el ingreso y salida en bicicletas, patinetas por esta área.
- e. Todos los residentes deberán dar buen uso al mobiliario y elementos de decoración que se ubiquen en la Recepción.
- f. No se permite que las mascotas ocupen el espacio del mobiliario de la recepción, ya que la prioridad será para niños, adultos mayores, embarazados, discapacitados, etc.
- g. No se permite que los niños jueguen o pisen estos mobiliarios.
- h. Recordar que esta área se debe cuidar y mantener, pues es el lugar de espera de rutas, transportes y demás.
- i. Se debe tener mucho cuidado con las mascotas, pues en esta área es común y permanente que ellas hagan sus necesidades; se debe ejercer un mayor control en ello. En el evento que hagan sus necesidades es pertinente que el tenedor de la mascota, deje limpio el lugar, utilizando agua, jabón o lo que sea necesario para mantener el orden y el aseo en la copropiedad.
- j. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del área de recepción será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexa en la tabla de Sanciones.

Artículo 42.- Casilleros. Cada propietario debe velar por el casillero correspondiente a su apartamento y en caso de que se pierda la llave el residente o propietario debe hacerse responsable de sacar un duplicado y en su defecto cambiar la chapa del casillero en un tiempo prudencial de 5 días, en caso de no realizarlo, la administración procederá a realizar el cambio y enviar el costo por la cuenta de cobro de administración.

CAPITULO IX SALON DE JUEGOS

Artículo 43.- Salón de Juegos. Área destinada al esparcimiento y recreación de los residentes del Conjunto desde los 6 (seis) años en adelante.

Artículo 44.- Horario. Los horarios para el Salón de juegos estarán regulados por La Administración.

Artículo 45.- Disposiciones Especiales. Son disposiciones especiales del salón de juego las siguientes:

- a. El uso de radios y/o reproductores de música y video está permitido, siempre y cuando su volumen no afecte el sosiego e intimidad de los demás usuarios.
- b. No se permite el ingreso y uso de bebidas y alimentos.
- c. Esta estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillo, drogas o sustancias psicoactivas en el salón de juegos.
- d. No se permite el ingreso de mascotas.
- e. No se permite dejar elementos deportivos o recreativos en esta área.
- f. Cualquier daño o pérdida de elementos que estén dentro de este salón será responsabilidad del propietario, arrendatario o tenedor.
- g. Para la mesa de billar los menores de catorce (14) años deben estar acompañados por sus padres o un adulto responsable, para que este se haga responsable de la mesa y demás elementos que sean prestados por la persona encargada.
- h. Para la mesa de ping-pong solo pueden jugar mayores de siete (7) años en adelante. Es indispensable que los residentes entre los 7 a 13 años estén acompañados de un adulto para la respectiva solicitud y la responsabilidad del menor y de los elementos prestados por el encargado.
- i. Para separar el turno los usuarios deben registrarse en la página web, indicando nombre completo, número de apartamento y torre, para poder asignar la hora que desean jugar con el tipo de juego; con el propósito de medir la demanda de los servicios y mesas: para asegurar una mejor atención al usuario y exigir de los mismos la buena conservación de esos componentes.
- j. Realizar la reserva un (1) día antes en la página Web.
- k. Por cada reserva, solo se hace para un tipo de juego, es decir, nadie puede pedir al mismo tiempo dos reservas para diferentes juegos.

- l. Siempre acatar las indicaciones de la persona encargada o Coordinador del Club House, quienes estarán atentos a que en lo posible lo disfruten los residentes de los diferentes apartamentos evitando que siempre sean los mismos en caso de existir pendientes.
- m. Todo el material prestado para jugar en el salón de juegos debe ser entregado en buenas condiciones a la persona encargada de Club House.
- n. No está permitido colocar los tacos de billar sobre la pared del salón de juegos.
- o. Todo daño causado será asumido por el residente responsable al cual se le hará el respectivo cobro en su cuenta de administración
- p. Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.
- q. Mantener y entregar el salón en buenas condiciones, cuidando los enseres y bienes que se encuentran en dicho salón, tales como mesas, sillas, sistema de iluminación, paredes, instalaciones, cuadros y otro tipo elemento decorativo.
- r. Los residentes deben manejar un volumen adecuado para no perturbar a los usuarios que se encuentran ahí, manteniendo una conducta acorde con las reglas de urbanidad y una actitud dispuesta a la cordialidad y armonía
- s. No perturbar deliberadamente a los jugadores, mientras participan en algún evento o partida
- t. Está prohibido correr, transitar en bicicleta, patines, patineta, etc., alrededor del salón de juegos.
- u. Cumplir y hacer cumplir este Reglamento y las instrucciones impartidas por La Administración, y la persona que esté a cargo del manejo del salón de juegos, así como atender las observaciones de los vigilantes y/o cualquier otro funcionario autorizado.

CAPITULO X TEATRINO

Artículo 46.- Teatrino. Espacio para la proyección de películas y actividades teatrales, conferencia, cine, foros y otros.

Artículo 47. Solicitud El teatrino podrá ser alquilado a cualquier propietario, arrendatario o tenedor de la copropiedad, previa solicitud escrita con al menos (15) días de anterioridad, indicando el tipo de reunión o actividad a realizar, fecha y hora de su uso. Si existiere la disponibilidad.

Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias no podrán hacer uso del teatrino, hasta tanto no se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la administración del Conjunto.

Una vez otorgada la autorización se levantará un acta de entrega con inventario, la cual se hará en presencia del administrador o personal destinado para tal fin y de la persona que tome el teatrino en alquiler.

Artículo 48.- Horario de Uso. Los horarios para el Teatrino estarán regulados por La Administración.

Artículo 49.- Valor del alquiler. El valor del alquiler será el siguiente:

a. El valor del alquiler será equivalente al cinco por ciento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (5% SMLMV) redondeando a miles por hora. El valor deberá ser cancelado con 3 días de anterioridad.

Artículo 50.- Deposito de Garantía. El solicitante del servicio del teatrino dejara una suma de dinero a título de depósito equivalente al cincuenta por ciento del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (30% SMLMV) rodeado a miles. Este depósito será entregado en la Oficina de Administración del Conjunto, 3 días antes de la realización del evento y se hará su devolución en el primer día hábil posterior al evento en las oficinas de administración.

Artículo 51.- Disposiciones Especiales. El teatrino tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

- a. El teatrino no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
- b. No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas al Conjunto, tales como clausuras de colegios, jardines, reuniones de tipo político, religioso, etc., que signifiquen lucro personal o actividades comerciales.
- c. Con el fin de controlar el acceso de los invitados se deberá presentar con antelación en la administración una lista con el nombre de cada uno de los invitados.
- d. Cuando dos o más personas soliciten el teatrino para el mismo día y hora, se le alquilara a quien haya efectuado primero la solicitud y realizado el correspondiente pago y deposito.
- d. Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la actividad con el fin de garantizar la privacidad de esta.

- e. Hacer respetar la intervención, en caso necesario, del personal de vigilancia y seguridad que estén haciendo cumplir los compromisos del uso adecuado de pacífica convivencia en el Conjunto.
- f. Todas las personas que asistan a la actividad estarán bajo la responsabilidad de los organizadores. Los invitados no tendrán acceso a las torres de apartamentos, ni podrán estar circulando por las zonas comunes.
- g. Está prohibido antes, durante y después de las actividades dentro y fuera del teatrino que los asistentes realicen actos como: fumar, tomar alcohol, escuchar música en la terraza peatonal, parque infantil, zonas verdes, parqueos y demás zonas comunes. Se recomienda al solicitante responsable estar pendiente de sus invitados para evitar sanciones.
- h. Entregado el teatrino al solicitante, este se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar.
- i. Los invitados a la actividad solo podrán hacer uso de los parqueaderos de visitantes asignados, siempre y cuando haya disponibilidad, la copropiedad, ni la administración se hacen responsable de aquellos vehículos que se dejen parqueados fuera del Conjunto.
- j. No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.
- k. No se permite pegar silicona, cinta o cualquier otro elemento en muros, techos, vidrios o cortinas que lo dañen o deterioren
- l. Por el incumplimiento de cualquiera de las anteriores normas y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que impondrá el Consejo de Administración, de conformidad con el informe presentado por el administrador.
- m. No se permite el ingreso de comestibles en esta área.
- n. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de esta área será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

CAPITULO XI

PARQUE INFANTIL Y ANDENES PEATONALES.

Artículo 53.- Disposiciones especiales. Son disposiciones especiales de estas áreas las siguientes:

- a. Los juegos infantiles que se encuentran en el parque únicamente podrán ser utilizados por niños menores de 10 años, aquellos menores que después de las 8 P.M., de la



- b. noche se encuentre disfrutando de esta área deberán estar bajo la supervisión de sus padres o adulto responsable.
- c. De llegar a comprobarse vandalismo en los juegos infantiles por parte de uno o varios niños o jóvenes, los padres responderán por los daños ocasionados.
- d. Queda prohibido practicar cualquier deporte o montar bicicleta, patineta, patines, tabla y demás elementos similares en esta zona. La responsabilidad de los accidentes que ocurran estará exclusivamente en los padres de familia de cada menor.
- e. 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 por parte de la vigilancia y depositaran en la administración en donde se guardaran y entregarán a un adulto la primera vez. En caso de reincidencia pagará la multa correspondiente.
- f. Está prohibido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil, jardineras.
- g. Todo daño a los elementos del parque infantil será asumido por los padres del menor.
- h. Por condiciones de salubridad y convivencia no está permitido hacer necesidades fisiológicas (Mascotas) en las zonas comunes.
- i. El personal de vigilancia NO se hace responsable del cuidado de los niños que utilicen esta área
- j. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de esta área será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones

CAPITULO XII

SALON CANCHAS DE MINI-FUTBOL Y MINI- BASQUET

Artículo 54.- Uso. Este Reglamento tiene como objeto regular el buen funcionamiento de esta área (zona destinada para la práctica de deportes como baloncesto y futbol como deporte recreativo para los niños) que se compone de: dos arcos pequeños, dos tableros para baloncesto y demás accesorios o elementos que hacen parte de esta zona para lo cual los residentes (usuarios) de él se comprometen a cumplir con las siguientes normas:

Para el ingreso a la cancha las edades permitidas son: · Solo es de seis (6) años a catorce (14) años, para lo cual se debe presentar la tarjeta de identidad; en caso de NO hacerlo no podrá hacer uso de esta.

Articulo 55.- Horario: Los horarios para la Cancha de Mini-Futbol estarán regulados por La Administración.



Artículo 56.- DISPOSICIONES ESPECIALES: Este salón estará destinado para el uso propio de su finalidad. Los implementos que se ingresen deberán estar acorde a la destinación del bien:

- a. Los residentes deben cumplir y hacer cumplir el reglamento a sus familiares y asumir personalmente la responsabilidad por cualquier daño causado a las instalaciones del salón durante su uso.
- b. El ingreso a la cancha se debe hacer con el registro de la huella, por tal motivo si la huella no fue identificada por el detector, el residente debe pasar a Administración para que le solucionen el inconveniente y así pueda hacer el ingreso sin ningún problema. En caso de no haber servicio de atención en la administración debe acudir al Coordinador de Seguridad para que la persona pueda tener acceso y certifique que sea el propietario, haga la descripción por minuta y den la autorización.
- c. Toda persona que ingrese y haga uso de la cancha mini-futbol deberá mantener un comportamiento apegado a las buenas costumbres y respeto a los demás.
- d. Para separar el turno los usuarios deben registrarse, indicando nombre completo, número de apartamento y torre, esto se hace con el propósito de medir la demanda de los servicios: para asegurar una mejor atención al usuario y exigir de los mismos la buena conservación de esos componentes.
- e. Realizar la reserva horas antes, en lo posible con un (1) día de anticipación a la persona encargada del Club House.
- f. Si pasados diez (10) minutos de la hora fijada para el inicio del turno, no se presenta ninguno de los anunciados para el turno, se perderá el derecho al mismo y este se asignará al primer usuario en lista de espera.
- g. Siempre acatar las indicaciones de la persona encargada o Coordinador del Club House.
- h. Los residentes menores que hagan uso de la cancha deben traer su propio balón, que debe ser plástico para evitar daños en el área.
- i. Los residentes que ingresen a la cancha, está totalmente prohibido traer al salón, toda clase de alimentos y bebidas para su consumo.
- j. Todo daño causado será asumido por el residente responsable al cual se le hará el respectivo cobro en su cuenta de administración.
- k. Utilizar zapatos apropiados como tenis para hacer buen uso de la cancha mini futbol.
- l. Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.

- m. Queda prohibido el ingreso de adultos a la cancha mini futbol, solo podrá entrar los menores con la edad permitida en este reglamento. Debido a que la fuerza de un adulto es más fuerte que la de un niño y por lo tanto puede generar daños al establecimiento.
- o. Esta estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillo, drogas o sustancias psicoactivas en el salón de juegos. No está permitido el ingreso de personas que estén bajo la influencia del alcohol o bajo los efectos de sustancias psicoactivas.
- p. Está prohibido el ingreso y permanencia de mascotas y animales en toda el área de la Cancha.
- k. Mantener y entregar el salón en buenas condiciones, cuidando los enseres y bienes que se encuentran en dicho salón, tales como canchitas, tableros de baloncesto, sistema de iluminación, paredes, instalaciones, cuadros y otro tipo elemento decorativo.
- q. Los residentes deben manejar un volumen adecuado para no perturbar a los usuarios que se encuentran en el área, manteniendo una conducta acorde con las reglas de urbanidad y una actitud dispuesta a la cordialidad y armonía.
- r. No perturbar deliberadamente a los jugadores, mientras participan en algún evento o partida
- s. Cumplir y hacer cumplir este Reglamento y las instrucciones impartidas por la administración y la persona que esté a cargo del manejo de la cancha, así como atender las observaciones de los vigilantes y/o cualquier otro funcionario autorizado.
- t. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de esta área será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo a la tabla de Sanciones.

CAPITULO XIII CARRITO DE MERCADO

Artículo 57.- Definición. Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes, para la evaluación de los mercados desde los sótanos de parqueaderos hasta sus unidades privadas. Esta condición, no significa que se use este elemento y se deje abandonado en los pasillos de los pisos o se guarde al interior de los apartamentos, ya que es requerido por los demás copropietarios.

Artículo 58.- Disposiciones Especiales. Los carros de mercado tendrán como disposiciones especiales las siguientes:



- a. No se permite el abandono de estos elementos en las zonas de parqueadero o en los pasillos de los pisos
- b. No se permite el transporte de objetos de gran volumen o peso, ya que se genera daños en los rodamientos de los elementos.
- c. No se permite dejar en el carro del mercado en el interior del ascensor.
- d. El carro de mercado debe ser ubicado, después de ser usado, en el sitio establecido para ello, garantizando el uso inmediato de otro residente.
- e. No se permite el guardar los carros de mercado al interior del apartamento, así sea de manera temporal.
- f. No se permite el uso de estos carritos para el transporte de basuras y desechos.
- g. Está prohibido que los niños jueguen con estos en cualquier zona del Conjunto.
- h. No se permite el uso de estos carritos para trasteos.
- i. En caso de daño comprobado, el residente responderá por éste.
- j. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de esta área será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

CAPITULO XIV SALON DE ESTUDIO.

Artículo 59.- Salón de Estudio. Espacio destinado para actividades investigativas, educativas y similares.

Artículo 60.- Uso. Este salón será usado para fines Académicos y Educativos.

Artículo 61.- Finalidad. Este Reglamento tiene como objeto regular el buen funcionamiento de esta área (zona destinada para trabajos en grupo, interacción bajo condiciones y circunstancias físicas, humanas, sociales y culturales propicias, para generar experiencias de aprendizajes significativo y con sentido) que se compone de: Tres (3) Mesas, doce (12) sillas y demás accesorios o elementos que hacen parte de esta zona para lo cual los residentes (usuarios) de él se comprometen a cumplir con las siguientes normas:

- a. Los horarios del Salón de Estudio estarán regulados por La Administración.
- b. La sala está destinada únicamente para actividades académicas e investigativas.
- c. La sala se asigna a grupos mínimo de 2 personas y máximo de 12 personas.
- d. El préstamo del salón de estudio está sujeto a disponibilidad.

- e. Aunque la responsabilidad de cuidado y uso del salón de estudio es asumida por la persona que la solicite en préstamo, el resto de las personas del equipo deberán cumplir las normas de este reglamento.
- f. El tiempo máximo de asignación del salón será de 3 horas. Cumplido este tiempo, el usuario responsable del salón deberá dirigirse a la administración y devolverla.
- g. El préstamo podrá renovarse por máximo 2 horas, siempre y cuando el usuario solicite la renovación antes de finalizar las 3 horas de tiempo y el salón no haya sido asignado para préstamo en el siguiente horario.
- h. La reserva del salón será máxima con ocho (8) días de anticipación de acuerdo con la disponibilidad (para realizar la reserva debe dirigirse a la administración y realizar).
- i. Todo usuario que haga uso del salón debe recibirlo y ser responsable del buen uso, custodia y cuidado de los elementos y la infraestructura de esta.
- j. Recordar que el servicio es personal e intransferible. Esto implica que no debe solicitar el salón y entregársela para uso a otras personas.
- k. Respetar el tiempo de utilización acordado.
- l. Mantener la puerta del salón cerrada durante el tiempo de permanencia y dejarla cerrada al finalizar la actividad.
- m. Reportar inmediatamente cualquier anomalía en cuanto a funcionamiento de las condiciones físicas (estado, orden y aseo) del mobiliario e infraestructura que detecte al iniciar el uso del salón.
- n. Entregar la sala en las mismas condiciones en las cuales lo recibió.
- o. Entregar directamente al funcionario responsable o La Administración de los elementos que le hayan sido prestados.
- p. Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.
- q. Esta estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillo, drogas o sustancias psicoactivas en el salón de estudio.
- r. No está permitido el ingreso de personas que estén bajo la influencia del alcohol o bajo los efectos de sustancias psicoactivas.
- s. Está prohibido el ingreso y permanencia de mascotas y animales en toda el área del Salón de Estudio.
- t. No gritar, ni hablar en voz alta, manteniendo una conducta acorde con las reglas de urbanidad y una actitud dispuesta a la cordialidad y armonía.
- u. Está prohibido correr, transitar en bicicleta, patines, patineta, etc., alrededor del salón de juegos.

- v. En caso de daño por el mal uso de la instalación, mobiliario o elementos de ayuda, el usuario asumirá el costo de la reparación para lo cual se hará la valoración correspondiente.
- w. Si el usuario incumple con las normas para la prestación del servicio, se bloqueará el acceso a préstamos.
- x. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso del Salón de Estudio será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

CAPITULO XV SENDERO PARA CAMINAR – TRICICLO -

Artículo 62. Este Reglamento tiene como objeto regular el buen funcionamiento de esta área (zona destinada para caminar), por el cual nos puede ayudar a mantener una buena salud) dentro de él encontramos: plantas, lámparas, césped, el sendero pavimentado para lo cual los residentes (usuarios) de él se comprometen a cumplir con las siguientes normas:

HORARIO DE FUNCIONAMIENTO Los horarios para el sendero para caminar-Triciclo estarán regulados por La Administración.

EDADES PERMITIDAS. Para el ingreso al sendero las edades permitidas son:

- ✓ Solo para el ingreso de triciclos (menores de 5 años)
- ✓ Todas las edades (caminar, contemplar)

CONDICIONES DE USO

- a. Todo menor de 12 años debe estar acompañados de un adulto.
- b. Por encontrarse alrededor del Cerramiento el cercado eléctrico (alarma perimetral), se prohíbe el acercarse a esta zona y mucho menos cogerse de las rejas y plantas que se encuentran a su alrededor.
- c. Se clarifica por lo anterior que la zona de utilización o uso es la pavimentada, la cual esta demarcada.
- d. Ser respetuoso, y tener buenos modales para con las personas que nos rodean.
- e. Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.



- f. Camine siempre por el lado derecho, sin estorbar a las otras personas que realizan su caminata y en especial, cuidado con los niños.
- g. Respete el espacio de las otras personas que disfrutan de la tranquilidad del área.
8. Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.
- h. En esta zona está prohibido el ingreso y tránsito de mascotas.
- i. Las entradas de bicicletas y patinetas están restringidas por el área y condiciones de esta.
- j. Esta estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillo, drogas o sustancias psicoactivas en el área del sendero.
- k. Cualquier daño a la capa asfáltica de pavimento por mal uso al igual que a las plantas, césped, jardín en general, se hará el respectivo cobro como daño a la copropiedad e igualmente el llamado de atención y dado el caso las sanciones por reincidencia de estos hechos que den a lugar.
- l. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de la Sendero para caminar será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo a la tabla de Sanciones.

CAPITULO XVI

SALON INFANTIL BABY SPA

Artículo 63.- Uso. Puede hacer uso de este espacio todos los niños residentes de la copropiedad desde cero (0) hasta cinco (5) años.

Artículo 64.- Disposiciones Especiales. Son disposiciones especiales del salón infantil las siguientes:

Este Reglamento tiene como objeto regular el buen funcionamiento de esta área (zona destinada para la diversión y juego de los pequeños, donde tenemos la oportunidad de despertar el interés de los niños. El juego debe tener un objetivo, un fin didáctico, de manera que los niños aprendan divirtiéndose y motivados) que se compone de: Piscina de pelota, rodadero, casita, libros, juguetes y demás accesorios o elementos que hacen parte de esta zona para lo cual los residentes (usuarios) de él se comprometen a cumplir con las siguientes normas:



- a. Los niños que hagan uso del salón deben estar acompañados por un adulto responsable.
- b. Las personas que ingresen al salón infantil deben registrarse en la planilla de control.
- c. La persona que se registra será la responsable de los juegos utilizados y deberá entregarlos en el mismo estado en que lo recibió.
- d. Al momento de ingreso al salón los niños y adultos deben quitarse los zapatos.
- e. Cuando terminen de usar los juegos deben dejarlos en orden.
- f. Para ingresar al baby spa, los usuarios deben registrarse, indicando nombre completo, número de apartamento y torre, para poder asignar la hora que desean jugar con los pequeños; con el propósito de medir la demanda de los servicios, juguetes y mesas: para asegurar una mejor atención al usuario y exigir de los mismos la buena conservación de esos componentes.
- g. El ingreso al baby spa se debe hacer con el registro de la huella, por tal motivo si la huella no fue identificada por el detector, el residente debe pasar a Administración para que le solucionen el inconveniente y así pueda hacer el ingreso sin ningún problema. En caso de no haber servicio de atención en La Administración debe acudir al Coordinador de Seguridad para que la persona pueda tener acceso y certifique que sea el propietario, haga la descripción por minuta y den la autorización.
- h. Permanente respeto y buen uso por todos los elementos contenidos en “El Baby Spa”. Quien conoce este reglamento se hará responsable económicamente por los daños ocasionados a causa de usos inadecuados de los mismos.
- i. Está prohibido ingresar con zapatos. El uso de medias es obligatorio. Se recomienda usar medias antideslizantes para tener mayor seguridad al transitar por el baby spa.
- j. Los bebés y niños deben estar acompañados de su cuidador permanentemente. El Baby spa no funge como guardería o jardín infantil, por lo tanto, los adultos deben velar por el bienestar de nuestros pequeños usuarios, recordamos que es responsabilidad de los adultos acompañantes-cuidadores mantenerlos siempre bajo su estricta supervisión. El Baby Spa no se hace responsable por daños o perjuicios ocasionados por el uso indebido de sus instalaciones.
- k. Al permanecer en “El Baby Spa”, los bebés y niños deberán estar siempre al alcance de la mano del adulto que los acompaña. La función del adulto acompañante-cuidador, es de naturaleza activa y requiere de todo su compromiso y dedicación.
- l. Los adultos acompañantes-cuidadores no deben ingresar a la piscina de pelotas. El acompañamiento pueden hacerlo desde afuera supervisando los pequeños a cada momento.

- m. Toda persona que ingrese y haga uso del Baby Spa deberá mantener un comportamiento apegado a las buenas costumbres y respeto a los demás.
- n. Los niños que se encuentren con síntomas de gripa o alguna infección se prohíbe el ingreso al área para no contagiar a los demás niños.
- o. Siempre acatar las indicaciones de la persona encargada o Coordinador del Club House.
- p. Todo el material prestado para jugar en el salón de baby spa debe ser entregado en buenas condiciones a la persona encargada del Club House.
- q. Los residentes que ingresen al Baby Spa, no está permitido que traigan al salón, alimentos y bebidas para su consumo. Los servicios de alimentos y bebidas se deberán hacer fuera de las instalaciones y hacerlas en los espacios permitidos.
- r. Todo daño causado debe ser reparado por la persona que lo ocasiono.
- s. Contribuir al mantenimiento, conservación y aseo, no dejando papeles, desperdicios ni otros objetos fuera de los recipientes destinados para esos fines en dichos espacios.
- t. Esta estrictamente prohibido para los adultos el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillo, drogas o sustancias psicoactivas en el salón de juegos.
- u. Está prohibido el ingreso y permanencia de mascotas y animales en toda el área del Baby Spa.
- v. Mantener y entregar el salón en buenas condiciones, cuidando los enseres y bienes que se encuentran en dicho salón, tales como juguetes, mesas, sillas, sistema de iluminación, paredes, instalaciones, cuadros y otro tipo elemento decorativo.
- w. Está prohibido correr, transitar en bicicleta, patines, patineta, etc., alrededor del salón de baby spa
- x. No está permitido que los adultos se sienten en las sillas de los niños debido a que su peso podría romperlas.
- y. Cumplir y hacer cumplir este Reglamento y las instrucciones impartidas por la administración, o la empresa que esté a cargo del manejo del Baby Spa, así como atender las observaciones de los vigilantes y/o cualquier otro funcionario autorizado.
- z. EL USO DEL BABY SPA POR PARTE DE LOS MENORES, ES RESPONSABILIDAD DE PADRES Y CUIDADORES Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso en el Baby Spa será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

CAPITULO XVII CANCHA DE SQUASH



Artículo 65.- Cancha de Squash. El servicio de la cancha de Squash se prestará dentro del horario comprendido entre las 5:00 am y las 9 PM, debiéndose reservar, con anticipación,

el turno correspondiente. La Administración podrá modificar, mediante carta circular, el horario fijado, y se registrá por las siguientes condiciones:

- a. Se debe ingresar a la cancha de Squash con zapatos tenis de suela blanca o amarilla. El tiempo máximo de juego, por turno, será de una (1) hora, habiendo otros solicitantes del servicio.
- b. No se pueden consumir bebidas alcohólicas ni sustancias psicoactivas.
- c. Pueden ingresar solo los jugadores inscritos y que sean residentes en la copropiedad.

CAPITULO XVIII ENFERMERIA

Artículo 66.- Enfermería. Esta deberá estar de conformidad con la regulación para prestar los primeros auxilios a los residentes y visitantes del Conjunto. La copropiedad cuenta con piscina, turco, sauna, jacuzzi, teatrino, salón de juegos, salón de estudio, cancha de squash, sendero peatonal, baby spa, gimnasio, jardines y unas zonas comunes grandes como son los parqueaderos, la recepción. Con lo anteriormente mencionado, se hace inminente la adecuación del salón de enfermería para urgencias extrahospitalaria o necesidad manifiesta, y con el fin de garantizar el primer eslabón de la cadena de supervivencia de todo ser humano.

CAPITULO XIX BAÑOS SOCIALES

Artículo 67.- Baño social. Deberá regirse por las siguientes disposiciones:

- a. Serán de uso exclusivo de las personas que estén ocupando las zonas sociales del primer nivel cuya obligación es mantener en óptimas condiciones de higiene.
- b. Está prohibido dejar bolsas de basura.
- c. Está prohibido realizar actos obscenos o inmorales.
- d. Dar uso adecuado de los elementos de este espacio. Sanitarios, lavamanos, espejos y consumo de agua.

La administración podrá modificar el horario y uso de las áreas sociales anteriormente mencionadas de acuerdo con las necesidades de la Copropiedad, previa información a los residentes del Conjunto.

Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de estas áreas será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

TITULO IV MANEJO Y TENENCIA DE MASCOTAS.

Este tema es el que indudablemente causa más reclamos, enfrentamientos, rencillas y graves incomodidades en las copropiedades, por falta de cultura y solidaridad de algunos propietarios de perros, que desconocen las normas sobre la tenencia de mascotas e incluso las más elementales normas de urbanidad y aseo. El problema no lo causan las mascotas. Son sus dueños. Tampoco son todos los dueños, afortunadamente pocos que creen tener derecho a mantener sus perros en las áreas comunes sin ningún control.

Artículo 68.- Disposiciones Especiales. La tenencia de mascotas y/o ejemplares caninos dentro de la copropiedad está en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía (Ley 1801 de 2.016) la Ley 746 de 2002, y las demás normas reglamentarias. El presente Reglamento de Convivencia pretende establecer normas espaciales de convivencia entre los tenedores de mascotas y sus vecinos, para lo cual se fijan las siguientes normas adicionales:

- a. Con base en lo establecido en el artículo 5 de la Ley 746 de 2002, se prohíbe la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Se consideran razas de manejo especial aquellas que presenten una o más de las siguientes características: Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa. Perros que pertenecen a una de las razas o a sus cruces o híbridos descritos en la Ley 746 de 2002 y en el artículo 42 literal del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b. Todo residente que tenga una mascota, estará obligado a registrarla en la oficina de administración, para lo cual llenará un formato llamado “Registro de Mascotas”. Igualmente debe anexar fotocopia de certificado de vacunas.

establecido en el presente reglamento interno. En caso de reportes a la Administración y/o reincidencia, es deber de la administración el entablar las acciones establecidas en el Reglamento de Convivencia o las legales y de Policía pertinentes.

Parágrafo. - Todo propietario de un animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasionen las mascotas a bienes privados, comunes o a terceros. En este aspecto, la copropiedad se acoge a las disposiciones legales o reglamentarias fijadas por los entes competentes. Igualmente, se compromete a aceptar y acoger las recomendaciones o conceptos que brinde la Asociación Defensora de Animales o ente correspondiente. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos en el Manejo y Tenencia de Mascotas será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

TITULO V

ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Artículo 70.- Solicitud de Autorización. Todo trasteo (entrada y salida), debe tener autorización escrita de la Administración, para ello se debe enviar un correo electrónico emitido por el propietario del inmueble y/o inmobiliaria. De manera simultánea, el solicitante deberá tramitar ante la administración el Paz y Salvo por todo concepto, como requisito para la expedición de la autorización de trasteo.

Artículo 71.- Horario de Trasteos: El horario de trasteos será de lunes a viernes de 8:00 am – 4:00 pm y los sábados de 8:00 am a 12:00 pm, salvo que las Autoridades Distritales dispongan medidas diferentes.

Artículo 72.- Procedimiento de Trasteo. La persona que vaya a ingresar o salir del Conjunto debe contar con la autorización del propietario, mediante un correo electrónico; en donde esté autorizado ya sea por el arrendador, la inmobiliaria o el mismo propietario para que seguir el procedimiento como es el de enviar el correo electrónico y constituir el respectivo Depósito. En caso del que el residente del Conjunto pierda el recibo de depósito, debe demostrar la propiedad del depósito con su documento de identificación (presentar fotocopia) y llevarlo a Administración para su debida autorización. Una vez se ha autorizado el trasteo por parte de la administración; se procederá a realizar un inventario de las zonas comunes y de los ascensores antes y después de cualquier mudanza.

Artículo 73.- Depósito de Garantía. Todo trasteo de ENTRADA, deberá dejar un depósito en efectivo equivalente al 50% de un S.M.L.V a la fecha de la mudanza o cualquier movimiento

que indique entrada o salida de muebles o enseres a unidades privadas; en la oficina de administración, para en caso de daños ocasionados a la copropiedad tales daños en paredes, rayones en cabinas de ascensores, puertas y paredes, ruptura de bombillos, etc.,

hacer uso de dicho depósito, aclarando que el propietario de trasteo deberá ejecutar los respectivos arreglos para reparar los daños causados.

En el momento en que la Administración reciba a conformidad la obra realizada, el depósito será devuelto.

En caso de que el trasteo sea de SALIDA, el depósito deberá ser equivalente al 50% de un salario mínimo, para que en caso de daños ocasionados a la copropiedad tales como ruptura de paredes, ralladuras en ascensores, puertas y paredes, ruptura de bombillos, etc., hacer uso de dicho depósito, aclarando que el propietario de trasteo deberá ejecutar los respectivos arreglos para reparar los daños causados. Estos arreglos u obras deberán empezar a realizarse en un lapso no mayor a cinco (5) días.

Artículo 74.- Disposiciones Especiales: No se podrá dar un uso diferente al ordenado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, a las zonas comunes ni aun de forma temporal. Parágrafo. Los ascensores son para uso y transporte de personas, el uso de ascensores para trasteos u otros desplazamientos de muebles o equipos debe tener como prioridad la seguridad, conservación, (Forro) mantenimiento y buen estado de los mismos. El mantenimiento de las zonas comunes, ascensor, jardín, etc., está a cargo de la administración, existiendo el compromiso y responsabilidad de todo residente el no arrojar basuras a dichas áreas y hacer uso de las canecas de basura que se ubicaran en diferentes puntos de la copropiedad.

Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos en cuanto Entrada y Salida de Mudanza será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

TITULO VI MANEJO DE BASURAS Y DESECHOS.

Artículo 75.- Shut de Basuras. El Conjunto cuenta con un depósito de basuras para cada una de las ocho torres, ubicado en el sótano 1, por lo tanto, los residentes deben cumplir con las siguientes obligaciones:



- a. Todos los residentes están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas pequeñas que no superen la capacidad del ducto, debidamente cerradas para impedir malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien los ductos y proliferación de plagas.
- b. Los materiales reciclables como cartones, empaques de pizza, vidrio, envases plásticos, cubetas de huevos, metales e icopor deben llevarse hasta el contenedor ubicado en el sótano 2.
- c. Nunca dejar la basura en áreas comunes, ni en los entresijos o escaleras, ni siquiera de manera temporal.
- d. Todos los propietarios están en la obligación de instruir a las empleadas de servicio doméstico sobre las normas de utilización del shut y el depósito de basuras.
- e. Atender y seguir las recomendaciones que sobre reciclaje haga la administración para obtener beneficios económicos de descuento por parte del servicio de acueducto y alcantarillado.
- f. Clasificar los residuos sólidos en la fuente, es decir en su unidad privada, utilizando bolsas separadas, dependiendo de las clases de residuos.
- g. La puerta del depósito debe permanecer cerrada con el pasador, pero sin candado. h. El horario de uso del shut es de 7:00 am a 8:00 pm, lo anterior toda vez que, El ruido que producen los elementos al caer por el shut es incómodo para quienes viven en los primeros pisos, afectando su tranquilidad y bienestar, por ello usemos el shut en horas que no afecten el descanso de nuestros vecinos.
- h. En las zonas de los Shuts de basuras no está permitido arrojar ningún tipo de escombros como arena, cemento, vidrios, latas, ladrillos que tapan el espacio, el cual pueden producir daños en la instalación y además podrían provocar accidentes a las personas que recogen y asean estas áreas.
- i. Para el manejo de excremento o materia fecal ya sea para mascotas y personas se debe arrojar este material en bolsas especiales y con su debida precaución. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de los Shut de basura será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexado en la tabla de Sanciones.

TITULO VII HIGIENE Y ESTETICA DEL CONJUNTO

Artículo 76.- Actos que Atenten Contra la Higiene y Estética del Conjunto.



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

- a. Arrojar a las cañerías domiciliarias (sanitarios) papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, yeso, materiales de construcción, etc. El responsable de esta infracción deberá cubrir el valor de la reparación pertinente.
- b. Arrojar papeles y basura a las zonas comunes o por las ventanas o balcones, incluyendo la franja de control ambiental que queda en la zona posterior al Conjunto.
- c. Manchar, pintar o rayar las paredes, los pisos, ventanas, etc., so pena de cubrir el valor del daño.
- d. Por respeto a la salud y educación de los niños, los fumadores deben abstenerse de fumar cigarrillo y/o sustancias alucinógenas en la zona del parque infantil y zonas comunes en general del Conjunto Residencial LA CASCADA .
- e. Queda totalmente prohibido arrojar colillas en las zonas verdes, parque infantil, escaleras, ascensores, zonas de accesos y demás zonas comunes, así como en los shut de basuras. También queda prohibido arrojar colillas de cigarrillo desde los balcones y ventanas del Conjunto.
- f. Queda totalmente prohibido colgar o sacudir ropa, zapatos, toallas, tapetes, etc., en las ventanas del Conjunto y balcones.
- g. No se debe lavar y arrojar el agua sucia o basura por los desagües del balcón para evitar que estos caigan a los pisos de abajo.
- h. Los propietarios que tengan plantas colgantes dentro de los balcones deben tener especial cuidado al regarlas, para evitar que el exceso de agua y tierra caiga a los balcones vecinos y manchen las paredes.
- i. En caso de presentarse una situación inesperada dentro del ascensor como: la mascota hizo su necesidad, la bolsa de basura suelta líquidos o desechos, vómitos, etc., el responsable debe limpiar y dejarlo en condiciones higiénicas adecuadas.
- j. No se podrá colgar prendas o mantener cajas y desorden en los balcones, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.
- k. Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de, los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de la propiedad horizontal.
- l. No se debe arrojar residuo de café por los desagües de las cocinas o baños pues taponan las tuberías.
- m. No se podrá realizar ninguna modificación a balcones, ventanas y demás zonas que afecten la fachada o estética del Conjunto.

- n. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos en cuanto a la Higiene y Estética del Conjunto será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

Artículo 77.- Normas Básicas de Reciclaje: Una gran parte de los residuos que se producen en nuestro hogar pueden ser reutilizados con esto se ayuda a proteger al medio ambiente y a minimizar las basuras que van para los rellenos sanitarios. Este es un gran aporte para el futuro de nuestros hijos.

Artículo 78.- Tipos de residuos: Se deberá separar los residuos de conformidad a lo dispuesto por el Ministerio de Ambiente según la Resolución 2184 de 2019, por la cual empezó a regir en el 2021 el código de colores blanco, negro y verde para la separación de residuos en la fuente con el objetivo de fomentar la cultura ciudadana en materia de separación de residuos en el país.

Los colores para la presentación de residuos sólidos en bolsas u otros recipientes, serán verde (residuos orgánicos aprovechables), blanco (residuos aprovechables) y negro (residuos no aprovechables)

Las normas que regulan este capítulo podrán ser modificadas por la administración, el consejo y el comité de convivencia según los cambios establecidos por las entidades competentes.

Es obligación de los residentes separar las basuras según su tipo, ya que por ley estamos obligados a cumplirlo (Código Nacional de Policía y Convivencia) y así evitar sanciones. Cualquier usuario que no cumpla con lo referente al manejo de desechos y residuos será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

TITULO VIII SEGURIDAD.

Artículo 79.- Seguridad Interna de la Copropiedad. El personal de vigilancia, aseo o servicios generales que trabaje en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes: deberán observar las siguientes normas de seguridad:



- a. Toda persona que llegue a la copropiedad debe ser anunciada. Por ningún motivo se permitiera el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente. Tratándose a funcionarios de servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva y deberá estar acompañado por un vigilante.
- b. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dineros y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados. En caso omiso a esta norma, será de su absoluta responsabilidad. Igualmente está prohibido el ingreso a la cabina de portería a personas ajenas a la vigilancia o a la administración.
- c. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o residentes de unidades privadas, de acuerdo con el Registro de Propietarios y/o Arrendatarios que se lleva por la Administración, el cual debe ser notificado al personal de vigilancia. Es obligación de cada residente y/o propietario notificar a la administración de cualquier cambio en el registro de propietarios, siendo de su entera responsabilidad cualquier situación que se presente por el incumplimiento de la notificación oportuna.
- d. En el caso de operarios o trabajadores tampoco se puede permitir su ingreso, hasta tanto el personal de vigilancia reciba la orden de ingreso del respectivo propietario y/o residente, según diligenciamiento del formato de autorización y registro de huellas.
- e. Queda terminantemente prohibido que el personal de vigilancia y oficios varios de la copropiedad familiaricen con el servicio doméstico de las unidades.
- f. El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad, amabilidad y colaboración. De igual manera los residentes, usuarios o visitantes de las unidades privadas deben atender con igual respeto al personal.
- g. El teléfono de la Administración y/o portería es de uso único y exclusivo para el servicio de la copropiedad, es decir, para uso por razones de servicio; quedando prohibidas todas las llamadas de índole personal por parte de los empleados.
- h. Todo personal de servicio doméstico debe ser anunciado a su llegada y se debe efectuar una requisa al ingreso y salida de la copropiedad. Si el residente y/o propietario lo desea, puede solicitar mediante escrito a la administración la no realización de este procedimiento, siendo de su estricta responsabilidad cualquier incidente que se presente por ello.
- i. Los apartamentos que estén para arriendo o venta por agencia solo podrán ser mostrados por un representante de la inmobiliaria previa información a la

- administración del Conjunto; Los interesados en un apartamento que no esté por agencia debe estar autorizados por los propietarios y los mismos se harán responsables del ingreso y salida de las personas que lo visiten informando a la portería del Conjunto, dentro de los horarios estipulados por la administración.
- j. Todo paquete que se debe sacar de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o arrendatario debe haber sido autorizado previamente por el propietario y/o arrendatario enviando un correo a la administración con una antelación de 48 horas y constituyendo el debido depósito.
 - k. Los hijos menores de edad de los residentes no podrán sacar de la copropiedad ningún electrodoméstico, sin previa autorización de los padres, quienes deben enviar un correo electrónico a la administración.
 - l. Los menores de edad no están autorizados para permitir acceso a otras personas cuando en el apto no se encuentre un adulto, salvo que exista autorización expresa mediante correo electrónico a la administración.
 - m. El personal de vigilancia no permitirá la salida libre del Conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
 - n. Cada residente, podrá enviar un comunicado a la administración, con el fin de informar si sus hijos menores de edad podrán salir o con las personas de servicio doméstico, si no se envía dicho comunicado, se da por aceptado y se asume que las personas del servicio doméstico tienen la autorización de salida.
 - o. El personal de vigilancia y oficios varios no podrá llevar objetos ni paquetes a los residentes, ni recibir llaves, joyas o dinero en custodia, ni mostrar apartamentos para venta o arriendo.
 - p. El personal de vigilancia o administrativo que tiene a su cargo la recepción de la correspondencia dispondrá su colaboración en primera instancia en el casillero correspondiente a cada apartamento.
 - q. No está permitido la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.
 - r. No está permitido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.
 - s. Ningún visitante podrá entrar al Conjunto sin que haya sido identificado plenamente y haya sido autorizado por el residente para seguir. En casos de corte de energía o cuando por algún motivo el citófono no funcione, no se permitirá la entrada al visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería. Los residentes podrán autorizar el ingreso de familiares o amigos sin anunciarse, previo aviso de su llegada a la Administración.

- t. Para los funcionarios de servicio públicos o autoridades que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Conjunto.
- u. La Administración no podrá impedir el corte de servicios públicos cuando el funcionario aduzca que el residente no ha pagado, a menos que deje copia del último recibo en la recepción.
- v. Los vigilantes deben velar por que los residentes no utilicen el agua o la energía eléctrica de las aéreas comunes, salvo caso de emergencia.
- w. Cuando un apartamento posee alarma, esta se debe activar solo cuando sea necesario. En caso de accederse y sonar más de 10 minutos, el vigilante debe contactar al residente para su desactivación, esto porque cause molestia y desconcierto en la copropiedad.
- x. El maltrato al personal de seguridad, servicios generales y administrativos sea en forma verbal o física origina una multa de entre uno y tres SMLMV.
- y. Los paquetes o encomiendas que contengan elementos perecederos deben ser recogidos por el residente en el mismo momento de su anuncio; No se responderá por comestibles o materiales perecederos en un lapso máximo de seis (6) horas.

Artículo 80.- Libro de Registro de Propietario. Es la base de datos actualizada y utilizada cada vez que ingresa como nuevo propietario y/o arrendatario los residentes del Conjunto Residencial LA CASCADA con los siguientes datos básicos:

- a. Propietario: Número de la Torre, apartamento, nombre completo, número de matrícula de inmobiliaria, numero de cedula de ciudadanía, email, teléfono fijo, celular, contacto, marca y número de placa del vehículo y del parqueadero asignado, nombre de familiares residentes, nombre de empleada doméstica, mascota (si la tiene, raza, nombre y carnet de vacunas). En caso de emergencia datos de la persona a quien se debe llamar: Nombre, dirección, teléfonos y email.
- b. Arrendatario: Si es directo con el propietario o inmobiliaria, datos básicos de la inmobiliaria, de igual manera solicitar los datos del propietario e incluir todos los del arrendatario así: Nombre completo, numero de cedula ciudadanía, email, teléfono fijo, celular, contacto, marca y número de placa del vehículo y del parqueadero asignado, nombre de familiares residentes, nombre de empleada doméstica, mascota (si la tiene, raza, nombre y carnet de vacunas). En caso de emergencia datos de la persona a quien se debe llamar: Nombre, dirección, teléfonos y email.

Todos estos datos son esenciales para poder brindar mayor seguridad dentro de la unidad residencial.

Artículo 81.- Control de visitas. Debe ser registrado en la recepción dentro del programa destinado para tal fin y autorizada mediante protocolo autorizado según corresponda. Una vez sea autorizado por parte del propietario o arrendatario el ingreso, se deberá solicitar al visitante:

- a. Nombre completo y documento de identificación el cual debe registrarse en el programa autorizado para el ingreso de visitantes, dar indicaciones precisas de acceso para evitar que circule por otras áreas de la unidad residencial. A esta información se le dará el respectivo manejo de conformidad con la ley 1581 de 2012 y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013.
- b. Todo visitante que ingrese al Conjunto Residencial La Cascada sin excepción debe ser registrado en la recepción principal, siguiendo los protocolos autorizados para su acceso.

El visitante que ingrese al Conjunto Residencial La Cascada por la zona vehicular debe estar previamente registrado en la recepción del Conjunto.

Artículo 82.- Salida de Paquetes y Electrodomésticos. Se deberá observar las siguientes normas:

- a. Todo paquete que ingrese o salga de la copropiedad en manos de residentes menores o visitantes, deberá ser verificado por el servicio de vigilancia y reportado al propietario de inmuebles o arrendatario antes de su ingreso o salida.
- b. Una vez verificado su contenido, el vigilante procederá a consignarlo en la bitácora correspondiente, señalando: hora, contenido, nombre de la persona que lo ingresa o retira de la copropiedad y quien autoriza.
- c. En caso de tratarse de un electrodoméstico, además el servicio de vigilancia deberá consignar en la bitácora el número del serial y marca.

Artículo 82.1 - CONTROL ACCESO MOLINETES PEATONALES:

Este Reglamento tiene como objeto regular el buen funcionamiento de esta área (zona destinada para el control de acceso peatonal que transita en la zona privada, asegurando el paso de personas que cuentan con un libre tránsito y restringiendo el paso de personas no autorizadas en las áreas específicas del Conjunto) que se compone de: Dos (2) molinetes o torniquetes peatonales y una (1) puerta para discapacitados. O las que estuviesen en su

momento. Estos elementos que hacen parte de esta zona para lo cual los residentes (usuarios) de él se comprometen a cumplir con las siguientes normas:

- a. Todo residente del Conjunto debe tener su propia huella que le permitirá el ingreso a las instalaciones del Conjunto. Si presenta alguna enfermedad de la piel como la dermatitis u otra causa o afección que no le haya permitido registrar la huella debe pedir en la administración una tarjeta de acceso, para que esta sea de uso personal e intransferible, demostrando este hecho con el documento correspondiente (orden médica, certificado de la registraduría).
- b. La huella y/o tarjeta se deben acercar al lector durante 3 segundos para que el sistema registre y permita el acceso.
- c. No se permite el ingreso de dos o más personas con una misma huella o tarjeta, los visitantes deben ser anunciados y registrados en la portería.
- d. No permitir que los niños jueguen en el área de los molinetes.
- e. No prestar la huella y/o tarjeta a nadie y menos a personas desconocidas.
- f. Los molinetes son para la misma seguridad del Conjunto y son la llave para ingresar y salir de las instalaciones, el mal uso o deterioro por mal manejo podría ser motivo de inseguridad y por lo tanto se le hará el respectivo cobro en su cuenta de administración.
- g. En la puerta de discapacitados se permite el paso de coches, carritos de mercado, equipaje, entre otros, siempre y cuando la persona se identifique a través del video portero con torre y apartamento. Solo el ingreso lo hará la persona que tenga este tipo de objetos, ya los acompañantes deben hacer uso del molinete para evitar inconvenientes de seguridad.
- h. Toda persona que ingrese por debajo de los molinetes, le dé mal uso a las mismas y sin realizar su correspondiente registro con la tarjeta lectora o del biométrico, será sancionado por La Administración del Conjunto. Sin embargo, los únicos que pueden pasar por debajo de los molinetes son los menores de siete (7) años, debido que no poseen una huella registrada. Estos menores para hacer el ingreso o salida del Conjunto deben estar acompañados siempre por un adulto responsable.
- i. Los molinetes peatonales son para uso individual por lo tanto está prohibido el acceso de dos o más personas dentro de un mismo registro de huella. Cualquier usuario que no cumpla con los reglamentos del uso de los Molinetes Peatonales será sancionado de acuerdo con el Manual de Convivencia conforme a nuestro régimen sancionatorio anexo en la tabla de Sanciones.

82.2 - CUARTO DE MONITOREO: Este Reglamento tiene como objeto regular el buen funcionamiento de esta herramienta de seguridad (Este sistema de circuito cerrado de

televisión (CCTV) está diseñado para supervisar una diversidad de ambientes y actividades que genera confianza y seguridad al tener la tranquilidad de poder monitorear las áreas de

interés). Estos elementos que hacen parte del Conjunto residencial para lo cual los residentes (usuarios) de él se comprometen a cumplir con las siguientes normas:

- a. El Conjunto residencial cuenta con un sistema de CCTV (Circuito Cerrado de Televisión) operando las 24 horas para dar seguridad al Conjunto.
- b. Los videos e imágenes solicitadas en caso de eventos deben ser requeridos a la administración mediante entidad competente, quien será la encargada de validar para la entrega de dicha según el caso.
- c. No se permite el ingreso a personal no autorizado al área de monitoreo.
- d. Los videos e imágenes registrados solo podrán ser solicitados a la administración por entidad competente.

Artículo 83.- Empleados de los Residentes. Deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Toda persona que preste el servicio doméstico en cualquier apartamento del Conjunto deberá estar debidamente uniformada.
- b. No están permitidas las reuniones de las empleadas del servicio en las áreas comunes. (Escaleras, Pasillos, Rampas, Zonas de Jardín).
- c. Las empleadas del servicio doméstico no podrán sacar de la copropiedad ningún paquete o electrodoméstico, sin previa autorización de los copropietarios o arrendatarios.
- d. Por situación de seguridad, todo residente deberá reportar al correo electrónico de la Administración la contratación o desvinculación de su empleada del servicio, indicando su identificación completa.
- e. En caso de desvinculación por falta grave comprobada, el residente deberá informar a la administración con el fin evitar y proponer libremente para que se haga la recomendación a otro propietario en caso de querer contratarla.
- f. En caso de que la empleada sea contratada por días, deberá anunciarse a portería y cada vez que requiera el ingreso, deberá anunciarse para que el propietario, autorice el ingreso.
- g. Si la persona contratada por días, el propietario o arrendatario le entrega las llaves de acceso al apartamento para ingreso libre, sin previa autorización. Deberá informarlo por escrito a la administración y será solidario con el buen uso de esta responsabilidad.

- h. Por seguridad, no se aceptan visitas a empleadas del servicio doméstico mientras los propietarios están ausentes de la unidad residencial. Esta medida busca además preservar la moralidad, las buenas costumbres y el uso no autorizado de los bienes comunes de los propietarios.

Artículo 84.- Empleados del Conjunto Residencial. Deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a. Toda persona que sea contratada para prestar sus servicios en El Conjunto Residencial LA CASCADA, se le deberá entregar el manual de convivencia y la Administración está obligada a capacitarlo sobre el mismo.
- b. Toda persona que preste el servicio al Conjunto Residencial la Cascada, está autorizado a llamar la atención respetuosamente a toda persona que incumpla el manual de convivencia.
- c. Toda persona que preste el servicio al Conjunto Residencial la Cascada, está autorizado a tomar fotos, que hagan parte de evidencia de una violación al manual de convivencia y entregarlo a la administración, para que esta tome las medidas estipuladas en este manual.
- d. Toda persona que preste el servicio al Conjunto Residencial la Cascada, deberá informar inmediatamente de cualquier caso de daños, anomalías o irregularidades cometidas en la ejecución de sus funciones.
- e. No está permitido que una persona que preste el servicio al Conjunto Residencial la Cascada, de a guardar en la portería, armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o arrendatarios de uso privado. Si esto llegare a presentarse, será de estricta responsabilidad del propietario o arrendatario de la unidad privada y la administración no asumirá ningún perjuicio causado por este acto.
- f. La información de los residentes del Conjunto Residencial LA CASCADA, es de uso privado y toda persona que preste el servicio al Conjunto Residencial la Cascada, NO tiene permitido, en ninguna circunstancia suministrar información de los propietarios o arrendatarios a otra persona dentro o fuera del Conjunto Residencial. Si se llegare a hacer y comprobar, se tomará como causa grave y podrá causar la cancelación de su contrato.
- g. Así mismo debe cumplir todas las normas que están escritas en este manual en sus diferentes capítulos y relacionados con sus funciones.

Artículo 85.- Ausencias Temporales de Residentes. Deberá observarse las disposiciones siguientes:

- a. Todo propietario, arrendatario o tenedor que se ausente de manera temporal (vacaciones, paseos), debe dejar cerrado todos los circuitos correspondientes a los servicios públicos con el propósito de prevenir daños a en sus instalaciones y que puedan afectar al Conjunto.
- b. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración, acerca de cualquier novedad, ocurrida durante la ausencia temporal del copropietario o tenedor que comprometa la seguridad de la propiedad.

Artículo 86.- Portería Vehicular y Peatonal. Se deberá observar las siguientes disposiciones:

- a. El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser siempre de: atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- b. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificado y aceptada por la Administración.
- c. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de toda novedad, daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- d. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- e. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- f. El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos o mudanzas debe verificar que quien lo realiza, cuente con el respectivo permiso de la administración (depósito), paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- g. Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero NO ABRIRÁ la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.

- h. Las puertas de acceso al Conjunto deben permanecer cerradas y sólo se abrirán cuando se requiera y sea autorizado su ingreso. Es obligatorio de la portería su control de acceso y salida.
- i. El personal de vigilancia debe atender el citófono oportunamente y no permitir largas conversaciones, pues sólo debe ser usado para anunciar y no para llamadas personales.
- j. El personal de vigilancia será el encargado de encasillar la correspondencia y la entrega de los paquetes en la recepción, oportunamente.
- k. El personal de vigilancia debe responder por la limpieza, orden y buena imagen de su sitio de trabajo.
- l. Anotar en la bitácora las novedades presentadas en su turno.

TITULO IX PROHIBICIONES

Artículo 87.- Prohibiciones. Los copropietarios y todas personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez y salubridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta que las prohibiciones específicas que se indican enseguida incluyen obligaciones de no hacer

Literal A – Relación con las Unidades Privadas, Está prohibido:

- a. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para fines o usos distintos a los autorizados por reglamento de propiedad horizontal, y celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o vida disoluta.
- b. Destinar su bien de dominio privado a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
- c. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
- d. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de sus actividades personales de propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivos o antihigiénicos o cualquiera que represente peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta

- disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares.
- e. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, o que comprometan la seguridad, solides o salubridad de la edificación, disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados.
 - f. Utilizar las ventanas, balcones, terrazas o halles para colgar ropa, tapetes, etc.
 - g. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
 - h. Tener en su unidad privada gatos, perros o cualquier clase de animal que pueda causar daño o molestia a los vecinos, o a los bienes de estos o a los bienes comunes. Se consideran razas de manejo especial, aquellas que presentan una o más de las siguientes características: Perros que pertenezcan a las siguientes razas, a sus cruces o híbridos: Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmasstiff Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De prese canario, Rottweiler, Tosa Japonés. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de correa y traílla, deberán ser llevados y estar sujetos a su correspondiente correa y traílla, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de 2002 y las normas que la sustituyan o la modifiquen.
 - i. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión.
 - j. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes del Conjunto y a las unidades privadas.
 - k. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, colocar a alto volumen aparatos de sonidos, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile, gimnasia, la práctica musical con equipos de percusión como baterías al interior de las unidades privadas.
 - l. Y todas aquellas prohibiciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en su Capítulo X, artículo 48.

Literal B.- Con Relación a los Bienes Comunes y a la Vida en Comunidad.

Quedan prohibidos los siguientes actos:

- a. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampa, halles y demás áreas de circulación de manera que dificulten el cómodo paso o acceso de los demás.
- b. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad, bullicio o que perturbe su uso o destinación.
- c. Colocar avisos o letreros en las fachadas y/o ventanas de la edificación.
- d. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- e. Usar los halles para estacionamiento de motos, bicicletas o triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir de áreas de acceso.
- f. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
- g. Usar las zonas de estacionamiento y de circulación como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
- h. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos.
- i. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme aprobado.
- j. Instalar cualquier tipo de antena de radio aficionado o radar, toda vez que estas intervienen en las comunicaciones de las unidades privadas.
- k. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, escaleras, balcones y terrazas.
- l. El uso de los salones comunales debe ser para actividades autorizadas por la copropiedad en la persona del representante legal.
- m. Se debe respetar las zonas comunes y servidumbres
- n. Y todas aquellas prohibiciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en su Capítulo X, artículo 48.
- o.

TITULO X

SOLUCION DE CONFLICTOS Y REGIMEN SANCIONATORIO.

El Régimen de Resolución de conflictos y Sancionatorio está determinado por los lineamientos establecidos en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial LA CASCADA, además de las normas que a continuación se



trasciben de conformidad al derecho fundamental al debido proceso, derecho de defensa y contradicción, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Lo anterior de conformidad con el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 y los artículos 72 y siguientes del Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Residencia La Cascada.

CAPITULO I SOLUCION DE CONFLICTOS

Artículo 88.- Alcance. Para la solución de conflictos que se presente entre los propietarios o tenedores, el administrador, Consejo de Administración o cualquier otro órgano de control o dirección del Conjunto Residencial LA CASCADA P.H. debido a la aplicación o interpretación de la ley, del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia y/o los Mecanismo Alternativos de Solución de Conflictos (MASC). art 72,73 y 74 RPH

Artículo 89.- Comité de Convivencia. Es el órgano colegiado impar, elegido por la asamblea general de copropietarios para un periodo de un año. Cabe anotar que el copropietario que haga parte del Consejo de Administración no podrá formar parte del Comité de Convivencia. El Comité tiene las siguientes funciones: art 72,73 y 74 RPH

- a. Dirimir los conflictos que se susciten entre los propietarios o tenedores, administrador, Consejo de Administración y demás órganos de control de la copropiedad.
- b. Proponer fórmulas de arreglo orientadas a dirimir los conflictos que se presenten dentro de la propiedad.
- c. Levantar las actas o constancias de trámite de solución de conflictos.
- d. Dar traslado al Consejo de Administración del acta y/o constancias levantadas.
- e. Presentar informes a la Asamblea General de las actuaciones adelantadas durante el periodo correspondiente.
- f. Fortalecer las relaciones de vecindad y solidaridad.
- g. Promover toda clase de actividades, tendientes a incrementar el patrimonio.
- h. Promover la creación de agrupaciones infantiles, juveniles y de mayores para la práctica de actividades culturales y de bienestar que propendan por el mejoramiento de los habitantes del Conjunto Residencial.

- i. Gestionar en asocio con los demás organismos directivos las presentaciones culturales de toda índole, mediante la colaboración de entidades oficiales y privadas a través de sus organismos especializados, cuando hubiera lugar a esto.
- j. Organizar los programas de tipo cultural, educativo y recreaciones para las ocasiones especiales que así lo requieran.
- k. Mantener una amplia información sobre sus actividades al Consejo de Administración y a la comunidad.
- l. Asesorar cuando la Administración lo requiera, con el visto bueno del Consejo de Administración, sobre la adecuada preparación, ornato y mantenimiento de las zonas comunes, cuidando que se respete la estética del Conjunto Residencial.
- m. Promover la práctica del deporte en todas sus manifestaciones y niveles, infantil, juvenil, mayores con la organización de equipos, realización de eventos de toda índole y participación en competencias dentro y fuera del Conjunto residencial.

Artículo 90.- Procedimiento. Todo residente, propietario o usufructuario del Conjunto Residencial LA CASCADA podrá solicitar al Comité de Convivencia la intervención para la solución de los eventuales conflictos que se puedan suscitar dentro de la convivencia de la propiedad horizontal, de conformidad a los siguientes parámetros: art 72,73 y 74 RPH

- a. El solicitante podrá realizar su requerimiento a través de la página web o al correo electrónico
- b. Recibida la comunicación el comité de convivencia en un término no mayor a 5 días, fijará la fecha para realizar la audiencia de conciliación, la cual será notificada por escrito a las partes al correo electrónico registrado.
- c. La audiencia será precedida por mínimo 3 miembros del comité de convivencia quienes escucharán a las partes y plantearán fórmulas de arreglo para la solución del conflicto.
- d. Esta audiencia podrá ser prorrogada por mutuo acuerdo de las partes o por solicitud del convocante cuando el convocado no haya asistido a esta, por una sola vez, dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes a la celebración de la primera audiencia.
- e. Finalizado el trámite anterior se levantará un acta que recoja lo actuado, la cual deberá tener como mínimo: nombre completo de los convocantes y convocados, torre, apartamento, teléfono de contacto, email, resumen de los hechos y fórmula de arreglo a la que se haya llegado. En caso de no llegar a un acuerdo se levantará de

igual manera la constancia pertinente donde se consigne lo actuado, suscrita por los intervinientes.

- f. Esta acta deberá ser entregada al Consejo de Administración para que sea radicada en el libro de Actas para tal fin.

Parágrafo.- Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el Comité de Convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendientes a normalizar los pagos de cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza del Administrador como Representante Legal del Conjunto, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 91.- Actuación de oficio. El comité de convivencia podrá actuar de oficio en los siguientes casos:

1. Hechos notorios que trasgredan las sanas y pacíficas convivencia del Conjunto Residencial LA CASCADA y vayan en contra de la moral y las buenas costumbres de la vecindad.
2. Por informe del administrador.
3. Por reporte o queja escrita de cualquier miembro del Consejo de Administración.

Artículo 92.- Procedimiento. Para los casos anteriores se deberán seguir las siguientes formalidades:

1. Conocido el hecho por el comité de convivencia, este dará traslado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al presunto infractor comunicándole fecha, lugar y hora para realizar la audiencia de descargos
2. Durante la audiencia se escuchará a la parte y de esta se levantará un acta motivada que será entregada al Consejo de Administración órgano competente para imponer las sanciones de conformidad al artículo 76 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial LA CASCADA y será el administrador el encargado de ejecutarla tal y como lo prescribe el literal m) del artículo 64 ibidem.

Parágrafo: El uso de las zonas comunes y parqueaderos de visitantes, estará sujeto a que el apartamento se encuentre al día en el pago de sus expensas o cualquier otro cobro realizado.

Sí el inmueble se encuentra en mora puede hacer uso de dichas zonas y el parqueadero de visitantes, un (01) mes después de ponerse al día en el saldo en mora. Control que ejercerá la administración, previo al uso de la zona.

CAPITULO II REGIMEN SANCIONATORIO

La ignorancia de la ley no justifica su desobediencia, su desconocimiento no excusa para atender las obligaciones que entraña la vida en la comunidad de este tipo. La inobservancia de las conductas, prohibiciones y disposiciones descritas dará a lugar a Sanciones No Pecuniarias y Pecuniarias; sanciones impuestas por el Consejo de Administración, perjuicio de las acciones legales pertinentes a que haya lugar, debiendo seguir el siguiente procedimiento, el cual garantizará siempre el derecho de defensa a saber.

Artículo 93.- Alcance. Este Capítulo deberá observar las reglas prescritas en el “CAPITULO XVIII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS”. Del reglamento de propiedad horizontal

Artículo 94.- Competencia. El órgano competencia para imponer sanciones será el Consejo de Administración del Conjunto Residencial LA CASCADA, quien en todo momento deberá observar y respetar el debido proceso, derecho de defensa, contradicción e impugnación. Teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y atenerse a los principios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo. - El monto, duración razonable de publicación e imposición de multas sucesivas serán determinadas por el Consejo de Administración.

Artículo 95.- Clase de sanciones. El Consejo de Administración podrá imponer sanciones por el incumplimiento de los deberes, obligaciones o prohibiciones de orden no pecuniario previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y este manual tales como:

1. Publicación en lugar de amplia circulación de la copropiedad la lista de los infractores con indicación expreso del hecho o acto que origina la sanción. Esta publicación no

constituye por sí misma, independientemente del contenido, vulneración del derecho fundamental a la intimidad.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento que no podrá ser superiores, cada una o dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, y 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 los salones sociales, zonas comunes (húmedas, piscinas, salas de juegos etc.), parqueadero de visitantes.

Parágrafo. - En ningún caso los órganos de administración podrán restringir el uso de bienes comunes esenciales o aquellos destinados a uso exclusivo del infractor.

Artículo 96.- Procedimiento para la Imposición de Sanciones. Para la imposición de sanciones por parte del Consejo de Administración se deberá observar el siguiente procedimiento:

1. El administrador enviará comunicación escrita al infractor con la descripción precisa de la conducta constitutiva de sanción, las pruebas allegadas y las que pretende hacer valer.
2. Dentro de los diez (10) días hábiles, siguientes a la entrega de la comunicación y bien sea directamente al infractor o a cualquier ocupante del bien privado y ya se trate del mismo propietario o no, el infractor presentará sus descargos y se pronunciara sobre las pruebas allegadas.
3. Las pruebas se practicarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.
4. Agotados los pasos anteriores, el Administrador presentará conclusiones al Consejo de Administración quien evaluará la actuación y proferirá la decisión que corresponda, la cual siempre será motivada.
5. La decisión que se adopte será notificada a la parte infractora o absuelta por escrito y/o por correo electrónico registrado.

Artículo 97.- Impugnación. El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación respectiva.

Artículo 98.- Solidaridad: Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por

sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o del reglamento de propiedad horizontal, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que ocupan la respectiva unidad privada como causahabientes suyos ya cualquier título.

Artículo 99.- Extensión de estas Normas: Todo lo dicho en el reglamento de propiedad horizontal para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concederán el uso o goce de sus bienes de dominio particular.

Artículo 100.- PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNARIAS. El incumplimiento de los deberes, obligaciones o prohibiciones de orden no pecuniario previsto en el reglamento del Conjunto Residencial LA CASCADA PH en su artículo 77 y siguiente. Las que estén consagradas en la Ley al igual que en el Manual de Convivencia constituyen conductas sancionables. La clasificación de las faltas estará a cargo del Consejo de Administración y de acuerdo con la gravedad de estas se denominan:

- a.) Falta leve.
- b.) Falta grave.
- c.) Falta gravísima.

Atendiendo a la gravedad, al nivel de culpabilidad del infractor y la reincidencia, se impondrán multas por el incumplimiento de los deberes descritos en el presente manual cuya clasificación y cuantía será la siguiente:

- a.) FALTA LEVE: 6 salarios mínimos diarios legales vigentes.
- b.) FALTA GRAVE: 10 salarios mínimos diarios legales vigentes.
- c.) FALTA GRAVISIMA: 15 salarios mínimos diarios legales vigentes.

Se ajustarán al múltiplo de 1.000 más cercano

Artículo 101.- EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

La sanción será ejecutada en el momento que lo decida la administración con el Consejo de administración, pero podrá ser aplazada o suspendida cuando las circunstancias así los

requieran. Las harán efectivas aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso, según lo consagra el Artículo 61 de la Ley 675 de 2001. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

Todo residente tiene el deber moral de reportar cualquier infracción o desacato a las normas contempladas en este manual de convivencia a la administración o cualquier miembro del comité de convivencia.

SANCIONES VER ANEXO

Artículo 102.- POR INASISTENCIA.

Quien no asista a las Asambleas que se convoquen en El Conjunto Residencial LA CASCADA, sin que medie justa causa por ello, la cual deberá acreditarse al administrador dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes incurrirá en multa equivalente al (100) % de una expensa Común Ordinaria.

Artículo 103.- VIGENCIA Este manual de convivencia estará vigente hasta su próxima reforma. Regirá a partir de la fecha de publicación y será la administración quien le hará entrega a cada propietario de este manual de convivencia dejando constancia escrita del recibo de este. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

ANEXO SANCIONES

Tabla 1. - SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
PARQUEADERO DE VISITANTES	USO DE PARQUEADERO DE VISITANTES, POR COPROPIETARIOS O RESIDENTES POR 1ªRA VEZ, CON REPORTE	15% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	USO DE PARQUEADERO DE VISITANTES, POR COPROPIETARIOS O RESIDENTES POR 2ªDA VEZ, CON REPORTE	30% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	USO DE PARQUEADERO DE VISITANTES, POR COPROPIETARIOS O RESIDENTES POR 3ªRA VEZ, CON REPORTE.	70% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	USO DE PARQUEADERO DE VISITANTES, POR COPROPIETARIOS O RESIDENTES - POR 4ta. VEZ Y LAS DEMAS QUE SE EVIDENCIE SEGÚN REGISTROS	100% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	DEJAR EL VEHICULO POR FUERA DE LA DEMARCAACION ASIGNADA Y MAL ESTACIONADO O EN SITIO NO AUTORIZADO	15% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	DEJAR PARQUEADO EL VEHICULO EN ZONAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y/O PEATONAL O EN AREAS Y/O ESPACIOS COMUNES – BAHIA. CADA VEZ QUE SE EVIDENCIE Y/O SE REGISTRE.	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES

Tabla 2 - SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
PARQUEADERO DE PRIVADOS	DEJAR EL VEHICULO POR FUERA DE LA DEMARCACION ASIGNADA Y MAL ESTACIONADO O EN SITIO NO AUTORIZADO	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	DEJAR MAS DE UN VEHICULO DENTRO DE LA DEMARCACION ASIGNADA	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	MANTENER ELEMENTOS, RESIDUOS, MATERIALES, DESECHOS O ESCOMBROS DENTRO DEL PARQUEADERO ASIGNADO	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	PERMITIR ESCAPE DE ACEITE O CUALQUIER OTRO ELEMENTO LIQUIDO QUE DAÑE LA PRESENTACION DEL PARQUEADERO.	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	MANTENER VEHICULOS QUE SUPEREN EL TONELAJE DE 1.25 TONELADAS. DEJAR VEHICULOS SIN USO Y CON LAS LLANTAS PINCHADAS	15% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES

Tabla 3- SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
MASCOTAS	CIRCULAR CON LA MASCOTA POR CUALQUIER ZONA COMUN, SIN COLLAR, NI TRAILLA 1ªRA VEZ	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	CIRCULAR CON LA MASCOTA SIN COLLAR, NI TRAILLA 2ªRA VEZ	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	USO DE ZONAS COMUNES PARA LA REALIZACIÓN DE LAS NECESIDADES FISIOLÓGICAS POR PARTE DE LAS MASCOTAS (INCLUIDO LOS TABACOS, ASCENSORES, ESCALERAS HALLS, RECEPCION, MOLINETES Y ZONA EXTERNA DE LOS ALREDEDORES DEL CONJUNTO, AFECTANDO EL ENCERRAMIENTO).	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	USO DE ZONAS COMUNES PARA LA REALIZACIÓN DE LAS NECESIDADES FISIOLÓGICAS POR PARTE DE LAS MASCOTAS (INCLUIDO LOS TABACOS, ASCENSORES, ESCALERAS HALLS, RECEPCION, MOLINETES Y ZONA EXTERNA DE LOS ALREDEDORES DEL CONJUNTO, AFECTANDO EL ENCERRAMIENTO).	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES POR SEGUNDA Y MAS VECES.

Tabla 4- SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
SALON SOCIAL	USO INADECUADO DEL SALON SOCIAL O USO DISTINTO AL COMUNICADO AL MOMENTO DE LA SOLICITUD	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	INCUMPLIMIENTO DEL HORARIO	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	DAÑO EN LAS INSTALACIONES O CONTENIDOS Y ZONAS COMUNES	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES Y LA REPARACION DEL DAÑO GENERADO (SUMINISTRO DEL MOBILIARIO)

Tabla 5- SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
CLUB HOUSE GIMNASIO- PISCINA- JACUZZI- SAUNA – TURCO - TEATRINO- SALON DE JUEGOS - CANCHAS SQUASH-BABY SPA- SALON DE ESTUDIO – SALA DE JUNTAS	USO INADECUADO DE LA ZONA	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	PERMITIR EL INGRESO DE PERSONAS NO AUTORIZADAS DE ACUERDO CON LA REGLAMENTACION VIGENTE	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	DAÑO EN LOS EQUIPOS	COBRO POR LA TOTALIDAD DEL DAÑO O LOS FALTANTES + 50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
ASCENSORES	USO INADECUADO DEL ASCENSOR, BLOQUEO DEL ASCENSOR O TRANSPORTES DE ELEMENTOS NO PERMIDOS	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	QUE PERSONAS REALICEN SUS NECESIDADES FISIOLÓGICAS AL INTERIOR Y AREAS DE ZONAS COMUNES Y ATENTEN CON ASUNTOS DE SALUBRIDAD E HIGIENE	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES + COBRO DE ASEO Y LIMPIEZA DE LA ZONA AFECTADA
	DAÑO DE CABINA O HURTO DE ELEMENTOS	COBRO POR LA TOTALIDAD DEL DAÑO O LOS FALTANTES + 50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES

Tabla 6- SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
CARROS DE MERCADO	USO NO PERMITIDO DEL CARRO DE MERCADO	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	DEJAR ABANDONADO EL CARRO EN EL HALL DEL PISO O EN EL ASCENSOR	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
MOLINETES	USO INADECUADO DE LOS ELEMENTOS Y PRESTAMO DE HUELLA - MENORES DE 18 AÑOS SE RETIRA LA HUELLA	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
BICICLETEROS	INCUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO Y TOMAR UNA BICICLETA QUE NO ES DE SU PROPIEDAD.	25% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES

Tabla 7- SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
BAHIA DE INGRESO	USO INADECUADO DE LA ZONA	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
RECEPCIÓN	DAÑO DE ELEMENTOS	COBRO POR LA TOTALIDAD DEL DAÑO O LOS FALTANTES + 50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
CASILLEROS	DAÑO O DETERIORO DEL CASILLERO	COBRO POR LA TOTALIDAD DEL DAÑO O LOS FALTANTES + 50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
TERRAZA-CAFE	USO INADECUADO DE LA ZONA	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	DAÑO DE LOS ELEMENTOS DE LA ZONA	COBRO POR LA TOTALIDAD DEL DAÑO O LOS FALTANTES + 100% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
SENDEROS PARA CAMINAR	DAÑO DEL PAVIMENTO	COBRO POR LA TOTALIDAD DEL DAÑO O LOS FALTANTES +50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
	USO INADECUADO DE LA ZONA	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES

Tabla 8- SANCIONES		
TEMA	INFRACCION	SANCION
ZONAS VERDES Y JARDINES	USO INAPROPIADO DE LA ZONA	100 % SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
PARQUE INFANTIL Y ANDENES PEATONALES	USO INADECUADO DE LA ZONA COMUN Y /O DAÑOS	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
CONTRA LA HIGIENE Y ESTETICA DEL CONJUNTO	USO INADECUADO DE LA ZONA COMUN O DE USO EXCLUSIVO	100% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
CONTAMINACION VISUAL AL EXTERIOR DEL CONJUNTO O AREAS INTERNAS.	DEJAR EN LOS BALCONES Y/O VENTANAS ROPA COLGADA O CUALQUIER OTRO ELEMENTO DE CONTAMINACION VISUAL	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
LAVAR EN LOS BALCONES CON DESPLAZAMIENTO DE AGUA O RESIDUOS A OTROS APARTAMENTOS.	LAVAR TAPETES O TRAPEROS Y HACER ASEO EN EL BALCON QUE PERMITA ESCURRIR AGUA A OTROS APARTAMENTOS.	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
RECICLAJE	LA NO SEPARACION DE BASURAS POR TIPO DE RESIDUOS	50% SMLV MENSUALES REDONDEADO A MILES
SONIDOS ALTO VOLUMEN O RUIDOS EXCESIVOS	EXCESO DE VOLUMEN; MÚSICA EN FIESTAS, REUNIONES, Y DEMÁS RUIDOS O SONIDOS QUE IMPLIQUE PERTURBACIÓN EN HORARIO DIURNO Y/O NOCTURNO.	QUINCE (15) SMDLV REDONDEADOS A MILES DE PESOS
LOS DEMÁS QUE NO ESTÉN CITADOS TEXTUALMENTE SE REGIRÁN POR LA LEY 1801 DE 2016 Y DEMÁS NORMAS O LEYES ESTABLECIDAS POR LOS ENTES LEGALMENTE ESTABLECIDOS		

MANUAL DE CONVIVENCIA

INDICE

	Página
TITULO I – Principios fundamentales, objetivos generales y disposiciones comunes.	2
TITULO II – Derechos y deberes	7
TITULO III- Cuidado y Manejo de áreas comunes	11
Capítulo I - Parqueaderos.	12
Capitulo II – Bicicleteros.	17
Capítulo III – Salón Social.	18
Capítulo IV – Gimnasio	20
Capítulo V- Jacuzzi, piscina, sauna y turco.	24
Capítulo VI – Ascensores y carteleras	34
Capítulo VII – Zonas verdes y jardines	36
Capítulo VIII – Bahía de ingresos, recepción y casilleros.	38
Capítulo IX – Salón de juegos	40
Capítulo X – Teatrino	41
Capítulo XI – Parque infantil y andenes peatonales.	43
Capítulo XII – Salón canchas de mini - futbol.	44
Capítulo XIII – Carrito de mercado.	46
Capítulo XIV – Salón de estudio.	47
Capítulo XV - Sendero para caminar y triciclo.	49
Capítulo XVI- Salón infantil y baby spa.	50
Capítulo XVII - Cancha de squash	52
Capítulo XVIII – Enfermería.	53

	86
Capítulo XIX – Baños sociales.	53
TITULO IV – Manejo y tenencia de mascotas	54
TITULO V – Entrada y Salidas de trasteos	56
TITULO VI – Manejo de basuras y desechos	57
TITULO VII – Higiene y estética del conjunto.	58
TITULO VIII – Seguridad	60
TITULO IX – Prohibiciones.	69
TITULO X – Soluciones de Conflictos y régimen sancionatorio.	71
Capítulo I – Solución conflictos.	72
Capítulo II – Régimen sancionatorio.	75
Anexo sanciones	79
Tabla No. 1 - Parqueaderos de visitantes	79
Tabla No. 2 – Parqueaderos de privados	80
Tabla No. 3 – Mascotas	81
Tabla No. 4- Salón social	81
Tabla No. 5 – Club house y ascensores	82
Tabla No. 6 – Carritos de mercado, molinetes y bicicleteros.	83
Tabla No. 7 – Bahía de ingreso, recepción, casilleros, terraza café	83
Tabla No. 8 - Zonas verdes, parque infantil y balcones.	84
Índice general	85