Manual de Convivencia
FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH





Las normas contenidas en el presente manual han sido redactadas de acuerdo a los aportes proporcionados de forma participativa por parte de los miembros del consejo de administración de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH**. De igual forma dichas normas están reguladas por la ley 675 de Agosto 3/2001, el Código Civil, Código Nacional, Código Nacional de Policía y Convivencia Ley 1801 de Julio 29/2016 y demás normas concordantes, así mismo, se declara incorporado al presente manual las disposiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH**. Según escritura No.3.505 del 23 de Septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Dosquebradas, Risaralda.

La convivencia en la propiedad horizontal exige la colaboración de cada uno de los residentes y usuarios en la observación estricta de normas, las cuales permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal a nivel nacional y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica de la comunidad.

Todos los copropietarios actuales y futuros o las personas que a cualquier título usen, gocen, y disfruten de los bienes, quedan sometidos a la observancia obligatoria de este manual, por lo tanto, no ejercerán acto alguno que perturbe la tranquilidad o el uso de los bienes de los demás copropietarios a fin de mantener una convivencia pacífica de cooperación y de solidaridad social entre los copropietarios o tenedores de los inmuebles que componen la propiedad horizontal.
Dicho manual quedará sujeto a revisiones y modificaciones periódicas de acuerdo a las necesidades de la comunidad de FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH. a las aprobaciones de la Asamblea y a las normas establecidas por ley.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objetivo: el objetivo del presente manual, está orientado a que cada copropietario, arrendatario, ocupante, familiares y personas al servicio de cada unidad de vivienda y sus visitantes, puedan servirse de los bienes comunes y manejo de los privados, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás, así como el establecimiento de funciones del comité de convivencia y otras obligaciones, con las correspondientes sanciones por el incumplimiento de las mismas.

Obligatoriedad: este manual es de observancia obligatoria para los copropietarios y/o arrendatarios actuales y futuros de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH** y de las personas que a cualquier título usen, gocen y disfruten algunos de los bienes y áreas comunes del **CONJUNTO.** Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH** o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

Según RPH Notariado Art 29. Literal J. El propietario del inmueble, debe **incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula** que obligue a los inquilinos a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH.**

CENSO RESIDENCIAL

Art. 2: Será obligación del Propietario y/o residente, registrar su información, la de los demás residentes los inmuebles y mascotas; al censo administrativo, para seguridad de la propiedad horizontal.

Parágrafo 1: El residente que se niegue a Censarse, No podrá gozar de ingreso de vehículo, disfrute de Zona Social, anuncio de visitantes, domicilios y las multas que pueda acarrear serán cargadas al inmueble; al **no estar censado, obra en calidad de visitante.**

Parágrafo 2: Quien se niegue a identificarse, al ingreso del conjunto o dejar su documento como visitante, **no se le permitirá el ingreso al conjunto**, por seguridad de todos los residentes.

Parágrafo 3: Para efectos del presente manual no será excusa en ningún caso el desconocimiento, por lo tanto los propietarios o tenedores son responsables de hacer conocer estas normas a los residentes de su unidad privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y velar por su estricto cumplimiento.

Parágrafo 4: Es deber del propietario en el proceso de arrendar su unidad de vivienda 1. Proporcionar a la Administración del Conjunto, la información necesaria, sobre los nuevos residentes en los formatos que la administración disponga, para que los nuevos residentes queden registrados en el censo del conjunto. 2. realizar un acta con el arrendatario en donde se le entregue el manual de convivencia de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH** para que lo conozca y lo cumpla.

Art. 3. Para el cumplimiento de este manual y cuando las circunstancias así lo ameriten, los residentes permitirán la entrada del administrador a su unidad privada, siempre y cuando se le avise al copropietario con anticipación los motivos de la entrada.

Art. 4. Los residentes (propietarios o arrendatarios) y visitantes deben atender las observaciones respetuosas que les hagan los funcionarios al servicio del **CONJUNTO,** sobre las medidas de seguridad, control, mantenimiento y comportamiento contenidas en el presente manual y en las circulares emanadas por el

Consejo de Administración y la Administración.

Art. 5. Cuando ingresen al **CONJUNTO** personas en el cumplimiento de una disposición judicial o administrativa de la autoridad competente, si el residente no se encuentra o no acepta el ingreso de los funcionarios, se procederá de conformidad a la ley, previa verificación de los documentos que acrediten la calidad de la diligencia a realizar.

Art. 6. El retiro de los bienes comunes que se reciban dentro del inventario de entrega por parte de la constructora, o bien los que se adquieran por la persona jurídica para su arreglo, mantenimiento o reemplazo se hará con la autorización previa del Consejo de Administración y de acuerdo a su competencia, de la Asamblea General de Copropietarios.

Art. 7. Los residentes y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de las áreas comunes con la mayor diligencia y cuidado. Así mismo, como buenos ciudadanos velarán por la conservación, aseo y seguridad de estas, para lo cual emprenderán acciones de embellecimiento, mantenimiento y preservación de los espacios directamente como comunidad.

Parágrafo: **El CONJUNTO** cuenta con sistema de grabación y monitoreo, en extensas áreas del conjunto por parte de la empresa de vigilancia. Dichas grabaciones pueden ser usadas por la administración como material probatorio para reportes de infracciones o sanciones si es del caso.

Art. 8. Prohibiciones especiales que acarrean sanciones económicas:

A. Las zonas comunes como escaleras, andenes, parqueaderos, jardines, zonas verdes, áreas de recreación, circulación peatonal y vehicular, pasillos, deben permanecer despejadas de manera que no dificulten el paso o permanencia de los habitantes del **CONJUNTO.** Todos los residentes están en la obligación de mantenerlas limpias y en buen estado.

B. No se usarán los lugares antes mencionados como sitios de reuniones o para atender a invitados, por lo tanto deben ingresar en las áreas privadas de la vivienda o hacer uso del salón social.

C. Las áreas comunes del **CONJUNTO** no se utilizarán para instalar en ellas negocios de cualquier índole o para depósito de muebles, enseres y cualquier otro tipo de material.

D. No se pueden hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, o paredes comunes, ni introducir objetos pesados o ejecutar acciones que atenten contra la solidez, salubridad y seguridad de las edificaciones y/o residentes del **CONJUNTO**

E. No se permitirá todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación del **CONJUNTO,** tales como, **sacar basuras en días y horas no establecidas** dejándolas en áreas comunes, arrojar basuras, papeles, arrojar colillas de cigarrillos en las vías internas, pasillos y zonas verdes.

F. Ningún propietario o residente a cualquier título podrá hacer uso de los servicios públicos comunales para su uso exclusivo, comprendiendo como tal: energía eléctrica, acueducto, gas, teléfono y demás servicios públicos.

Art. 9. De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH.** es de uso residencial.

Art. 10. Todo residente se hará responsable por los daños que causen él o sus invitados a las áreas comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someter al presente manual.

CAPÍTULO II ÁREAS COMUNES

ÁREAS PARA CIRCULACIÓN INTERNA

Art. 11. Uso: Tanto las áreas de circulación peatonal (zonas de acceso, escaleras, andenes), como las vehiculares se les deben dar el uso exclusivo para tal fin, por parte de los copropietarios, como las personas que a cualquier título habitan o visitan el **CONJUNTO.** Estas áreas contarán con la debida iluminación y señalización.

Art. 12. Vehículos, motos y bicicletas: La circulación de vehículos, motos, al interior del **CONJUNTO** deberá hacerse a una **velocidad no superior a 10 Km/h**. tomando las precauciones necesarias (luces, direccionales y demás).

A. Los vehículos deben ser bien estacionados en los parqueaderos disponibles para apartamentos y en cada unidad de casa, debidamente centrados y asegurados, los documentos y objetos de valor dejados en el interior de los mismos serán responsabilidad exclusiva de su propietario.

B. La movilización de vehículos, motos o bicicletas por terceras personas será previamente autorizada por su propietario y comunicado a la administración o a los porteros.

C. Los triciclos, patines, juguetes, llantas, repuestos, cajas, muebles y otros elementos en general son responsabilidad de sus propietarios y no deben abandonarse en zonas comunes. Todos estos elementos deben ser guardados dentro de la unidad de vivienda. La administración no se responsabiliza por su extravío.

D. El tránsito de bicicletas, triciclos y patines no debe hacerse por las zonas verdes y jardines, así como por el salón social y el área de acceso a este, tampoco podrá hacerse en los pasillos ni en la zona de parqueaderos.

E. Los automóviles, bicicletas o motos que se dejen estacionados en el exterior del **CONJUNTO,** quedarán bajo la absoluta responsabilidad de sus propietarios. Teniendo en cuenta que el personal de vigilancia no son responsables de estos, en ningún caso.

F. Ningún residente ni visitante podrá **estacionarse en las vías de acceso** y circulación, aun cuando tiene derecho a transitar por las zonas reservadas para la circulación, esto no lo faculta para obstruir el libre movimiento de otros. La administración está obligada a informar a la entidad competente quien puede hacer uso de sus competencias tales como: emitir comparendos o en su defecto retirar el automotor del conjunto.

G. Toda persona que parqueé su vehículo en aquellas zonas en que esté prohibido, se le hará un llamado de atención y su reincidencia constituirá una **CULPA GRAVE.**

H. No pitar y/o hacer ruidos estridentes que incomoden la tranquilidad de los demás residentes, tales como música a alto volumen, gritos, revoluciones de motor, alarmas de carro, alarmas de seguridad y otros, dentro del **CONJUNTO,** pues perturba el buen vivir de los residentes, aún más en horarios de descanso. Su reincidencia constituirá **CULPA GRAVE.**

I. Los vehículos escolares no deben pitar, ni ingresar con alto volumen de música en su interior. Se recomienda tener especial cuidado con el tránsito de personas discapacitadas, teniendo prelación estas al desplazarse por las vías de acceso.

J. Los vehículos de cualquier tipo no deberán desplazarse en reversa por las vías de circulación, esto con el fin de evitar posibles accidentes.

K. No se permite la circulación dentro del **CONJUNTO** de vehículos conducidos por personas en estado de embriaguez, personas inexpertas y en estado de aprendizaje, o menores de edad que no cuenten con licencia de conducción.

L. Los **parqueaderos privados** son de **uso exclusivo** de los residentes o propietarios que vivan en la unidad privada que le corresponda, para este caso predio de Casas.

M. Los **parqueaderos comunales** no deberán ser apropiados o utilizados de manera permanente por parte de ningún propietario, visitante o residente. Estos parqueaderos son de **uso exclusivo de Residentes de Torres** y visitantes, según se destinen; **Las casas NO deberán hacer uso de estas casillas comunales** en caso de disponer de 2 o más vehículos.

N. No se permite el ingreso al **CONJUNTO** de vehículos con ***alto volumen de música*** en su interior que interfieran o perturben las actividades de los residentes, sin importar el horario del día. Deberá moderarse para su ingreso.

Art. 13. Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, zonas verdes, pasillos y escaleras de la copropiedad.

Art. 14. Está terminantemente prohibido el porte de cualquier tipo de armas en la copropiedad a excepción que tenga salvoconducto.

Art. 15. Está prohibido el consumo de bebidas embriagantes y alucinógenos para todas las personas que habiten o visiten el **CONJUNTO** en las áreas comunes.

Parágrafo: los adultos que consuman bebidas alcohólicas en el salón social del **CONJUNTO,** deberán hacerlo con moderación, asumiendo un buen comportamiento y no podrán permitir actividades donde se facilite el consumo de estas bebidas, cigarrillos y sustancias psicoactivas a menores de edad **Ley 1801 de 2016 Nuevo Código de Policía.**

Art. 16. Está prohibida la venta de licor y cigarrillo dentro de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH. Parágrafo:** De acuerdo a la **Ley 1335 de 2009, el Artículo 19** Prohibición al consumo de tabaco y sus derivados. Se prohíbe el consumo de cigarrillo a menores de edad y las personas fumadoras no pueden consumir cigarrillo en las áreas comunes, ni pasillos, **e incluso podría aplicarse cuando los efectos del cigarrillo (olor, humo y envenenamiento) trasciende del bien privado a zonas comunes u otros bienes privados.**

ZONA SOCIAL

Para el disfrute de las zonas comunes o zona social, como salón, canchas, gimnasio, piscina y otras áreas; se debe estar al día y sin retrasos en los pagos de la administración, tanto ordinaria como extraordinaria.

SALÓN SOCIAL

Art. 17. FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH. Cuenta con un salón social para el uso exclusivo de todos los moradores o residentes y sus invitados en actividades sociales, culturales y recreativas, dentro del horario establecido y el cumplimiento de los requisitos que se detallan más adelante, en ningún caso se producirán ruidos estridentes superiores (límite máximo) a los **55 dB decibeles** (en diurno y tarde) y **45 decibeles** (nocturno desde las 7pm), con molestias, gritos, música y cualquier acto, que perturben la tranquilidad de los demás residentes del **CONJUNTO.**

Horario Salón social
Lunes a Jueves: de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.
Viernes, sábados y domingos cuando el lunes es festivo: de 9:00 am a 12:00 pm. Domingos y festivos de 8:00 a.m. a 9:00 p.m.

Art. 18. Requisitos para reservar el salón social:
A. Ser mayor de edad y residente del **CONJUNTO**
B. Que el residente organizador de la actividad **no se encuentre en mora** con las cuotas de administración, tanto ordinaria como extraordinaria.
C. Que el residente organizador solicite por escrito a la administración con una antelación de por lo menos cinco (5) días hábiles, indicando el tipo de evento, número de invitados, el día y hora de la actividad.
D. El organizador de la actividad deberá coordinar con la administración y la portería como autorizar a sus invitados ya sea mediante llamada o lista.
E. El residente organizador se compromete a devolver el salón y toda su dotación en perfecto estado y

limpio, de la misma manera en que le fue entregado.

F. En caso de que existieran daños, estos serán cuantificados y cotizados por parte de la administración y deberán ser cancelados por el residente mediante el depósito que dejará. Dicho depósito será de **7 SMDLV** salarios mínimo diario legal vigente.

G. En caso de que el usuario del salón no lo entregue limpio, el valor del servicio de limpieza del mismo le será cobrado por la administración, de acuerdo con la tarifa estipulada por la Asamblea o el Consejo de Administración.

H. El personal de vigilancia hará el respectivo inventario de la dotación y estado de limpieza y general del salón social y de los baños, tanto a la entrega como al recibo del mismo, quedando debidamente registrado en la minuta.

I. Que el residente organizador de la actividad **permanezca** en el salón social durante el desarrollo de la misma.

J. La autorización para el uso del salón social será dada por la administración y desde el Consejo de Administración se podrá determinar un valor para el depósito del salón (7 SMDLV), los recursos recogidos por este concepto se destinarán a mantenimiento o mejoras del mismo salón en caso que el propietario o residente realice cualquier daño, en caso contrario el día después del evento se le devolverá el depósito a la persona. En estos casos el salón social será entregado el día o noche anterior al evento - Según la disponibilidad.

K. Se recomienda al residente organizador el uso moderado de equipos de sonido y video a fin de que la actividad no afecte a los demás residentes.

L. No se permitirá el uso del salón social para ningún evento de carácter político, religioso,comercial y empresarial.

M. No se permite clavar puntillas, pegar cintas o siliconas que dañen la pintura del salón. Cualquier daño en la pintura o en los elementos del salón, deberá reponerse.

N. La dotación del salón social, tales como mesas y sillas serán de uso exclusivo de este. No se permite el uso de estos elementos fuera de esta área.

O. El solicitante se hace **responsable de sus invitados y exigirá a éstos su buen comportamiento**, evitando cualquier tipo de escándalo.

P. El evento sólo se realiza dentro del Salón Social, **NO** en las áreas comunes, ni en las áreas húmedas o pasillos del conjunto.

Q. Cualquier alteración del orden o inseguridad que se genere con estas actividades en el salón social, incurrirá en una **CULPA GRAVE.**

R. El Salón Social sólo será facilitado para uso exclusivamente de los residentes del conjunto para eventos familiares. No se alquilará a particulares ni para eventos comerciales.

S. Los invitados sólo podrán usar los parqueaderos que estén disponibles. De lo contrario deben dejar sus vehículos fuera del conjunto y por ninguna circunstancia podrán usar los Parqueaderos Privados, salvo el caso que el propietario del parqueadero privado autorice por escrito. La copropiedad en ningún caso, responde por los vehículos u objetos dejados para su cuidado.

T. El personal de guardia tiene **orden estricta** para hacer que se cumpla esta medida.

U. La capacidad máxima para los eventos es de 50 personas, excepto para las actividades que realice la administración en beneficio de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH.**

Art. 19. Horario de actividades sociales:

Es importante que los propietarios y residentes de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH.** Consideren que la realización de actividades deportivas y sociales en El **CONJUNTO** debe realizarse buscando respetar la tranquilidad de los demás propietarios y así mismo la sana convivencia. Por ello se determinan en el presente manual, unos horarios que deben de ser cumplidos en el uso de ***canchas, gimnasio*** *y otros espacios.*

Horario actividades

Lunes a Jueves: de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.

Viernes, sábados y domingos cuando el lunes es festivo: de 8:00 a.m. a 10:00 p.m. Domingos y festivos de 8:00 a.m. a 9:00 p.m.

De acuerdo al nuevo código de policía **Ley 1801 de 2016**, en caso de que algún vecino perciba que la reunión social perturba la tranquilidad de los residentes del **CONJUNTO** deberá llamar a la portería y ellos deberán advertir al propietario organizador de la actividad y proceder a llamar al ente encargado para controlar el ruido o las molestias si fuere el caso. Los residentes que no acaten la presente disposición serán objeto de restricción para futuras solicitudes.

En caso de no cumplir con el horario estipulado, el vigilante deberá advertir al propietario organizador de la actividad, que de no suspender la reunión y atender el horario establecido, se debe proceder por parte de la administración a cortar el servicio de energía en el salón. El horario del domingo se podrá extender al mismo horario del sábado siempre y cuando el lunes sea festivo. **Parágrafo:** para actividades en el salón social solo se reservará para una celebración el día sábado ya que el día domingo deberá dejarse para uso de todos los copropietarios, solo un domingo al mes se reservará el salón para algún evento. Deben respetarse los turnos y tendrá siempre preferencia quién lo haya solicitado con más anterioridad. Las actividades para las cuales se reserva el salón deben relacionarse directamente con una celebración del propietario o residente que directamente habita en el apartamento o casa, no podrá ser para celebraciones de terceros. Siempre se deberá contar con la presencia del residente durante todo el evento.

A su vez, la cancha podrá utilizarse para partidos amistosos donde participen los propietarios o residentes y deberá reservarse previamente. El uso normal para entrenamiento y juego amistoso entre los jóvenes del conjunto no requiere reserva salvo que ya haya algo programado. Los residentes serán responsables del comportamiento propio y del de sus invitados en las instalaciones deportivas y en general en El **CONJUNTO.**

Art. 20. Horario de actividades recreativas:
Las actividades recreativas se harán en las zonas destinadas para tal fin. Existe una zona de juegos infantiles que son de uso exclusivo para niños hasta los 12 años. Las actividades pueden ser cumplidas por el usuario dentro de los siguientes horarios respetando siempre el descanso de los demás residentes del **CONJUNTO.**

De lunes a domingo: de 9:00 a.m. a 8:00 p.m.

Parágrafo 1º: No se permite la práctica de fútbol o deportes con balón o cualquier tipo de pelota en las vías, el área de **parqueaderos y andenes, así como en los pasillos de las torres o en bien privado**, pues se pueden causar daños a las unidades de vivienda o a vehículos de residentes o visitantes y elementos comunes.
Parágrafo 2º: La administración está facultada para mediar en el pago de algún daño con los padres de los infractores, con la debida amonestación o multa si fuere el caso.

PISCINA

Art. 21. El uso de la piscina es exclusivo para los residentes, familiares y visitantes debidamente invitados y preferiblemente acompañados por el residente del **CONJUNTO,** en los casos que el residente no pueda acompañarlos debe notificarlo por escrito a la administración. Los residentes serán responsables del comportamiento y el manejo de las instalaciones. La Administración y/o El Consejo de Administración reglamentará el número de personas que pueden estar al mismo tiempo en la piscina y así mismo el número de invitados por cada residente.

Parágrafo: la piscina de niños es de uso exclusivo de los niños menores de cinco (5) años, por lo tanto se prohíbe el ingreso de adultos en ella a menos que se encuentre con un menor.

Art. 22. Horario para el uso de la piscina:
Lunes: durante este día estarán cerradas por mantenimiento a excepción de los festivos, en cuyo caso se cerrará el martes.
El horario de la piscina es de **Martes a Domingo: 8:00 a.m. a 8:00 p.m.** Los niños menores de 12 años, deben estar siempre acompañados por un adulto responsable.

Parágrafo 1: el horario de **6:00 am a 8:00 am** es únicamente para uso por parte de mayores de edad, o clases

dirigidas a la copropiedad con fines terapéuticos.

No habrá servicio de la piscina cuando esté lloviendo fuerte o implique tormenta.

Art. 23. Requisitos para el uso de la piscina:

A. Usar vestido de baño adecuado, preferiblemente en licra o tela impermeable para la seguridad de los equipos de filtración de las piscinas.
B. Ropa interior, no es traje de baño.
C. Usar chanclas en la zona peatonal de la piscina.
D. Usar gorro de baño.
E. Ducharse antes de entrar en la piscina y si sale del perímetro de la zona de baño. Es obligatorio antes de ingresar a la piscina lavarse los pies.
F. Cumplir las normas establecidas para el uso de las piscinas.
G. La capacidad máxima de la piscina es de entre 50 y 60 personas.
H. Después de hacer uso de la piscina se deben secar antes de salir de esta zona para ingresar al edificio y hacer uso de las escaleras.
I. Hay que tener precaución con los niños pequeños de pañal, sólo pueden meterse a la piscina con traje de baño especial.

Art. 24. Recomendaciones para el uso de la piscina:
A. No se hará uso de bafles, parlantes o altavoces en la piscina. **Art.17** a fin de que este hecho no afecte la tranquilidad de los demás residentes.
B. Los residentes harán uso de la piscina bajo ***su propia responsabilidad***. **EL CONJUNTO** NO se hace responsable de ningún tipo de accidente; ya que se ha ejecutado los correspondientes cerramientos exigidos por la ley y expuesto las normas en zonas húmedas.
C. Se recomienda no usar los inflables y flotadores, existe la posibilidad de usar flotadores todo aquel niño que esté con un adulto y esté en proceso de aprendizaje. Los bañistas deberán guardar el mayor recato y respeto y deberán secarse antes de regresar a las viviendas, para evitar accidentes.
D. Utilice las cestas de basura ubicadas cerca a la piscina para que el entorno permanezca aseado.
E. En ningún momento se permite depositar en estas cestas la basura domiciliaria, ni los desechos fisiológicos de las mascotas.
F. No está permitida la manipulación de los elementos de la piscina por personas distintas a las debidamente autorizadas por la administración para su manejo.
G. Los elementos de emergencia (flotadores, gancho, etc.), no son para el uso recreativo de los usuarios de la piscina.

Art. 25. Prohibiciones sobre la piscina:

A. Ingresar personas con heridas o lesiones en la piel, que padezcan o hayan padecido enfermedades de fácil transmisión por contacto directo o indirecto.
B. Ingresar animales y mascotas a las piscinas o sus alrededores.
C. Arrojar objetos a la piscina (comida, botellas, plásticos, piedras, tierra, etc.).
D. Consumir bebidas alcohólicas y fumar en los alrededores de la piscina.
E. Correr alrededor de la piscina, ya que puede ocasionar accidentes.
F. Ingresar envases de vidrio y/o de lata a la piscina y sus alrededores.
G. Consumir gomas de mascar (chicles) dentro de la piscina.
H. Utilizar objetos o juegos que impliquen algún riesgo para las personas que están utilizando la piscina.
I. Utilizar aretes, collares, anillos, pues pueden ocasionar daños en los filtros.
J. Jugar al waterpolo, o con cualquier otra actividad etc., ya que pueden lastimar a los demás bañistas dentro y fuera de la piscina. Salvo que estos se desarrollen en consenso con los demás usuarios.

K. Ingresar a la piscina en estado de embriaguez o bajo la influencia de drogas alucinógenas.
L. Circular en bicicleta, patines, patinetas, triciclos por los alrededores de la piscina.
M. Ingresar a la piscina impregnado con bronceadores o preparaciones caseras, puesto que con ellos pueden perjudicar la salud de los bañistas, la calidad del agua de la piscina, y los equipos de mantenimiento de las piscinas.
N. En ningún caso se deben utilizar las piscinas para evacuar las materias fecales. Quien así lo hiciere será sancionado(a) con una multa equivalente al costo del tratamiento necesario para su respectiva limpieza y desinfección. En el caso de que sean menores los que incurran en la falta, serán sus padres o acudientes los responsables de estos costos, si fuere un invitado o residente temporal, el costo lo asumirá el respectivo residente que lo invitó.
O. Se suspenderá el uso de la piscina a los niños, jóvenes y adultos que incumplan el reglamento de la piscina y que traten mal a los funcionarios que les hacen las respectivas observaciones, hasta por una (1) semana o más dependiendo de la falta. Los padres deberán inculcar a sus hijos sobre la importancia del debido cumplimiento de todas las normas existentes en el **CONJUNTO.**
P. Se suspenderá el uso de la piscina a todo aquel que no se encuentre al día en los pagos de administración y/o multas.

PARQUEADEROS DE VISITANTES

Teniendo en cuenta que FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH. No cuenta con dicha área construida ni fue diseñado ni vendido con dicho urbanismo, hacemos claridad que los visitantes pueden hacer uso de las casillas de parqueo comunal siempre y cuando haya disponibilidad y por lo tanto nos ceñimos a las siguientes normas de uso:

Art. 26. Normas sobre el uso de parqueaderos:

Según el artículo 22 de la Ley 675 de 2001, Son normas de obligatorio cumplimiento para los ocupantes de los parqueaderos de visitantes las siguientes:
A. El único uso de los parqueaderos es para el parqueo de automotores pequeños. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos grandes, que superen la altura máxima permitida (buses, camiones, colectivos, busetas, tracto mulas, vehículos que estén cargados o transporten provisionalmente objetos); así como los de tracción animal o cualquier otro tipo de vehículo que afecte el uso original del parqueadero y del cual se desconozca su uso. No se podrán hacer cerramientos, ni utilizarlo como bodegas.
B. No se permite el parqueo de cualquier tipo de vehículo de los propietarios en los parqueaderos de visitantes como parqueadero permanente.
C. Los parqueaderos no podrán ser utilizados de forma continua por más de un (1) día. En caso de visitantes que lleguen de fuera de la ciudad, de forma esporádica, el tiempo para que sean utilizados de forma continua es de tres (3) días, dicho tiempo podrá ser prolongado por siete (7) días o más, siempre y cuando haya disponibilidad y se **entregue la solicitud a la administración por escrito**. En caso contrario se deberá ceder a otro visitante o residente de apartamento.
D. El propietario del vehículo o moto será responsable de cualquier daño que por sí mismo o por intermedio de otro ocasione a una persona, vehículo, moto o a cualquier área del **CONJUNTO.**
E. Los daños ocasionados a vehículos o motos estacionados, bien sea por otro vehículo, por la acción u omisión de una persona, de un animal o de objetos inanimados se sujetará a lo consagrado en el ***artículo 2341*** y siguientes del Código Civil.
F. Los vehículos o motos deben estacionarse correctamente y como medida de precaución para eventuales situaciones de emergencia se debe parquear en reversa. Ningún vehículo deberá estacionarse fuera de las líneas que demarcan el estacionamiento.
G. No se permite el lavado de cualquier tipo de vehículo en los parqueaderos.
H. No se permite en el parqueadero el almacenamiento de cualquier clase de objetos (muebles, maquinarias, repuestos de llantas, cajas con herramienta y toda clase de mercancías, etc.). Se hará un **(1)**

llamado de atención por escrito, luego se procederá al respectivo procedimiento disciplinario.

I. No deben arrojarse llantas, repuestos, cajas, muebles y otros elementos en los parqueaderos de visitantes y otras áreas comunes. La administración los retirará y los entregará a cada unidad de vivienda y en caso de que estos objetos no sean recibidos por sus dueños, se procederá al respectivo procedimiento disciplinario.

J. Los usuarios de los parqueaderos comunales, deberán tomar las medidas para garantizar a los demás su derecho a la tranquilidad. Por tal circunstancia evitarán el ruido de pitos y alarmas en especial en horas de la noche y la madrugada.

K. Los residentes deben reparar con la mayor brevedad los escapes de aceite que aparezcan en sus vehículos a fin de evitar que manchen y deterioren los suelos.

PARQUEADEROS PRIVADOS

Art. 27. Disposiciones especiales para los parqueaderos privados:

A. El único uso de los parqueaderos privados es para el parqueo de automotores pequeños. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos grandes, que superen la altura máxima permitida (buses, camiones, colectivos, busetas, tracto mulas, vehículos que estén cargados o transporten provisionalmente objetos); así como los de tracción animal o cualquier otro tipo de vehículo que afecte el uso original del parqueadero y del cual se desconozca su uso. No se podrán hacer cerramientos, ni utilizarlo como bodegas.

B. No se permite el uso de carpas, ni fiestas en espacio de parqueaderos, o finalidades diferentes al propio parqueo.

C. No se permite estacionar vehículos en zonas diferentes al propio parqueadero de cada unidad sin autorización del respectivo dueño y en caso de hacerlo será bajo la total responsabilidad del usuario.

D. No podrán hacerse **reparaciones a los vehículos, motos**, etc. dentro de los parqueaderos particulares y comunales, o en las zonas y áreas comunes del **CONJUNTO,** fuera de las urgentemente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo al taller para su correspondiente reparación.

E. Los residentes deben reparar con la mayor brevedad los escapes de aceite que aparezcan en sus vehículos a fin de evitar que manchen y deterioren los suelos.

F. Todos los usuarios de los parqueaderos privados deberán tomar las medidas para garantizar a los demás su **derecho a la tranquilidad**. Por tal circunstancia evitarán el ruido de pitos, alarmas, desbloqueos vehiculares sonoros, o música fuerte desde el interior de sus vehículos, en **cualquier momento del día**, teniendo especial cuidado en horas de la noche y la madrugada.

G. No se permite el **lavado de vehículos** en los parqueaderos privados. Los aceites y detergentes pueden causar daños en los suelos de los parqueaderos y alcantarillas del conjunto.

H. Se recomienda no arrendar los parqueaderos a personas que no sean residentes del conjunto.

I. Se recomienda aparcar los vehículos en reversa, por motivo de seguridad.

J. No se permite la siembra de jardines ni disposición de materas que obstruyan o bloqueen el uso del espacio como parqueadero.

K. Se prohíbe la construcción de bancas, armarios, cajones y demás accesorios que obstruyan la finalidad del espacio y se considere alteración a las fachadas. **Lo cual considera FALTA GRAVE** y genera sanción o multa.

L. Se prohíbe todo acto de construcción, modificación del espacio o del suelo que se considere alteración a las fachadas y elementos como instalación de carpas, techos u otros, que no hayan sido aprobados en asamblea ordinaria y/o extraordinaria. **Lo cual considera FALTA GRAVE** y genera sanción o multa.

CAPÍTULO III BIENES COMUNES

Equipos, instalaciones eléctricas, telefónicas y TV

Art. 28. Los residentes velarán por el buen uso de las instalaciones del **CONJUNTO.** Acatando las normas que se dicten en materia de uso y conservación. Así mismo, debe mantener en buen estado de conservación las instalaciones privativas, en términos que no perjudique a la comunidad o a los propietarios.

Art. 29. Solamente el personal autorizado por la administración debe operar los controles internos de los diferentes equipos instalados dentro del **CONJUNTO,** al igual que efectuar reparaciones o mantenimiento. **Parágrafo 1:** no se permite el ingreso de residentes al área de las subestaciones y de control de los sistemas eléctricos, telefónicos, señal de televisión, cuartos de motobombas y cuarto de máquinas.

Parágrafo 2: toda persona que se encuentre obstruyendo elementos destinados a las comunicaciones telefónicas, radiales, televisivas o implementos que conduzcan energía eléctrica o fuerza motriz, dentro del **CONJUNTO** incurrirá en una **CULPA GRAVE, sin perjuicio de que el hecho constituye infracción penal.**

Art. 30. Cada residente es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras y áreas verdes o jardines; está prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basura en los pasillos o días no autorizados.

Art. 31. Al realizar cualquier instalación los habitantes deben abstenerse de hacer pasar por las fachadas del **CONJUNTO** cualquier tipo de cable, alambre, o antenas de señal.

Art. 32. La colocación de antenas adicionales u otros sistemas de televisión deberán ser autorizados por la administración, en ningún momento deben comprometer la estética de la fachada de las torres la administración a través de los porteros supervisará el cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin; por lo tanto cualquier daño que ocasione su instalación o mantenimiento deberá ser pagado por el residente que solicito dicho servicio.

Art. 33. La asamblea general de copropietarios es el **único organismo autorizado** para aprobar la instalación de antenas de radio y similares, domos y otros. La administración verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin incluyendo las autorizaciones previas necesarias de los entes competentes.

Instalaciones hidráulicas y sanitarias

Art. 34. Se debe tener en cuenta lo establecido en el manual del usuario entregado por la constructora. No se debe introducir a los desagües varillas, materiales sólidos, o materiales corrosivos. Se debe evitar arrojar por el inodoro y demás desagües, materiales sólidos como pañales, toallas higiénicas, toallitas húmedas, trapos, materiales de construcción y demás elementos que puedan obstruir las tuberías e interfieran con el proceso de tratamiento.

Cámaras, teléfono y demás recursos

Art. 35. La consola, celular y teléfono ubicado en la portería principal del **CONJUNTO** es para uso exclusivo de los porteros y tiene por objeto permitir la comunicación entre la portería y las unidades privadas de vivienda, por lo tanto en ningún momento se prestará.

Prados y jardines

Art. 36. Según el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO** las zonas verdes son áreas comunes. Le corresponde a la administración velar por su mantenimiento y buen uso de los mismos a fin de preservar la estética de este.

Art. 37. Los propietarios, residentes y visitantes deberán respetar y cuidar los prados, flores, árboles de los jardines y zonas verdes en general.

Art. 38. El trabajo de decoración, ornamentación, siembra de plantas y árboles en las zonas verdes y jardines será programado y ejecutado directamente por la administración y no por los residentes en particular.

Art. 39. No se permite el uso de estas zonas para juegos que atenten contra su conservación. Por lo tanto, queda prohibido atentar con los prados, flores, árboles de los jardines y zonas verdes en general.

Art. 40. Es obligación de los residentes impedir o llamar la atención cuando adviertan actos de vandalismo, depredación y deben denunciar ante la administración los daños causados en las zonas verdes y jardines, causados por negligencia, descuido, complacencia o irresponsabilidad de los copropietarios y visitantes.

CAPÍTULO IV

ÁREAS DE SERVICIO BASURAS

Art. 44. Las basuras deben ser empacadas en bolsas plásticas, amarrándolas en su extremo superior de manera que su contenido no se salga al depositarla en la zona definida para su posterior recolección. La administración indicará los días en que la empresa de servicios públicos recogerá las basuras.

Las basuras serán recogidas en las unidades de vivienda y/o entradas de las torres, los días establecidos; o llevadas directamente por el residente a la **UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS** (SHUT) ubicada al lado de la portería y deberán ser depositadas en los **espacios asignados** para tal fin, **no se podrán dejar tiradas en el pasillo de la entrada**.

Horario de recolección de Basuras:
Lunes, Miércoles y Sábados 7:00 am
Si el Lunes es festivo, No habrá servicio de recolección, y se recogerá el día Martes en su reemplazo.

De igual manera se recomienda a los residentes la **separación correcta de los residuos**, para **reciclar los elementos aprovechables.**

Clasificación de basuras: FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL cuenta con una unidad técnica de basura (UTB) ubicada contigua a la portería del conjunto. En ella se tendrán **3 canecas internas identificadas con colores diferentes** con el fin de clasificar las basuras. Los propietarios colaborarán en este proceso, el cual además de ayudar a preservar el medio ambiente, permite que la facturación de aseo pueda ser disminuida por la empresa de servicios públicos que presta el servicio.

Se ha establecido los siguientes criterios para clasificar la basura en la fuente, para su correcto uso se solicita seguir las siguientes recomendaciones:

• **Residuos reciclables (caneca marcada de color Blanco):** allí deben ser depositados ***residuos limpios*** como: botellas plasticas, vasos, cubiertos, recipientes de vidrio, bolsas plásticas, papel, cartón, metales, empaques, cuerpo plástico de cuchillas, entre otros materiales que no sufran proceso de degradación y puedan volver a tener un uso.

Nota: ***Las pilas***, son altamente contaminantes para nuestra fuente hídrica, por lo cual se dispondrá contiguo a la portería, un contenedor especial para recolectarlas.

• **Residuos orgánicos aprovechables (caneca marcada de color verde):** allí se deben depositar materiales orgánicos como: restos de frutas, verduras, sobras de alimentos, entre otros ingredientes que ***sufran proceso de degradación*** y puedan servir como abono o compost a la tierra.

• **Residuos No aprovechables (caneca marcada de color Negro):** allí se deben depositar materiales que no tiene aprovechamiento absoluto, como: polvo de barrido, papel higiénico usado, servilletas engrasadas, papeles o cartones contaminados de comida, que no pueden ser limpiados y reciclados. Estos residuos **NO** deben ser arrojados al sanitario. El orden y el aseo no son un lujo, son una necesidad. Es conveniente depositar las basuras en bolsas bien cerradas y clasificadas.



• **Residuos especiales:** para estos residuos se utilizan ***bolsas de color rojo*** donde deben ser depositados materiales contaminados como: guantes, gasas, algodones, jeringas, recipientes de agroquímicos, cabeza metálica de cuchillas, agujas de jeringas, bisturís, cabello humano y todo material catalogado como especial o peligroso. Este material es llevado a una zona de almacenamiento temporal, y de allí son recogidos una vez al mes por una empresa autorizada para transportar este tipo de materiales. Finalmente, los residuos son incinerados por una empresa especializada.
Nota: las agujas, cuchillas, bisturís y cualquier otro material corto punzante que haya sido usado en curaciones o actividades similares deberán ir en un recipiente debidamente cerrado y seguro que evite alguna lesión a funcionarios del **CONJUNTO** o a los funcionarios de la empresa que recogen dicho material.

Art. 45. Los desechos deben ser separados y empacados en bolsas diferentes con el fin de facilitar el trabajo de los recicladores y optimizar el buen uso de los desechos que generamos en aras de crear una cultura del reciclaje en el **CONJUNTO.**

Art. 46. Se debe colaborar en mantener bien presentado el **CONJUNTO,** no arrojando basuras a las áreas comunes, tales como papeles, colillas de cigarrillos, fósforos, etc. Así como los desechos fisiológicos de las

mascotas.

FUMIGACIÓN

Art. 47. La administración deberá programar y realizar periódicamente campañas de fumigación en las áreas comunes y con el fin de optimizar resultados en estas campañas, los copropietarios y residentes deberán directamente o a través de la administración y al mismo tiempo, fumigar sus respectivas unidades de vivienda. Estas campañas beneficiarán la salud de los habitantes del **CONJUNTO.** En cada unidad de vivienda es responsabilidad y competencia de los residentes mantener libre de plagas el inmueble.

PORTERÍA

Art. 48. La portería controlará el acceso y salida de personas, vehículos, mudanzas o trasteos, paquetes, muebles y enseres del **CONJUNTO.** Estará en el derecho de exigir documentación que será devuelta a la salida.
Parágrafo 1: Todos los vehículos y peatones sin falta, que ingresen al **CONJUNTO** deberán identificarse, esperando pacientemente su ingreso, entendiendo y contribuyendo que de esta manera logramos un espacio seguro para todos.

Art. 49. Todo visitante debe ser anunciado por el portero a través del celular o número de teléfono indicado en el censo y sólo ingresará si es autorizado por el residente. En caso de que el celular no esté funcionando normalmente por razones de fallas técnicas o falta de fluido eléctrico, u otras razones de carácter administrativo que impidan la comunicación según el caso, el portero dará aviso al residente a través del personal del **CONJUNTO,** si esto no es posible, el visitante deberá comunicarse telefónicamente con el residente para que autorice al portero su ingreso. En ningún caso se dejará ingresar al visitante sin haberlo anunciado.

Parágrafo 1: los niños y las empleadas del servicio doméstico no podrán autorizar el ingreso de los visitantes.

Parágrafo 2: el residente debe informar por escrito (dejar constancia en la minuta de la portería) y se hará bajo su total responsabilidad cuando no quiera que un visitante sea anunciado. La finalización de esta prerrogativa se debe comunicar oportunamente, con el mismo procedimiento. Para facilitar el control y el acceso de visitantes o invitados cuando se organice una fiesta o reunión, se debe informar con anticipación a la portería.

Parágrafo 3: en caso de visitantes a pernoctar por más de tres (3) días, el residente debe informar previamente a la portería, dando a conocer los nombres, identificación y la vigencia de esta prerrogativa.

Parágrafo 4: El personal de vigilancia no está autorizado ni existe en su manual de funciones el cuidado o tenencia de los menores de edad residentes del CONJUNTO, lo cual se expresa como responsabilidad absoluta de los respectivos padres.

Parágrafo 5: En portería no debe dejarse elementos de valor, **ni llaves, ni dinero** ya que el personal de vigilancia no se hará responsable de dichos elementos.

Parágrafo 6: No está autorizado el ingreso de personas o residentes a las oficinas de Portería y/o administración, así como el monitoreo de cámaras de seguridad de manera personal, todo este trámite deberá realizarse por solicitud escrita a través del administrador.

Art. 50. No se permitirá el ingreso de personas que se dediquen a las ventas ambulantes, rifas, promociones o loterías. El ingreso de cobradores debe ser autorizado por el residente. Mientras permanezcan dentro del **CONJUNTO** estarán bajo la exclusiva responsabilidad de quien autorizó el ingreso. No se debe utilizar a los vigilantes o empleados del **CONJUNTO** para tal fin.

DOMICILIOS

Art. 51. Para el ingreso y aviso de mensajeros y/o domicilio, el residente deberá **estar al día en su pago de administración y debidamente censado**.

Parágrafo 1: El ingreso de mensajeros y/o entregas a domicilio se hará bajo la absoluta responsabilidad del residente de la unidad privada de vivienda que autorice su ingreso y se asegurará de confirmar la salida del mismo una vez que realice la entrega.

Parágrafo 2: El mensajero y/o domicilio deberá guardar buen comportamiento dentro del conjunto, y respetar normas de velocidad y de tránsito, de lo contrario la administración estará en el derecho de negar su ingreso.

Parágrafo 3: El mensajero y/o domicilio No podrá hacer uso de parqueaderos comunes para carros, ni temporalmente, deberá estar debidamente parqueado en los espacios destinados para su tipo de vehículo.

EMPLEADAS DE SERVICIO Y LABORES DOMÉSTICAS

Art. 52. La relación de las empleadas del servicio doméstico con el personal al servicio del **CONJUNTO** debe ser solamente en función de la labor que desempeñan. Los residentes deben instruir a su personal para que no realice corrillos en las áreas comunes o en la portería.

Art. 53. Las labores domésticas se deben desarrollar únicamente en las áreas correspondientes a cada unidad privada de vivienda.

Art. 54. Los residentes deben reportar a la administración los cambios de empleada doméstica, cada vez que los efectúe, indicando su nombre, documento de identificación.

Art. 55. Todo retiro se debe notificar inmediatamente a la portería, donde debe quedar consignado en la minuta, indicando que elementos y artículos personales puede retirar.

Art. 56. Los habitantes del **CONJUNTO** deben colaborar para que el personal que está a su servicio no permanezca ni deambule en las áreas comunes.

Art. 57. Cuando los residentes contraten empleados temporales deben notificar la hora de finalización de sus labores para que la portería constate su salida.

Art. 58. Cuando se trate de trabajadores por parte de contratistas externos, se exigirá identificación y no podrán ingresar a la unidad de vivienda sino presentan una orden con la respectiva firma autorizada del residente o llamar a la administración informando el motivo de la visita. En ausencia del residente donde se realizará el trabajo, solo se permitirá el ingreso de otras personas cuando haya sido notificado por él y la administración debe estar enterada de esta situación con anterioridad.

MOTORISTAS Y ESCOLTAS

Art. 59. Los motoristas y escoltas deben permanecer en los vehículos o en la respectiva unidad de vivienda y no deambulando por las vías de acceso, parqueaderos, portería y demás áreas comunes del **CONJUNTO.** Se debe evitar los grupos de conversación con otros empleados de las unidades de vivienda, porteros o personal al servicio del **CONJUNTO.**

Art. 60. Se prohíbe la exhibición y manipulación de armas o elementos peligrosos por parte de los escoltas dentro del **CONJUNTO,** lo mismo que entablar amistad con los menores de edad.

Art. 61. El residente reportará a la administración los cambios de motoristas y/o escoltas que efectúe, indicando su nombre e identificación.

CORRESPONDENCIA

Art. 62. Cuando dejen en la portería encomiendas para ser entregadas a terceras personas, el residente **dejará constancia en el libro de registro**, con el fin de asumir total responsabilidad, registrando el nombre de la persona que recibirá, quien además firmará confirmando su recibo. Cualquier anomalía en la entrega de la correspondencia, el residente debe informar de manera inmediata a la administración.

Art. 63. Al ausentarse de la ciudad el residente deberá informar a la administración, indicando el nombre de la persona o personas que quedan autorizadas para reclamar su correspondencia.

Art. 64. Si el residente espera mensajes o correspondencia de carácter urgente debe notificar a la portería, desde donde se le avisará por celular una vez sea recibida.

Art. 65. Ni el personal de vigilancia, ni la administración se hace responsables de dineros o llaves dejados en portería, es obligatorio, dejarlo en **sobre sellado y debidamente marcado**, identificando la persona que lo recibe.

MUDANZAS

Art. 66. Para efectuar cualquier mudanza se deberá informar a la administración con *48 horas* de antelación, por escrito, indicando día y hora de salida o ingreso.

El horario de mudanzas será de **Lunes a viernes de 8:00 am a 4:30 pm. Sábado 8:00 a 12:00. El domingo No está permitido. La Administración expedirá Permiso de Mudanza, solo con este permiso y dentro de los horarios establecidos, se podrán efectuar las mudanzas.** Estos estarán supervisados por el personal de vigilancia, responsable de verificar tanto a la entrega como al recibo de este, el estado de pasillos y paredes.

NO SE PERMITEN EN HORAS NOCTURNAS. El propietario debe entregar la correspondiente información a los arrendatarios.
Parágrafo 1: el ingreso de equipos, tales como neveras, lavadoras, muebles y enseres de manera individual no está permitido después de las 7:00 pm.

Parágrafo 2: para hacer mudanzas, deberá ***presentar paz y salvo*** expedido por la administración, y el residente que lo efectúe deberá ser el responsable de los daños que genere en las áreas comunes y privadas. **Dejar un depósito equivalente a 7 SMDLV.** Que una vez verificado el estado de las áreas comunes será reintegrado. En caso de existir un daño este se repara, se devuelve el excedente o se cobra la diferencia.

Art. 67. En caso de alquiler de alguna unidad habitacional, el propietario deberá informar a la administración, el nombre del arrendatario y fecha de ocupación para los fines pertinentes. Es importante que el propietario verifique a quien arrienda su propiedad con el fin de garantizar en lo posible el bienestar de los demás habitantes del **CONJUNTO.**

PERSONAL AL SERVICIO DEL CONJUNTO

Art. 68. Los porteros, vigilantes, los empleados de servicios generales, mantenimiento, jardinería, y otros servicios, se someterán a los reglamentos internos, normas de las entidades contratistas, o del **CONJUNTO,** según el caso. Estarán bajo la coordinación y control de la administración. Este personal tiene tareas específicas, no pueden ser solicitados para otros trabajos o labores en su horario asignado, por lo tanto no

están autorizados para realizar actividades ordenadas por los residentes, ni para ocuparse en funciones que entorpezcan sus labores en horas de su jornada laboral.

Art. 69. Las empleadas de servicio a cargo del **CONJUNTO,** no deberán tener ningún vínculo con los propietarios y residentes hasta el segundo grado de consanguinidad.

Art. 70. Toda irregularidad que se observe en el ejercicio de las funciones encomendadas a los empleados al servicio del **CONJUNTO,** debe ser comunicada de manera oportuna a la administración.

Art. 71. No debe invitarse a los empleados al servicio del **CONJUNTO** al interior de las unidades de vivienda, cuando estén dentro de su horario de trabajo.

Art. 72. Se prohíbe ofrecer bebidas alcohólicas a los porteros y demás empleados, aún en ocasiones especiales, dentro de su horario de trabajo.

Art. 73. La permanencia dentro de la portería del **CONJUNTO** se restringe al personal de vigilancia y administración.

Art. 74. Todas las personas al servicio del **CONJUNTO** deben **abstenerse de dar información** acerca de los propietarios, residentes o usuarios mientras no sean autorizados expresamente para ello. Incluyendo allí evidencias de infracciones enviadas por otros residentes.

Art. 75. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control de la zona y restricciones necesarias.

Art. 76. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato al Administrador de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

Parágrafo 1: El personal de vigilancia, deberá hacer estricto control **vehicular y peatonal**, al ingreso al conjunto.

CAPÍTULO V

PERMANENCIA DE MASCOTAS

Art. 77. De conformidad con lo dispuesto por la Constitución Nacional y normas que la desarrollan con relación al respeto de los derechos fundamentales, a la salud, a la vida, a un ambiente sano y a la seguridad y con los principios orientadores de la Ley 675 de 2001 a los cuales deben sujetarse todos los reglamentos, a partir de la vigencia de ésta, se recomienda tener especial cuidado con los ***animales de tipo agresivo y destructivo***, que causen daños y molestias a los vecinos. *Art de RPH Notariado 29 literal J y Art 30. literal G.*

Los propietarios de mascotas, deberán cumplir con las siguientes reglas, lo cual será demostrado con los documentos pertinentes ante la administración. Para la permanencia de mascotas de cualquier especie dentro del **CONJUNTO** se deberá cumplir los siguientes requisitos:

A. Presentar el carné de vacunas actualizado y el correspondiente registro de identificación expedido por el Centro de Zoonosis de la Secretaría de Salud Pública.
B. Los propietarios o responsables de las mascotas transmisoras de zoonosis, deberán someterlos a las vacunaciones que exijan las autoridades sanitarias. La vacuna contra la rabia debe ser aplicada a los seis meses de edad y repetir la dosis cada año; se deberán exhibir los correspondientes certificados de vacunación

cuando sean solicitados.

C. La mascota que presente enfermedades infectocontagiosas deberá ser retirada por su propietario en forma inmediata del **CONJUNTO,** mientras dure su tratamiento y demostrar con certificado veterinario su recuperación total para el reingreso.

D. Para circular por las áreas comunes del **CONJUNTO** las mascotas deben estar siempre acompañadas de un adulto, no infantes. Los propietarios deben colocar los elementos especiales: ***collares*** de identificación, y a todos ***sin excepción*** (caninos o felinos) pasearlos con ***correa, perchera, trailla o arnés.*** De no hacerlo incurrirá en **FALTA GRAVE**

Para evitar cualquier riesgo a terceros (caninos): Uso obligatorio de ***bozales a razas potencialmente peligrosas y sus cruces.***

E. El propietario, cuidador o acompañante de mascotas, que lo saque a las áreas comunes del **CONJUNTO,** deberá proveerse de los dispositivos y elementos necesarios para recoger los residuos fisiológicos en cualquier parte del **CONJUNTO** o en zonas aledañas al mismo y deberá depositar dichos residuos sólo en la Unidad Técnica de basura. UTB

F. Las **áreas verdes de Parqueadero de viviendas**, son **Zonas prohibidas** para que las mascotas hagan sus necesidades (*heces u orina*), El cuidador o acompañante No podrá permitir que esto suceda, ya que el olor afectará la calidad de vida de los residentes, y hará que futuras mascotas hagan sus necesidades allí. De evidenciarse incurrirá en **FALTA GRAVE.**

G. Evitar que las mascotas permanezcan solas en la unidad de vivienda, así como que generen ruidos, ladridos o maullidos molestos que afecten la tranquilidad de los demás residentes del **CONJUNTO.**

H. No permitir que las mascotas estén sueltas por las áreas comunes (vías, jardines, portería, etc.); con el fin de evitar que estos hagan sus necesidades fisiológicas dentro del **CONJUNTO,** incurrirá en **FALTA GRAVE** y será multado por el Consejo de Administración**.**

I. La mascota siempre debe ir acompañada de un adulto responsable. No se permiten niños ni menores de edad paseando mascotas dentro del CONJUNTO.

J. Los propietarios, tenedores o cuidadores de mascotas **son responsables** cuando por sus acciones u omisiones, dichas mascotas perturben la tranquilidad, seguridad y salubridad de las áreas comunes y al medio natural del **CONJUNTO.**

K. El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante por los daños y perjuicios que se ocasionen con la sola tenencia de estos animales y por las molestias causadas a los demás ocupantes del **CONJUNTO.**

L. Si se presenta agresión por parte de la mascota a otros animales o personas, en áreas comunes del **CONJUNTO,** esta será retenida y puesta en observación en el Centro de Zoonosis municipal por el tiempo que determinen las autoridades de salud. Su propietario deberá pagar los costos que ocasione el tratamiento de las personas y/o animales agredidos.

M. Se prohíbe la tenencia de cualquier tipo de ***fauna silvestre, o animales de granja*** y de mascota que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro de la integridad de los residentes o visitantes, de acuerdo con el Art. 247 del Código Nacional de Recursos Naturales no Renovables y Protección al Medio Ambiente. Si se presenta agresión por parte de la mascota a otros animales o personas, en áreas comunes del **CONJUNTO** esta será retenida y puesta en observación en el Centro de Zoonosis municipal por el tiempo que determinen las autoridades de salud. Su propietario deberá pagar los costos que ocasione el tratamiento de las personas y/o animales agredidos.

N. Debido a que el **CONJUNTO** no cuenta con una zona especial para las necesidades fisiológicas de las mascotas, se recomienda salir con ellas al exterior del conjunto, por la zona vehicular.

O. Quienes tengan gatos no deben permitir que estos anden sueltos por las áreas comunes, y cumplir con los elementos de paseo **Art. 77**, numeral D y su falta.

P. Los animales callejeros que lleguen al conjunto, deberán **ser reportados** a la administración o entidad de recogida para su protección y resguardo; ya que pueden ocasionar problemas de salud pública mediante la difusión de rabia y otras enfermedades.

Q. **Evidencias para multas:** Quién reporte debe tener video o foto, o día y hora del suceso para ser evidenciado en cámaras al momento de ser reportado al administrador. (Estas evidencias son de uso exclusivo

de la administración).

Art. 78. El administrador deberá instaurar las acciones policivas pertinentes para dar cumplimiento a lo establecido en el presente artículo, así como de los conflictos surgidos por la tenencia inadecuada de mascotas o por los problemas ocasionados por éstas a terceros.

Art. 79. Todas las mascotas que permanezcan en el **CONJUNTO,** deberán ser registradas en un libro de censo de mascotas que llevará la administración una vez entre en vigencia este manual el cual deberá contener: 1. Nombre del ejemplar, 2. Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor, 3. Descripción del animal que contemple sus características para facilitar su identificación,
4. Fotocopia del carné de vacunación antirrábica, 5. Este registro se debe renovar anualmente.

Art. 80. Como lo determina la **Ley 1801 de 2016 en su Artículo 126. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos.** Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

1. Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros.

2. Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

3. Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine. **Artículo 127 Ley 1801 de 2016. Responsabilidad del propietario o tenedor de caninos potencialmente peligrosos.** El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general. De acuerdo al Artículo **129 del mencionado código. Control de caninos potencialmente peligrosos en zonas comunales.**

En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad.

Art. 81. No se permite dentro del **CONJUNTO** que los menores de edad y las personas que se encuentren bajo estado de embriaguez o bajo efectos de sustancias psicoactivas o que presenten limitaciones físicas conduzcan animales dentro del **CONJUNTO.** Se exceptúan de esta norma los perros guía.

Art. 82. La administración queda facultada para establecer las querellas respectivas ante las autoridades competentes por el mal manejo de las mascotas dentro del **CONJUNTO.**

Art. 83. Los visitantes que ingresen al **CONJUNTO** con animales domésticos no deben permitir que deambulen por las áreas comunes sin la supervisión del dueño o residente.

CAPÍTULO VI

COMPORTAMIENTO

Art. 84. El **respeto** mutuo entre **residentes, empleados** *(porteros, ronderos*, empleados de servicios

generales, mantenimiento, jardinería, y otros servicios) y **administrador**, debe ser de buena actitud común, buen comportamiento y decoro en las relaciones interpersonales que surjan entre los mismos; de incurrir en lo contrario, será considerado **Falta Grave**.

Art. 85. Los residentes colaborarán para evitar en el **CONJUNTO,** la práctica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad del **CONJUNTO.** Cuando se tenga conocimiento de la ocurrencia de estas actividades debe informarse a la administración o en segunda instancia al Consejo de Administración, según el caso, a fin de que se adopten las medidas pertinentes y se impongan las medidas correspondientes.
Así mismo todo acto que se considere ilegal debe ser conocido por las autoridades de policía o judiciales, deberá informarse a estas de inmediato, sin perjuicio de que también reporte a la Administración para su control y seguimiento.

Art. 86. Toda persona que se encuentre dentro del **CONJUNTO** que transporte, lleve consigo, elabore, venda, ofrezca, adquiera, financie o suministre cualquier tipo de droga que produzca dependencia, incurrirá en **CULPA GRAVE** y será multado por el Consejo de Administración del **CONJUNTO** seguidamente se dará parte a las autoridades competentes. Esto sin perjuicio de las sanciones que la ley determine. **(Ley 30 de 1996).**

Art. 87. Queda prohibida toda conducta inmoral o indecente que perturbe la tranquilidad de los moradores del **CONJUNTO,** quien incumpla esta disposición será sancionado con la medida correspondiente. Esto sin perjuicio de que el Administrador o los vecinos puedan acudir ante las autoridades competentes para solicitar se tomen las medidas necesarias para garantizar la tranquilidad y convivencia. **Ley 1801 Nuevo Código de Policía.**

Art. 88. Cuando se ocasione un daño a una persona, unidad privada o área común, causado por la caída de objetos mal asegurados o lanzados por descuido, el residente será responsable en su totalidad de los daños y/o perjuicios presentados. Además de la multa correspondiente por ser CULPA GRAVE.

Art. 89. Toda actitud sospechosa de persona que intente ingresar al **CONJUNTO,** por zonas diferentes a la portería, igualmente personas desconocidas que ronden en las zonas aledañas, debe reportarse de manera inmediata a la portería. Esto sin perjuicio de lo contemplado por la ley en cuanto a la violación de domicilio.

Art. 90. Las reuniones en las unidades de vivienda deberán caracterizarse por el buen comportamiento y por el manejo moderado del volumen de la música y las conversaciones. **Ley 1801 Nuevo Código de Policía**.

Art. 91. Al residente que realice fiesta, reunión o ruidos que molesten a los vecinos, o de cualquier modo perturbe la tranquilidad del lugar con gritos, cantos y otros semejantes o con aparatos emisores de voces o de notas musicales, se le hará un seguimiento con el fin de revisar su comportamiento, de no atender las solicitudes será sancionado con la medida correspondiente. Todos los residentes deben evitar ejecutar actos que perturben los derechos de los demás habitantes del **CONJUNTO.** Esto sin perjuicio de que el Administrador o los vecinos puedan acudir ante las autoridades competentes para solicitar se tomen las medidas necesarias para garantizar la tranquilidad y convivencia. **Ley 1801 Nuevo Código de Policía**.

Art. 92. No se permite el uso de equipos de sonido en las áreas comunes del **CONJUNTO,** a excepción del salón social en las actividades sociales debidamente autorizadas.

Art. 93. Los padres de familia o acudientes no deben permitir que sus hijos molesten o intranquilicen a los vecinos y moradores del **CONJUNTO** con juegos, travesuras, gritos, comportamientos y demás actos inadecuados que perturbe a los vecinos. En caso de que una vez presentada la queja al padre o acudiente respecto del comportamiento inadecuado de su hijo y éste no actué evitando que se continúe incurriendo en la falta, moderando y restringiendo los actos, será sancionado con la medida correspondiente. Esto sin perjuicio de que el administrador o los vecinos puedan acudir ante las autoridades competentes para solicitar se tomen las medidas necesarias para garantizar la tranquilidad y convivencia. **Ley 1801 Nuevo Código de Policía**.

Art. 94. Las alfombras, tapetes, trapeadoras, ni ningún otro elemento se deben sacudir desde las ventanas, balcones o puertas hacia las vías de acceso y las zonas comunes del **CONJUNTO.** En estos lugares tampoco se deben **extender ropas, cobijas** u otros artículos expuestos en la fachada. *RPH Notariado Art 24-7 y11 y Art.30 literal F.*

Art. 95. No deben arrojar basuras, aguas con detergente por las ventanas, con ello perjudican a los vecinos y a las áreas comunes.

Art. 96. Se prohíbe a los residentes salvo en la cartelera establecida para tal fin, colocar avisos de cualquier índole, en las paredes externas, puertas o ventanas de la unidad de vivienda o áreas comunes. Para la publicación de avisos en cartelera, estos deberán enviarse a la administración.

Art. 97. La colocación de banderas o estandartes, si no existe asta general, debe limitarse a las ventanas.

Parágrafo: se prohíbe el uso de astas metálicas o de madera, que puedan llegar a desprenderse y ocasionar daños.

Art. 98. Los propietarios y/o tenedores serán responsables de la conducta de sus visitantes o arrendatarios y deberán instruirlos acerca del manual de Convivencia o reglamento interno y exigirles su cumplimiento.
Parágrafo: Los propietarios que tengan sus unidades en arriendo, tendrán en sus ***contratos una cláusula*** que exija al arrendatario cumplir con las normas del presente manual; igualmente solicitar y verificar los antecedentes del posible arrendatario. De no hacerse la responsabilidad será del propietario.

Art. 99. Todo daño que llegare a cometer un visitante en las áreas comunes, será de absoluta responsabilidad del residente que autorizó su ingreso al **CONJUNTO.**

Art. 100. Los residentes, visitantes y personal a su servicio se abstendrán de realizar demostraciones de armas de fuego o de cualquier tipo, tanto en las unidades privadas como en las áreas comunes.

Art. 101. En caso de venta, transferencia o arrendamiento de una unidad de vivienda, el propietario debe notificar oportunamente a la administración, señalando el nombre del nuevo propietario, arrendatario o residente de acuerdo con el formato de registro respectivo.

Art. 102. El nuevo propietario o arrendatario dejará constancia por escrito con el administrador de recibido del reglamento interno o manual de convivencia y de aceptar las normas establecidas en él y sus posteriores modificaciones.

Art. 103. Las ventanas hacen parte integral de las fachadas, por lo tanto los propietarios o arrendatarios de los inmuebles de **FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL PH.** Solo podrán instalar paneles, cortinas o persianas de color Beige o blanco y deben abstenerse de usar polarizados o algún otro elemento que genere distorsión o modificación de fachadas.

NUEVO CÓDIGO DE POLICÍA Y CONVIVENCIA

Ley 1801 de 2016



¡PARA MI CONJUNTO DISFRUTAR, LAS NORMAS DEBO RESPETAR!



Arrojar basuras, residuos o escombros en el espacio público o en bienes de carácter público o privado.

Multa: $786.000



Incitar o incurrir en confrontaciones violentas que puedan derivar en agresiones físicas.

Multa: $196.000



Agredir físicamente a una persona por cualquier medio.

Multa: $393.000



Dejar los excrementos de las mascotas en áreas comunes y públicas

Multa: $98.000



Trasladar un ejemplar canino potencialmente peligroso en el espacio público, zonas comunes, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.

Multa: $196.000



Realizar en público actos inmorales o de exhibicionismo que molesten a la comunidad.

Multa: $393.000



Sonidos fuertes producto de fiestas o reuniones que perturben la tranquilidad

Multa: $393.000



Permitir actividades donde se facilite el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillos y sustancias psicoactivas a menores de edad.

Multa: $786.000

OBLIGATORIEDAD ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS

Art. 104. Es un deber que los propietarios de los bienes inmuebles de asistir a las Asambleas Generales de Propietarios, pues su inasistencia perjudicará la posible toma de decisiones, la aprobación de presupuestos, así como el nombramiento de Administradores, y en general puede afectar el normal funcionamiento de la copropiedad entre otras consecuencias que se derivan de la falta de participación ciudadana.

Art. 105. La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al **cien por ciento (100%) de dos (2) cuotas de administración** *(aprobado en asamblea)*.

Parágrafo 1: de acuerdo al reglamento de Propiedad horizontal del **CONJUNTO, Art 37** en el **parágrafo 3** todos los propietarios podrán hacerse representar en las reuniones de la asamblea de copropietarios ***mediante poder*** otorgado por escrito, el cual no requiere ser autenticado, y en el que se indique el nombre del apoderado, su documento de identificación (debe ser mayor de edad) y la fecha de la reunión para la cual se confiere.

Parágrafo 2: El **tiempo de espera máximo para dar inicio a la asamblea** y obtener Quórum (51%) o (70% para modificaciones especiales), será de **1 hora de espera** cómo máximo de parte de los asambleístas, en caso de no obtenerse el Quórum suficiente para votar y deliberar legalmente según lo estipula la ley, se hará 2da citación y los tiempos para esta serán los mismos (**1 hora**).

Por lo que es de gran importante que cada residente o propietario, conozca y entienda la **importancia de presentarse PUNTUAL** a desarrollar la asamblea, para **No generar sobrecostos** (de alquiler, equipos, app votación, etc) que cargarán al presupuesto de la copropiedad; Sin mencionar el desgaste de los asambleístas al tener citaciones a varias sesiones para lograr deliberar.

Art. 106. El Consejo de Administración antes de imponer esta multa a los propietarios que no asisten a las Asambleas debidamente convocadas, debe cumplir con los siguientes requisitos:

A. Que la convocatoria se haya efectuado con la debida antelación que establece la **Ley 675 de 2001**, artículo 39, o sea, 15 días calendario ante su realización y se cuente con prueba del recibido de la citación por parte del propietario o de sus dependientes.
B. Que se haya notificado debidamente a los propietarios mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de cada inmueble a la última dirección registrada por los mismos ante la administración. Se le informa al propietario que será sancionado por no asistir y de igual forma se le dará su derecho a la legítima defensa. Se le debe escuchar en descargos por parte del Consejo de Administración, para que el propietario pueda presentar las excusas debidamente justificadas que prueben la causal de inasistencia; posterior a eso, el ente sancionador podrá determinar si acepta o no las pruebas de dicha inasistencia y si lo multará o no de lo cual debe dejar constancia en el libro de Convivencia.

Art. 107. En cualquier tiempo el Consejo de Administración previa autorización de la Asamblea General podrá modificar y reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o nuevas reglamentaciones deberá enviar copia de estas a todos los hogares copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Art. 108. Anualmente en la reunión de la Asamblea General se elegirán los miembros del Comité de Convivencia personas de reconocida honorabilidad y reputación. No podrá ser **miembro del Comité de Convivencia** quien tenga **llamados de atención**, o se encuentre en **mora** por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración o

cancelación de cualquier cuota extraordinaria por la Asamblea General.

Art. 109. El Comité de Convivencia tiene a su cargo atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias. Este comité no podrá imponer ningún tipo de sanciones.

CAPÍTULO VII

REPARACIONES, REMODELACIONES Y MODIFICACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS

Art. 110. Las modificaciones, reformas y reparaciones a las unidades de vivienda del **CONJUNTO** serán aprobadas previa autorización de la autoridad competente y cumpliendo lo establecido en el **reglamento de propiedad horizontal Art. 31**, así como los requisitos exigidos por el administrador o en su defecto por la asamblea general de copropietarios. Dicha reparación se deberá informar previamente por escrito mediante el diligenciamiento del formato respectivo con una antelación de una semana a la Administración.

Art. 111. El horario para adelantar reparaciones locativas, será de **Lunes a viernes de 8 a.m. a 6 p.m. los sábados de 8:00 am a 4:00 pm.** Los días **domingos y festivos no se podrán** realizar trabajos dentro de las unidades privadas. Salvo cuando se trate de reparación urgente que estén afectando al residente o incidan en forma grave en el **CONJUNTO.**

Art. 112. El residente reportará previamente por escrito a la administración, el ***tiempo*** de duración de las obras; ***nombre, número*** de identificación y documentos de **seguridad laboral** de contratistas y trabajadores; empresas que entregarán materiales y días de entrega, al igual que tiempo estimado de duración de la obra, llegado el caso que las remodelaciones, reparaciones se extiendan en tiempo, es necesario informar a la administración.

Art. 113. Todo residente que haya contratado obras en su unidad de vivienda debe notificar diariamente hasta la finalización de la obra, la hora en que el personal se retire de su unidad de vivienda, para controlar en portería su salida. El personal contratado para obras de remodelación se deberá someter a todos los controles de entrada y salida del **CONJUNTO.**

Art. 114. Los materiales de construcción no deben acumularse en parqueaderos, zonas comunes o aledañas al **CONJUNTO.** En caso de mezclas de concreto deberá hacerse sobre plástico para preservar la vía; los espacios y recomendaciones acerca de las mezclas las realizará por parte de la administración. De ocasionar daños en la vía, el propietario o residente deberá costear la reparación.

Art. 115. Los materiales de desecho, escombros y sobrantes de obra deben ser retirados del **CONJUNTO** inmediatamente y no deben ser acumulados en las zonas comunes, ni depositados por los desagües de los inmuebles. Las recomendaciones de dicho manejo se realizarán por parte de la administración.

Art. 116. Los daños causados por los residentes a las zonas comunes deben ser *reparados en 72 horas* cubriendo los gastos que por ello demande, de no ser así se impondrá multa que cubrirá los gastos de los daños, previo procedimiento disciplinario y se hará efectivo en la próxima cuenta de cobro de la administración y restará el depósito Art.66. Parágrafo 2. El copropietario es el responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de las escaleras y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

Art. 117. Los daños que se originen en una unidad de vivienda y que ocasione perjuicios a otras unidades de vivienda o zonas comunes deben notificarse por escrito a la administración, quien informará al afectado para que lo corrija.

Art. 118. El propietario debe ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicados dentro de este, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al **CONJUNTO** o a los bienes

que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. Si pasados 15 días, contados a partir de la fecha en que sean notificados por el administrador, no se hicieren estos arreglos, estos se llevarán a cabo por la administración y serán de su cargo los respectivos perjuicios, los cuales serán tasados por el Consejo de Administración o por la autoridad competente en el caso de que el correspondiente propietario no estuviere de acuerdo con el valor fijado por el mencionado consejo. La misma obligación es aplicable, cuando se produzcan humedades por no mantener las instalaciones en las debidas condiciones, en caso de encontrarse deshabitada la respectiva unidad o por no haberse procedido a reparar el daño con la prudencia necesaria de cada caso.

CAPÍTULO VIII

MEDIDAS PREVENTIVAS PARA NIÑOS Y JÓVENES

Art. 119. La salida de niños menores de 12 años del **CONJUNTO,** se impedirá cuando estos no vayan acompañados de sus padres, familiares o personas previamente autorizadas por sus padres, si no existe autorización expresa de sus padres o familiares mayores no se dejará salir.

Art. 120. Durante el tiempo que los niños menores de 12 años estén en las áreas comunes **CONJUNTO,** la responsabilidad del cuidado de estos jóvenes y niños será de cada padre de familia.

Art. 121. Los menores de edad residentes en el **CONJUNTO,** que inviten a sus amigos podrán hacerlo en las áreas comunes. En caso de utilizar el salón social, siempre y cuando no esté siendo utilizado por un evento reservado con antelación del **CONJUNTO podrán permanecer en ellos hasta las 7:00 p.m. a partir de dicha hora deberán estar acompañados por un adulto responsable.**
Parágrafo: si los vigilantes, personal de mantenimiento o cualquier residente del **CONJUNTO** observa un comportamiento inadecuado de los menores, deberán informar inmediatamente a través del portero o de la administración a los padres o acudientes.

UNIDADES DE VIVIENDA

Art. 122. Cuando un residente se ausente de su unidad privada por un tiempo mayor a un mes. Debe asegurarse que la puerta queda cerrada y con llave, así mismo tomar las debidas precauciones de seguridad. Además debe reportarlo a la administración por escrito dejando bajo su responsabilidad el nombre de la persona o personas autorizadas para entrar, indicando su nombre, número de teléfono, para en caso de emergencia se les llame. De igual manera si deja su vehículo y necesitaran sacarlo, o si por el contrario indicando que no será movilizado por nadie.
Parágrafo: En ausencia diaria o prolongada de los residentes dueños de mascotas, No deben dejarse por fuera dichas mascotas ya sea gatos, perros o cualquier otro, ni dejarles las ventanas abiertas.

Art. 123. Quien sea sorprendido dentro de una unidad de vivienda ajena que se encuentre sola sin justificación alguna por parte de los moradores, incurrirá en **falta grave**, además de las imposiciones que la ley determine en cuanto a violación de domicilio.

Art. 124. Por razones de seguridad, las llaves de las unidades de vivienda no pueden dejarse en la portería.

Art. 125. Cuando las llaves de una unidad de vivienda se extravíen se debe proceder al cambio de la combinación o clave de las cerraduras. De igual manera se recomienda el mismo procedimiento en las unidades de vivienda que cambian periódicamente de residentes.

Art. 126. Para la realización de reparaciones locativas, aunque se contrate personal conocido, hay que evitar el dejarlos solos en las unidades de vivienda.

Art. 127. No se deben guardar en las unidades de vivienda sustancias que produzcan humedad, líquidos inflamables, corrosivos, explosivos y similares o elementos que produzcan humo o malos olores.

Parágrafo 1: se prohíbe la destinación del inmueble, para que en él se almacenen, armas, sustancias tóxicas, inflamables y cualquier tipo de droga que pueda producir dependencia, incurrirá en falta grave sin perjuicio de las sanciones que la ley determine para este caso.
Parágrafo 2: según el **Art 30 Numeral 1 del Código de Policía y Convivencia** no deben realizarse actividades que afecten la seguridad de las personas y sus bienes tales como; fabricar, tener, portar, almacenar, distribuir, transportar, comercializar, manipular o usar artículos pirotécnicos, fuegos artificiales, pólvora o globos sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente.

Art. 128. Cuando se planeen ausencias prolongadas, el residente debe cerrar las llaves de paso de agua, gas y apagar los breakers que dan servicio de energía a su respectiva unidad de vivienda.

Art. 129. Por razones de seguridad, los residentes deben abstenerse de colocar sobre los muros de las ventanas, y zonas de circulación toda clase de objetos tales como materas, enseres y otros adornos que puedan caer y generar un riesgo para los transeúntes.

Parágrafo 1: Las fachadas y parqueaderos de las viviendas, deberán permanecer limpias, No se podrán dejar allí plásticos, juguetes u otros elementos, solo está permitido y bajo responsabilidad de cada propietario, bicicletas o asadores; siempre y cuando estos estén bien organizados.

Parágrafo 2: Plásticos, carpas de vehículos, juguetes y otros elementos deberán permanecer dentro de las viviendas.

Parágrafo 3: En las viviendas privadas, se debe tener control con el uso de grandes materas que superen y tapen las ventanas, al igual que colgaderas que tapen de manera parcial o total la fachada de la vivienda.

Art. 130. Por razones de seguridad y salubridad, los residentes deben informar a la administración del **CONJUNTO,** todo caso de enfermedad contagiosa o infecciosa y se encargaran de desinfectar su unidad de vivienda conforme la exigencias de higiene.

Art. 131. Se solicita a todos los propietarios y residentes tener en cuenta las recomendaciones entregadas por el constructor en el manual del usuario para el buen mantenimiento y uso de sus unidades de vivienda.

PRECAUCIONES

Art. 132. Será responsabilidad de los residentes del **CONJUNTO,** el revisar sus equipos eléctricos y electrónicos efectuando los correctivos del caso cuando denoten potencial peligro. Se prohíbe hacer conexiones o colocar extensiones en las redes eléctricas.

Art. 133. Los residentes colaborarán asistiendo a las reuniones de instrucción o simulacros que coordine la administración relacionada con el manejo de equipos contra incendio, primeros auxilios, medidas de seguridad, actitudes en caso de incendio, terremoto, etc.

CAPÍTULO IX

SISTEMA DE DETECCIÓN CONTRA INCENDIO

Art. 134. El sistema de detección contra incendio del **CONJUNTO** funciona de dos maneras:
AUTOMÁTICO Y/**O MANUAL.**

AUTOMÁTICO: los sensores de humo ubicados en pasillos, escaleras, áreas comunes y **cocinas de cada**

apartamento, detectan automáticamente un conato de incendio, por lo cual generará una alarma al panel central del sistema, activando al mismo tiempo las sirenas de alarma ubicadas cerca a la salida de evacuación más cercana.

MANUAL: las estaciones manuales ubicadas en los pasillos y en el salón social, se deben activar sólo en caso de emergencia, se solicita a los propietarios de los apartamentos que socialicen la manipulación de este sistema con sus familiares, visitantes y las personas que toman en arrendamiento la unidad de vivienda.

En caso de alarma el sistema se activará inmediatamente, la persona encargada de operarlo (vigilantes), deben silenciar el sistema y verificar el evento que se ha presentado. Dado el caso que sea una falsa alarma este sistema se silenciará por completo, de lo contrario este se volverá a activar dando como señal de evacuación a todos los habitantes del **CONJUNTO.**

Parágrafo 1: la manipulación de los sensores de humo, o las alteraciones a los mismos y a las estaciones manuales no está permitida, por lo tanto no deben ser retirados de su ubicación, limpiados por personas que no se encuentren capacitadas para esta labor, soplados ni manipulados de ninguna manera.
Parágrafo 2: Deberá **cambiarse de manera regular, las baterías o pilas** del sistema de alarma contra incendio, evitando que estas generen ruidos, que incomoden la tranquilidad de los demás residentes.

Evacuación en caso de emergencia

Art. 135. Las siguientes son algunas instrucciones que se deben seguir en caso de evacuación:
- Interrumpa toda labor que esté realizando.
- Salga de la unidad de vivienda.
- Baje por las escaleras por el lado derecho, y en fila.
- Si alguna persona cae, ayúdela a levantarse.
- Salga ordenadamente del **CONJUNTO.**
- Trate de conservar la calma.
- No grite, el gritar produce pánico.
- Busque el sitio de concentración que se haya señalado previamente.
- Colabore con el personal de bomberos, Cruz Roja, Defensa Civil, brigadas de seguridad y atienda sus instrucciones.

CAPÍTULO X

NORMAS DE CONVIVENCIA, DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

Art. 136. Para sanciones se tendrá en cuenta lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal (escritura No.3.505 del 23 de Septiembre de 2019, otorgada en la Notaría Única del Círculo de Dosquebradas, Risaralda.). Ver final de la Guía Reglamento de Propiedad Horizontal.

Art. 137. Está prohibido dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, de seguridad, hidráulico; equipo, maquinaria, escaleras, etc. de la copropiedad.

Art. 138. Se establecerán sanciones de manera ejemplar cuando se comentan actos como robo, sustracción o daño de bombillos, timbres, tomacorrientes, señales y en general los elementos de seguridad de la copropiedad.

Art. 139. Todas las faltas deben quedar registradas con fecha y hora de la ocurrencia, circunstancias de modo, tiempo y lugar, identificación del responsable o los responsables, identificación del inmueble donde reside el responsable o de quien lo autorizó a ingresar; de ser posible se deben anexar pruebas o testimonios los cuales se deben llevar por parte del administrador de manera ordenada y sistemática para control de la comunidad.

Art. 140. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior de la administración, acorde con el **Artículo 30 de la Ley 675 de 2001** y las sentencias constitucionales. Se considerará moroso a quien acumule **1 cuota** de administración **sin cancelar**. Según el **reglamento de propiedad horizontal Artículo 67.- MORA.** Transcurridos los cinco (5) primeros días de cada mes para el pago de cuota de administración y treinta (30) días calendario desde la fecha de ser decretadas las expensas extraordinarias, los copropietarios se considerarán en mora.

La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento, al presente manual y contra la convivencia del **CONJUNTO** merecerá los siguientes tipos de sanciones:

CULPAS GRAVES: contra la Convivencia en la Copropiedad recibirán una multa equivalente a una expensa mensual (cuota de administración) a la fecha de imposición de la sanción, a cargo del infractor y/o propietario del inmueble donde este reside.

CULPAS LEVES: contra la Convivencia en la Copropiedad recibirán una multa equivalente a cinco (5) días de las expensas mensuales (cuota de administración) a la fecha de imposición de la sanción, a cargo del infractor y/o propietario del inmueble donde este reside.

Art. 141. De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 60 de la Ley 675 de 2001** para la imposición de sanciones y las correspondientes multas se deben respetar los procedimientos contemplados en el **reglamento de propiedad horizontal en el artículo 25 y 95**, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se entenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Debido proceso para Sanciones o Amonestaciones.

Art. 142. Procedimiento en caso de infracción de alguna norma de Manual de Convivencia, y de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal en el artículo 95 el administrador deberá realizar el siguiente procedimiento:

1) Cuando por cualquier medio el administrador tuviere conocimiento de la falta ocurrida, pasará una amonestación o llamado de atención por escrito al supuesto infractor indicando claramente su falta al reglamento y las graves consecuencias que esta trae consigo para la copropiedad.
2) La comunicación debe indicar un plazo máximo de tres **(3) días para que cese su conducta incorrecta**; si **persiste en la falta** o si esta fue instantánea, el administrador le requerirá nuevamente por escrito (2do llamado de atención), para que rinda sus descargos ante el consejo de administración. En el caso de faltas leves, el infractor tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles para rendir sus descargos y en caso de faltas graves contará con dos (2) días hábiles para tal efecto.
3) Dentro de este término el administrador realizará la investigación del caso y recopilará las pruebas y antecedentes respectivos para entregar su informe completo al consejo de administración dentro de los (2) días siguientes al vencimiento del término para rendir descargos, con el fin de que éste cuente con todos los elementos de juicio para exonerar o sancionar al presunto infractor.
4) El consejo de administración contará con un término de cinco (5) días hábiles para pronunciarse y dictará la resolución imponiendo la sanción. Esta resolución será notificada al infractor quien podrá interponer recurso de reposición dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación ante el consejo de administración.
5) Presentado el recurso de reposición, el consejo, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, se reunirá en sesión especial para decidir. La decisión se comunicará por escrito a las partes, y quedará inmediatamente en firme.
6) En firme, la sanción se deberá ejecutar por el administrador. Los sancionados podrán solicitar reconsideración de la decisión a la Asamblea, sin que ello implique la suspensión de la imposición de la sanción mientras ésta se pronuncia.

Parágrafo 1: El propietario o residente que considere que la administración no actúa frente a las quejas que se presentan o que considera que la autoridad debe actuar de inmediato, podrá acudir libremente a esta instancia.

Art. 143. Cuando se determine que uno o varios de los residentes en la copropiedad atentan de manera grave o violenta contra la convivencia armónica el Consejo de Administración y/o la administración podrán en cumplimiento de lo dispuesto en el Código Nacional Policía requerir a las autoridades de policía para que a dicha persona se le obligue abandonar de inmediato la copropiedad y deberán poner en conocimiento de las autoridades dicho comportamiento para que se tome las medidas correctivas que el Código Nacional de Policía dispone.

CAPÍTULO XI

OTRAS DISPOSICIONES - QUEJAS Y RECLAMOS

Art. 144. Cualquier actitud que sea contraria a los reglamentos de Propiedad Horizontal y de Convivencia debe notificarse por escrito a la administración quien resolverá o dará conocimiento según el caso: al comité de convivencia o se pondrá a CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN O DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

REGISTRO Y COMUNICACIONES ESCRITAS

Art. 145. Es indispensable que los residentes se dirijan por escrito a la administración, ya sea para autorización o solicitud de servicios.

Art. 146. Se establecen para comunicaciones internas del **CONJUNTO** los siguientes tipos de solicitud, para las situaciones más generalizadas, que deben ser firmados por el residente:

- Notificación de ausencia.
- Autorización para ingreso de nuevos empleados.
- Autorización para empleados que no deben ser requisados.
- Autorización para ingreso de visitantes sin ser anunciados.
- Autorización para salida de elementos.
- Autorización para salida de vehículos por terceros.
- Formato de registro de arrendatario y/o propietario.
- Formato de registro de mascotas

De acceso de las autoridades de tránsito, policía, civiles y militares a la copropiedad.

Art. 147. Las autoridades civiles, militares y de policía en cumplimiento y ejercicio de sus funciones como autoridad y de acuerdo con lo dispuesto en el Código Nacional de Policía y en las demás normas vigentes podrán ingresar en cualquier momento a la copropiedad sin que la administración ni ninguno de los residentes puedan oponerse al ingreso y ejercicio de sus funciones como autoridad competente. La administración, los miembros del Consejo de Administración, los empleados del CONJUNTO y los residentes deben prestar toda la colaboración que sea requerida por las autoridades sin oponer restricción alguna al acceso a todos los espacios, edificios y lugares que conforman la copropiedad así como la entrega de la información por ellos requerida. Al igual que Autoridades de Tránsito, en espacio vial.

Art. 148. De acuerdo al **CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO** Artículo 63 (**CULPA Y** DOLO), la Ley distingue tres especies de culpa o descuido.

CULPA GRAVE: culpa grave, negligencia grave, culpa alta, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo. Es aquella que atenta marcadamente contra

la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura de la Ciudadanía. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.

CULPA LEVE: descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano. El que debe administrar un negocio como buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa. Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar de residencia. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del conjunto.

CULPA LEVÍSIMA: es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado. De poca importancia, causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atentan

contra la salubridad de los residentes.

DOLO: consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.

NOTA DE VIGENCIA

Este Manual de Convivencia se encuentra vigente en todo momento y deberá cumplirse por todos los residentes, visitantes y autoridades del CONJUNTO, y sólo podrá modificarse por la Asamblea General con el voto favorable de la mayoría calificada de quienes la conforman.



De RPH Notariado: ARTÍCULO 24. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. PARÁGRAFO 6: Las conductas y sanciones se entenderán incorporadas a este reglamento para todos los efectos legales a que haya lugar. Lo aquí expuesto se entiende aceptado por los propietarios de las unidades privadas con la sola firma de la escritura de adquisición del inmueble.

Creemos un ambiente solidario y de tranquilidad en el conjunto; ¡Pongamos de moda saludar y respetar los derechos de todos!