

REGLAMENTO INTERNO Y MANUAL DE CONVIVENCIA

Conjunto Habitacional
ICATA CLUB RESIDENCIAL
PROPUESTO NUEVO

Calle 155 No. 9-45 TEL: 5108603
Bogotá, DC.

Contenido

GLOSARIO.....	6
PRESENTACION	8
PRINCIPIOS RECTORES	9
SOLIDARIDAD.....	9
OBLIGATORIEDAD	9
CAPITULO I: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y PRINCIPIOS GENERALES ...	10
DERECHOS	10
DEBERES.....	10
REFERENCIA LEGAL	11
OBLIGACIONES.....	11
PROHIBICIONES.....	12
ASPECTOS A TENER EN CUENTA PARA LAS ÁREAS COMUNES Y EL PERSONAL DE MANTENIMIENTO.....	13
FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA COPROPIEDAD	14
Reciclaje Y Disposición De Basuras:.....	14
Manejo De Escombros	15
EN RELACION CON LOS SERVICIOS PUBLICOS (Nuevo código de policía)	15
CESION DE LOS DERECHOS A LOS ARRENDATARIOS.....	16
Alcance Y Generalidad.....	16
Obligaciones	16
CAPITULO II: REGLAS PARA USO DE BIENES, ZONAS COMUNES Y SERVICIOS A LA COMUNIDAD	18
USO DE PARQUEADEROS DE VISITANTES:.....	18
USO DE AREAS SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACION (CLUB HOUSE)	20
Obligaciones para el uso del Club House	20
Prohibiciones.....	21
Clases deportivas.....	21
La Piscina	22
Sauna	24
Cancha de tenis	25
Cancha De Squash	27
Gimnasio.....	29
Juegos De Mesa.....	30
Uso del Spa	30

Venta De Helados, Gaseosas Y Máquinas Dispensadoras.....	31
SALONES SOCIALES.....	32
Salón Lúdico De Niños.....	34
USO DEL BBQ.....	34
PARQUE INFANTIL.....	35
PLAZOLETAS INTERNAS.....	35
VIAS INTERNAS.....	36
JARDINES Y ZONAS VERDES.....	36
USO DE AREA DE RECEPCIÓN, TERRAZAS, CORREDORES.....	37
USO DE BICICLETERO.....	39
USO DE ASCENSORES.....	39
SILLAS Y ELEMENTOS DE ATENCION A PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA.....	40
USO DE LOS CARROS DE MERCADO.....	41
USO DE SHUT DE BASURA Y PUNTOS ECOLOGICOS.....	41
USO DE LOS CITOFONOS.....	42
CAPITULO III. REGLAS PARA EL USO DE GARAJES, DEPOSITOS, TERRAZAS Y ZONAS PRIVADAS.....	43
USO DE GARAJES.....	43
DEPÓSITOS PRIVADOS.....	43
BALCONES Y TERRAZAS DE USO EXCLUSIVO.....	44
DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.....	45
CAPITULO IV: REGLAS GENERALES PARA PROMOVER LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS Y LOS BIENES EN LA COPROPIEDAD.....	46
ACTIVIDADES ESPECIALES, PERMISOS Y HORARIOS EN GENERAL.....	46
Mudanzas O Trasteos.....	46
Reparaciones, Obras Y Modificaciones Internas En Las Zonas Privadas.....	46
Bazares Y Ferias.....	47
CAPITULO V: ANIMALES DOMÉSTICOS.....	48
DE LA TENENCIA DE MASCOTA.....	49
RESTRICCIONES.....	49
VACUNAS.....	49
CAPITULO VI. APOYOS ADMINISTRATIVOS.....	50
HABEAS DATA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.....	50
CAPITULO VII. DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS.....	51
CAPITULO VIII. DEL PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR VIOLACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.....	52

CAPITULO IX: DEL PAGO DE EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. PAGO DE SANCIONES PECUNIARIAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. PLAZO PARA LA REPARACION DE LOS DAÑOS CAUSADOS	54
CAPITULO X: DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.....	55
CAPITULO XI: DISPOSICIONES FINALES Y REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA INTERNO	56

MISION

Propender al desarrollo de los principios orientadores y lograr una comunidad unida y dispuesta a favorecer la paz y la convivencia

VISION

Buscar la excelencia de la copropiedad, planear, organizar, dirigir, ejecutar y retroalimentar cada una de las actividades con fines de conservación y cuidado.

GLOSARIO

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por constituirse.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

CONJUNTO: Esta acepción se refiere a la zona interna que integra todas las áreas comunes y privadas del club residencial Icata PH.

PROPIETARIO INICIAL: Que tiene la propiedad de una cosa, especialmente de un bien inmueble. Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

RESIDENTE: Persona que vive en un determinado espacio. Calidad de residente en Icata, que permanece al interior de la Copropiedad.

MANUAL DE CONVIVENCIA: manual de convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los propietarios . La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de **Propiedad** Horizontal permite que se incluya en este, un listado de conductas inapropiadas. Art. 59 y Art. 60. Sanciones. Este Manual queda incluido en el Reglamento interno de la copropiedad. por votación de Asamblea.

REGLAMENTO INTERNO DE LA COPROPIEDAD: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los **copropietarios** de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

EDIFICIO: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de viviendas.

DEFINICION DE PRIVACIDAD.Cod de Policia. At.32. Se entiende por privacidad de las personas el derecho de ellas a satisfacer sus necesidades y desarrollar sus actividades en un ámbito que le sea exclusivo y por lo tanto considerado como privado.

CONVIVENCIA: Se entiende por convivencia, la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, con los bienes, y con el ambiente, en el marco del ordenamiento jurídico.

SEGURIDAD: Garantizar la protección de los derechos y libertades constitucionales y legales de las personas en el territorio nacional

TRANQUILIDAD: Lograr que las personas ejerzan sus derechos y libertades, sin abusar de los mismos, y con plena observancia de los derechos ajenos

AMBIENTE: Favorecer la protección de los recursos naturales, el patrimonio ecológico, el goce y la relación sostenible con el ambiente.

SALUD PUBLICA Es la responsabilidad estatal y ciudadana de protección de la salud como un derecho esencial, individual, colectivo y comunitario logrado en función de las condiciones de bienestar y calidad de vida.

FINALIDAD DE LA CONVIVENCIA: Prevalencia de los valores sociales de solidaridad, tolerancia, responsabilidad, honradez, respeto, bondad, libertad, justicia, igualdad, fraternidad, lealtad, prudencia y paz.

PERNOCTAR DE VEHICULO. Pasar la noche o dormir en el parqueadero de visitantes.

PQRS/SM: El Sistema **PQRS**, es un formulario en el que podrá interponer **peticiones, quejas, reclamos, sugerencias**, en aras de garantizar brindarle un mejor servicio y teniendo en cuenta el derecho al que todas las personas tienen de presentarlo

SM- SOLICITUD MANTENIMIENTO: Se refiere a una solicitud de mantenimiento de área común o privada

PRESENTACION

El presente reglamento de Propiedad Horizontal se consagra en las Escrituras Nos.6694 (Septiembre 26/03); reformada con la No. 4897 (agosto 20/04); aclarada con la No. 5854 (septiembre 24/04); adicionada la Etapa II con la No. 16 (enero 5/05); reformada con la No. 3215 (Julio 12/05; reformada con la No. 6187 (noviembre 11/05; adicionada con la No. 2 (enero 2/07) y adicionada Etapa III con la No. 2232 (Abril 14/08); todas, de la Notaría 45 del Círculo de Bogotá.

Así mismo se aplicarán las normas del Código de Tránsito Nacional Terrestre, el Código nacional de Policía, el código de Policía de Bogotá, D. C., la Ley 746 de 19 de julio de 2002 sobre tenencia de mascotas y demás normas legales vigentes en Colombia.

Este Manual de Convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad del CONJUNTO HABITACIONAL ICATÁ CLUB RESIDENCIAL, a través de los principios orientadores de la Ley de propiedad horizontal, como son: **FUNCION SOCIAL Y ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD, CONVIVENCIA PACIFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL, RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA, LIBRE INICIATIVA EMPRESARIAL Y DERECHO AL DEBIDO PROCESO**, permitiendo a todos los residentes, visitantes y trabajadores del mismo, el ejercicio de los derechos que les asigna la Constitución Nacional y las responsabilidades por los actos personales de acción u omisión, frente a esos deberes de bien común que hacen una mejor calidad de vida

PRINCIPIOS RECTORES

SOLIDARIDAD

Cada propietario o residente será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o a quien invite o ceda el uso del mismo a cualquier título, por sus actos u omisiones y en especial por las multas impuestas, por violación de las normas legales, del reglamento de Propiedad Horizontal y de las contenidas en este Manual de Convivencia.

Igualmente serán solidarios todos los residentes, con los demás residentes y visitantes del conjunto en relación con los accidentes, enfermedades o cualquier otra emergencia que puedan sufrir y en donde pueda requerir apoyo personal, físico, la llamada a alguna autoridad o entidad de asistencia y emergencias. Igualmente serán solidarios en todo lo relacionado con la preservación y seguridad del Conjunto Residencial, frente a emergencias, calamidades o urgencias de cualquier tipo.

OBLIGATORIEDAD

El cumplimiento de las normas que conforman este reglamento es obligatorio para los propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes y funcionarios o trabajadores del Conjunto Habitacional Icatá Club Residencial.

CAPITULO I: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y PRINCIPIOS GENERALES

Los copropietarios miembros del Conjunto Habitacional ICATA CLUB RESIDENCIAL, somos conscientes de la necesidad de convivir pacíficamente y reconocemos la importancia de los valores de: respeto, tolerancia, solidaridad, así como derecho a la intimidad y goce de los bienes comunes que tiene cada residente de la copropiedad, donde el derecho de cada individuo o familia se extiende hasta donde inician el derecho o derechos de otro de los propietarios o residentes o grupo familiar, adoptamos el **MANUAL DE CONVIVENCIA** que constituye este documento, comprometiéndonos a cumplirlo y hacerlo cumplir de nuestros hijos, familiares, dependientes, visitantes y demás personas a quienes temporal o transitoriamente otorguemos el uso o disfrute de nuestras unidades privadas o comunes del conjunto.

DERECHOS

- a) Participar en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y voto.
- b) Disfrutar del Club House y zonas recreativas sanamente.
- c) Vivir en tranquilidad y paz.
- d) Disfrutar de las zonas comunes y servicios que ofrece el Conjunto Habitacional Icatá Club Residencial guardando las normas de convivencia establecidas para tal efecto y el debido cuidado de los bienes comunes.
- e) Presentar solicitudes respetuosas al Consejo de Administración o la Administración ya sea por motivo de interés particular o común, debiendo recibir una pronta y oportuna respuesta.
- f) Todo copropietario, mediante los mecanismos establecidos, tiene derecho a formar parte en el control para que sean cumplidas las decisiones tomadas en las Asambleas, así como las emanadas por el Consejo de Administración o el Administrador y comunicar por escrito cuando conozca hechos de incumplimiento por parte de otros residentes.
- g) Comunicar por escrito a los órganos competentes, los hechos que resultaren violatorios del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia.
- h) Todo copropietario, mediante los mecanismos establecidos, tiene derecho a formar parte en la vigilancia sobre la buena utilización de los dineros de la comunidad.
- i) Todo copropietario, mediante los mecanismos establecidos, tiene derecho a exigir que la contabilidad de la unidad permanezca al día y hacer observaciones por escrito si considera que existe alguna anomalía.
- j) Todo copropietario tiene derecho de asistir a las sesiones del consejo de administración, siempre que se encuentre a paz y salvo por expensas o cuotas conservando el derecho a voz pero no a voto. Sin embargo, por razones de quorum, agenda, espacio, invitados, el número de asistentes podría llegar a limitarse o reducirse en número en la medida que dicha asistencia superara las capacidades del recinto. El asistente deberá acatar el reglamento de participación y no podrá asistir con niños de brazos, infantes, menajes o refrigerios ni mascotas.

DEBERES

- a) Destinar el apartamento exclusivamente para vivienda y no realizar en él actividades contrarias a la moral y/o las buenas costumbres, usos ilícitos o actividades que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes del edificio y Conjunto.
- b) Velar por el buen funcionamiento de los aparatos o instalaciones del propio apartamento e informar al Administrador respecto de los daños que observe en los aparatos o instalaciones comunes y de los actos o hechos que puedan llegar a dañarlos o a afectar su normal funcionamiento.
- c) Cuidar las acciones u omisiones de nuestros hijos menores de edad, personas que habiten nuestro apartamento, arrendatarios, moradores, visitantes o personas a

- quienes autoricemos su entrada, sus mascotas y responder por ellos, cuando su conducta produzca algún tipo de daño, lesión o perjuicio a cualquier persona, bien común o bien individual dentro de la unidad.
- d) Cumplir las instrucciones de la Administración para prevenir daños a los bienes comunes y de terceros.
 - e) Atender oportunamente las reparaciones de su unidad privada.
 - f) Todo Contrato que establezca la administración para la prestación de un servicio o ejecución de obra en el conjunto debe tener clara duración, fecha de inicio y finalización, su vigencia máxima debe ser anual.
 - g) Todos los contratistas, subcontratistas de la copropiedad y empleados de los residentes se registrarán igualmente por los Reglamentos Internos del conjunto, la Ley 675 de 2001 y el presente Manual de Convivencia.
 - h) Cumplir con las demás obligaciones que señalen el reglamento y las que con posterioridad determinen la Asamblea General y el Consejo de Administración.

REFERENCIA LEGAL

Las autoridades de policía tienen facultades para asegurar la convivencia pacífica y tranquila de los ciudadanos y en tal sentido el administrador, vigilante, o cualquier residente puede acudir a ellas en solicitud de aplicación de las normas creadas para el efecto. Este manual recoge y comparte la base de la norma como introducción a las obligaciones y prohibiciones en la copropiedad:

Nuevo código de la policía. De la tranquilidad y las relaciones respetuosas. LEY 1801 DE 2016. En observancia de las sanciones dispuestas por Ley que incluye a las copropiedades. ART. 31, CAPITULO I, y Art.33, que a la letra dicen:

Art. 31.- Nuevo código de la policía. Del derecho a la tranquilidad y a las relaciones respetuosas. El derecho a la tranquilidad y a unas relaciones respetuosas es de la esencia de la convivencia. Por ello, es fundamental prevenir la realización de comportamientos que afecten la tranquilidad y la privacidad de las personas.

Art.33. Comportamientos que afectan la tranquilidad la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas. Los siguientes comportamientos afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas y por lo tanto no deben efectuarse: 1. En el vecindario o lugar de habitación urbana o rural: Perturbar o permitir que se afecte el sosiego con: a) Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de policía desactivar temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo; l b) Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o l maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo j caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la j- fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas; j c) Actividades diferentes a las aquí señaladas en vía pública o en privado, 1 cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de las j personas. j 2. En espacio público, lugares abiertos al público, o que siendo privados l trasciendan a lo público: l a) Irrespetar las normas propias de los lugares públicos tales como salas de j- velación, cementerios, clínicas, hospitales, bibliotecas y museos, entre otros. b) Realizar actos sexuales o de exhibicionismo que generen molestia a la l comunidad. c) Consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas o prohibidas, no autorizados para su consumo. " d) Fumar en lugares prohibidos. 'j e) Limitar u obstruir las manifestaciones de afecto y cariño que no configuren actos sexuales o de exhibicionismo en razón a la raza, origen nacional o familiar, orientación sexual, identidad de género u otra condición similar.

OBLIGACIONES

- a) Pagar las expensas comunes dentro del plazo determinado para el efecto, adoptadas por la Asamblea General, así como las cuotas extraordinarias, sanciones, multas e

- intereses que éste órgano o el Consejo de Administración impongan, debidamente autorizado por ella o por Reglamento Interno.
- b) El cumplimiento a las decisiones de la ASAMBLEA GENERAL y la legislación vigente. Quien no ejerza su derecho de asistir y tomar parte en las deliberaciones y votar las decisiones, no podrá usar el argumento de la no asistencia para su incumplimiento.
 - c) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar el apartamento, garaje y/o depósito, conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
 - d) No Perturbar la tranquilidad de los residentes del edificio con ruidos ocasionados por alto volumen de equipos de sonido, televisión, radio o similares, fiestas, clases de música, baile, gimnasia, jugar con balones y trabajos con herramientas.
 - e) Debido a la acústica del conjunto en altas horas de la noche se debe procurar cerrar las puertas y cajones con suavidad, no taconear y evitar al máximo la descarga de los sanitarios o cualquier ruido que perturbe el descanso de los residentes.
 - f) Utilizar los voladizos, salientes, alféizares, terrazas, balcones y demás elementos de propiedad comunal y uso exclusivo, de manera que ese uso no cause o arriesgue causar daño o perjuicio a las personas o Unidades Habitacionales Privadas.
 - g) El propietario o residente que instale rejas en sus ventanas deberá ser de manera interna y acudir al tipo y diseño que en cualquier momento autorice el Consejo de Administración por autorización directa de la Asamblea General.
 - h) Dar a conocer del arrendatario este Manual de Convivencia y autorizar por escrito el ingreso de nuevos residentes a su unidad habitacional; en todo tiempo la responsabilidad de los pagos por expensas, cuotas, intereses, usos y multas continúan siendo del propietario.
 - i) Ubicar las bicicletas en el garaje o depósito de cada apartamento o en su defecto en el lugar establecido por la Administración, con su respectivo candado o mecanismo de seguridad, en cuyo caso, se registrarán las mismas en la Oficina de la Administración. Es responsabilidad de cada propietario de bicicleta adoptar las medidas de seguridad de la misma y censarla en totalidad con requisitos que exija a la administración, requisito para responsabilidad y custodia de vigilancia y administración.

PROHIBICIONES

- a) Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines contrarios a los señalados en el reglamento de propiedad horizontal y la ley general o las escrituras.
- b) Realizar actividades que produzcan malos olores que afecten a otros apartamentos o a las zonas comunes.
- c) Instalar en las zonas comunes o comunes de uso exclusivo máquinas, antenas de radio o televisión u otros elementos no autorizados por la Asamblea General de Copropietario o el Consejo de Administración.
- d) Utilizar en horas no autorizadas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos que incomoden a los demás Copropietarios o que causen daño o interfieran con las comunicaciones de otros propietarios o usuarios del edificio.
- e) Realizar actos que afecten o amenacen la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública.
- f) Ingresar, guardar y mantener dentro del apartamento, en el garaje o en el depósito, sustancias corrosivas, inflamables, venenosas, explosivas u otras que representen peligro para la integridad o salubridad de la edificación o de las personas que la ocupan.
- g) Sacudir ropas, cobijas, alfombras o cualquier otro elemento en las terrazas y balcones, en ventanas o escaleras, colgar ropas, cables, antenas, alfombras, letreros, carteles, avisos u otros elementos en las paredes externas, puertas, ventanas, hacia el exterior de la zona privada ni áreas de uso común. (Se excepciona los avisos de venta o arriendo en modelo o formas autorizadas por la administración cuidando la presentación y estética del conjunto).
- h) Modificar las fachadas, patios o cubiertas; (Se excepciona el caso que la copropiedad obtenga o gestione los permisos correspondientes de alteración o modificación o que el órgano de asamblea tome determinaciones contrarias).

- i) Arrojar en los lavamanos, lavaplatos, sanitarios, lavaderos, de zonas comunes y privadas telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, polvo, y en general todo elemento que pueda obstruir las cañerías, cajas o tuberías.
- j) Ingresar a los ascensores con ropas mojadas, flotadores, juegos, etc que no se han secado previamente al salir de usar las zonas húmedas del club house.
- k) Ingerir bebidas alcohólicas en áreas diferentes del salón comunal cuando se alquile este.
- l) Consumir y ofrecer a otros sustancias psicotrópicas, alucinógenas o estupefacientes, de cualquier tipo.
- m) Obstruir en forma alguna las instalaciones de servicios, puertas, hall, escaleras, ascensor, rampas y demás elementos que sirvan para la locomoción o circulación general, dificultar el acceso o paso por ellos.
- n) Ingerir licor o fumar en los pasillos adyacentes a las Unidades Habitacionales Privadas y arrojar envases de licor o colillas a las zonas comunes, áreas privadas o áreas comunes de uso privado.
- o) Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de las áreas comunes o unidades privadas vecinas.
- p) Arrojar colillas, cajetillas, envases, botellas, papeles y demás basuras u objetos en los pasillos, jardines y demás zonas comunes o por fuera de los shut de basuras, canecas y demás elementos previstos para ello; también se prohíbe arrojar elementos, así agua, jabón, ropas u otros similares a los patios y terrazas de los apartamentos de pisos inferiores, a los bienes de propiedad común o las vías de uso público.
- q) Utilizar las áreas de circulación como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere bullicio o incomodidad.
- r) Expresar conductas, actos sexuales o de exhibicionismo que trasciendan a lo público o a las zonas comunes generando molestia a la comunidad.
- s) Exhibir violencia verbal o física en las zonas comunes o que trasciendan de lo privado a la comunidad o vecinos.
- t) Utilizar las áreas comunes y áreas externas del Club House, los halles, corredores de circulación, escaleras, rampas ni garajes, para jugar balón, montar bicicletas o realizar actividades de recreación o diversión que interfieran la tranquilidad y el descanso.
- u) Estacionar en áreas comunes no acondicionadas para tal fin: motocicletas, bicicletas, triciclos, botes, remolques u otros elementos. La copropiedad ni la administración responderá por pérdidas o daño de las mismas, estas se deben ubicar en los depósitos o en lugares privados de los residentes.
- v) Impedir o dificultar el mantenimiento, conservación o reparación de zonas, áreas o bienes comunes.
- w) Dejar materiales de construcción y escombros u otros elementos como muebles, cajas, bolsas o costales, en las zonas comunes del Conjunto.
- x) Todo copropietario, residente o arrendatario que haga un daño en las zonas comunes debe reponerlo o pagar con un valor real en dinero lo que equivale el daño. Si es un visitante, debe responder éste o el residente que autorizó el ingreso de ese visitante.
- y) En las terrazas o balcones no se debe fumar, ni afectar a vecinos con asados de humo, ya que eso puede afectar el aire y contaminar alimentos o bebidas que se encuentren en las Unidades Residenciales Privadas propias y vecinas.

ASPECTOS A TENER EN CUENTA PARA LAS ÁREAS COMUNES Y EL PERSONAL DE MANTENIMIENTO

Ningún residente o visitante podrá intervenir los sistemas, equipos y elementos, únicamente las personas debidamente autorizadas por el administrador y dentro de lo posible, en presencia suya, podrán intervenir las bombas y equipos hidroneumáticos, equipos eléctricos, ascensores y cuartos de máquinas, líneas de teléfonos, planta eléctrica, redes de gas, citofono y demás elementos de propiedad común y de servicio del Conjunto.

El personal contratado por el Conjunto para los cargos de vigilantes, aseadores, jardineros, mantenimiento, etc., prestarán sus servicios en las zonas especiales de su servicio, comunales

del Conjunto y los residentes deberán abstenerse de encomendarles funciones diferentes a las asignadas por la Administración o Jefes inmediatos, en caso de subcontratación para esos servicios; tampoco podrán hacerse asignaciones para servicios privados. Se advertirá al personal que puede ser sujeto a sanciones en caso de prestar servicios no autorizados por el Consejo de Administración o el Administrador.

FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA COPROPIEDAD

La ecología es la ciencia que estudia las relaciones existentes entre los seres vivos y el medio en el que viven, así como la relación entre el hombre y su medio. Este interés es realmente reciente, ya que en principio la ecología únicamente se ocupaba de la zoología y la botánica, solo a partir del interés en estudiar el hombre y su entorno comienza a nacer el criterio de medio ambiente.

Debido al agotamiento progresivo de los recursos naturales por parte del ser humano, la preocupación por el medio ambiente ha ido en aumento y se han creado asociaciones y organismos dedicados a su estudio y protección, se han venido firmado algunos tratados y protocolos entre diversos países con el fin proteger las especies amenazadas y limitar la emisión de productos nocivos.

El hombre lleva siglos de historia en el planeta como depredador, sin embargo en solo el último siglo ha causado una situación límite y de alto riesgo, en algunos casos irreversible, por ello es nuestro compromiso fomentar, auspiciar y trabajar todas las formas que permitan a esta comunidad cumplir con la labor ecológica de la propiedad, por considerarlo un interés social, mundial al que estamos obligados a contribuir.

Reciclaje Y Disposición De Basuras:

Para preservar la salubridad y uso adecuado de los residuos y desperdicios, se dispone de las siguientes:

Recomendaciones:

1. Utilizar el shut entre las 7 A. M., y las 7 P. M.
2. Los residuos de aceite de cocina no se deben arrojar directamente en las tuberías o en las bolsas de basura, debe hacerse en un recipiente plástico exclusivo para ello, a fin de evitar derrames y contaminación.
3. Practicar el reciclaje y clasificación en los desechos domésticos a fin de disminuir el impacto sobre el entorno y el medio ambiente.

Obligaciones

1. Separar en bolsas diferentes los residuos reciclables de los no reciclables.
2. Todo residuo o desperdicio (basura, polvo, residuos de alimentos) y en general todas las basuras deben ser ingresadas al SHUT en bolsa, ninguna basura, debe ser depositada directamente, cuando las basuras no quepan dentro del shut, por su volumen o tamaño, deben ser llevadas directamente al cuarto de basuras. Se recomienda usar bolsas de tamaño mediano las cuales son más convenientes para no trabar o bloquear el recorrido del SHUT.
3. Debe depositarse la basura dentro del Shut, no sobre el piso o sobre el lavadero de traperos. Y cerrar luego la portezuela del shut o la puerta del cuarto de basuras.
4. El manejo de basuras debe hacerse utilizando bolsas de polietileno resistentes, de tamaño mediano y en lo posible biodegradables, las cuales deben estar debidamente anudadas para evitar que los residuos se queden en el ducto, ocasionando mal olor, problemas de salubridad o riesgos de explosión.

Prohibiciones:

1. Los materiales reciclables como madera, cartones, papel periódico y botellas no deben arrojarse directamente por el Shut, éstos deben dejarse en el piso del Cuarto de Almacenamiento de residuos sólidos ubicado en el sótano.
2. Los servicios sanitarios y de aguas negras, están habilitados para recibir residuos propios de un uso adecuado de los mismos, por ello se prohíbe arrojar a su sistema desperdicios de comidas, papel, plásticos, toallas higiénicas, pañales, desechos de construcción y en general cualquier elemento que los obstruya en su paso interior, así como en su paso a los sistemas generales de salida de aguas negras del conjunto.
3. No se deben arrojar colillas de cigarrillo en el shut, menos si están prendidas pues pueden ocasionar incendios o explosión.
4. Depositar o arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin o llenar de basuras los puntos fijos de las torres, en caso de que la misma se encuentre llena el residente deberá llevar el residuo hasta el cuarto de basuras los cuales quedarán abiertos especialmente en fin de semana.

Manejo De Escombros

Los escombros domiciliarios son aquellos residuos de construcción como ladrillo, concreto, retal de piso, cerámica, y demoliciones. Pueden adicionarse a estos otros tipos de residuos como maderas, residuos vegetales, ventanas, sanitarios, colchones, puertas, cielo rasos, drywall, tejas, ramas, salas, closets, etc

Los escombros no forman parte de la basura y deben ser manejados y dispuestos por cada unidad privada y de la administración en caso se originen en las zonas comunes, adoptando medidas como:

Obligaciones:

1. El residente tiene la obligación de comunicarse con la Empresa proveedora del servicio de aseo, radicar su solicitud para que recojan los escombros.
2. El residente debe aportar el número de radicado en la administración con la fecha en que le será recogido el escombros, la administración procederá a autorizar el punto donde puede depositarlo, teniendo en cuenta la fecha proporcionada por la empresa de aseo.
3. La administración tiene la potestad de devolver los escombros y basuras dejadas en sitios prohibidos a su lugar de origen, es decir entregarla al apartamento que incurrió en la falta, el residente está en la obligación de recibirla hasta que tramite su disposición por los canales adecuados.

Prohibiciones

1. No se permite bajar escombros hasta no tener la autorización.
2. Está prohibido depositar en las canecas de la copropiedad escombros, quien incumpla la norma se hace responsable de la multa que estipule la copropiedad o la Alcaldía como sanción por el incumplimiento.
3. La sanción impuesta será cobrada por la administración en el mes siguiente por medio de la cuenta de cobro con la cuota de administración.
4. Los escombros no podrán ser enviados por los Shuts, ni almacenarse en los depósitos generales de basuras, ni en los parqueaderos.

EN RELACION CON LOS SERVICIOS PUBLICOS (Nuevo código de policía)

Comportamientos que afectan la seguridad y bienes en relación con los servicios públicos. Los siguientes comportamientos que afectan la seguridad de las personas y la de sus bienes y por lo tanto no deben realizarse al hacer uso de los servicios públicos: 1. Poner en riesgo a personas o bienes durante la instalación, utilización, mantenimiento o modificación de las

estructuras de los servicios públicos. 2. Modificar o alterar redes o instalaciones de servicios públicos. 3. Arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodo, combustibles o lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. 4. No reparar oportunamente los daños ocasionados a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, cuando estas reparaciones corresponden al usuario.

DEL SISTEMA DE GESTION DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST SEGUN DECRETO 1072. De acuerdo con el Decreto 423 de 2006, artículo 18º, el presente plan es aplicable a la propiedad horizontal Club Residencial ICATA, cuyas actividades puedan dar lugar a riesgos públicos y quienes deberán implementar el Plan de Emergencia y Contingencias, en el cual se establecen los niveles de coordinación y actuación de la copropiedad organización frente a la atención y administración de emergencias. Objetivos específicos:

- Dar respuesta efectiva ante una situación de emergencia.
- Mejorar la capacidad operativa para minimizar pérdidas y/o daños a los bienes del Club Residencial ICATA.
- Cumplir con los requerimientos sobre emergencias establecidos por las entidades gubernamentales.
- Proteger la integridad física y psicológica de los trabajadores y residentes del Club Residencial ICATA.
- Divulgar el Plan de prevención, preparación y respuesta ante emergencias a todos los miembros de la empresa a fin de que conozcan las funciones de cada uno de ellos dentro de la organización para emergencias.

Se tendrá en cuenta las políticas establecidas por el conjunto y la obligatoriedad exigida por la ley para las copropiedades. EN CREACION DE LAS BRIGADAS DE EMERGENCIA Y OPORTUNIDAD DE PARTICIPACION EN LOS SIMULACROS DE EVACUACION. (Implementación Del sistema de seguridad y salud en el trabajo). Definición de funciones y responsabilidades. www.clubresidencialicata.com

En cada caso la administración definirá el alcance y ejecución de cada evento, plan, programa o ejecución e implementación de este tema, así mismo las necesidades y vinculación de residentes, trabajadores y visitantes.

La estructura definida está constituida por voluntarios, quienes deben recibir capacitación en primeros auxilios, técnicas bomberiles, salvamento y rescate, además contar con entrenamiento permanente y cuentan con la coordinación de la administración en representación de los copropietarios.

CESION DE LOS DERECHOS A LOS ARRENDATARIOS

Alcance Y Generalidad

El arrendamiento de una Unidad Privada habitacional no releva al propietario de sus deberes correspondientes a las cuotas de Administración, las estipulaciones pactadas entre si y a ese respecto solo obligan entre ellos.

Todas las normas que rigen en el Conjunto son para los propietarios, también para los arrendatarios y demás residentes.

Obligaciones

a) Es obligatorio que los arrendatarios o personas a quienes a cualquier título se les cede el uso de Unidad Privada Habitacional, conozcan el Manual de convivencia y en el caso del cedente su obligación es hacerlo conocer. En todo caso este requisito debe cumplirse previamente a la emisión de paz y salvo y del permiso de trasteo

b) El propietario deberá informar por escrito a la Administración cuando arriende o conceda el

uso de su inmueble a un tercero cualquier título, señalando el nombre, identificación, dirección y teléfono suyos y del arrendatario.

c) El arrendatario una vez lo haya presentado el propietario a quien arrendó el inmueble, firmará un formato en donde consta que conoce dicho Manual de Convivencia y que se compromete a estas normas.

d) El cedente de los derechos de la unidad privada arrendada o cedida, podrá hacer uso de los servicios del club house sometiéndose a las condiciones estipuladas para visitante o invitado.

CAPITULO II: REGLAS PARA USO DE BIENES, ZONAS COMUNES Y SERVICIOS A LA COMUNIDAD

En la promoción de una sana convivencia entre los residentes, se establecen los siguientes criterios para el correcto uso, de acuerdo a su destinación específica, de los bienes comunes puestos a nuestro servicio tales como: instalaciones de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía, gas, citofono, antenas y cableado de televisión, Internet u otros medios de comunicación, sistemas de seguridad, ascensores, elementos de iluminación, fachadas y cubiertas, circulaciones vehiculares y peatonales, parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones, club House, salones comunales, áreas de recreación y deporte, en general todas aquellas cosas o servicios comunales, de manera general puedan ser debidamente conservados y utilizados por todos los copropietarios.

Los ingresos económicos producto del pago de tarifas por uso de ciertos servicios e instalaciones harán parte del fondo destinado al mantenimiento, conservación, cuidado y pago de gastos de los mismos por vía de presupuesto anual aprobado por asamblea general.

USO DE PARQUEADEROS DE VISITANTES:

El conjunto dispone de los parqueaderos indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, para el uso de visitantes, a fin de que estos puedan con seguridad parquear sus vehículos cuando lleguen al Conjunto, entendiéndose por vehículo: *“Todo aparato montado sobre ruedas que permita el transporte de personas, animales o cosas de un punto a otro por vía terrestre pública o privada abierta al público”*, según define el Artículo 1º, del Código Nacional de Tránsito Terrestre.

De ninguna forma esos parqueaderos de visitantes, podrán ser utilizados para parqueo permanente de vehículos de residentes, así el residente no disponga del número acorde con la cantidad de vehículos poseídos o estos no correspondan con las medidas autorizadas en los planos de construcción del Conjunto, que aprobara la Curaduría Urbana, en consideración a la calidad de Unidad Habitacional.

Correspondiendo esos parqueaderos de visitantes a un área común, residentes y visitantes darán a los mismos, el uso adecuado que cumpla las siguientes normas:

- a) El parqueadero de visitantes es exclusivo para visitantes. Los residentes solo podrá utilizarlos, de lunes a viernes durante las horas del día, por tiempo corto. No podrá utilizar estos espacios como lugares de parqueo complementario o adicional a los parqueos privados.
- b) El parqueadero de visitantes no debe ser empleado como sitio de reunión, fiestas, etc. La administración y la empresa de vigilancia están autorizadas para llamar a la autoridad competente en caso de reuniones o disturbios en esa área, que incomoden a los residentes, incluso, acudirán a la Secretaría de la Movilidad Distrital, para el caso de invasión vehicular a estas áreas.
- c) El ingreso de vehículos al parqueadero de visitantes del conjunto, debe estar autorizado por el residente del apartamento visitado; para el efecto deberá solicitar su ingreso por el citofono y una vez autorizado desde el respectivo apartamento o con el nombre del residente responsable en caso de que vaya a una reunión en uno de los salones comunales, debe entregársele una ficha en la portería a cambio de un documento de identidad, con anotación del nombre del conductor o responsable, número de placa y apartamento a visitar o nombre del residente responsable de la reunión social.
- d) No está permitido el ingreso al conjunto de taxis o vehículos de servicio público sin la autorización del residente, excepto cuando se trate de adultos mayores, enfermos con impedimentos físicos o se presenten lluvias torrenciales, señoras con bebés o niños pequeños, paquetes o mercados que no puedan ser llevados por su propietario en una sola ocasión y sin ayuda de carro de mercado y bajo responsabilidad del residente, quien además vigilará la salida de ese taxi.

- e) Sólo se permitirá el ingreso a la vez hasta de dos (2) taxis al área señalada, con el fin de mantener el control sobre los mismos. Si aparece un tercero, éste debe esperar la salida de su antecesor, que lo hará en el menor tiempo posible habida cuenta de las razones por las cuales se permitiera su ingreso.
- f) Quien utilice el parqueadero de visitantes, ubicará su vehículo de manera que no ocupe más de un lugar de parqueo, sin ocupar los espacios destinados al parqueo de emergencias o discapacitados a menos de tener la calidad de tales o de estar transportando a quien tenga dicha condición, siguiendo las direcciones del vigilante de turno sobre el particular.
- g) Los residentes o visitantes deben permitir que los vehículos de visitantes, taxis y demás vehículos de servicio público sean revisados por los vigilantes al ingresar y salir del conjunto.
- h) Los visitantes deben dejar los vehículos cerrados, no dejar objetos de valor a la vista pública y en caso de colocar alarma al vehículo, el conductor deberá estar pendiente de ella para desactivarla en el menor tiempo posible, evitando que su sensibilidad sea causa o razón de molestia para los habitantes del conjunto.
- i) No se podrán realizar reparaciones de vehículos en las áreas de parqueaderos de visitantes, fuera de las estrictamente necesarias para mover el vehículo y llevarlo a reparación en otro lugar.
- j) No está permitido lavar vehículos en la zona de parqueo de visitantes.
- k) Se debe circular conservando la derecha, siguiendo el sendero o vía determinada para el efecto, a una velocidad máxima de 5 K/H, concediendo prelación al paso de peatones.
- l) Los vehículos ubicados en el parqueadero de visitantes no podrán encender radios o unidades de difusión musical en alto volumen o generar ruido con los motores, tampoco aprovechar esa presencia para ingerir bebidas embriagantes o alucinógenas; su permanencia será la necesaria para estar dentro del conjunto sin superar el tiempo máximo de doce (12) horas, ni pernoctar.
- m) Ningún vehículo podrá pernoctar en el área de parqueo de visitantes. Si así lo hiciera, el residente cancelará una multa equivalente a UN (1) Salario Mínimo Legal Diario Vigente (S.M.D.L.V.) por cada noche a manera de sanción, que no constituye pago de servicio de parqueadero, ni puede convertirse en forma de retribución permanente por el residente o conductor del vehículo infraccionado y será cargado a la cuota de administración de ese período.
- n) En caso de requerir la visita más del plazo horario antes indicado o pernoctar, el residente deberá por escrito solicitar ante la Administración o en su defecto ante el Supervisor de Vigilancia de turno, la autorización justificada del uso de parqueadero de visitantes por esa noche y durante un máximo de tres (3) días en vigencia por mes, autorización que no puede convertirse en forma de costumbre mensual.
- o) Cuando haya reuniones sociales en los salones comunales se asignará una cantidad de parqueaderos de visitantes por cada salón. Para el salón social tercer piso en Recepción quince (15) parqueaderos, para uno de los dos salones del Club House diez (10) parqueaderos. Los demás parqueaderos de la zona de visitantes quedan disponibles para los visitantes a residentes que no tengan que ver con las reuniones sociales del momento.
- p) Dar buen trato y debido respeto a los empleados, contratistas del Conjunto y empleados de estos.
- q) se prohíbe Utilizar los garajes de visitantes como depósito de materiales o muebles o para la realización de juegos u otras actividades no relacionadas con su uso principal.
- r) está prohibido en las zonas comunes hacer cerramientos o demarcaciones, temporales ni permanentes diferentes a los autorizados por la Administración.
- s) es obligación estacionar el vehículo dentro de las líneas que demarcan el espacio o área de estacionamiento de cada garaje.
- t) está prohibido ingresar y estacionar buses, busetas u otros vehículos con capacidad de carga superior a una tonelada.
- u) se prohíbe almacenar así sea de manera transitoria en el parqueadero sustancias inflamables, combustibles o peligrosas para la salud, alimentos u otros objetos que puedan atraer roedores u otras plagas so pena de responder por los daños o perjuicios que ello cause a terceras personas o bienes.

- v) colocar alarma al vehículo, el conductor del mismo deberá estar pendiente, para desactivarla cuando le sea solicitado y controlar su sensibilidad.
- w) está prohibido utilizar los garajes en actividades de aprendizaje de cualquier tipo.
- x) Las zonas de parqueadero no son sitio de juegos o para montar en bicicleta, triciclo u otros objetos de desplazamiento.
- y) está prohibido parquear en corredores o frente a los ascensores. En las zonas comunes se prohíbe la venta de cualquier producto tanto a residentes como visitantes.

USO DE AREAS SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACION (CLUB HOUSE)

El uso de las áreas sociales, deportivas y de recreación es un derecho de los residentes del CLUB RESIDENCIAL ICATA, siempre que estén a paz y salvo en el pago de sus cuotas de administración. El residente que solicite su uso debe presentar obligatoriamente su carné y responderá por la conservación, cuidado y buen trato tanto de las instalaciones físicas como de bienes muebles que utilice, así como por el comportamiento de quienes en calidad de invitados lo utilicen.

Dentro de las áreas sociales, deportivas y de recreación se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes, emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.

Las zonas húmedas constituyen área común de uso recreativo comprende la piscina, el sauna, los vestidores de hombres y mujeres, duchas, baños adjuntos, por tanto, debe regirse por todas las reglas generales que para zonas comunes se tengan en el presente manual o en el reglamento de propiedad horizontal y en la Ley 1209 de 2008, resolución 1510 de 2011 y decreto 554 de 2015 del Ministerio de protección social, cumpliendo las obligaciones publicadas en éstas áreas por la Copropiedad y recomendaciones del salvavidas. Estas zonas no pueden ser explotadas económicamente, en provecho de residentes y/o terceros.

No se permitirá el consumo de bebidas alcohólicas o alucinógenas dentro de las áreas deportivas y recreativas y no se permitirá el ingreso a ningún sitio comunal en estado de embriaguez.

La Asamblea de Propietarios determinará el uso que se dará a cada una de las áreas y servicios del CLUB HOUSE y el valor a cobrar por el uso de las mismas, así mismo determinará la forma y periodicidad de los incrementos o descuentos (En vigencia 2018 se encuentra lo decidido por acta de asamblea del año 2010 que determina incrementar anualmente de acuerdo al IPC desde el 1 de enero de cada año). En cualquier caso que no esté contemplado por asamblea general será el consejo de administración quienes decidan esas tarifas en tanto puedan ser confirmadas o modificadas por la asamblea

Es obligación de todo residente acompañar a sus visitantes o invitados, de retirarse estará sujeto a las sanciones que se deriven por el incumplimiento al manual de convivencia y/o reglamento interno

Obligaciones para el uso del Club House

- a) Es obligación del personal contratado para el servicio del CLUB HOUSE cumplir y hacer cumplir las disposiciones que rigen el uso de esta área común.
- b) Las planillas de separación de turnos serán manejadas exclusivamente por el personal auxiliar encargado del CLUB HOUSE.
- c) A todos los residentes y visitantes se les recuerda el respeto mutuo, con los encargados del CLUB HOUSE, como con las personas que se encuentren dentro de las áreas de ese club.

- d) Toda persona que vaya a utilizar el CLUB HOUSE lo hará por la entrada principal. Excepcionalmente, las personas que, por razones de discapacidad lo requieran, podrán solicitar, mediante el timbre, que se les abra la segunda puerta, para ingresar o salir del CLUB HOUSE.
- e) La autorización escrita que un residente otorgue para el uso del CUB HOUSE, tendrá una vigencia única de un (1) mes y deberá anexar fotocopia del documento de identidad del autorizado con fotografía.
- f) La persona que ingrese a utilizar el CLUB HOUSE se registrará en la planilla diaria de recepción, presentando el carné/ identificación o su autorización y cancelando por anticipado el costo del uso que vaya a hacer. A su retiro firmará la planilla, retirará la colilla de la boleta de pago y el carné o autorización respectiva.

Prohibiciones

- a) No está permitido el consumo de bebidas embriagantes ni de estupefacientes en el CLUB HOUSE ni entrar a estos sitios en estado de embriaguez
- b) Por ningún motivo se deben ingresar botellas de vidrios o artículos peligrosos con los cuales se pueda atentar o afectar la integridad de las personas.
- c) Por adopción de ley general respecto al espacio libre de humo – Ley antitabaco – está Prohibido fumar en las zonas comunes y sociales de la copropiedad.

Clases deportivas

El Conjunto no dispone de personal para instrucción de quienes utilizan la piscina o canchas deportivas comunes. Solo permitirá el ingreso de personas con esa finalidad siempre y cuando se encuentren registradas como tales en la Administración del Conjunto.

La clase deportiva deberán respetar los derechos que tiene todos los residentes del conjunto a utilizar esas instalaciones con la periodicidad y horarios que para ellos se han establecido en este Manual o en los Reglamentos Internos.

La Administración estará facultada para llamar la atención a cualquier empleado, contratista o visitante del Conjunto o a cualquier instructor en cuya conducta observe faltas contra la moral, la ética o las buenas costumbres. En caso de reincidencia podrá solicitar el retiro del respectivo trabajador o invitado.

Obligaciones:

1. La utilización de servicios de un instructor, será responsabilidad exclusiva del residente que solicite el ingreso del mismo. Será deber del instructor acreditar el pago vigente de su EPS y ARI, así como serán responsables por los accidentes que sufran sus alumnos.
2. Es obligatoria la presentación de la Seguridad Social de todos los instructores en la oficina de Administración de la copropiedad, de no acatarse esta regla, la administración tiene la potestad de suspender el ingreso. Igualmente deberán acreditarse con las certificaciones obligatorias emanadas de los entes reguladores de las prácticas deportivas.
3. Como la utilización de la piscina y canchas deportivas de que dispone el Conjunto se convierte en fuente de ingreso para quienes son contratados por los residentes en calidad de instructores, deberán pagar por su utilización la tarifa que al respecto fije el Reglamento de Propiedad Horizontal por hora de uso de esas instalaciones. De ser necesaria para el instructor la ayuda de una persona auxiliar, esta pagará uso de

instalación como invitado y deberá estar autorizado su ingreso al Conjunto o Club House por el residente o residentes que recibirá la clase.

4. Es obligación, el pago por instructor como visitante si es externo y como residente si ostenta esa calidad, por hora y por cada residente que lo contrate, independiente del número del número de alumnos simultáneos y área a utilizar. En todo caso La tarifa por uso de club house de instructor residente o invitado será la que decida la asamblea general o el consejo de administración.
5. El consignar en las planillas, el ingreso de instructores y auxiliares a las instalaciones deportivas, sus horas de entrada o de salida es un deber ineludible, los funcionarios del Conjunto o contratistas que no cumplan esta disposición serán sancionados con el retiro del cargo y el instructor o auxiliar externo que se abstenga de registrar ese ingreso y salida, así como el pago por uso de las instalaciones, será sancionado, según el caso, con su retiro del registro como instructor o el impedimento para dictar clases, dentro de la semana siguiente.

Prohibiciones:

1. La utilización que haga un residente de un instructor no le da derecho a promover esas clases deportivas con personas ajenas al conjunto o como forma de facilitar el ingreso de ellas.
2. Los instructores no deberán aprovechar el acceso al Conjunto facilitado por un residente para instruir en su práctica deportiva a personas ajenas al Conjunto o promover con los residentes que ellos faciliten ese ingreso.
3. La autorización concedida por un Residente del Conjunto para ingreso de instructores o auxiliares corresponderá única y exclusivamente al día y hora que se indique. El acceso que puedan tener instructores y auxiliares en determinada fecha no permite o facilita el ingreso de esas personas en hora y fecha diferentes.
4. Las clases deportivas no podrán exceder el cupo determinado por administración para uso de cada cancha o piscina por turno de una (1) hora.

La Piscina

El uso de la piscina se sujetará al siguiente reglamento:

Generalidades:

1. De conformidad con la Ley 1209 de 2008 se entenderá por piscina la estructura artificial destinada a almacenar agua con fines recreativos o simplemente baño, de que dispone este Conjunto, correspondiente a los planos de construcción tomados para la venta de cada Unidad Privada y el Conjunto en General, aprobados por las autoridades municipales. Se incluyen sus instalaciones anexas a saber: vestuarios, sanitarios, lavamanos, duchas, cuarto de máquinas, accesorios en general y áreas complementarias.
2. El número de alumnos por cada instructor será el autorizado por el Gobierno en cumplimiento del Decreto 1209, obligaciones de Ley.
3. Es obligación, el pago por instructor como visitante si es externo y como residente si ostenta esa calidad, por hora y por cada residente que lo contrate, independiente del número de alumnos que le permita la Ley.
4. La piscina del Club House, estará disponible los días martes a domingo, de 7A. M. a 8 P. M.
5. Sólo se podrán dar clases en la piscina, los días martes a sábado siempre que no sean festivos, de nueve a diez de la mañana y los martes a viernes hábiles de 5 a 6 de la

tarde. El respectivo instructor actuará bajo la responsabilidad exclusiva de quienes contraten esas clases. En época de vacaciones, el Consejo de Administración reglamentará horarios especiales, teniendo en cuenta la demanda de servicios y el uso de los mismos, por parte de los residentes, en el semestre anterior.

6. El cupo máximo-para el servicio de piscina será de doce (12) personas por hora.
7. Debe recordarse que el mantenimiento y salubridad de la piscina implica el uso de agentes químicos y demás productos reconocidos científicamente, autorizados por la Secretaría de Salud Distrital, que pueden causar problemas de piel, ojos y oídos a ciertas personas, según sus propias condiciones.
8. En todo caso el uso de la piscina deberá cumplir con las disposiciones de la Ley 1209 de 2008, el Decreto 2171 de 2009 y demás normas que regulen la materia.
9. El salvavidas, empleado o funcionario de una empresa contratista que preste servicios en el Club House, que no cumpla y haga cumplir el presente reglamento, será sancionado con el retiro del cargo que ejecute.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Obligaciones:

1. Respetar el uso de la piscina limitado a una hora. Se podrá seguir utilizando, si así lo desea el residente o invitado, siempre que no existan turnos siguientes que colmen su cupo, previa cancelación del valor respectivo, con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Los usuarios pagaran una tarifa de uso cual se fije en acuerdo a lo descrito en la parte inicial para las áreas sociales. En ausencia de definición por asamblea general, será el consejo de administración quien establezca las mismas en tanto se puedan presentar a la asamblea para que las confirme o revoque.
3. Para el uso de la piscina es obligatorio el uso del gorro de baño por hombres, mujeres, niños y niñas, así como el traje de baño apropiado para ese tipo de deporte. No se permitirá el uso de camisetitas u otras prendas sobre el vestido de baño. Por precaución y salud los bebés menores de 2 años deben utilizar pañal especial.
4. Toda persona debe utilizar previamente la ducha.
5. Es obligatorio el uso de los guarda-ropas para las prendas y objetos personales. En recepción le será entregado un candado, el cual deberá devolver al terminar su hora, la pérdida del mismo ocasiona el pago del mismo.
6. De conformidad con la Ley 1209 de 2008, todo niño menor de 12 años debe estar acompañado en todo momento de los Padres o adultos responsables, de lo contrario, el salvavidas les exigirá salir de la piscina.
7. Es obligación del usuario, padre o adulto responsable prevenir la contaminación del agua de la piscina por mal uso, descuido o negligencia que permita contaminarla con fluidos corporales, heces fecales, orines o vomito. Esta falta podrá ser multada o cobrada parte de los gastos que se ocasionen por el restablecimiento de las condiciones de salubridad y uso.
8. Todo usuario es responsable de cumplir con el reglamento de la piscina, alertar sobre cualquier situación de riesgo y mantenerla en condiciones sanitarias adecuadas.

Prohibiciones:

1. Nadie podrá hacer uso de la piscina por fuera del horario establecido.

2. No podrá hacerse uso de la piscina cuando no esté presente el salvavidas.
3. El consumo de alimentos y bebidas está prohibido en el área de la piscina que incluye las mesas de acompañantes del primero y segundo piso, es decir la prohibición se extiende a toda el área cerrada de seguridad y acceso a la piscina.
4. No pueden ingresar a la piscina personas con afecciones bronquiales, gripa, lesiones abiertas o infecciones que pongan en riesgo la salud de los demás. No obstante, ello, el uso de piscina se hará bajo el riesgo de salud y seguridad de la persona que la utiliza.
5. No se puede utilizar la piscina durante tormentas eléctricas.
6. No se puede entrar a la piscina objetos de vidrio o cualquier otro objeto que pueda causar daño a las personas o instalaciones
7. No se puede ingresar al área de piscina con / en patines, monopatines, bicicletas, botines saltadores o cualquier otro elemento mecánico de recreación que indique saltar, correr o deslizarse más rápido que el caminar normalmente.
8. El uso de bronceadores o cremas mientras se usa la piscina.
9. Se prohíbe el uso de celular para adulto responsable de la compañía de menores de DOCE años en la piscina.
10. El uso de grabadoras y equipos de sonido al interior del club House.
11. Entrar a la zona de la piscina en estado de embriaguez. O bajo el efecto de sustancias alucinógenas,
12. La piscina es para natación e inmersión, se prohíben los juegos bruscos, empujar a personas vestidas y toda actividad peligrosa.
13. Colgar toallas o prendas para secado en las sillas y mesas.
14. Utilizar lenguaje grosero o gritar en forma estridente.
15. Transitar con ropa de calle alrededor de la piscina.
16. Ingresar a las áreas de calderas y demás sistemas de la piscina.
17. Utilizarla cuando no se encuentre presente el salvavidas.
18. Ingresar Mascotas

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Sauna

Generalidades:

1. La utilización del sauna será de absoluta responsabilidad de cada usuario, quienes deberán tomar las precauciones del caso en función de sus condiciones de salud.
2. El cupo máximo por turno es de seis (6) personas
3. El costo de cualquier daño causado a las zonas húmedas, imputable al propietario o residente de la unidad privada será cubierto totalmente por el mismo. Su cobro se efectuará en la cuenta de cobro de administración del mes inmediatamente siguiente al percance.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Obligaciones

1. ducharse antes de acceder al sauna, secándose todo el cuerpo.
2. utilizar la toalla para sentarse dentro del mismo.
3. Toda persona que ingrese al sauna deberá utilizar traje de baño.
4. Es obligatorio el uso del locker para los elementos de uso personal no admisibles dentro del sauna como cremas, aceites, jabones, celulares, licores y ropas.

Prohibiciones

1. No es admisible dentro del sauna el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar, así como tampoco se permite afeitarse, arreglarse las manos o los pies, lavarse los dientes o depilarse.
2. Está prohibido el consumo de alimentos y bebidas dentro del sauna
3. Está prohibido el ingreso de menores de edad, las publicadas por disposiciones del Ministerio de Salud, el uso del sauna está autorizado solamente para mayores de 18 años.
4. El sauna no se prestará para ninguna clase de evento
10. El sauna del Club House, estará disponible los días martes a domingo, de 6A. M. a 8 P. M.
9. Respetar el uso del sauna limitado a una hora. Se podrá seguir utilizando, si así lo desea el residente o invitado, siempre que no existan turnos siguientes que colmen su cupo, previa cancelación del valor respectivo, con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. Los usuarios pagaran por anticipado una tarifa de uso cual se fije en acuerdo a lo descrito en la parte inicial para las áreas sociales. En ausencia de definición por asamblea general, será el consejo de administración quien establezca las mismas en tanto se puedan presentar a la asamblea para que las confirme o revoque.
11. No pueden ingresar al sauna personas con afecciones bronquiales, gripa, lesiones abiertas o infecciones que pongan en riesgo la salud de los demás. No obstante, ello el uso de piscina se hará bajo el riesgo de salud y seguridad de la persona que la utiliza.
19. No se puede entrar a la piscina objetos de vidrio o cualquier otro objeto que pueda causar daño a las personas o instalaciones
20. No se puede ingresar al área de sauna con / en patines, monopatines, bicicletas, botines saltadores o cualquier otro elemento mecánico de recreación que indique saltar, correr o deslizar más rápido que el caminar normalmente.
21. Se prohíbe el uso de celular
22. Entrar al sauna en estado de embriaguez. O bajo el efecto de sustancias alucinógenas,
23. Se prohíben los juegos bruscos, empujar a las personas y toda actividad peligrosa.
24. Se prohíbe Ingresar Mascotas.
25. Se prohíbe dentro del sauna la manifestación exagerada de sentimientos y relaciones sentimentales o actos indecorosos que ofendan o menoscaben las buenas costumbres y la moral de las personas.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Cancha de tenis

El uso de la cancha de tenis se sujetará al siguiente reglamento:

Generalidades:

1. La cancha de tenis podrá ser utilizada de lunes a sábado a partir de las 6 A.M. hasta las 8 P.M. Los domingos y festivos podrá ser utilizada a partir de las 8 A. M.
2. Solo deben permanecer en la cancha los jugadores, máximo cuatro (4) o sus instructores en caso de haberlos.
3. Cada apartamento podrá utilizar la cancha una (1) hora diaria, pero se podrá extender si no existiere turno en la hora siguiente. Así mismo podrá utilizarse la cancha un

- máximo de dos (2) horas seguidas, cuando sea utilizada por los mismos cuatro (4) jugadores, durante las dos (2) horas continuas.
4. El pago por cada jugador se sujetará a la calidad como residente y/o como visitante.
 5. El Consejo de Administración podrá designar en cualquier momento a una persona a quien el encargado del CLUB HOUSE deberá mostrar, la planilla antes de iniciar el proceso de reservas, para garantizar que no se hagan reservas por fuera del horario aquí establecido.
 6. Si una persona reserva sin respetar el horario y forma establecido para el efecto, reserva una cancha por más de una hora diaria, reserva a nombre de otra o por otra, será sancionada con la no utilización de la cancha durante dos (2) semanas consecutivas. Si se repite esta conducta será sancionada por el término de un (1) mes. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se impondrán al personal del CLUB HOUSE que viole estas disposiciones.
 7. Las reservas podrán hacerse a partir de las 6:15 de la mañana y hasta las 8 de la noche, para el mismo día o para el día siguiente. Los usuarios de la cancha que tengan continuidad con el día anterior no podrán reservar sino hasta pasadas las 10 de la mañana, igualmente no podrá reservar para el día siguiente si el resultado es la continuidad de dos días, en ese caso deberá igualmente reservar hasta pasadas las 10 de la mañana. Esta medida con el fin de permitir una mayor rotación de las horas predilectas a mayor número de residentes. Quien realice la reserva deberá mostrar su carnet o de residente o identificación, llenar la planilla con su nombre, número de torre, apartamento y firmarla.
 8. Por seguridad se recomienda no utilizar la cancha cuando esté mojada.

Obligaciones:

1. La Administración deberá designar la tarea de verificación a la forma de reserva y uso de la cancha debiendo revisar la planilla antes de iniciar el proceso de reservas, para garantizar que no se hagan reservas por fuera del horario aquí establecido.
2. Los menores deberán estar acompañados de un adulto responsable.
3. Debe ser reservada únicamente por el residente del conjunto, utilizando la planilla de control que manejan los encargados del CLUB HOUSE, identificando el nombre y número del apartamento del residente que la va a utilizar.
4. En caso de que el residente no pueda utilizar la cancha el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación en el CLUB HOUSE para que otras personas puedan utilizarla y pueda reservar posteriormente. Si no lo hiciera antes de la hora prevista de uso no se reembolsará el dinero cancelado.
5. Debe utilizarse la cancha siempre con zapatos tenis de suela para este tipo de deporte y con la ropa adecuada para la práctica del mismo. Se considerará como daño a la cancha dejar marcas en el piso causados por la utilización de zapatos inadecuados.
6. El (los) instructor (es) estará (n) en todo momento bajo la supervisión y responsabilidad del residente que emplee sus servicios.
7. El residente debe recibir la cancha verificando con el personal del CLUB HOUSE el estado de la misma como de sus accesorios y se hará cargo de cualquier daño a la cancha ocasionado durante su utilización.
8. El residente debe hacer la entrega una vez termine el turno, al personal del Club House, quien verificará el buen estado de la misma y anotará las novedades presentadas.

Prohibiciones:

1. No está permitido el ingreso de menores dentro del campo de juego para actividades diferentes al juego de tenis, esto con fin de evitar accidentes.
2. La cancha no podrá ser reservada con mayor tiempo de un día de antelación (1) día de anticipación a la fecha en que se va a utilizar; el costo de alquiler será el determinado

por el Reglamento de Propiedad Horizontal, asamblea o consejo de administración según sea utilizada por residentes, visitantes o instructores.

3. El instructor no podrá reservar la cancha de tenis.
4. Ninguna persona podrá reservar la cancha en nombre de otra que no sea residente de su apartamento.
5. No se podrán hacer reservas para utilizar la cancha durante varios días seguidos. Cualquier residente podrá consultar la planilla para ver las disponibilidades de turnos y dejar observaciones escritas en caso de que observe irregularidades en las reservas.
6. No se podrá utilizar la cancha para campeonatos entre personas no residentes del conjunto, salvo que participen en ellos residentes y no residentes con mayoría de residentes.
7. No gritar extradeportivamente, no utilizar equipos de sonido ni parlantes en la cancha, no emplear palabras soeces o violencia dentro de la cancha o en sus inmediaciones. No ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas dentro de la cancha, ni utilizarla en estado de embriaguez.
8. No se deben arrojar basuras dentro ni fuera de la cancha. Utilizar para el efecto, las canecas colocadas en las inmediaciones de la misma.
11. No utilizar dentro de la cancha patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, raquetas que no sean de tenis, palos, bates, pelotas de otros juegos ni otros elementos ajenos al juego de tenis, no ingresar con mascotas, ni utilizar la cancha para otras actividades.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Cancha De Squash

El uso de la cancha de squash se sujetará al siguiente reglamento:

Generalidades:

1. La cancha de squash podrá ser utilizada todos los días a partir de las 6 A.M. hasta las 9 P.M.
2. Solo deben permanecer en la cancha los jugadores, máximo cuatro incluidos instructores en caso de haberlos.
3. Cada apartamento podrá utilizar la cancha una (1) hora diaria, pero se podrá extender si no existiere turno en la hora siguiente. Así mismo podrá utilizarse la cancha un máximo de dos (2) horas seguidas, cuando sea utilizada por los mismos cuatro (4) jugadores, durante las dos (2) horas continuas.
4. Si una persona reserva sin respetar el horario y forma establecido para el efecto, reserva una cancha por más de una hora diaria, reserva a nombre de otra o por otra, será sancionada con la no utilización de la cancha durante dos (2) semanas consecutivas. Si se repite esta conducta será sancionada por el término de un (1) mes. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se impondrán al personal del CLUB HOUSE que viole estas disposiciones.
5. Las reservas podrán hacerse a partir de las 6:15 de la mañana y hasta las 8 de la noche, para el mismo día o para el día siguiente. Los usuarios de la cancha que tengan continuidad con el día anterior no podrán reservar sino hasta pasadas las 10 de la mañana, igualmente no podrá reservar para el día siguiente si el resultado es la continuidad de dos días, en ese caso deberá igualmente reservar hasta pasadas las 10 de la mañana. Esta medida con el fin de permitir una mayor rotación de las horas predilectas a mayor número de residentes. Quien realice la reserva deberá mostrar su carnet de residente o identificación, llenar la planilla con su nombre, número de torre, apartamento y firmarla.
6. Se podrá separar varios turnos al día, siempre que haya quedado la disponibilidad después de cumplido el horario y procedimiento para reservar.

7. El Consejo de Administración podrá designar en cualquier momento a una persona a quien el encargado del CLUB HOUSE deberá mostrar, la planilla antes de iniciar el proceso de reservas, para garantizar que no se hagan reservas por fuera del horario aquí establecido.
8. Por seguridad se recomienda no utilizar la cancha cuando esté mojada.
9. El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa equivalente a .5 del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.
10. En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa

Obligaciones:

1. La Administración deberá designar la tarea de verificación a la forma de reserva y uso de la cancha debiendo revisar la planilla antes de iniciar el proceso de reservas, para garantizar que no se hagan reservas por fuera del horario aquí establecido.
2. Los menores deberán estar acompañados de un adulto responsable.
3. Debe ser reservada únicamente por el residente del conjunto, utilizando la planilla de control que manejan los encargados del CLUB HOUSE, identificando el nombre y número del apartamento del residente que la va a utilizar.
4. En caso de que el residente no pueda utilizar la cancha el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación en el CLUB HOUSE para que otras personas puedan utilizarla y pueda reservar posteriormente. Si no lo hiciera antes de la hora prevista de uso no se reembolsará el dinero cancelado.
5. Debe utilizarse la cancha siempre con equipo apropiado, zapatos tenis de suela para este tipo de deporte, raquetas y bolas de squash y con la ropa adecuada para la práctica del mismo. Se considerará como daño a la cancha dejar marcas en el piso causados por la utilización de zapatos inadecuados.
6. El (los) instructor (es) estará (n) en todo momento bajo la supervisión y responsabilidad del residente que emplee sus servicios.
7. El residente debe recibir la cancha verificando con el personal del CLUB HOUSE el estado de la misma como de sus accesorios y se hará cargo de cualquier daño a la cancha ocasionado durante su utilización.
8. Una vez terminado el turno, la cancha debe ser entregada al encargado quien verificará el estado de la misma e informará a la Administración las novedades presentadas.
9. El residente debe hacer la entrega una vez termine el turno, al personal del Club House, quien verificará el buen estado de la misma y anotará las novedades presentadas.
10. El residente responsable del turno se hará cargo de cualquier daño a la cancha durante su uso. Los gastos causados para la reparación de los daños serán evaluados y cobrados por la Administración.

Prohibiciones:

1. No está permitido el ingreso de menores dentro del campo de juego para actividades diferentes al juego de squash, esto con fin de evitar accidentes.
2. La cancha no podrá ser reservada con mayor tiempo de un día de antelación (1) día de anticipación a la fecha en que se va a utilizar; el costo de alquiler será el determinado por el Reglamento de Propiedad Horizontal, asamblea o consejo de administración según sea utilizada por residentes, visitantes o instructores.
3. El instructor no podrá reservar la cancha de tenis.
4. Ninguna persona podrá reservar la cancha en nombre de otra que no sea residente de su apartamento.
5. El residente podrá consultar la planilla para ver las disponibilidades de turnos y dejar observaciones escritas en caso de que observe irregularidades en las reservas. No se podrá utilizar la cancha para campeonatos entre personas no residentes del conjunto, salvo que participen en ellos residentes y no residentes con mayoría de residentes.
6. No gritar extradeportivamente, no utilizar equipos de sonido ni parlantes en la cancha, no emplear palabras soeces o violencia dentro de la cancha o en sus inmediaciones.

No ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas dentro de la cancha, ni utilizarla en estado de embriaguez. No se deben arrojar basuras dentro ni fuera de la cancha. Utilizar para el efecto, las canecas colocadas en las inmediaciones de la misma.

7. No utilizar dentro de la cancha patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, raquetas que no sean de squash, palos, bates, pelotas de otros juegos ni otros elementos ajenos a este juego, no ingresar con mascotas, ni utilizar la cancha para otras actividades.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Gimnasio

El uso del Gimnasio se sujetará al siguiente reglamento:

1. El servicio se prestará los días martes a domingo de las 6 AM y hasta las 9 PM.
2. La tarifa para el uso del gimnasio, por una (1) persona residente o visitante, será la establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal, asamblea o consejo de administración.
3. Se permitirá el ingreso al gimnasio máximo de 8 usuarios a la vez.
4. Los botellones de agua dispuestos para el uso de quienes en el Club House realizan prácticas deportivas, es un servicio para esos deportistas y no para el público en general.
5. El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa equivalente a .5 del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.
6. En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa

Obligaciones:

1. El turno para el gimnasio debe solicitarse únicamente por el residente del conjunto, utilizando la planilla de control que manejan los encargados, identificándose con documento, nombre, número de apartamento y/o carné.
2. El turno podrá ser reservado por anticipado con máximo un día de antelación (1) día de anticipación a la fecha en que se va a utilizar o el mismo día si existe disponibilidad. En caso de que el usuario no acceda al uso del gimnasio el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a la hora prevista de uso a los encargados del Club House para que otras personas puedan hacer uso del mismo y pueda reservarlo posteriormente, si no lo hiciera en ese término, no se reembolsará el dinero cancelado.
3. Cada usuario podrá reservar máximo una hora diaria, pero podrá extender ese uso, si no existiere turno en la hora siguiente o no se hubiere completado el tope de uso. Las personas que ingresen deben utilizar ropas deportivas adecuadas para el lugar, como tenis, camisetas, sudaderas.
4. Las máquinas se deben utilizar por un máximo de 45 minutos, dejarlas descansar 15 minutos. Quien utiliza la máquina debe devolver la llave al encargado, al momento de terminar su uso, para que pueda controlar estos tiempos.
5. El residente se hará responsable por los daños causados a los equipos.
6. Todo usuario debe limpiar las máquinas después de utilizarlas, como cortesía para quien tenga el turno siguiente.
7. El usuario debe asegurarse de entregar en buen estado de funcionamiento las máquinas utilizadas al encargado del gimnasio, quien verificará el buen estado de la misma y anotará las novedades presentadas.

Prohibiciones:

1. Hacer reservas para utilizar el gimnasio durante varios días seguidos. Cualquier residente podrá consultar la planilla para ver las disponibilidades de turnos.
2. Permitir el ingreso de menores de ocho (8) años al gimnasio aún en compañía de sus padres o adultos responsables, menos que ellos leguen allí a jugar con los equipos o como forma de extensión de sus ejercicios propios.
3. Gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio, emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.
4. Entrar bajo estado de alicoramiento o Ingerir bebidas alcohólicas o alucinógenas dentro del gimnasio.
5. Arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.
6. Utilizar dentro del Club House patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, o cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo deporte.
- 7.

El incumplimiento a las normas del presente capitulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Juegos De Mesa

Dispone el Conjunto en este momento de juegos de mesa en: ajedrez, parqués, dominó, cartas y mini-futbolín, que serán alquilados, mesa por hora de juego al residente quien se identifique con el respectivo documento o carné, firme la planilla, cancele el valor de uso y responda por los daños que cause a dichos elementos de esparcimiento.

1. El comportamiento mientras se usan esos juegos de mesa, no podrá ser ajeno o diferente al comportamiento que se exige para todos los residentes, visitantes u otros disfrutes del club house.
2. Gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes, emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.
3. Entrar bajo estado de alicoramiento o Ingerir bebidas alcohólicas o alucinógenas
4. Arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.

La tarifa para el uso de estos juegos será la establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal, asamblea o consejo de administración.

El incumplimiento a las normas del presente capitulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

Uso del Spa

Este servicio ha sido creado con el fin de atender las necesidades de los residentes y/o sus visitantes de manera oportuna, incluye servicios de masajes, manicura, pedicura, depilación, peinados. No se incluye corte ni tinturas de cabello y acudirá a las siguientes:

Generalidades:

1. El servicio se prestará de martes a domingo de las 6 AM y hasta las 8 PM.
2. La asignación de la cita dependerá del orden de solicitud.
3. Se pueden hacer citas directamente con el prestador del servicio.
4. La tarifa para los servicios del SPA, serán acordadas con el prestador del servicio, acordado previamente por el consejo de administración, administración o asamblea de propietarios.

Obligaciones:

1. La solicitud del servicio deberá diligenciarse, por escrito y/o por teléfono con mínimo de 1 día de anterioridad, llenando el formato correspondiente y señalando el uso del servicio que desea.
2. Se debe cancelar su servicio antes de ser realizado firmando y exigiendo el correspondiente recibo.
3. De no poder asistir a la reserva, se debe cancelar con anterioridad, so pena de pagar o no devolución de dineros.
4. Por saneamiento cada usuario deberá usar su propio KIT y/o elementos que se requieran para la buena higiene y salubridad.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

OBLIGACIONES DEL PRESTADOR DEL SERVICIO

5. El prestador del servicio deberá responder por los daños que se causen en desarrollo de sus actividades y las de sus auxiliares.
6. El prestador del servicio deberá allegar a la administración todos los certificados y documentos que acrediten su calidad y funcionalidad y la de sus auxiliares, o personal autorizado para la ejecución de la actividad.
7. Es obligatoria la presentación de la documentación que acredite la salud social integral ante la oficina de administración mensualmente.

Venta De Helados, Gaseosas Y Máquinas Dispensadoras

La copropiedad ha generado alianzas para poner al fácil alcance algunos productos y golosinas y ha de procurar las siguientes condiciones:

Generalidades:

1. El servicio se prestará de martes a domingo de las 6 AM y hasta las 9 PM. En las maquinas que se encuentran dentro del Club House
2. Debido al cuadro en caja del efectivo la última venta se realiza a las 8:30 p.m.
3. Los precios serán acordados entre el prestador del servicio y la administración.
4. El proveedor del servicio está obligado a devolver los dineros que por daños en las maquinas se registren.

Obligaciones:

1. Para la venta de gaseosas y helados se debe registrar el pago antes del pedido
2. El uso de las máquinas dispensadoras debe hacerse con el cuidado respectivo, introducir las monedas y billetes de acuerdo a lo sugerido en la misma.
3. Las máquinas están siendo monitoreadas, el daño causado a una de ellas será a cargo del infractor.
4. No golpear las máquinas cuando no sale el producto o la devolución, en caso de quedarse el dinero en la máquina, informar al recepcionista, el proveedor devolverá el dinero en el momento del cierre de inventario y producido.
5. No está permitido la manipulación de las máquinas, su conexión o desconexión del fluido eléctrico, salvo casos de atención de emergencias.
6. No se debe permitir la manipulación de las máquinas por parte de infantes ni usarla para cualquier tipo de juegos.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

SALONES SOCIALES

Generalidades:

1. En acuerdo a la escritura NO.06694 NOT 45. Se autoriza la explotación económica del salón comunal siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho del dominio del mismo. La explotación autorizada se realizará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes ni afecte al conjunto. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del conjunto o a los gastos de inversión según lo decida el consejo de administración.
2. No se cobrará el uso de salones a la realización de actividades comunales, es decir aquella en que participen cinco (5) o más residentes o en las que la mitad o más de los participantes sean residentes del Conjunto.
3. El número máximo de ocupantes del salón del tercer piso del bloque de administración y recepción será de 150 personas. El número máximo de ocupantes del salón BBQ del CLUB HOUSE será de 30 personas.
4. No se autorizará alquilar dos (2) salones simultáneamente a un mismo residente.
5. Se otorgará permiso gratuito para uso del salón social con el fin de efectuar clases, a residentes que así lo soliciten siempre y cuando sean usados exclusivamente para el objeto solicitado en beneficio exclusivamente para los residentes del Conjunto, aquí no se permite personal externo.
6. Se otorgará permiso para uso del salón social con el fin de efectuar clases, a residentes que así lo soliciten con la participación de instructores o invitados externos, siempre que no superen en cantidad a los residentes, en tal caso se cobrará la tarifa que defina la asamblea o el consejo de administración.
7. En la recepción del Club House se llevará un control mediante planilla, se registrarán los nombres de los participantes.
8. El residente que se le otorgue permiso para clases especiales queda como responsable del evento y de acuerdo al reglamento debe acompañar a sus participantes.
9. El salón debe quedar en perfecto estado de limpieza, incluye lavado de baños y cocina. El no cumplimiento a este ítem dará como resultado el no préstamo del salón por los siguientes tres meses.
10. El residente enviará a la oficina de administración el cronograma y apartará las fechas de uso teniendo en cuenta que se aprobaron otros eventos.
11. Los días viernes y fin de semana no se prestará en horas de la noche por las reservas de uso.

El uso de cualquier salón comunal se sujetará a las siguientes:

Obligaciones:

1. La solicitud de alquiler deberá diligenciarse, por escrito, con mínimo de 5 días de anterioridad, llenando el formato correspondiente y señalando el uso que se le va a dar.
2. El/los arrendatarios del salón deben cumplir con las reglas de uso y garantizar por sus invitados el cumplimiento. El solicitante se acogerá que la asignación del salón dependerá del orden de solicitud el Administrador responderá por escrito en caso de ser negada.

3. El residente que alquile un salón deberá cancelar en forma anticipada el valor que para el efecto determine la Asamblea General en el respectivo año fiscal.
4. Adicionalmente deberá cancelarse un valor equivalente al 20% del valor del alquiler o el valor cotizado por servicios de aseo, el que resulte mayor, por concepto de aseo a la entrega del salón. Depositar una suma equivalente al doble del alquiler, para garantizar el pago de multas o la reparación de daños que se causen en el salón, sus equipos, elementos y servicios u otras dependencias o bienes del Conjunto, de sus propietarios o residentes o de terceros. En caso de que el daño causado sobrepase el monto depositado, la Administración cobrará el excedente con cargo al apartamento cuyo residente alquiló el salón. El Administrador hará la devolución del valor depositado, descontado las sumas necesarias para reparar los daños en caso de presentarse o el valor que tendrá que pagar el residente como sanción o multa. De haberse presentado quejas que amerite el estudio de una sanción, la administración devolverá el depósito, una vez descontada esa sanción si se llegare a imponer.
5. Depósito en Garantía. El solicitante dejará un depósito equivalente al treinta por ciento (30%) de un salario mínimo legal mensual (S.M.L.V.), para la reparación de los daños que se causen al salón o a los equipos. En caso de que el daño causado sobrepase el monto establecido, la Administración cotizará estos excedentes y cobrará ese dinero con cargo al apartamento cuyo residente tomó el salón.
6. **Entrega y Recibo.** La Administración del conjunto o en su defecto el supervisor de vigilancia, entregarán el salón en perfectas condiciones de aseo y funcionalidad, según planilla que se llevará para el efecto y el arrendador deberá devolverlo en iguales condiciones, inmediatamente se termine la reunión, si ésta termina antes de las 5 de la tarde o a las 8 a.m. del día siguiente, si se utiliza el salón después de las 5 p.m. La Administración no responderá por los muebles, enseres y equipos, etc. que se utilicen para la respectiva reunión, debiendo el arrendatario retirarlos antes de proceder a la entrega del salón, para lo cual deberá procurarse, no causar ruidos que mortifiquen el descanso y tranquilidad de los residentes de apartamentos contiguos a los salones.
7. El salón deberá estar siempre bajo la responsabilidad del residente que lo solicita en arriendo, en todo momento deberá estar una persona adulta como responsable. Es prohibido colocar puntillas, pegar algún tipo de elemento en las paredes, ventanas o puertas; apagar las luces durante la reunión, confinar el salón sellando las ventanas con periódicos o plásticos u otros objetos que impidan la visibilidad y aireación. En casos que el salón se adapte a mini o discoteca debe respetarse las normas de salud seguridad y respuesta a emergencias determinadas previamente con la administración del conjunto.
8. El arrendatario de un salón deberá entregar en portería con anterioridad al desarrollo de la reunión una lista de los invitados y del personal contratado para el evento, que en conjunto y en ningún caso podrá exceder el número señalado como máximo de ocupantes de cada salón. Las personas no incluidas en este listado, deberán ser autorizadas para ingresar por el residente en Portería. Siempre que no se excedan el número máximo permitido de ocupantes.
9. El responsable de la reunión o alquiler del salón será el responsable y garantizará que los asistentes no molesten o perturben a los residentes con música a volumen excesivo, cantos, gritos, charlas, risas u otros ruidos por fuera del salón asignado.
10. El arrendatario suscribirá un acta de recibo y otra de entrega, en las que constará el estado del inmueble, inventario de muebles, equipos y enseres que se entregan, fecha de inicio y terminación de la reunión y objeto de la misma.
11. Los vigilantes están en la obligación de autorizar la entrada de toda persona que vaya a acceder al salón, bien sea para prestar servicios en él o para participar en la respectiva reunión, siempre que estén incluidos en la lista entregada en la recepción. Igualmente, deberán autorizar la entrada de vehículos de estas personas al parqueadero de visitantes.

Prohibiciones:

1. Utilizar el salón con fines comerciales, políticos, benéficos, con ánimo de lucro o a beneficio de sí mismo o para terceros. En todo caso utilizarlos en actividades acordes con la moral y buenas costumbres.

2. Se prohíbe superar los niveles de ruido y estos deben estar de conformidad con lo establecido en la Resolución 627 de 2006 del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial entre las 7 A.M. y las 9 P.M. el nivel máximo de ruido permitido es de 65 decibeles y entre las 9 P.M. y las 7 A. M. es de 55 decibeles. En todo caso no se pueden utilizar micrófonos o amplificadores de sonido que trasciendan el sonido fuera del lugar donde se lleva a cabo la reunión.
3. Exceder el horario permitido para el cual fue alquilado correspondiente hasta las 12 P.M. los días viernes y sábados y los días martes, miércoles y jueves el horario se extenderá solo hasta las 10 P.M, de acuerdo a la aprobación de Asamblea de Marzo de 2017. Si el residente no da por finalizada la reunión en el horario establecido, el administrador y/o vigilante de turno dará aviso a la policía, previo requerimiento al residente o propietario responsable de la reunión.
4. extender el uso del salón a otras dependencias del Conjunto como Club House, parqueaderos de visitantes, salón de televisión corredores o canchas deportivas y recepción, como tampoco las escaleras de acceso al conjunto o los andenes adyacentes.
5. ingresar a los salones sociales ni a la copropiedad con armas de fuego, sustancias inflamables o explosiva que representen peligro para la copropiedad.
6. Colocar puntillas o pegar cosas en las paredes, ventanas o puertas. Cualquier daño ya sea al inmueble u objetos prestados se responderá con la garantía.

Salón Lúdico De Niños

El uso del salón de niños no causa costo de alquiler y se sujetará a las siguientes condiciones:

1. El servicio se prestará de martes a domingo, entre las 6 A. M. a las 9 P. M.
2. El residente que haga uso de este salón responderá por la conservación del salón y por el correcto funcionamiento del equipo de televisión y demás elementos con que esté dotado éste y por el comportamiento de quienes lo utilicen.
3. Es obligatorio que los menores de edad se encuentren acompañados y bajo la supervisión de un adulto responsable.
4. No se permite que los niños jueguen encima de las mesas y utilicen los espacios para jugar futbol, montar en patineta.
5. El uso del TV debe estar supervisado por un adulto responsable.
6. No se permite el uso para fiestas y/o piñatas. Considerando que fiesta o piñata hace referencia a reuniones amenizadas o recreadas con asistencia de mas de 10 niños y decoración de salón.
7. El salón debe ser dejado en buen estado y sin basura.

El incumplimiento a las normas del presente capitulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

USO DEL BBQ

El objetivo del BBQ es que los residentes tengan un lugar de esparcimiento al aire libre. El interesado en su uso deberá cancelar el valor adicional que se asigne con el uso del salón social.

En esta área se debe cumplir:

Obligaciones:

1. El residente que haga uso del Bbq será el único responsable de cualquier evento inesperado que se presente con sus invitados, durante la permanencia dentro de las instalaciones, por tanto, exonera la copropiedad de cualquier responsabilidad.
2. El área del Bbq se debe devolver a la administración o a quien esta delegue, en orden de aseo y la disposición final del uso del carbón de acuerdo a las normas de recolección de basuras.
3. Los menores deben estar supervisados por adultos.
4. No se permite el ingreso de Mascotas.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

PARQUE INFANTIL

Esta zona merece especial atención y responsabilidad por la connotación ya que es la zona destinada permanentemente a la recreación de bebés e infantes, en este parque se deben contemplar entre otras las siguientes:

Generalidades:

1. El horario de uso del parque será de 5:00 A.M a 10:00 P.M.
2. La copropiedad no responderá por accidentes que se presenten como consecuencia del comportamiento de los menores.

Obligaciones:

1. El parque debe ser utilizado debidamente, sin ruidos ni equipos que perturben la tranquilidad de los residentes, especialmente temprano en la mañana y en horas de la noche.
2. Los menores deben estar supervisados por un adulto responsable.
3. Informar a la Administración acerca de cualquier daño o disfunción de juegos y elementos a fin de que sean reparados oportunamente y no causen accidentes.

Prohibiciones:

1. Se prohíbe utilizar balones que puedan romper vidrios o causar daños, los padres responderán por los daños que se llegaren a causar por la imprudencia de los niños.
2. Los juegos infantiles solo podrán ser utilizados por menores de 12 años, no está permitido el uso del parque infantil dentro del conjunto para adultos y niños mayores a 12 años.
3. Se prohíbe la permanencia de mascotas de todo tipo en este parque.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

PLAZOLETAS INTERNAS

Las plazoletas internas del conjunto se consideran zonas de recreación pasiva, las cuales corresponden a uso común y deben cuidar de ser usadas en consideración a las buenas costumbres, respeto, orden, tranquilidad, seguridad y aseo.

Estas áreas no están definidas ni diseñadas para prácticas deportivas ni reuniones, por lo que cualquier uso diferente al tránsito y estar pasivo debe ser evaluado con la administración y permisible por la misma.

Estas zonas no están consideradas parques infantiles ni están diseñadas para tales efectos.

Se prohíbe la venta o promoción ambulante o estática en estas áreas, salvo casos motivados o especiales que en todo caso deberán estar autorizados o permitidos previamente.

VÍAS INTERNAS

No son para paseo de mascotas o para llevarlas a hacer sus necesidades fisiológicas, los residentes responsables de mascotas deben asegurar el cumplimiento de esta obligación.

Se prohíbe transitar por las vías internas o sótanos a velocidad mayor a 5 km hora.

No está permitido el uso de estas vías para prácticas deportivas o usos diferentes al tránsito de ingreso o salida.

Se prohíbe dejar estacionados los vehículos en estas vías, especialmente en la salida de las torres hacia el parqueadero y en los cruces con el ascensor.

Es obligatorio parar en el cruce de los puntos Fijos o salidas de las torres a al sótano o cruces con ascensor.

Es obligatorio hacer el pare en todos los cruces de vías internas.

Es obligatorio hacer el pare en el cruce de las puertas de ingreso al sótano de residentes.

JARDINES Y ZONAS VERDES

Estas reglas se aplicarán a las zonas duras, jardinerías, jardines y zonas verdes dentro del Conjunto, así como a la zona aledaña que es una cesión tipo A, bajo el cuidado del Conjunto y de servicio de sus residentes y de terceras personas.

Cualquier persona copropietario, residente, arrendatario o visitante que sea sorprendida vendiendo o consumiendo cualquier tipo de droga alucinógena o psicotrópica (cocaína, bazuco, marihuana, etc.); venta de productos ilegales; venta, alquiler exhibición de artículos, revistas o videos pornográficos, no solo a menores de edad; sino que atenten contra las sanas costumbres de la comunidad serán declaradas "*personas no gratas al conjunto*" y se denunciarán por parte de la administración ante la autoridad competente.

El uso de estas zonas se someterá a las siguientes reglas:

Obligaciones:

1. Los niños menores de 5 años deben estar acompañados de un adulto responsable.
2. Los residentes y visitantes deben responder por los daños que se causen a las plantas, canchas y demás elementos de la zona verde.
3. Cuando el residente desee colaborar con la siembra plantas o la colocación de otros elementos para embellecer la zona verde, debe coordinar previamente esta situación con la Administración o la persona encargada.
4. Informar a los vigilantes de cualquier hecho o acto o condición observado real o sospechoso que pueda poner en peligro el bienestar, la salud o la seguridad de las personas o sus bienes.
5. Respecto al uso del parque público exterior, utilizar adecuadamente las canchas y sus elementos y los elementos para la recreación infantil. Informar a la Administración acerca de cualquier daño o disfunción de estos elementos a fin de que sean reparados oportunamente y no causen accidentes.
6. Respetar los horarios establecidos para el ingreso/ regreso al parque público que estará abierto desde las 6:00 a.m. hasta las 10:00 p.m. de lunes a domingo y festivos.

7. Es obligación de los padres o acudientes responsables informar, educar, y hacer que el niño tome interés por el cuidado de prados, jardines y árboles del Conjunto o que los rodean.
8. Si alguno de los copropietarios, residentes, arrendatarios o visitante hace un daño en el Jardín, a los árboles, o al pasto, se verifica el daño de dichos bienes y una vez comprobado, el residente o visitante, debe reparar el daño o pagar el valor correspondiente.

Prohibiciones:

1. Se prohíbe utilizar las zonas verdes para la recreación NO PASIVA de niños y adultos, a excepción de eventos sociales, culturales y recreativos organizados por la comunidad o autorizados expresamente previo permiso.
2. Está prohibido prender fogatas en cualquier parte del conjunto. Lo máximo permitido será el encendido controlado y menor de velas y faroles en celebraciones como el día de las velitas.
3. Por normas de sanidad y salubridad no se permite la permanencia de mascotas en las áreas comunales, sociales, recreativas, deportivas del conjunto, ni sobre las zonas verdes, estas sólo están disponibles para recreación pasiva de niños y adultos. El tiempo de permanencia de las mascotas debe ser el necesario para tránsito o desplazamiento hacia los lugares permitidos. Se prohíbe soltar a las mascotas en las zonas verdes internas, jardines o plazoletas internas del conjunto.
4. Se prohíbe la venta o promoción ambulante o estática en estas áreas, salvo casos motivados o especiales que en todo caso deberán estar autorizados o permitidos previamente.
Está prohibido para residentes o visitantes ocasionar actos o hechos violentos o molestos para la comunidad.
5. realizar en las zonas verdes actividades que causen ruido u otras molestias a los residentes.
6. pisar salvo circunstancias transitorias y especiales los jardines y césped de las jardineras y Sardineles internos.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

USO DE AREA DE RECEPCIÓN, TERRAZAS, CORREDORES

Con el fin de preservar la seguridad de todos los habitantes del conjunto se dispone de las siguientes medidas de control y seguridad, que deben ser acatadas por los copropietarios y los residentes. Por lo tanto se deben acatar las siguientes:

Obligaciones:

1. Llegada a la recepción: Con el objeto de establecer seguridad y ser filtro de ingreso de personas al Conjunto, tanto los visitantes, como los domicilios y las Empleadas deben acudir al procedimiento Peatonal consistente en: reportarse por el citofono externo a la recepción, una vez sea aceptado el ingreso por el residente, la vigilancia autoriza el ingreso a la recepción, donde deberá identificarse presentando su documento de identidad y recibir la escarapela de visitante o el chaleco para el domicilio, indicándosele además la dirección que debe utilizar en razón del apartamento a visitar, desde la puerta de acceso lateral la cual permanecerá siempre cerrada y bajo control de la vigilancia. En el registro general de ingreso, se anotará: Hora, Nombre, Número del Documento de Identificación, apartamento a visitar, para éste registro todo visitante deberá exponer su documento de identidad sea peatonal o vehicular.

2. Todos los residentes deberán cumplir de manera obligatoria con los requisitos de control de acceso que obliga a hacer uso de la tarjeta electrónica, token o huella sea en el ingreso y salida vehicular o peatonal.
3. Los domicilios deberán reportar el número de servicios que entregará en un máximo de 10 minutos, tiempo después del cual deben salir del conjunto sin demoras injustificadas.
4. Las Empleadas deberán tener una escarapela identificando Bloque, Piso, apartamento. Se busca así, descongestionar la recepción con una atención personalizada, lográndose una mejor atención y seguridad de todos los residentes.
5. La vigilancia se reserva el derecho a revisar carteras, maletines, paquetes u objetos a la entrada o salida de la Unidad residencial, visitantes, empleados o personal de domicilios deberán permitirlo si así son requeridos sin que la persona se sienta afectada o lo considere algo personal ya que es con el fin de comprobar autorizaciones y permisos expresos que deben otorgar residentes y propietarios a la salida de elementos significativos.
6. Para la salida del conjunto se deberá acudir al procedimiento inverso de entrada por la recepción.
7. Todo visitante deberá registrar su ingreso en un libro de control de datos de los visitantes que ingresan al conjunto y que anteriormente han sido autorizados.
8. Autorizar por escrito la salida del conjunto a niños solos menores de 12 años. De no existir esta autorización el vigilante negará la salida de menores del conjunto a la calle o al parque comunal hasta que se presente el tutor o responsable. Los vigilantes están autorizados para verificar que el menor esté debidamente autorizado. En cualquier caso requerido las personas deben permitir que la vigilancia verifique la compañía, parentesco o legalidad del acompañante de menor de 12 años.
9. Informar a la Administración, o en su defecto al (los) vigilante (s) de turno, acerca de cualquier acto o hecho que constituya o pueda constituir peligro para las personas o para los bienes privados o comunes.
10. Autorizar la entrada del personal de domicilios. El vigilante anotará la hora de entrada y de salida de cada uno y entregará el chaleco previa autorización de ingreso otorgada por el residente que recibirá el domicilio.
11. En caso de ausentarse por más de dos (2) días, el residente está obligado a asegurar las ventanas y puertas de tal forma que queden debidamente cerradas, dejar desconectados todos los electrodomésticos, cerrar los registros de paso de agua y gas; dejar llaves del apartamento con una persona de confianza (familiar o vecino) e informar a la administración por escrito definiendo a quien avisar en caso de alguna emergencia como roturas de cañerías, cortos, etc., esto con el fin de poder adelantar los arreglos pertinentes en el menor tiempo posible.
12. Utilizar las puertas de entrada y salida conforme a las señalizaciones que tiene impuestas, excepto personas con sillas de ruedas y otros aparatos ortopédicos.
13. Limpiar, recoger, ordenar o en cualquier caso subsanar condiciones que hayan deteriorado mascotas, visitantes, obreros, empleados o cualquier resultado ocasionado por el uso de estas áreas por parte de personal a su responsabilidad.

Prohibiciones:

1. Está prohibido el ingreso a vendedores para hacer recorridos por los pisos o bloques, ofreciendo productos o servicios, tampoco se prestarán o facilitarán los elementos de uso común en el Conjunto en el propósito de ayudar labores de promoción o venta.
2. Se prohíbe comprometer y solicitar a los vigilantes y personal contratado por la administración, para la prestación de servicios personales o individuales diferentes de aquellos que les han sido asignados por la administración de acuerdo con la naturaleza del servicio que prestan.
3. Está prohibido el ingreso a los visitantes que no sean anunciados y autorizados a través del citofono y así evitar el ingreso de visitantes sin que medie registro del mismo en la portería.
4. se prohíbe el ingreso y salida de elementos por parte de terceros, sin que medie la autorización del residente, incluyendo al personal de servicio doméstico y a quienes realicen reparaciones en los apartamentos.

5. Se prohíbe entregar o dejar con los vigilantes: llaves de apartamentos, dinero en efectivo, objetos de valor, para su guarda o tenencia temporal.
6. Usar ésta áreas para reuniones o recreación, ni ingerir bebidas alcohólicas.
7. La estadía de mascotas, mayor al necesario para tránsito de entrada o salida.
8. El conjunto posee terrazas comunales como cubiertas de cada torre, están destinadas únicamente a ser el top de cada estructura, está prohibido el ingreso de los residentes a esta área, solamente y por excepción del personal de servicios, instalaciones y mantenimientos se permitirá bajo la autorización de la administración y con las indicaciones que ésta indique.
9. Los corredores de paso peatonal ubicados en los puntos fijos de las torres, en los accesos de cada piso, en los parqueaderos de visitantes y en el sótano de parqueadero para residentes, está destinado al tránsito de personas y acceso a las diferentes entradas de la copropiedad, no se permite efectuar ningún tipo de actividad diferente a ello como también está prohibido obstruirlas de manera permanente o transitoria con elementos, equipos, accesorios, bienes o cualquier tipo de mercancía ni elementos. Igualmente se prohíbe extender fiestas o reuniones sociales, así como juegos de niños o cualquier otra actividad a estos corredores.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente. En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

USO DE BICICLETERO

La copropiedad posee en los dos sótanos, zonas destinadas para la ubicación de las bicicletas, para mejorar la presentación de áreas de los parqueaderos y debe acudirse a las siguientes reglas:

1. Será responsabilidad de cada propietario la seguridad de las bicicletas.
2. Teniendo en cuenta que no existe cupo suficiente, es obligación de los propietarios retirar las que no cumplan con el uso requerido y dejar espacios para otros residentes.
3. Para seguridad e inventario de las mismas el residente debe informar a la administración e inventariar la misma para custodia de la administración.
4. El censo es obligatorio, para lo cual debe entregar información requerida sobre el estado de la misma.
5. Está prohibido dejar bicicletas, coches de niños, patines, patinetas en sitios comunes no destinados para ellas.

USO DE ASCENSORES

Debe acudirse a las siguientes normas:

Obligaciones:

1. Solicitar la llegada del ascensor al piso respectivo, oprimiendo el botón de llamado en la dirección que se necesita utilizar. Insistir varias veces desprograma el equipo y su tarjeta computarizada.
2. Oprimir el botón suave y solamente del número del piso al cual se dirige
3. En caso de que por alguna sustancia derramada o por acción de una mascota u alguna otra circunstancia se ensucie el ascensor, el responsable de las persona que lo ocasionen deberá limpiarlo a la mayor brevedad, a fin de impedir que esa suciedad sea causa de desagrado general o motivo de riesgo de accidente.
4. El uso del ascensor para la realización de trasteos deberá contar con la destinación, coordinación y autorización de la administración.

5. Es una obligación del propietario no permitir que las mascotas ensucien el ascensor por heces u orina o causen molestias a otras personas que viajen en él.
6. Utilizar el ascensor en trasteos o traslado de materiales con el respectivo protector.
7. En todos los casos es obligatorio cumplir con las indicaciones de uso del proveedor o contratista de mantenimiento publicadas como reglas de uso del mismo.

Prohibiciones:

1. Impedir mediante cualquier maniobra que el ascensor llegue hasta más arriba o más abajo de donde se pidió o se requiere, impidiendo el uso por otras personas.
2. En caso que las puertas no se abran o se bloquee el ascensor con personas dentro, usar el botón de emergencia y su intercomunicador para comunicar y pedir el apoyo de los vigilantes quienes cumplirán el procedimiento de solicitud a la compañía prestadora del servicio técnico.
3. Se prohíbe manipular el ascensor por personas no capacitadas o que no tengan la representación del contratista de servicio técnico. Salvo los casos en que acuda personal del servicio de bomberos, emergencias o rescatistas públicos estatuidos con esas funciones.
4. utilizar el ascensor en caso de emergencia como incendio, terremoto o similar.
5. se prohíbe presionar las puertas, o saltar dentro de los ascensores ya que eso genera desprogramaciones y daños al equipo.
6. utilizar el ascensor con mayor peso o más personas que las permitidas de acuerdo a la plaqueta informativa puesta en cada uno de ellos.
7. Dejar basura dentro del ascensor.
Fumar dentro del ascensor.
8. Ingresar a los ascensores con ropas mojadas provenientes de disfrute de las zonas húmedas del club house.
9. Permitir que los niños golpeen, jueguen, salten o manipulen con desconocimiento el ascensor.
10. Rayar las paredes, romper los accesorios o en general deteriorar la cabina de pasajeros del ascensor.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

SILLAS Y ELEMENTOS DE ATENCION A PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA

La finalidad de estos elementos es promover la difusión y el cumplimiento de las disposiciones, principios y derechos establecidos y reconocidos por la Constitución Política Nacional y las demás disposiciones legales con las personas con movilidad reducida y acudirá a las siguientes reglas:

1. Es obligación de todo residente comunicar a la administración sobre el uso indebido de los elementos dispuestos para personas que no tengan la calificación de movilidad reducida y/o discapacitados.
2. Todas las personas con discapacidad deben estar acompañadas y el uso de estos elementos debe obtenerse con ayuda de terceros
3. El uso de cinturón de seguridad es obligatorio.
4. Evite cargar elementos, maletas que obstruyan el equipo.
5. La silla debe utilizarse con prendas secas, evitar prendas húmedas y/o mojadas.
6. Absténgase de usar la silla cuando considere este trabada y/o sienta ruidos extraños.
7. Pida siempre colaboración al personal del Club House y/o residentes. Evite manipular solo estos elementos.

8. Tomar todas las medidas pertinentes, y con precaución sobre el uso.
9. Se prohíbe el uso por parte de los niños y jóvenes, tomarlos como herramienta de juego.
10. Es obligatorio acudir en el uso a las indicaciones publicadas.
11. Todo usuario es responsable de daños por causa de negligencia o falta de cuidado en el uso de los mismos.

USO DE LOS CARROS DE MERCADO

El Conjunto ha dispuesto carros para el ingreso de los mercados. Con el fin de conservarlos por el mayor tiempo posible y que sirvan a la comunidad en general, se hacen las siguientes recomendaciones y exigencias:

1. El carro del mercado es un artículo de uso común, con uso por tiempo limitado.
2. Después de utilizar el carro del mercado, cada usuario obligatoriamente deberá regresarlo al lugar donde lo encontró, otro residente lo puede estar necesitando, mientras es olvidado o dejado en ascensores, pasillos privados o comunes.
3. Está prohibido el carro en pasillos, ascensores, plazoletas, escaleras, o cualquier otro sitio no destinado a éstos generando desorden y puede causar accidentes o daños a terceros.
4. Los carros de mercado deberán mantenerse ubicados al ingreso de los puntos fijos de cada torre.
5. Se prohíbe sobrecargarlos o colocarles elementos que los puedan dañar, igualmente llevar niños y/o mascotas y utilizarlos para trasteos.
6. Es responsabilidad de cada propietario el uso debido, de efectuarse algún daño será cobrado al residente que lo ocasionó.
7. Recuerde que los ascensores están con sistemas de seguridad, cámaras que permiten identificar a los infractores que dejen en su interior los carros y la carga que llevan, el mal uso de los carros ocasiona las multas y/o sanciones que determinen los reglamentos.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente. En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

USO DE SHUT DE BASURA Y PUNTOS ECOLOGICOS

En el manejo de los desechos está implícito el cuidado de los shuts, en tal sentido se debe acudir a las siguientes reglas:

1. Clasificar los objetos que tienes planeado tirar en los siguientes grupos: 1. papel y cartón, 2. plásticos y 3. Objetos no reciclables. Cada uno de los anteriores grupos debe ir en su propio recipiente, lo cual facilitará el proceso de reciclaje y desecho.
2. Separa los materiales reciclables de los no reciclables en cada una de las categorías anteriores. Coloca en un sitio diferente aquellos que pueden ser peligrosos, debido a su contacto con sustancias tóxicas, como es el caso de las latas de pintura y envases de removedores de uñas.
3. Deposite Los desechos tecnológicos no son biodegradables y pueden ser dañinos para el ambiente, por lo que también deben llevarse a los puntos dispuestos especiales para ser procesados y entregados a las entidades autorizadas.
4. Analiza cuáles materiales, de los que vas a desechar, le puedes dar un uso alternativo. Deposita los materiales restantes en los recipientes correspondientes. Mantenga las canecas con la tapa respectiva.
5. Se han recuperado espacios debajo de las escaleras de las torres, evite dejar basuras en áreas comunes. Estos espacios están siendo monitoreados, el uso indebido ocasiona el cobro de las sanciones reglamentadas.

6. La manipulación de las tapas y aldabas debe ser cuidadosa, especialmente evitando que se deformen o se rompan.
7. El depósito de basuras debe ser solamente en los lugares asignados como puntos ecológicos, shuts o cuartos de basura, por ningún motivo deben emplearse los puntos fijos de acceso a las torres como depósitos de basura.

Reciclar es fácil. Recuerda que al hacerlo contribuyes al cuidado del medio ambiente y a tener espacios más limpios.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente. En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

USO DE LOS CITOFONOS

1. Corresponde a los funcionarios de Administración y portería el uso exclusivo de la consola instalada para el cumplimiento de sus funciones.
2. El mantenimiento de la consola y redes hasta la entrada de cada uno de los apartamentos corresponderá a la Administración. Los daños internos en los apartamentos serán por cuenta del copropietario o arrendatario.
3. Se prohíbe prestar el citófono de portería para que personal diferente a la vigilancia lo utilice, a no ser que sea una emergencia.
4. Es obligación de los residentes, permitir las pruebas y comunicaciones necesarias entre ellos y los apartamentos cuando deban hacerlo por razones de fallas en las consolas o citófonos para establecer si corresponde a la administración o al usuario la intervención o reparación.
5. Es obligación de todos los integrantes del conjunto ya sean propietarios, arrendatarios residentes , visitantes y vigilantes que tengan que ver con citófono la cortesía, el respeto y el buen uso de las palabras por éste medio .

CAPITULO III. REGLAS PARA EL USO DE GARAJES, DEPOSITOS, TERRAZAS Y ZONAS PRIVADAS

USO DE GARAJES

Los residentes deben cumplir las siguientes obligaciones con relación al uso de garajes privados:

1. Destinar el garaje o garajes únicamente para el estacionamiento de vehículos de su propiedad o que por cualquier motivo estén bajo su dominio, teniendo en cuenta de no exceder los tamaños permitidos ni el área de uso privado; ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero.
2. Registrar en la administración los datos de los vehículos de los residentes autorizados a estacionar en sus garajes privados.
3. en caso dado, utilizar las fichas de identificación de los vehículos para ingresar a los garajes y entregarlas al vigilante al salir. No prestarla a nadie y denunciar ante la autoridad competente, la pérdida o sustracción que se sufran en relación con esas fichas.
4. Usar la tarjeta electrónica de proximidad al ingreso y salida.
5. Devolver la tarjeta o ficha a la administración en casos de traslado, sin embargo, puede asignarse al nuevo residente pero debe informarse a la administración para el cambio de nombre y actualización de usuario.
6. Parquear siempre en reversa.
7. En caso de que un vehículo esté botando gasolina u otro combustible, grasa o aceite, hacerlo reparar en el mismo día en que fue avisado de ello, so pena de responder por los daños o perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes. Quien utilice un garaje y su vehículo presente derrames de líquidos, debe colocar en el piso un tapete plástico de color negro para evitar que los combustibles y lubricantes manchen y deterioren el piso de los garajes.
8. Circular en área de parqueaderos conservando la derecha, a velocidad máxima de 10 K/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que entra en relación con el que sale.
9. Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, para tomar las medidas pertinentes y de considerarlo necesario, dar aviso a las autoridades de tránsito.
10. Mantener los vehículos debidamente cerrados cuando estén en el estacionamiento y no dejar objetos de valor dentro de ellos a la vista.
11. Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases producto de la combustión, nocivos para la salud como el monóxido de carbono.
12. No pitar, al ingresar al parqueadero solicitar abrir la puerta haciendo cambio de luces. Respetar el paso que frente a la puerta de ingreso a parqueaderos corresponde a los peatones, internos o externos
13. Los parqueaderos son solo parqueo de vehículos, excepcionalmente de bicicletas y motocicletas, no se pueden dejar muebles o hacer encerramientos para depósitos, salvo en los casos que autorice la Asamblea General o el Consejo de Administración.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

DEPÓSITOS PRIVADOS

EN BLANCO INTENCIONALMENTE

BALCONES Y TERRAZAS DE USO EXCLUSIVO Los balcones y terrazas internas de los apartamentos están establecidos como zonas comunes de uso exclusivo o privado se comprometen de acuerdo con el artículo 50 del Reglamento de Propiedad Horizontal deben acudir a las siguientes obligaciones y prohibiciones:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. No realizar excavaciones, regatas o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, sostener o introducir en ellas cargas u objetos excesivamente pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de las áreas comunes o unidades privadas vecinas.
4. No realizar modificaciones a la puerta que implique un cambio en diseño exterior de la misma.
5. No cambiar el color de las fachadas ni la forma exterior de las Unidades privadas, muros o tabiques comunes, ventanas o puertas de las mismas o de las fachadas.
6. No colocar rejas diferentes al diseño aprobado por la Asamblea. Ni Instalar cubiertas en los patios del primer piso o cubiertas o cerramientos de las terrazas de los Pent House diferentes a las autorizadas por la Asamblea General.
7. No Instalar avisos o letreros en las fachadas, en las ventanas o en las puertas, se excepcionan letreros anunciando venta o arriendo del inmueble, en todo caso este debe ser en modelo aprobado por la administración de manera que no resulte en afectación del orden y estética de la fachada y el conjunto.
8. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. Cuando un propietario o residente consideren necesarias reparaciones de bienes comunes de uso exclusivo, coordinarán con la administración, la reparación y mantenimiento oportuno dichas áreas, de manera amable, por escrito, señalando de manera clara en qué consiste el daño o disfunción.
9. No elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas
10. No usar esas zonas para extender ropas, tapetes, secar elementos, acondicionar áreas de trabajo industrial o semi-industrial, generar depósitos de maquinaria o mercancías, aunque sean en gabinetes o closets que de alguna forma afecten la estética y presentación exterior del conjunto.
11. El propietario o residente de áreas comunes de uso exclusivo, aparte de la obligación de efectuar los mantenimientos y reparaciones de dicha área, está en la obligación de informar oportunamente de daños o averías en la misma ya que esto puede ocasionar o amenazar daños o impacto en las zonas vecinas privadas o comunes.
12. Con el fin de evitar que los trabajos de reparación o adecuación dentro de los apartamentos o sus zonas comunes de uso exclusivo causen molestias a los residentes por generación de ruido, vibración, polvo o humo, relacionado con el uso de taladros u otras máquinas, se limitarán a la autorización vigente para realización de trabajos internos en las unidades privadas únicamente de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 6:00 p.m., y los sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. Está prohibida la realización de estas obras, o reparaciones los días domingos y festivos.
13. La administración impedirá el ingreso de trabajadores para realizar obras en días domingos o festivos, salvo en casos de daños emergentes en instalaciones o redes que puedan afectar los inmuebles privados o comunes.
14. Debe evitarse regar o hacer caer al apartamento inferior agua, jabón, o residuos de lavado que caen por el desagüe del mismo, es obligatorio tomar medidas de precaución como recoger el agua y controlar el desagüe para no afectar las unidades vecinas.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

**DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO
EN BLANCO INTENCIONALMENTE**

CAPITULO IV: REGLAS GENERALES PARA PROMOVER LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS Y LOS BIENES EN LA COPROPIEDAD.

ACTIVIDADES ESPECIALES, PERMISOS Y HORARIOS EN GENERAL

Mudanzas O Trasteos

La mudanza y trasteos en general deberán acudir a las siguientes obligaciones y prohibiciones:

1. Avisar por escrito a la administración de trasteo o mudanza.
2. El horario para la realización de trasteos será de lunes a sábado de 8 a.m. a 5 p.m. El código de policía prohíbe los trasteos los días domingos y festivos.
3. Se debe informar por escrito al Administrador en caso de cualquier mudanza o trasteo, por lo menos con 8 días de anticipación a su realización. El Administrador informará al propietario del inmueble, en caso de no ser él quien realiza el trasteo, para que tome las medidas que deban adoptar.
4. Cualquier trasteo que entre o salga del Conjunto debe obtenerse autorización previa de la Administración y todo trasteo que salga debe estar a paz y salvo. Para obtener el paz y salvo, el residente deberá estar al día por todo concepto con la administración.
5. El administrador verificará juntamente con el copropietario o residente, el estado de los ascensores y demás zonas comunes por las cuales pasará el trasteo, antes y después de realizado éste.
6. Se debe utilizar solamente un (1) ascensor para la realización del trasteo o mudanza, a fin de permitir la libre locomoción de los demás residentes. La administración debe instalar los protectores para evitar daño a las paredes y los espejos del ascensor.
7. El copropietario o residente debe proteger con cartones el piso del corredor y del ascensor para evitar rayarlos y no podrá sobrepasar la capacidad máxima de carga del ascensor.
8. La administración a través de quien delegue vigilará que el trasteo se haga sin daño a los bienes de los demás residentes o a los bienes comunes cumpliendo las normas aquí establecidas.
9. El residente dejará al administrador como depósito la cantidad que se establezca por asamblea o consejo de administración y se estime pertinente para garantizar que no se dañen los ascensores, escaleras, paredes y demás zonas comunes o bienes de los demás residentes. Dicho depósito será devuelto por el administrador, una vez verifique que no hubo daños. En caso de daño, se retendrá el valor del depósito y se arreglarán con cargo a él, los daños causados en un término de diez (10) días, devolviendo o notificando cobros excedentes.
10. La Administración verificará que se arreglen los daños causados dentro de los cinco días hábiles siguientes al trasteo, cuando sea obra de la persona responsable.
11. La empresa de vigilancia verificara al terminar el trasteo que el vehículo o vehículos de trasteo vayan desocupados en caso de salida y que el personal que lo realice abandone el conjunto, bajo responsabilidad del residente que ingresa o sale.
12. En los casos de mudanzas, las prohibiciones se extienden a más del hecho de traer o llevar muebles y accesorios, además se prohíbe que una vez ingresado el trasteo los movimientos, ruidos por armado de muebles, alcobas, etc adecuaciones que requieran el uso de taladros, acciones de clavar etc y en general ruidos y golpes de acomodación se restrinjan al horario de trabajos establecido con el fin de evitar molestias a los apartamentos y personas vecinas.

Reparaciones, Obras Y Modificaciones Internas En Las Zonas Privadas

Para realizar este tipo de obras a las unidades privadas o bienes comunes de uso exclusivo, que estén permitidas, de acuerdo con el sistema de construcción, los propietarios se obligan a:

1. Tramitar y obtener ante la Autoridad Competente la autorización respectiva, si la naturaleza de la obra y las normas pertinentes lo exigen.
2. Demostrar que la obra proyectada no compromete la seguridad, ni la solidez de las demás unidades o de los bienes comunes.
3. Demostrar que la obra no afecta la salubridad o los servicios comunes, ni altera las fachadas, ni las cubiertas.
4. Responsabilizarse por que las personas en quien se delegue la realización de la obra, sigan cabalmente las instrucciones dadas por el Consejo de Administración con miras a reducir al mínimo el impacto negativo de la obra sobre el edificio y sus moradores.
5. Obtener autorización previa y escrita de la Administración que sólo podrá negarla, suspenderla o revocarla, cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.
6. El propietario se comprometerá, en todo caso a reparar al edificio y/o demás residentes por los daños que cause como consecuencia de una obra.
7. En caso de modificaciones a los baños, debe presentarse un diseño, concepto técnico y ambiental, teniendo en cuenta la Ley, explicarlo por escrito ante el Consejo, quien de ser necesario, lo presentará en Asamblea dentro del orden del día y será ella quien decida esa modificación si la misma altera o modifica estructuras físicas, de resistencia, de sistemas hidráulicos o eléctricos, situación en la que además será necesaria la autorización de la Curaduría respectiva. El residente permitirá el ingreso del Administrador a su bien privado o de uso exclusivo otorgándole esa potestad si la situación lo amerita, de acuerdo a las restricciones y parámetros establecidas por la Ley para verificar situaciones de obras, modificaciones, daños o situaciones exigibles por él en representación legal de la copropiedad; también, podrá acudir ante la autoridad competente en caso de que se incumpla lo prevenido en este Manual de Convivencia de manera que se afecten bienes comunes o Unidades Privadas, para lo cual podrá soportarse en cualquier medio de prueba reconocido en la Ley.

Bazares Y Ferias

1. Este evento está dirigido a propietarios y residentes de icata club residencial
2. Los propietarios / residentes tienen derecho a participar hasta con tres (3) stand, realizando el pago de cada uno.
3. Para la participación en la feria los propietarios /residentes deben conocer y aceptar el reglamento del evento en el cual se describirá el alcance y requisitos.
4. La inscripción para los participantes tendrá un costo determinado en cada ocasión.
5. Los propietarios y residentes que participen se les asignará el stand una vez realice la inscripción
6. Se debe respetar la asignación del stand y el espacio asignado a cada uno.
7. La participación se clasificará entre venta de alimentos (1 carpa) y venta de artículos varios diferente a comida (1 carpa)
8. Las personas responsables del stand deberán velar por el cuidado de los elementos asignados y entregarlos en el mismo estado en que los recibieron.
9. Los participantes se obligan a cumplir el objeto y actividad solicitada al momento de la inscripción.
10. Los participantes pueden realizar promoción de sus artículos / productos por medio de volantes, tarjetas, descuentos especiales y promociones.
11. La feria se realiza para promover y publicitar la venta de artículos y demás productos de propietarios y residentes.
12. Es obligatorio ocupar el sitio asignado desde la inscripción, el cual estará debidamente numerado
13. No se permite la venta ambulante, es indispensable utilizar el Stand
14. No se permite la modificación de las carpas, levantar o retirar cubrimientos.
15. Es obligatorio realizar la inscripción previa en la administración.

CAPITULO V: ANIMALES DOMÉSTICOS

ART.1: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016 y las normas propias de este Manual. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de administración.

En caso de molestias reportadas a la Administración es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

PARÁGRAFO 1: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.2: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes. En las zonas comunes de propiedad horizontal o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de las razas de caninos potencialmente peligrosas manifestadas en el código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016 título XIII, capítulo IV, artículo 126 deben hacer uso del bozal y su propietario debe portar su permiso.

PARÁGRAFO: Control de caninos potencialmente peligrosos en zonas comunes: en los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá la permanencia de caninos potencialmente peligrosos a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por la decisión calificada de las tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad. Ley 1801 de 2016

ART.3: En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

ART. 4: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben vacunarlos, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado antirrábico. • Tener al día el certificado de las vacunas exigidas según la edad de la mascota; la administración está autorizada para exigir la presentación de dicho certificado cuando lo crea conveniente. • No depositar los excrementos de su mascota en las basuras del conjunto. • Toda mascota perteneciente a un residente deberá ser registrada en la administración. • Evitar el maltrato o abandono de las mascotas, con el fin de propender por su bienestar integral. La Administración tras dos llamadas de atención informará a las autoridades competentes (Policía Nacional o Sociedad Protectora de Animales) a cerca del caso. • El propietario o tenedor de la mascota asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que esta ocasione a las personas, bienes, zonas comunes u otras mascotas.

ART.5: Las mascotas pueden utilizar el ascensor, siempre y cuando no hagan allí sus necesidades y los residentes que se desplacen con ellos no se incomoden, si es del caso el residente tiene prioridad y la mascota deberá esperar un nuevo turno.

ART. 6: Se prohíbe la entrada de mascotas a salones comunales, gimnasio, salón de juegos y terraza BBQ.

ART.7: Se prohíbe pasear a sacar a jugar a su mascota en cualquiera de las zonas comunes del Conjunto. (Ver cuadro sanciones).

ART.8: El tenedor de mascota debe velar por que ésta no perturbe a los demás residentes y por lo tanto debe tomar las medidas que considere pertinentes para garantizar el cumplimiento de la medida.

El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa entre el 25% y 50% del valor de una cuota de administración aproximada al múltiplo de mil (1.000) siguiente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

DE LA TENENCIA DE MASCOTA

Las mascotas se deben mantener en circunstancias de alojamiento higiénico y sanitario, de alimentos y custodia adecuadas, con el fin de preservar su salud y bienestar, en un propósito de impedir cualquier situación de peligro o incomodidad para propietarios, vecinos u otras personas, manteniendo su vida y dignidad como la especie animal, que son.

Se prohíben los perros peligrosos y potencialmente peligrosos. Se presumen peligrosos los perros de las razas: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pitt Bull terrier, American Pitt Bull, Terrier de presa canario, Rottweiler, Staffordshire terrier, Tosa y aquellos producto de cruces o híbridos de estas razas.

Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

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

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

RESTRICCIONES

Las siguientes restricciones son de obligatorio cumplimiento por parte de los dueños de mascotas:

1. Los perros peligrosos o potencialmente peligrosos estarán siempre acompañados de un adulto en su paso por las zonas comunes y en su salida al parque público, utilizando un bozal y trailla o correa.
2. En ningún caso los perros podrán permanecer por las zonas comunes (parqueaderos, zona de juego de los niños, salones comunales, Club House, etc.) y sólo podrán transitar durante el tiempo necesario para salir o entrar al conjunto.
3. Ningún perro podrá circular sin correa en las áreas comunes y los perros grandes, además con bozal.
4. Está prohibido sacar las mascotas a realizar sus necesidades fisiológicas en los prados, jardines, parques o áreas comunes del Conjunto.
5. Los propietarios evitarán dejar las mascotas por períodos prolongados en patios, balcones o terrazas de manera que sus manifestaciones de cualquier tipo empiecen a molestar a las unidades vecinas y velarán por que estas no generen sonidos continuos que afecten a los residentes.
6. Es obligación de los residentes, propietarios de mascotas, recoger los excrementos de éstos en bolsas adecuadas y depositarlos en las canecas de los cuartos de basuras.

En todo caso este Manual de Convivencia se ajusta a la Ley 746 de 19 Julio 2002, sobre tenencia de Mascotas y al nuevo código de policía y convivencia LEY 1801 DE 2016. Capítulos II, III y IV

VACUNAS

Los propietarios de las mascotas deberán entregar a la Administración, por lo menos una vez al año, copia del certificado de vacunación completa del animal doméstico que tenga en su apartamento expedido por un veterinario.

Quien incumpla la normatividad del presente manual en cuanto a la Tenencia de Mascotas, se le aplicarán las sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y se avisará al respectivo centro de zoonosis.

CAPITULO VI. APOYOS ADMINISTRATIVOS

PROTOCOLO Y TRÁMITE DE PQRS-SM

PQRS/SM: El Sistema **PQRS**, es un formulario en el que podrá interponer **peticiones, quejas, reclamos, sugerencias**, en aras de garantizar brindarle un mejor servicio y teniendo en cuenta el derecho al que todas las personas tienen de presentarlo

SM- SOLICITUD MANTENIMIENTO:

Existen 4 tipos de solicitudes:

- PQRS- SM- refiérase a mantenimiento de áreas comunes y privadas
- PQRS- convivencia
- PQRS- contable
- PQRS-seguridad

Cuando el copropietario así lo considere necesario, solicitará a la administración la reparación y mantenimiento oportuno de los elementos de las áreas comunes del conjunto, de manera amable, por escrito, señalando de manera clara en qué consiste el daño o disfunción.

El residente debe informar directamente a la administración, o al vigilante de la portería en ausencia del administrador, acerca de cualquier daño material ocasionado por cualquier residente, familiar o visitantes a los bienes y zonas comunes del conjunto.

Una vez diligenciado el formato, la administración procede a establecer y radicar en el área correspondiente la solicitud y el funcionario a cargo deberá dar respuesta de inmediato sobre el plan a seguir.

La Copropiedad anualmente presupuesta gastos en mantenimiento y reparaciones, por lo que lo que hace referencia a las Solicitudes de Mantenimiento se atenderán de acuerdo a los presupuestos asignados.

VISITA PAGINA WEB. Todos los residentes pueden hacer sus consultas a diario en la página www.clubresidencialicata.com, igualmente se facilita la solicitud de las PQRS por este medio.

En esta página se sube toda la información, circulares, actividades, invitaciones. Políticas, etc. Adicionalmente encuentra videos institucionales

HABEAS DATA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Cumplimiento de la política de HABEAS DATA- DECRETO Derecho Intimidación Personal, Familiar y **Habeas Data**: Artículo 15. La **Constitución Política** de Colombia, dispone: ARTÍCULO 15. ... De igual modo, tienen derecho a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de entidades públicas y privadas.

El Conjunto habitacional ICATA CLUB RESIDENCIAL, ha publicado la política y todo residente de manera voluntaria, puede firmar el formato de autorización de manejo de datos personales, con fines solamente administrativos y necesarios para las actividades de la Copropiedad. El **Habeas Data** es el derecho que tiene toda persona para conocer, actualizar y rectificar toda aquella información que se relacione con ella y que se recopile o almacene en la copropiedad. Este derecho está regulado por la **ley** 1266 de 2008. Ley 1581 de 2012.

CAPITULO VII. DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

- a) Comité de Convivencia de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.
- b) Mecanismos alternos de solución de conflictos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.
- c) Aplicación de las sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Lo anterior sin perjuicio de que los interesados acudan directamente a las autoridades de policía cuando ellas sean competentes y no se haya buscado otra solución al conflicto.

CAPITULO VIII. DEL PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR VIOLACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

a) Quien tenga una queja la someterá al administrador del conjunto o al Supervisor de vigilancia en caso de ausencia del administrador, puede ser verbal y/o escrita.

b) El administrador o supervisor de vigilancia, según el caso, pondrán la queja en conocimiento del residente contra quien se emite esta, sin señalar de manera alguna al quejoso y el administrador podrá reconvenir a la persona indicada, en caso de no ser pertinente la intervención del comité de convivencia, Consejo de Administración o autoridad pública.

c). En ausencia del administrador el supervisor de vigilancia de turno vigilante está autorizado para hacer un respetuoso y amable llamado de atención, a quienes alteren el orden público, realicen escándalos, exceso de ruido o actividades que pongan en peligro la salubridad o la tranquilidad de los residentes. En caso necesario, podrá pedir la intervención de la fuerza pública y en todo caso deberá reportar al administrador. Se aplicará el nuevo código de policía.

d) En caso de reincidencia después del tercer llamado de atención de parte de la administración, ésta informará al Comité de Convivencia para que cite a la persona contra quien se presenta la queja y si lo considera del caso, al o a los quejosos, a una audiencia con el objeto de procurar la cesación de las causas o motivos de las quejas, mediante un procedimiento conciliador y de amigable composición. Si la persona contra quien se formuló la queja se aviene a cumplir el manual de convivencia, comprometiéndose a hacer cesar y no repetir los hechos motivos de la queja, se dejará constancia en el Acta respectiva, terminando así el procedimiento.

e) El COMITÉ DE CONVIVENCIA intervendrá cuando se presente una controversia de un residente para con la comunidad, un visitante o entre dos o más residentes, en relación con el cumplimiento del manual de convivencia, para intentar presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. El comité, en ningún caso podrá imponer sanciones. Las sanciones serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, de acuerdo con lo que al efecto establecen las normas legales vigentes, el reglamento de propiedad horizontal y este manual.

f) Si la persona contra quien se formuló la queja no se aviene a cumplir el manual de convivencia en el término que se hubiere acordado o que se le hubiere fijado para el efecto y hacer cesar o a no repetir los hechos motivo de la queja, el Comité de Convivencia lo informará al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN para que, previo el debido proceso, imponga las sanciones a que haya lugar o por intermedio del administrador, presentar querrela ante las autoridades de policía, en caso de que la competencia sancionatoria corresponda a éstas.

g) El Comité de Convivencia intervendrá cuando se presente una controversia o queja de un residente con la comunidad por hechos donde se acuse a un residente o a persona ajena al conjunto, pero haya ingresado visitando alguna Unidad Privada o a trabajar en ella y se haya acudido a ese Comité por el afectado o afectados, teniendo en cuenta el proceso de la administración y el debido proceso.

h) Si la persona contra quien se formule la queja fuere miembro del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia, deberá abstenerse de participar e intervenir en todo lo relacionado con el caso, salvo el ejercicio de su derecho de defensa; tratándose de un miembro del Comité de Convivencia que por obligación de no participar en el juzgamiento del caso desintegrara la terna que debe conformarlo, el Consejo de Administración, de su seno designará un miembro activo, para que solo en ese caso, sustituya a quien no puede ser Juez y parte.

i) Si la persona contra quien se impuso la queja fuere el Administrador del conjunto, el presidente del Consejo de Administración habrá de sustituirlo en todos los deberes y obligaciones relacionados con el caso.

CAPITULO IX: DEL PAGO DE EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS. PAGO DE SANCIONES PECUNIARIAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. PLAZO PARA LA REPARACION DE LOS DAÑOS CAUSADOS

a) El plazo para el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de expensas comunes fijadas será de un (1) mes calendario o lo que al respecto defina la Asamblea General, salvo el caso de cuotas correspondientes a meses anteriores, que deberán ser cobradas y canceladas en plazo similar al de los meses retroactivos dispuestos o lo que al respecto determine la Asamblea General.

b) El plazo para el pago del valor de las sanciones impuestas será de un (1) mes calendario, a partir de la ejecutoria declarada de la decisión respectiva mediante comprobante de cobro enviado por la Administración del conjunto.

c) Vencidos los términos dispuestos en el literal a) se incurrirá en mora igual a la prevista en el Artículo 30 de la Ley 675 de 2001 o las normas que lo modifiquen, tratándose de expensas comunes ordinarias o extraordinarias. Vencido el plazo fijado en el literal b) sin cumplirse su pago, recibirá un interés moratorio igual al señalado para ese período en las Resoluciones de la Superintendencia Bancaria.

d) El plazo para la reparación material de bienes comunes o privados afectados por hechos de algún residente, será el requerido por el respectivo experto para adelantar la obra u obras necesarias, lo anterior independiente del deber inmediato a cargo del responsable, de hacer cesar todo daño, acto o forma de riesgo que implique la posibilidad de continuación de ese daño, su incremento o riesgo de un mal mayor por propagación o extensión del daño mismo o sus efectos.

f) La reparación de daños que afecten bienes comunes deberá ser atendida de acuerdo a las sugerencias o inspecciones que se impongan en la póliza de bienes comunes. Si por la necesidad de proteger a la comunidad o algún derecho privado, se necesitare una reparación inmediata que no pueda ser atendida por el causante, dada su ausencia, esta será ejecutada por la administración del conjunto con celeridad requerida. Si por alguna causa el responsable manifiesta no estar en condiciones de atender esa emergencia con la prontitud requerida, lo hará saber por escrito a la administración a fin de que bajo esa autorización inicie las obras de reparación necesarias. En todo caso el costo será trasladado en cobro al responsable.

g) Bajo ningún aspecto las personas afectadas o acusadas de causar daño a las propiedades común o privadas del conjunto, podrán solicitar o exigir de su contra parte o de la Administración, comportamiento ajeno a la realidad del hecho tratado, procurando encubrir esa realidad.

h) Quien complete más de 60 días en mora en el pago de alguna de las obligaciones establecidas en este capítulo, será enviado su caso al Abogado del conjunto y si completare 90 días en ese estado se iniciará el respectivo proceso de cobro, con el recargo por costas y agencias en derecho, con pérdida automática a los derechos de uso del Club House, salones comunales, parqueadero de visitantes y su nombre será publicado por la Administración en cartelera a la vista de los residentes.

Sanciones por inasistencia a Asamblea: La inasistencia de un copropietario o su representante a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, se sancionará con una multa equivalente al valor de una (1) cuota ordinaria de expensas comunes, que será cargada a la cuenta del apartamento y deberá ser cancelada en el mes siguiente.

CAPITULO X: DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

El infractor a las normas del presente manual o en su defecto el residente inscrito que tenga los derechos de cuidado sobre menores (Artículo 2347 del C. C.) o haya autorizado la visita o ingreso del trabajador sancionados por violación al presente Manual, será sometido al siguiente procedimiento de ejecución de sanciones:

- a) Requerimiento escrito, suscrito por el Administrador del conjunto, con indicación del plazo para ajustarse a las normas pertinentes o pago de la sanción.
- b) Publicación en lugares de amplia circulación interna de la edificación de la lista de los infractores con indicación del hecho o acto que origina la sanción.
- c) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, sometidas a los mínimos y máximos señalados en la Ley 675 de 2001.
- d) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte, parqueaderos para visitantes.
- e) Reparación del daño material causado a persona o bienes de los residentes o comunes del conjunto. En caso de que el afectado determine que esa reparación no satisfizo suficientemente el daño causado y el infractor se abstenga de lograr esa reparación total o a satisfacción del afectado, este podrá acudir a la autoridad respectiva.

Las sanciones por violación al presente Manual de Convivencia serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición, habrán de respetarse los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual, aplicando el debido proceso, derecho de defensa, contradicción e impugnación, valorando la intencionalidad del acto, su grado de negligencia o imprudencia, las circunstancias atenuantes, atendiendo la proporcionalidad y gradualidad de las sanciones de acuerdo la gravedad del daño o peligro causado, la actitud asumida por el infractor con posterioridad al hecho sancionado y su compromiso a no incurrir nuevamente en la misma falta o violación, que han de serle impuestas.

Todo acto de reincidencia en el hecho y contra los mismos afectados, podrá dar lugar a la aplicación del máximo de la sanción establecida para el caso.

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

El residente sancionado que hubiere autorizado el ingreso al visitante o trabajador sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación deberá intentarse por escrito, mediante recurso de *REPOSICION* dentro del mes siguiente a la fecha de comunicación de la respectiva sanción, siendo aplicables, las normas que sobre el particular consagra el C. de P. C. en sus actuales Artículos 348 y 349.

CAPITULO XI: DISPOSICIONES FINALES Y REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA INTERNO

a) El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los propietarios en la Asamblea ordinaria o extraordinaria convocada para tal efecto, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley.

b) El presente Reglamento será interpretado con autoridad por el Consejo de Administración con el fin de dilucidar y/o establecer su debido alcance teniendo como objetivo el bienestar del Conjunto ICATÁ CLUB RESIDENCIAL en todas sus órdenes.

c) Este Manual Interno una vez sea aprobado por la Asamblea y de acuerdo a los requisitos legales, empezará a regir a partir del día hábil siguiente a la fecha de publicación.

Esta propuesta de Manual de Convivencia pretende actualizar y modificar el último cual fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios reunida el día veinte (20) de marzo de dos mil diez (2010), en el punto No. DIEZ (10) del Orden del Día, desarrollado en esa oportunidad.

Conjunto Habitacional
ICATA CLUB RESIDENCIAL