

REGLAMENTO INTERNO Y MANUAL DE CONVIVENCIA

Conjunto Habitacional
ICATA CLUB RESIDENCIAL

Calle 155 No.23-45 TEL: 6083595
Bogotá, DC.

CONTENIDO

PRESENTACION

OBLIGATORIEDAD

CAPITULO I: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA:

1. De los Derechos
2. De los Deberes y Obligaciones
3. De las prohibiciones

CAPITULO II: DE LA LABOR ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD:

CAPITULO III: DEL USO DE BIENES Y ZONA COMUNES. SERVICIOS EN GENERAL.

1. Aspectos a tener en cuenta en las áreas comunes
2. Personal de mantenimiento de áreas comunes

CAPITULO IV: DEL USDO DE DE VISITANTES, PARQUEADEROS Y DEPOSITOS PRIVADOS. CARROS DE MERCADO:

1. Del uso de parqueaderos de visitantes
2. Del uso de garajes y depósitos privados

Es prohibido para residentes y visitantes

3. Del uso de los carros de mercado

CAPITULO V: DEL USO DE AREAS SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACION

1. Del Club House
2. Salones comunales
3. Del salón de televisión y de niños
4. De la cancha de tenis
5. De la cancha de Squash
6. De la piscina

6.1 Está prohibido

7. Del gimnasio

7.1 De las prácticas no permitidas

8. De los juegos de mesa

9. De las clases deportivas

CAPITULO VI: DE LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS, BIENES PRIVADOS Y ZONAS COMUNES

CAPITULO VII: DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

1. De las restricciones

2. Vacunas.

CAPITULO VIII: DE LA DISPOSICION DE BASURAS

CAPITULO IX. DEL USO DEL ASCENSOR

Practicas no permitidas

CAPITULO X: DEL USO DE LOS JARDINES Y ZONAS VERDES

CAPITULO XI: DE LOS CITIFONOS

CAPITULO XII: DE LAS MUDANZAS O TRASTEOS

CAPITULO XIII:- DE LOS ARRENDATARIOS

CAPITULO XIV: DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

1. Modificaciones a las unidades privadas
2. Terrazas de uso exclusivo
3. Solicitud de reparación de bienes comunes
4. Horario para obras en el conjunto
5. Ingreso de trabajadores
6. Prohibiciones

CAPITULO XV: DE LA SOLIDARIDAD

CAPITULO XVI: DE LAS DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO XVII: DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

CAPITULO XVIII: DEL PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR VIOLACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

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

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

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

PRESENTACION

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.

OBLIGATORIEDAD

El cumplimiento de las normas que conforman este reglamento es obligatorio para los propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes y funcionarios del Conjunto Habitacional Icatá Club Residencial, al desarrollar el Reglamento de Propiedad Horizontal consagrado 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 aplicarán las normas del Código de Tránsito Nacional Terrestre, la Ley 746 de 19 de julio de 2002 sobre tenencia de mascotas, el Código nacional de Policía, el código de Policía de Bogotá, D. C. y demás normas legales vigentes en Colombia.

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

CAPITULO I: DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA:

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 ingreso al Conjunto.

1. De los 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 a la Administración ya sea por motivo de interés particular o común, de viendo recibir una pronta y oportuna respuesta.

2. De los Deberes y 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 organismo decreta o el Consejo de Administración 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) Cumplir las decisiones de la Asamblea General y la Legislación vigente.

d) 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.

e) 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.

f) Velar por el buen funcionamiento de los aparatos o instalaciones del propio apartamento e informar al Administrador o al Consejo de Administración acerca 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.

g) Cuidar las acciones u omisiones de nuestros hijos menores de edad, personas que habiten nuestro apartamento, arrendatarios, moradores, visitantes o personas a quienes autoricemos la entrada, 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.

h) Vigilar 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.

Comunicar por escrito a los órganos competentes, los hechos que resultaren violatorios del reglamento de propiedad horizontal y del Manual de Convivencia.

i) Vigilar que los dineros de la comunidad sean bien utilizados y no permitir que personas inescrupulosas se aprovechen de la administración.

j) Exigir que la contabilidad de la unidad permanezca al día y hacer observaciones por escrito si considera que existe alguna anomalía.

j) Informar por escrito al Administrador en caso de cualquier mudanza o trasteo, expresando fecha y hora, así como cumplir las instrucciones de la Administración para prevenir daños a los bienes comunes y de terceros. No utilizar los carros destinados para el mercado en trasteos o traslado de cosas diferentes de él. Entregar los carnés expedidos para uso del Club House y las tarjetas inteligentes.

- k) Atender oportunamente las reparaciones de su unidad privada.
- l) Dar a conocer del arrendatario este Manual de Convivencia y autorizar por escrito el ingreso de ese nuevo residente; si el arrendatario se atrasa en los pagos de Administración la responsabilidad continúa siendo del propietario.
- m) Cumplir con las demás obligaciones que señale el reglamento y las que con posterioridad determinen la Asamblea General y el Consejo de Administración.
- n) Todo Contrato para la prestación de un servicio en el conjunto debe tener fecha de iniciación y finalización, su vigencia debe ser anual de acuerdo a la fecha del nombramiento del Consejo de Administración.
- ñ) Todos los empleados del Conjunto y de las unidades Privadas habitacionales, también se regirán por los Reglamentos Internos del conjunto, la Ley 675 de 2001 y el presente Manual de Convivencia.

3. De las Prohibiciones.

- a) Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines contrarios a los señalados en el numeral anterior o en las escrituras.
- b) 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. Debido a la acústica del conjunto en altas horas de la noche recomendamos cerrar las puertas y cajones con suavidad, no taconear y evitar al máximo la descarga de los sanitarios o cualquier ruido que perturbe el descanso de los residentes.
- c) Realizar actividades que produzcan malos olores que afecten a otros apartamentos o a las zonas comunes.
- d) Instalar máquinas, antenas de radio o televisión u otros elementos no autorizados por la Asamblea General de Copropietario o el Consejo de Administración.
- e) 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.
- f) Realizar actos que afecten o amenacen la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública.
- g) Guardar y mantener dentro del apartamento, en el garaje o en el depósito, sustancias corrosivas, inflamables, venenosas, explosivas u otras que puedan poner en peligro la

seguridad de los habitantes de la propia unidad, o a los demás habitantes del edificio o conjunto.

h) Sacudir ropas, cobijas, alfombras o cualesquiera otros elementos en las terrazas o balcones, o en ventanas o escaleras y colgar ropas, cables, antenas, alfombras, letreros, carteles, avisos, letreros u otros elementos en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común.

i) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, polvo, y en general todo elemento que pueda obstruir las cañerías de lavamanos, lavaplatos, sanitarios, lavaderos y demás tuberías.

j) Ingresar sustancias que representen peligro para la integridad o salubridad de la edificación o de las personas que la ocupan.

CAPITULO II: DE LA LABOR ECOLOGICA DE LA PROPIEDAD

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.

CAPITULO III: DEL USO DE BIENES Y ZONAS COMUNES. SERVICIOS EN GENERAL:

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, las instalaciones de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía, gas, citófonos, antenas y cableado de televisión, Internet u otros medios de comunicación, sistemas de seguridad, ascensores, elementos de iluminación, las fachadas y cubiertas, las circulaciones vehiculares y peatonales, parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones, club House, salones comunales y áreas de recreación y deporte y en general todas aquellas cosas o servicios comunales, de manera que 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.

1. Aspectos a tener en cuenta en las áreas comunes.

Dentro de las áreas comunes, los residentes y visitantes deben abstenerse de:

- a) Ingerir bebidas alcohólicas en áreas diferentes del salón comunal cuando se alquile este.
- b) Consumir y ofrecer a otros sustancia psicotrópica, alucinógena o estupefaciente, de cualquier tipo.
- c) Utilizar los voladizos, salientes, alféizares, terrazas, balcones, y demás elementos de propiedad comunal y de uso exclusivo, de manera que ese uso, pueda causar daño o perjuicio a las personas o Unidades Habitacionales Privadas.
- d) 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.
- e) Ingerir licor o fumar en los pasillos adyacentes a las Unidades Habitacionales Privadas y arrojar envases de licor o colillas a las zonas comunes o áreas privadas.
- f) Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de las áreas comunes o unidades privadas vecinas.
- g) Modificar las fachadas, o las cubiertas; colgar ropas, cables, antenas, alfombras, letreros, carteles, avisos u otros elementos en las paredes externas, puertas, ventanas, ascensores o áreas de uso común.
- h) 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, como tampoco arrojar estos elementos, agua, jabón, ropas u otros a los patios y terrazas de los apartamentos de los pisos inferiores, a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.
- i) Utilizar las áreas de circulación como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere bullicio o incomodidad.
- j) Expresar en forma indecorosa o apasionada relaciones amorosas.

- k) Exhibir violencia verbal o física en las zonas comunes.
 - l) Utilizar los halles, corredores de circulación, escaleras, rampas, garajes para jugar balón, montar bicicletas o realizar actividades de recreación o diversión.
 - m) Estacionar en áreas comunes no acondicionadas para tal fin: motocicletas, bicicletas, triciclos, botes, remolques u otros elementos. La administración no responderá por pérdidas o daño de las mismas, estas se deben ubicar en los depósitos o en lugares privados de los residentes.
 - n) Impedir o dificultar el mantenimiento, conservación o reparación de zonas, áreas o bienes comunes.
 - ñ) Dejar materiales de construcción y escombros u otros elementos como muebles, cajas, bolsas o costales, en las zonas comunes o garajes del Conjunto.
 - o) Utilizar las áreas comunes y áreas externas del Club House para reuniones que interfieran la tranquilidad y el descanso.
 - p) 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.
 - q) En las terrazas o balcones no se debe fumar, afecta a los vecinos alrededor y ese humo puede contaminar alimentos o bebidas que se encuentren en las Unidades Residenciales Privadas, propias y vecinas.
 - r) El tipo de reja y su diseño que se utilice en las ventanas para seguridad debe de ser uno solo, este tipo y diseño de reja, el Consejo de Administración por autorización directa de la Asamblea General lo analizará y lo aprobará para posteriormente informar a la comunidad cual diseño es definitivo.
- Esto también incluye las cubiertas de los patios del primer piso al igual que los cerramientos de las terrazas de los pent-house (Diseño único y de uniformidad).
- s) 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.
 - t) El Administrador tiene toda la potestad de ingresar a un bien privado si la situación lo amerita, de acuerdo a las restricciones y parámetros establecidas por la Ley; 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.

2. Personal de mantenimiento de áreas comunes.

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, citófonos 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.

CAPITULO IV: DEL USO DE PARQUEADEROS DE VISITANTES, PARQUEADEROS Y DEPOSITOS PRIVADOS. CARROS DE MERCADO:

1. Del uso de Parqueadero 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 su 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 lugar es 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 citófono 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Los visitantes deben dejarlos 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.

j) 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, a una velocidad máxima de 5 K/H, concediendo la debida 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 ocho (8) horas, ni pernoctar.

m) Ningún vehículo podrá pernoctar en el área de parqueo de visitantes. Si así lo hiciere, 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, autorización que no puede convertirse en forma de costumbre mensual.

n) Cuando haya reuniones sociales en los salones comunales se asignara 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.

2. Del Uso de Garajes y Depósitos Privados.

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

a) 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.

b) Registrar en la administración los datos de los vehículos de los residentes autorizados a estacionar en sus garajes privados.

c) 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.

d) Parquear siempre en reversa.

e) En caso de que un vehículo esté botando gasolina u otro combustible 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.

f) 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.

g) Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, para que tome las medidas pertinentes y si lo considera del caso de aviso a las autoridades de tránsito.

h) Mantener los vehículos debidamente cerrados cuando estén en el estacionamiento y no dejar objetos de valor dentro de ellos a la vista.

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.

j) Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases combustibles nocivos para la salud o el monóxido de carbono.

k) 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.

l) Los parqueaderos son solo parqueo de vehículos, no se pueden dejar muebles o hacer encerramientos para depósitos, salvo en los caso que autorice la Asamblea General o el Consejo de Administración.

m) Procedimiento para ingreso de residentes al Parqueadero. El respectivo guardia de seguridad revisará el número de la placa del vehículo, tomando en cuenta marca y color, para entregar la ficha respectiva, tratándose de procedimiento manual; en caso de estar utilizando la ficha electrónica asignada por la Administración, controlar que efectivamente corresponda al número de parqueadero. La salida se hará con el mismo proceso de verificación.

Es prohibido para residentes y visitantes:

- a) Utilizar los garajes como depósito de materiales o muebles o para la realización de juegos u otras actividades no relacionadas con su uso principal.
- b) Hacer cerramientos diferentes a los autorizados por el Consejo de Administración.
- c) Estacionar el vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de estacionamiento de cada garaje.
- d) Estacionar buses, busetas u otros vehículos con capacidad de carga superior a una tonelada.
- e) Realizar reparaciones de los vehículos dentro de los garajes, fuera de las estrictamente necesarias para removerlo y llevarlo a reparación en otro lugar.
- f) Lavar vehículos dentro del garaje.
- g) Almacenar en los depósitos y/o garajes sustancias inflamables, combustibles o peligrosas para la salud, alimentos u otros objetos que puedan atraer roedores u otras plagas so pena de responder por los daños o perjuicios que ello cause a terceras personas o bienes.
- h) Pitar dentro del garaje, salvo casos de extrema necesidad. En caso de colocar alarma al vehículo, el conductor del mismo deberá estar pendiente, para desactivarla cuando le sea solicitado y controlar su sensibilidad.
- i) Utilizar los garajes en actividades de aprendizaje de cualquier tipo.
- j) Las zonas de parqueadero no son sitio de juegos o para montar en bicicleta, triciclo u otros objetos de desplazamiento.
- k) Parquear en corredores o frente a los ascensores. En las zonas comunes se prohíbe la venta de cualquier producto tanto a residentes como particulares.

3. Del 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:

- a) El carro del mercado es un artículo de uso común, con uso por tiempo limitado.
- b) Después de utilizar el carro del mercado, cada usuario deberá regresarlo al lugar donde lo encontró, otro residente lo puede estar necesitando, mientras es olvidado o dejado en ascensores, pasillos privados o comunes.

- c) Dejar el carro en otros sitios genera desorden y puede causar accidentes o daños a terceros.
- d) Los carros de mercado estarán ubicados al ingreso del parqueadero.
- e) Los vigilantes en lo posible, anotarán el número del apartamento de la persona que lo toma para su uso.
- f) No deben sobrecargarlos o colocarles elementos que los puedan dañar. No llevar niños, ni utilizarlos para trasteos.

CAPITULO V: DEL USO DE AREAS SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACION.

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.

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.

1. DEL CLUB HOUSE:

Aspectos a tener en cuenta para todo el 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) No está permitido el consumo de bebidas embriagantes ni de estupefacientes en el CLUB HOUSE ni entrar a estos sitios en estado de embriaguez
- d) 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.

- e) La Asamblea de Propietarios determinará el uso que se dará a cada una de las áreas del CLUB HOUSE y el valor a cobrar por el uso de una de las áreas.
- f) A todos los residentes y visitantes se les recuerda el respeto mutuo, con los encargados de del CLUB HOUSE como con las personas que se encuentren dentro de las áreas de ese club.
- g) 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.
- h) 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.
- i) La persona que ingrese a utilizar el CLUB HOUSE se registrará en la planilla diaria de recepción, entregando el carné o su autorización y cancelando 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.

2. SALONES COMUNALES:

El uso de cualquier salón comunal se sujetará al siguiente reglamento:

- a) No utilizar el salón con fines comerciales, políticos, benéficos, con ánimo de lucro o a beneficio de o para terceros.
- b) Solicitud. 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.
- c) La asignación del salón dependerá del orden de solicitud el Administrador responderá por escrito en caso de ser negada.
- d) No se autorizará alquilar dos (2) salones simultáneamente a n mismo residente.
- e) 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.
- f) El residente que alquile un salón deberá cancelar en forma anticipada el valor que para el efecto determine la Asamblea General para el respectivo año fiscal.
- g) Adicionalmente deberá cancelarse un valor equivalente al 20% del valor del alquiler, por concepto de aseo. 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.

h) 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.

i) **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.

j) 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.

k) 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 ni pegar ningún tipo de elementos en las paredes ventanas o puertas; apagar las luces durante la reunión, ni confinar el salón sellando las ventanas con periódicos o plásticos u otros objetos que impidan la visibilidad y aireación.

l) 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.

m) Utilizar el salón dentro del horario para el cual fue alquilado sin que exceda de las 12 P.M.

n) El arrendado 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 a 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.

o) No 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 andes adyacentes.

p) Los asistentes a las reuniones de los salones alquilados no podrán molestar a los residentes con música, cantos, gritos, charlas, risas u otros ruidos por fuera del salón asignado.

3. DEL SALON DE TELEVISION Y DE NIÑOS:

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

1. El servicio se prestará los días martes a domingo, entre las 6 A. M. a las 9 P. M.
2. Solicitud. La solicitud de alquiler deberá diligenciarse por un adulto residente, con no menos de ocho (8) de anticipación. El Administrador o en su defecto el Supervisor de Vigilancia llevará archivo de las solicitudes. En caso de ser negada la solicitud se dejará constancia escrita del motivo por el cual fue negada.
3. Preservarse el buen estado de las instalaciones, muebles y juguetes de que allí se dispone

4. **Responsabilidad.** El residente que solicita su uso 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.

Los arrendatarios deben cumplir con las siguientes reglas de uso y serán responder por su cumplimiento:

a) El salón y sus equipos deben estar bajo la supervisión de un adulto responsable en todo momento.

b) Limitar el volumen del equipo al interior del salón. Verificar que los usuarios no molesten a los vecinos con ruido, gritos, risas, etc.

c) Utilizar el salón dentro del horario para el cual fue alquilado, en todo caso no más allá de las doce (12) P.M.

d) No extender el uso del salón a otras dependencias del edificio, ni al salón comunal, la cancha de tenis, ni al patio o parqueo de visitantes, como tampoco a la recepción, escaleras de acceso al conjunto o andenes adyacentes.

e) No utilizar el salón y sus equipos con fines comerciales, ni con fines políticos o partidistas y en todo caso utilizarlos en actividades acordes con la moral y buenas costumbres.

f) No colocar puntillas ni pegar cosas en las paredes, ventanas o puertas.

- g) Cualquier daño ya sea al inmueble u objetos prestados se responderá con la garantía.
- h) Deposito 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.

El Administrador hará la devolución del valor depositado descontando las sumas necesarias para reparar los daños, en caso de haberlos o el valor que tendría que pagar el residente como sanción o multa, en caso de que se hubiesen presentado quejas que ameriten el estudio de una sanción. La Administración devolverá el depósito dentro de las 48 horas siguientes a la fecha en que se utilizó el salón, o el excedente, si lo hubiere, una vez hechas las reparaciones o cobrada la multa.

- j) **Entrega y Recibo.** La administración del conjunto o en su defecto el Supervisor de vigilancia, entregarán el salón y su mobiliario en perfectas condiciones de aseo y funcionalidad, los equipos instalados y funcionando; el arrendador deberá devolverlos 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.

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.

- k) Muebles, enseres y equipos. La Administración no se hace responsable por los muebles, enseres, equipos etc., que se utilicen para la respectiva reunión, debiendo el arrendatario retirarlos a la hora en que ella termina. El Conjunto no responderá por muebles, equipos y enseres dejados en el salón una vez finalizada la reunión y efectuada su entrega.

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.

4. DE LA CANCHA DE TENIS:

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

- a) 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.
- b) Solo deben permanecer en la cancha los jugadores, máximo cuatro (4) o sus instructores en caso de haberlos.

c) No está permitido el ingreso de menores dentro del campo de juego para actividades diferentes., esto con fin de evitar accidentes. Los menores deberán estar acompañados de un adulto responsable.

d) Cada apartamento podrá utilizar la cancha una (1) hora diaria, pero se podrá extender si no existirá 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.

e) 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.

f) 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. Quien realice la reserva deberá mostrar su carnet de residente, llenar la planilla con su nombre, número de torre, apartamento y firmar la planilla.

El Consejo de Administración designará semanalmente a una persona a quien el encargado del CLUB HOUSE deberá mostrar, cada mañana, la planilla antes de iniciar el proceso de reservas, para garantizar que no se hagan reservas por fuera del horario aquí establecido.

g) Si una persona reserva por fuera del horario, 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.

h) La cancha podrá ser reservada máximo con (1) día de anticipación a la fecha en que se va a utilizar o el mismo día si existe disponibilidad; el costo de alquiler será el determinado por el Reglamento de Propiedad Horizontal, según sea utilizada por residentes, visitantes o profesores.

i) En caso que el copropietario o 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 dentro del mismo día, no se reembolsará el dinero cancelado.

j) 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.

k) El (los) instructor (es) estará (n) en todo momento bajo la supervisión y responsabilidad del residente que emplee sus servicios.

l) 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.

m) 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.

n) Por seguridad se recomienda no utilizar la cancha cuando esté mojada.

o) El instructor no podrá reservar la cancha de tenis.

n) Ninguna persona podrá reservar la cancha en nombre de otra que no sea residente de su apartamento.

4.1. Prohibiciones:

a) 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.

b) 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.

c) No gritar, 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.

d) No se deben arrojar basuras dentro ni fuera de la cancha. Utilizar para el efecto, las canecas colocadas en las inmediaciones de la misma.

e) 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.

5. DE LA CANCHA DE SQUASH

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

a) Solo podrá ser utilizada por los residentes del conjunto.

b) Los turnos tendrán una duración de una (1) hora.

c) No se puede utilizar la cancha para campeonatos entre personas extrañas al conjunto.

d) Se podrá separar varios turnos al día, siempre que exista la disponibilidad.

- e) 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.
- f) Una vez terminado el turno, la cancha debe ser entregada al encargado quien verificara el estado de la misma e informará a la Administración las novedades presentadas.
- g) La cancha podrá ser utilizada todos los días de martes a domingo de 6 A. M. Hasta las 9 PM.
- h) No podrá haber más de dos (2) jugadores –incluido el instructor, si lo hubiere- dentro de la cancha.
- i) Los jugadores deberán usar equipo apropiado, raquetas y bolas de squash, zapatos adecuados.
- j) Se considerara como daño a la cancha el dejar marcas en el piso o paredes.
- k) Está prohibido entrar bebidas embriagantes o llegar en estado de embriaguez a la cancha

6. DE LA PISCINA

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.

El uso de la piscina se sujetará al siguiente reglamento:

- a) La piscina del Club House, estará disponible los días martes a domingo, de 6A. M. a 8 P. M. Por fuera del este horario nadie puede hacer uso de la piscina bajo ninguna circunstancia. Tampoco podrá hacerse uso de la piscina cuando no esté presente el salvavidas.
 - a) El uso de la piscina es de una hora. Se podrá seguir utilizando, si así lo desea el residente o invitado, siempre que no existan turnos siguientes, previa cancelación del valor respectivo, con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
 - b) La tarifa para el uso de la piscina por una persona residente o invitado será el que se fije en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- c) 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 camisetas u otras prendas sobre el vestido de baño. Por precaución y salud los bebes menores de 2 años deben utilizar pañal especial.

- d) El consumo de alimentos y bebidas sólo se realizará en el área destinada para tal fin y en ningún caso en el área de la piscina.
- e) Toda persona debe utilizar previamente la ducha.
- f) Es obligatorio el uso de los guarda-ropas para las prendas y objetos personales.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) No se puede utilizar la piscina durante tormentas eléctricas.
- k) No se puede entrar a la piscina objetos de vidrio o cualquier otro objeto que pueda causar daño a las personas o instalaciones (patines, monopatines, bicicletas etc.).
- l) El cupo máximo-para el servicio de piscina será de doce (12) personas por hora.
- m) Todo usuario es responsable de cumplir con el reglamento de la piscina, alertar sobre cualquier situación de riesgo y mantenerla en condiciones sanitarias adecuadas.
- n) Debe recordarse que el mantenimiento y salubridad de la piscina implica el uso de agentes químicos y demás productos reconocidos científicamente y autorizados por la Secretaría de Salud Distrital, que pueden causar problemas de piel, ojos y oídos a ciertas personas, según sus propias condiciones.
- o) 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.
- p) 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, serán sancionados con el retiro del cargo que ejecute.

6.1 Está prohibido:

- a. El uso de bronceadores o cremas mientras se usa la piscina.
- b. El uso de grabadoras y equipos de sonido al interior del club House.

- c. Ingresar a los ascensores con ropas mojadas
- d. Entrar a la zona de la piscina en estado de embriaguez.
- e. La piscina es para natación e inmersión, se prohíben los juegos bruscos, empujar a personas vestidas y toda actividad peligrosa.
- f. Colgar toallas o prendas para secado en las sillas y mesas.
- g. Utilizar lenguaje grosero o gritar en forma estridente.
- h. Salir del club House en vestido de baño o toalla.
- i. Transitar con ropa de calle alrededor de la piscina.
- j. Ingresar a las áreas de calderas y demás sistemas de la piscina.
- k. Utilizarla cuando no se encuentre presente el salvavidas.

7. DEL GIMNASIO:

El uso del Gimnasio se sujetará al siguiente reglamento:

- a) El servicio se prestará los días martes a domingo de las 6 AM y hasta las 9 PM.
- b) El turno para el gimnasio debe solicitarse únicamente por el residente del conjunto, utilizando la planilla de control que manejan los encargados, identificándose con nombre y número de apartamento.
- c) El turno podrá ser reservado máximo con (1) día de anticipación a la fecha en que se va a utilizar o el mismo día si existe disponibilidad. En caso que el usuario no acceda al uso del gimnasio el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a los encargados del Club House para que otras personas puedan hacer uso del mismo y pueda reservarlo posteriormente, si no lo hiciere dentro del mismo día, no se reembolsará el dinero cancelado.
- d) Cada usuario podrá reservar máximo una hora diaria, pero podrá extender ese uso, si no existiere turno en la hora siguiente.
- e) Las personas que ingresen deben utilizar ropas deportivas adecuadas para el lugar, como tenis, camisetas, sudaderas.
- f) La tarifa para el uso del gimnasio, por una (1) persona residente o visitante, será la establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- g) Se permitirá el ingreso al gimnasio máximo de 8 usuarios a la vez.
- j) 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.
- k) El residente se hará responsable por los daños causados a los equipos.
- l) Todo usuario debe limpiar las máquinas después de utilizarlas, como cortesía para quien tenga el turno siguiente.

m) 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.

7.1. Prácticas no permitidas.

Está prohibido:

a) Hacer reservas para utilizar el gimnasio durante varios días seguidos. Cualquier residente podrá consultar la planilla para ver las disponibilidades de turnos.

b) 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.

c) Gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio, emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.

d) Entrar bajo estado alicoramamiento o Ingerir bebidas alcohólicas o alucinógenas dentro del gimnasio.

e) Arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.

f) 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.

g) 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.

8. DE LOS 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 a quien se identifique con el respectivo carné, firme la planilla, cancele el valor de uso y responda por los daños que cause a dichos elementos de esparcimiento.

El comportamiento mientras se usan esos juegos de mesa, no podrá ser ajeno o diferente al comportamiento que se exige para todos los residentes o visitantes del Club House.

9. DE LAS CLASES DEPORTIVAS:

El Conjunto no dispone de profesores 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 contratación del profesor, será responsabilidad exclusiva del residente que solicite el ingreso del mismo. Será deber del profesor acreditar el pago vigente de su EPS y ARP, así como será responsables por los accidentes que sufran sus alumnos

La contratación que haga un residente de un profesor no le da derecho a promover esas clases deportivas con personas ajenas al conjunto o como forma de facilitar el ingreso de ellas.

Los profesores 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.

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 profesores, 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 profesor 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.

La autorización concedida por un Residente del Conjunto para ingreso de profesores o auxiliares, corresponderá única y exclusivamente al día y hora que se indique. El acceso que puedan tener profesores y auxiliares en determinada fecha, no permite o facilita el ingreso de esas personas en hora y fecha diferentes.

Las clases deportivas no podrán exceder el cupo legal autorizado para uso de cada cancha o piscina por turno de una (1) hora.

Las clases deportivas 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, por lo mismo la familiaridad o amistad de esos alumnos, no puede tomarse como excusa para romper la permisividad que tienen todos los residentes o el deber de registrarse solo en la forma, días y planillas señalados.

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.

El consignar en las planillas, el ingreso de profesores 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 profesor o auxiliar que se abstenga de registrar ese ingreso y salida, así como el pago por uso de las instalaciones, será sancionado, según el caso, con el retiro del empleado o contratista o el impedimento para dictar clases, dentro de la semana siguiente.

CAPITULO VI: DE LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS, BIENES PRIVADOS Y ZONAS COMUNES:

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 éstos están obligados a:

a) Llegada a la recepción: Objetivo: establecer seguridad y ser filtro de ingreso de personas al Conjunto. Procedimiento Peatonal: Tanto los visitantes, como los domicilios y las Empleadas deben reportarse por el citófono externo a la recepción, una vez sea aceptado el ingreso, por el residente, la vigilancia autoriza el ingreso a la recepción, donde deberá identificarse 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 y apartamento a visitar.

b) No se permitirá 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.

c) Para los domicilios deberá reportar el número de servicios que entregará en un máximo de 10 minutos.

d) Las Empleadas deberá 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.

e) La vigilancia se reserva el derecho a revisar carteras, maletines, paquetes u objetos a la entrada o salida de la Unidad residencial, por parte de visitantes, empleados o personal de domicilios, sin que la persona se sienta afectada o lo considere algo personal y con el fin de comprobar los elementos que porte con la autorización escrita que debió otorgar el respectivo residente.

f) La salida, se hará en las mismas condiciones de entrada.

g) Se llevará un libro de control de datos de los visitantes que ingresan al conjunto y que anteriormente han sido autorizados.

h) Autorizar por escrito la salida del conjunto a los niños 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. Los vigilantes están autorizados para verificar que el menor esté debidamente autorizado.

i) Informar a la Administración, o en su defecto a el (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.

j) Los residentes se comprometen a no solicitar a los vigilantes y personal contratado por la administración, 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.

k) Autorizar el ingreso a los visitantes que sean anunciados a través del citófono y a evitar el ingreso de visitantes sin que medie registro del mismo en la portería.

m) 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.

n) Autorizar por escrito el ingreso y salida de elementos por parte de terceros, incluyendo al personal de servicio doméstico y a quienes realicen reparaciones en los apartamentos.

ñ) No entregar a los vigilantes llaves de apartamentos, dinero en efectivo, objetos de valor, para su guarda o tenencia temporal.

o) 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 el registro de agua y de gas, dejar las 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.

p) Utilizar las puertas de entrada y salida conforme a las señalizaciones que tiene impuestas, excepto personas con sillas de ruedas y otros aparatos ortopédicos.

CAPITULO VII: DE LA TENENCIA DE MASCOTAS:

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, Pit Bull terrier, American Pit 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:

- a) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

1. Restricciones.

Las mascotas deben cumplir las siguientes restricciones:

- a) Los perros peligrosos o potencialmente peligrosos estarán siempre acompañados de un adulto en su paso por las zonas comunes y en al utilizar el parque público, utilizando un bozal y trailla o correa.
- b) 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.
- c) Ningún perro podrá circular sin correa en las áreas comunes y los perros grandes, además con bozal.
- d) Está prohibido sacar las mascotas a realizar sus necesidades fisiológicas en los prados, jardines, parques o áreas comunes del Conjunto.
- e) Los propietarios evitarán dejar las mascotas por períodos prolongados en patios, balcones o terrazas y velarán por que estas no generen sonidos continuos que afecten a los residentes.
- f) 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.

2. Vacunas.

Los propietarios de las mascotas se comprometerán a 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.

CAPITULO VIII: DE LA DISPOSICION DE BASURAS:

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

- a) Separar en bolsas diferentes los residuos reciclables de los no reciclables.
- b) Todo residuo o desperdicio (basura, polvo, residuos de alimentos), y en general ninguna basura, debe ser depositada directamente en el Shut. Cuando las basuras no quepan dentro del shut, por su volumen o tamaño, deben ser llevadas directamente al cuarto de basuras.
- c) Debe depositarse la basura DENTRO DELSHUT, no sobre el piso o sobre el lavadero de traperos. Y cerrar luego la portezuela del shut o la puerta del cuarto de basuras.
- d) El manejo de basuras debe hacerse utilizando bolsas de polietileno gruesas y de tamaño mediano, las cuales deben estar debidamente anudadas para evitar que los residuos queden en el ducto, ocasionando mal olor, problemas de salubridad o riesgos de explosión.
- e) 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.
- f) No se deben arrojar colillas de cigarrillo en el shut, menos si están prendidas pues pueden ocasionar incendios.
- g) Se recomienda utilizar el shut entre las 7 A. M., y las 7 P. M.
- h) Los residuos de aceite de cocina no se deben arrojar directamente en las tuberías ni en las bolsas de basura, sino en un recipiente plástico exclusivo para ello, a fin de evitar derrames y contaminación.

CAPITULO IX: DEL USO DEL ASCENSOR:

- a) 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.
- b) No impedir que el ascensor llegue hasta más arriba o más abajo de donde se pidió o se requiere, impidiendo el uso por otras personas.
- c) Oprimir el botón suave y solamente del número del piso al cual se dirige.
- d) 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 recibir el apoyo de los vigilantes

quienes tienen la llave para abrirlas y la capacitación para mover manualmente el ascensor al piso siguiente en caso de requerirlo.

e) No utilizar el ascensor en caso de emergencia como incendio, terremoto o similar.

f) Presionar las puertas genera desprogramaciones y daños al equipo.

g) Si se utiliza el ascensor con mayor peso al permitido éste tendrá menor duración.

i) Si se ensucia el ascensor por alguna sustancia derramada, o por acción de una mascota u alguna otra circunstancia, límpielo a la mayor brevedad.

Prácticas no permitidas.

a) El uso del ascensor para la realización de trasteos si el mismo no está autorizado por la administración.

b) Permitir que las mascotas ensucien el ascensor o causen molestias a otras personas que viajen en él.

c) Dejar basura dentro del ascensor.

d) Fumar dentro del ascensor.

e) Permitir que los niños golpeen, jueguen con o dentro del ascensor.

f) Utilizar el ascensor en trasteos o traslado de materiales sin el respectivo protector

CAPITULO X. DEL USO DE LOS JARDINES Y ZONAS VERDES:

Estas reglas se aplicarán a las zonas duras, jardineras, 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 al servicio de sus residentes y de terceras personas.

a) Utilizar las zonas verdes para la recreación pasiva de niños y adultos, incluyendo eventos sociales, culturales y recreativos organizados por la comunidad.

b) Los niños menores de 5 años deben estar acompañados de un adulto responsable.

c) Está prohibido prender fogatas en cualquier parte del conjunto.

d) Por normas de sanidad y salubridad no se permite la circulación de mascotas en las áreas comunales, sociales, recreativas o deportivas del conjunto. Estas sólo están disponibles para niños y adultos.

- e) 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.
- f) Los copropietarios, residentes y visitantes deben abstenerse de ocasionar actos o hechos violentos o molestos para la comunidad.
- g) Los residentes y visitantes deben responder por los daños que se causen a las plantas, canchas y demás elementos de la zona verde.
- h) 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.
- i) Informar a los vigilantes de cualquier hecho o acto sospechoso o real que pueda poner en peligro el bienestar, la salud o la seguridad de las personas o sus bienes.
- j) Utilizar adecuadamente las canchas y sus elementos y los elementos para la recreación infantil.
- k) No está permitido el uso del parque infantil dentro del conjunto para adultos y niños mayores a 12 años. No olvide que son elementos para cargar pesos moderados no se exceda.
- l) Informar a la Administración acerca de cualquier daño o disfunción de estos elementos a fin de que sean reparados oportunamente y no causen accidentes.
- m) Respetar los horarios establecidos para el uso de la zona verde que estará abierta al público desde las 6:00 a.m. hasta las 10:00 p.m. de lunes a domingo y festivos.
- n) No realizar en la zona verde actividades que causen ruido u otras molestias a los residentes.
- o) No se debe pisar por ningún motivo los jardines y pasto (Sardineles).
- p) Es obligación de los padres o acudientes responsables informar, educar, y hacer que el niño le coja interés y cuidado por los prados, jardines y árboles del Conjunto.
- q) 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.

CAPITULO XI: DE LOS CITOFONOS:

- a) Corresponde a los funcionarios de Administración y portería el uso exclusivo de la consola instalada para el cumplimiento de sus funciones.
- b) 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.
- c) No se debe prestar el citófono de portería para que de allí cualquier residente lo utilice, a no ser de que sea una emergencia.
- d) Es obligación de la Vigilancia inmediatamente falle la consola o uno de los citófonos que comunique a la Recepción con los Apartamentos, informar ya sea a la Administración si le corresponde o a el copropietario o arrendatario si es quien le corresponde.
- e) Es obligación de todos los integrantes del conjunto ya sean propietarios, arrendatarios residentes , visitantes y vigilantes que tengan que ver con citófonos la cortesía, el respeto y el buen uso de las palabras por éste medio .

CAPITULO XII: DE LAS MUDANZAS O TRASTEOS:

- a) 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.
- b) 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 le sean convenientes.
- c) Cualquier trasteo que entre o salga del Conjunto debe ser autorizado previamente por 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.
- d) Avisar por escrito a la administración de trasteo o mudanza.
- e) El administrador verificará conjuntamente 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.
- f) 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.
- g) 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.

h) 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.

i) El residente dejará al administrador la cantidad que estime pertinente el Consejo de Administración, 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 el excedente si lo hubiere.

j) 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.

k) 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.

CAPITULO XIII. DE LOS ARRENDATARIOS:

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.

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 éstas normas.

c) 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.

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

CAPITULO XIV. DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

1. Modificaciones a las unidades privadas.

Para poder realizar las modificaciones a las unidades privadas o bienes comunes de uso exclusivo, que estén permitidas, de acuerdo con el sistema de construcción, los propietarios se comprometen:

- a) Tramitar y obtener ante la Autoridad Competente la autorización respectiva, si la naturaleza de la obra y las normas pertinentes lo exigen.
- b) Demostrar que la obra proyectada no compromete la seguridad, ni la solidez de las demás unidades o de los bienes comunes.
- c) Demostrar que la obra no afecta la salubridad o los servicios comunes, ni altera las fachadas, ni las cubiertas.
- d) 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.
- e) Obtener autorización previa y escrita de la Administración que sólo podrá negarla, suspenderla o revocarla, cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.
- f) 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.

2. Terrazas de uso exclusivo:

Los propietarios de las terrazas sobre las cuales les haya sido asignado el uso exclusivo se comprometen de acuerdo al Artículo 50 del Reglamento de Propiedad Horizontal:

- a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
- b) No cambiar su destinación.
- c) 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 aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
- d) No elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

3. Solicitud de reparaciones de bienes comunes

- a) Cuando propietario o residente así lo consideren necesarios, solicitarán 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.
- b) El propietario o residente debe informar directamente a la administración o al Supervisor de vigilancia en ausencia del administrador, acerca de cualquier daño materia ocasionado por cualquier residente, familiar o visitante a los bienes y zona comunes del conjunto.

4. Horario para obras en el Conjunto.

Con el fin de evitar que los trabajos de reparación o adecuación dentro de los apartamentos causen molestias a los residentes por producir ruido, vibración, polvo o humo generado por el uso de taladros u otras máquinas, se limitarán a los siguientes horarios:

Se autorizará la 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.

5. Ingreso de Trabajadores.

La administración impedirá el ingreso de trabajadores para realizar obras en días domingos o festivos, salvo en casos de daños en las redes que puedan afectar los inmuebles.

6. Prohibiciones

- a) 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, ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de las áreas comunes o unidades privadas vecinas.
- b) Realizar modificaciones a la puerta de ingreso que implique un cambio en diseño exterior de la misma.
- c) Cambiar el color de las fachadas y la forma exterior de las Unidades privadas, muros o tabiques comunes, ventanas o puertas de las mismas o de las fachadas.
- d) Colocar rejas diferentes al diseño aprobado por la Asamblea. 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.
- e) Instalar avisos o letreros en las fachadas, en las ventanas o en las puertas.

CAPITULO XV. DE LA SOLIDARIDAD:

Cada propietario de apartamento será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o de ella o a quienes invite o ceda el uso del mismo a cualquier título, por sus actos y omisiones y en especial por las multas que el Consejo de Administración imponga al usuario por la violación de las normas legales vigentes, del reglamento de propiedad horizontal o de las contenidas en este manual de convivencia.

CAPITULO XVI. DE LAS DISPOSICIONES VARIAS:

1. 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.

2. 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.

CAPITULO XVII. 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.
- d) 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 XVIII. 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.
- b) El administrador o supervisor de vigilancia, según el caso, podrán 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.
- d) En caso de reincidencia, el administrador del conjunto informará al Comité de

Convivencia para que este, 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 a la comunidad 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 ajenas al Conjunto pero hayan ingresado visitando alguna Unidad Privada o a trabajar en ella y se haya acudido a ese Comité por el afecto o afectados y no sea el caso de competencia del administrador del conjunto.

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, ha de sustituir 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 XIX: 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, 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 (2) 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. Cencido 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 o 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.

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.

i) 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 gastos 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 cincuenta (50%) de la cuota ordinaria de expensas comunes, que será cargada a la cuenta del apartamento y deberá ser cancelada en el mes siguiente.

CAPITULO XX: 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, que se someterán 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 o 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 la 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 XXI: 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.
- d) Este Manual de Convivencia fue aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios reunida el día _____ de marzo de dos mil diez (2010).