REGLAMENTO INTERNO Y MANUAL DE CONVIVENCIA

Conjunto Cerrado Abundara PH
MADRID, CUNDINAMARCA

ADMINISTRACIÓN
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
COMITÉ DE CONVIVENCIA
2025

Contenido

MISIÓN 3

VISIÓN 3

CAPÍTULO I GLOSARIO 4-6

CAPÍTULO II DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y PRINCIPIOS GENERALES 7-16

CAPÍTULO III ASPECTOS PARA TENER EN CUENTA PARA LAS ÁREAS COMUNES Y EL PERSONAL DE MANTENIMIENTO 16-20

CAPÍTULO IV CESIÓN DE LOS DERECHOS A LOS ARRENDATARIOS 20-22

CAPÍTULO V REGLAS PARA USO DE BIENES, ZONAS COMUNES Y SERVICIOS A LA COMUNIDAD 22-26

CAPÍTULO VI USO DE AREAS DEPORTIVAS Y RECREACCION 26-46

CAPITULO VII USO DE ÁREA DE RECEPCIÓN, TERRAZAS, CORREDORES 46-54

CAPITULO VIII REGLAS PARA USO DE PARQUEADEROS, TERRAZAS Y ZONAS PRIVADAS. 55-59

CAPÍTULO IX REGLAS GENERALES PARA PROMOVER LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS Y LOS BIENES EN LA COPROPIEDAD 59-69

CAPITULO X SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS 69-73

CAPÍTULO XI SEGURIDAD Y ASEO 73

Abundara
La Prosperidad

MISIÓN

Propender al desarrollo de los principios orientadores a lograr una comunidad unida, dispuesta a favorecer la paz y la sana convivencia basada en el respeto y la dignidad de cada persona. Para que cada una de ellas realice el uso, goce y disfrute de sus zonas comunes y por ende del conjunto bajo el arroyo de una convivencia pacífica, solidaria y de gran sentido de pertenencia

VISIÓN

Ser una copropiedad que, durante los próximos 5 años, se destaque por la construcción del tejido social, dentro y fuera de la copropiedad, mejorando las relaciones a través de la confianza, solidaridad y apoyo con el fin de construir una comunidad bajo los principios de solidaridad, normas éticas y morales, que conllevan a la construcción de una sociedad.

PRESENTACIÓN

El Reglamento de Propiedad Horizontal integrado en su totalidad y debidamente integrado se consagra en la Escritura Pública No. 2609 del 20 de mayo de 2019 otorgada ante la Notaría 21 del Círculo de Bogotá D.C.

Así mismo se aplicarán las normas 675 del 2001 de propiedad horizontal, código de tránsito nacional Terrestre, Ley 1801 de 2016, Ley 2054 del, 2020, Ley 1755 del 2015, Ley 746 de 19 de julio de 2002 sobre tenencia de animal de compañía y demás normas legales vigentes en Colombia.

Este Manual de Convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad del Conjunto Cerrado Abundara P.H., a través de los principios orientadores de la Ley de propiedad horizontal, como son: FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD, CONVIVENCIA PACÍFICA 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

CAPÍTULO I GLOSARIO

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

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

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
CONJUNTO: Esta acepción se refiere a la zona interna que integra todas las áreas comunes y privadas del Conjunto Cerrado Abundara PH P.H.

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

RESIDENTE: Familiares del propietario que viven permanentemente en el apartamento (esposa(o), hijos, padres, abuelos, etc.).

TENEDOR (ARRENDATARIO): Persona que toma la unidad residencial en arriendo, mediante un contrato de arrendamiento, bien se ha directo con el propietario o a través de una inmobiliaria.

INVITADO: Persona fuera del dueño o arrendatario, que permanece temporalmente dentro de la copropiedad sin pagar compensación al propietario.

VISITANTE: Persona que visita al propietario, residente o invitado mientras está en el inmueble.

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

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes.

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Dentro de esta categoría se clasifican los bienes o zonas comunes cuyo, por razones de diseño y de acuerdo con su ubicación y funcionamiento se le asignan a determinados propietarios o tenedores por acceder directamente o beneficiar específicamente su unidad privada quedando a cargo del respectivo propietario o tenedor su mantenimiento o cuidado esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

ÁREA PRIVADA LIBRE: Extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de

conformidad con las normas legales.

ADMINISTRACIÓN: Es el órgano que por ley ostenta la condición de representante legal de la propiedad y que maneja los recursos del Conjunto. Sus funciones están reguladas en la ley y en los artículos 92 y 93 del reglamento de propiedad horizontal.

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

COMITÉ DE CONVIVENCIA: Es una instancia creada por la Ley 675 de 2001 que busca contribuir a la solución de conflictos que puedan surgir entre los propietarios o tenedores del Conjunto Residencial, o entre ellos y el administrador o el consejo de administración, en razón de la aplicación o interpretación de la ley o el reglamento de propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA Y PRINCIPIOS GENERALES

Los copropietarios miembros de la comunidad del Conjunto Cerrado Abundara PH P.H, 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 propietario, residente, arrendatario y visitante 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, comprometiéndose a cumplirlo y hacerlo cumplir de nuestros hijos, familiares, dependientes, visitantes y demás personas a quienes temporal o transitoriamente otorgamos el uso o disfrute de nuestras unidades privadas o comunes del conjunto.

PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 1º. SOLIDARIDAD. Cada propietario o residente será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o a quien invite o ceda el uso de los mismo a cualquier título, por sus actos u omisiones y en especial por las multas impuestas, por violación de las normas legales, del reglamento de Propiedad Horizontal y de las contenidas en este Manual de Convivencia.

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

ARTÍCULO 2º. OBLIGATORIEDAD. El cumplimiento de las normas que conforman este reglamento es obligatorio para los propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes y funcionarios o trabajadores de la copropiedad.

ARTÍCULO 3º. DERECHOS. son derechos de todos los propietarios de unidades residenciales privadas del Conjunto Cerrado Abundara PH PH:

1. Participar en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y voto.
2. Disfrutar de la propiedad y las zonas recreativas sanamente.
3. Vivir en tranquilidad y paz.
4. Disfrutar de las zonas comunes y servicios que ofrece la Copropiedad, guardando las normas de convivencia establecidas para tal efecto y el debido cuidado de los bienes comunes.

5. Presentar solicitudes respetuosas al Consejo de Administración o la Administración ya sea por motivo de interés particular o común, debiendo recibir una pronta y oportuna respuesta.
6. Todo copropietario, mediante los mecanismos establecidos, tiene derecho a formar parte en el control para que sean cumplidas las decisiones tomadas en las Asambleas, así como las emanadas por el Consejo de Administración o el Administrador y comunicar por escrito cuando conozca hechos de incumplimiento por parte de otros residentes.
7. Elegir y ser elegido miembro del Consejo de Administración o Comité de Convivencia, siempre y cuando esté al día en el cumplimiento de sus obligaciones ordinarias y extraordinarias y no tenga llamados de atención.
8. Comunicar por escrito a los órganos competentes, los hechos que resulten violatorios del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia.
9. Todo copropietario, mediante los mecanismos establecidos, tiene derecho a formar parte en la vigilancia sobre la buena utilización de los dineros de la comunidad.
10. Todo copropietario, mediante los mecanismos establecidos, tiene derecho a exigir que la contabilidad de la unidad permanezca al día y hacer observaciones por escrito si considera que existe alguna anomalía.
11. Todo copropietario puede solicitar asistir a las sesiones ordinarias del consejo de administración, siempre que se encuentre a paz y salvo por expensas o cuotas conservando el derecho a voz, pero no a voto, mediante solicitud escrita o invitación por parte de la administración o del consejo quienes tendrán la potestad de aceptar y limitar
    la cantidad de participantes. El asistente deberá acatar el reglamento de participación y no podrá asistir con niños de brazos, infantes, mensajes o refrigerios, ni animal de compañía.
12. Es un derecho de los propietarios, arrendatarios y residentes a cualquier título, que la administración conteste sus peticiones, quejas, solicitudes de información o consulta en términos, el cual serán los establecidos en la ley 1755 del 2015.
13. Todo copropietario tiene derecho a recibir información por parte de Administración, Consejo de Administración y Comité de Convivencia, siempre y cuando se encuentre en el marco legal y no afecte procesos.
14. Todo copropietario o residente del conjunto residencial tiene derecho a que todo contratista o trabajador de la copropiedad, aplique el manual de servicio al cliente aprobado por el consejo de administración.

ARTÍCULO 4º. DEBERES. Son deberes de todos los propietarios de unidades residenciales privadas del Conjunto Cerrado Abundara PH:

1. Atender oportunamente las reparaciones de su unidad privada.
2. Mantener informada a la administración sobre su dirección, si no reside en el conjunto y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio privado o particular. Con base en lo anterior, los

apartamentos no pueden ser usados como oficinas, ni con fines comerciales, ni como sitio de descanso de ejecutivos en tránsito por la ciudad, ni destinarse a vivienda turística a través de contrato de hospedaje, situación que se presenta cuando una persona natural o jurídica entrega la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a treinta (30) días calendario. (Decreto 2590 de 2009). El contrato de hospedaje se rige por la Ley 300 de 1996 y Ley 1101 de 2006 y sus decretos reglamentarios y las normas pertinentes del Código de Comercio, sin que le sean aplicables de manera alguna las normas atinentes al arrendamiento de vivienda urbana.

3. Solicitar por escrito permiso a la administración para la utilización especial y temporal de bienes de dominio común como, por ejemplo, utilización de escalas para transporte de muebles y enseres, indicando en la solicitud la naturaleza de la utilización y el tiempo estimado de la misma.
4. Contribuir con el pago de expensas comunes para cubrir los gastos necesarios para la administración, funcionamiento, conservación, reparación o reposición de los bienes de dominio común y al pago de las primas.
5. Mantenerse al día para poder hacer parte de los órganos de administración y poder tener el goce y uso de los bienes comunes no esenciales, sin restricción bajo ningún caso a los bienes comunes esenciales.
6. Responder de manera veraz y oportuna las encuestas formuladas por la administración de la copropiedad.
7. Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa o tácitamente el régimen de propiedad horizontal.
8. Hacer las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación Y funcionamiento de su unidad de dominio privado o particular. Si no las hiciere en absoluto no las hiciere oportunamente, será responsable de perjuicios conforme a la Ley, al presente Reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen.
9. Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo hasta de la culpa leve.
10. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos o instalaciones del propio apartamento e informar al administrador respecto de los daños que observe en los aparatos o instalaciones comunes y de los actos o hechos que puedan llegar a dañarlos o a afectar su normal funcionamiento.
11. Cuidar las acciones u omisiones de nuestros hijos menores de edad, personas que habiten nuestro apartamento, arrendatarios, moradores, visitantes o personas a quienes autoricemos su entrada, su animal de compañía y responder por ellos, cuando su conducta produzca algún tipo de daño, lesión o perjuicio a cualquier persona, bien común o individual dentro de la unidad.
12. Cumplir las instrucciones de la administración para prevenir daños a los bienes comunes y/o a terceros.
13. Obtener permiso del administrador para realizar en su propiedad de dominio privado o particular, cualquier modificación interna no contemplada en los

planos del edificio. A su solicitud acompañará planos de la modificación que pretende, avalada por arquitecto que tenga su correspondiente registro ante la autoridad competente; la certificación de profesional idóneo sobre la no afectación de la estructura y estabilidad del edificio; la información necesaria de la modificación para mejor ilustración del administrador, paz y o, según el caso, el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título.

14. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado residencial al administrador o al personal designado por él, para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o bienes privados de otros copropietarios.
15. Responder solidariamente ante la Persona Jurídica de la propiedad horizontal por los daños o perjuicios que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad de dominio privado o particular.
16. Todo contrato que establezca la administración para la prestación de un servicio o ejecución de obra en el conjunto debe tener clara duración, fecha de inicio y finalización, su vigencia máxima debe ser anual.
17. Todos los contratistas, subcontratistas de la copropiedad y colaboradores de los residentes se regirán igualmente por los Reglamentos Internos del conjunto, la Ley 675 de 2001 o norma que la modifique o la revoque, y el presente Manual de Convivencia.
18. Cumplir con las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios o el Consejo de Administración.
19. Respetar el lenguaje arquitectónico de la copropiedad, es decir las normas urbanísticas, el diseño y las especificaciones de las fachadas y muros de cerramiento, en general, deberá ceñirse en todos los casos, a los estándares determinados en los planos, diseños y acabados oficiales de la copropiedad que se consignan en la memoria descriptiva o técnica que se protocolizó con el Reglamento de la Propiedad Horizontal.
20. Realizar una validación documental y de seguridad por parte de los arrendatarios es decir los propietarios de los bienes privados, para que a futuro no se causen perjuicios a la administración y a los demás copropietarios, por afectación en bienes comunes o conductas inapropiadas de residentes.
21. Adoptar todas la medidas sanitarias y protocolos establecidos por el Gobierno Nacional y Secretaria de Salud, ante los decretos de emergencia sanitaria que se puedan presentar a nivel nacional o mundial, salvaguardando su integridad propia como de sus vecinos y comunidad en general, dando buen uso a los elementos de protección personal o Bio- seguridad.
22. Dar cumplimiento estricto y oportuno al presente reglamento y a las decisiones adoptadas por los órganos de administración del Conjunto Cerrado Abundara PH P.H., Asamblea de Copropietarios, Consejo de Administración y Administración.
23. Es deber de la administración velar por el buen uso y mantenimiento de las zonas comunes.

ARTÍCULO 5º OBLIGACIONES. son obligaciones de todos los propietarios y/o tenedores de unidades residenciales privadas del Conjunto Cerrado Abundara PH:

1. 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 este órgano o el Consejo de Administración impongan, debidamente establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. 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.
3. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar el apartamento o parqueadero asignado, conforme a las exigencias de las autoridades de higiene y salud pública.
4. No perturbar la tranquilidad de los residentes del edificio con ruidos ocasionados por alto volumen de equipos de sonido, televisión, radio o similares, fiestas, clases de música, baile, gimnasia, jugar con balones y trabajos con herramientas.
5. Debido a la acústica del conjunto en altas horas de la noche se debe procurar cerrar las puertas y cajones con suavidad, no taconear y evitar al máximo la descarga de los sanitarios o cualquier ruido que perturbe el descanso de los residentes.
6. Utilizar los voladizos, salientes, alféizares, terrazas, balcones y demás elementos de propiedad comunal y uso exclusivo, de manera que ese uso no cause o arriesgue causar daño o perjuicio a las personas o Unidades Habitacionales Privadas.
7. El propietario o residente que instale rejas en sus ventanas deberá ser de manera interna y acudir al tipo y diseño que en cualquier momento autorice el Consejo de Administración por autorización directa de la Asamblea General.
8. Dar a conocer al arrendatario este Manual de Convivencia y autorizar por escrito el ingreso de nuevos residentes a su unidad habitacional; en todo tiempo la responsabilidad de los pagos por expensas, cuotas, intereses, usos y multas continúan siendo del propietario.
9. Ubicar las bicicletas en los bicicleteros, o en su defecto en el lugar establecido por la Administración, con su respectivo candado o mecanismo de seguridad, en cuyo caso, se registrarán las mismas en la Oficina de la Administración. Es responsabilidad de cada propietario de bicicleta adoptar las medidas de seguridad de la misma,
10. Dar buen trato y debido respeto a los colaboradores, contratistas del Conjunto y empleados de estos. Abstenerse de hacer exigencias o reclamos directos o irrespetuosos, o tratar a gritos y con palabras soeces al personal de administración, al consejo de administración, comité de convivencia, a los vigilantes, personal de aseo y vecinos en general.
11. Los residentes están obligados a velar por la integridad y conservación de los

bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado. Responderán hasta por la culpa leve y descuido ligero en el ejercicio de los derechos. La culpa leve conforme al artículo 63 del Código Civil, “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios”

12. Mantener la uniformidad en áreas comunes, en cuanto al color de las puertas, cortinas. rejas y ventanas de cada torre y apartamentos del color dejado por el constructor. Utilizar su bien privado o las zonas comunes para ejercer cualquier tipo de actividad económica.
13. Es obligación de cada propietario y/o tenedor de bicicleta colgarla en los lugares asignados haciendo un cambio de plástico o protector cada vez que este esté deteriorado.
14. El personal de seguridad realizará el seguimiento de aquellas bicicletas que visiblemente están abandonadas con la ayuda de administración las publicarán en las redes sociales y demás del conjunto por un tiempo de quince días, posterior a ello entrarán a donación o remate.
15. Es obligación de los propietarios y residentes atender el requerimiento del guarda, identificándose, exhibiendo su documento y proporcionar datos exactos de la torre y apartamento donde reside
16. Obligación de correcto uso de los bicicleteros. Las bicicletas que se dejen en zonas comunes o bicicleteros que no le haya asignado al copropietario, si al cabo de 24 horas de haber sido recogidas por el personal de seguridad no aparece el doliente. Serán entregadas a la Policía Nacional como abandonadas.
17. Asistir a las asambleas de propietarios y concurrir a las citaciones que le haga el Administrador, Consejo de Administración o Comité de Convivencia. En caso de no hacerlo, se deberá informar dentro de los tres (3) días siguientes a la administración presentando la excusa médica o el motivo que justifica la inasistencia.
18. No agredir verbal ni físicamente a ningún residente, guarda de seguridad, personal de administración, personal de aseo o cualquiera que preste sus servicios a la copropiedad, cualquier inconformidad debe ser informada a la administración o en su defecto al consejo de administración

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 2	No tiene sanción
Numeral 3	Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento

Numeral 4	Multa especial: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 5	Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 6	Multa especial: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 7	Multa especial
Numeral 8	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 9	No aplica sanción
Numeral 10	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 11	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 12	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 13	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 14	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 16	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 17	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 18	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 6º. PROHIBICIONES. En la copropiedad está prohibido:

1. Enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines contrarios a los señalados en el reglamento de propiedad horizontal, la ley general, las escrituras o que altere las normas urbanísticas.

2. Realizar actividades que produzcan malos olores que afecten a otros apartamentos o a las zonas comunes.
3. Instalar en las zonas comunes o comunes de uso exclusivo máquinas, antenas de radio o televisión u otros elementos no autorizados por la Asamblea General de Copropietarios o el Consejo de Administración.
4. 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.
5. Realizar actos que afecten o amenacen la salud de los demás propietarios u ocupantes o la salud pública.
6. Ingresar, guardar y mantener dentro del apartamento, parqueadero asignado, balcones o zonas comunes, sustancias corrosivas, inflamables, venenosas, explosivas u otras que representen peligro para la integridad o salubridad de la edificación o de las personas que la ocupan.
7. Sacudir ropas, cobijas, alfombras o cualquier otro elemento en las cubiertas, balcones, en ventanas o escaleras, colgar ropas, cables, antenas, alfombras, letreros, carteles, avisos u otros elementos en las paredes externas, puertas, ventanas, hacia el exterior de la zona privada ni áreas de uso común. (Se excepciona los avisos de venta o arriendo en modelo, medidas o formas autorizadas por la administración cuidando la presentación y estética del conjunto).
8. Modificar las fachadas, patios o cubiertas; (Se excepciona el caso que la copropiedad obtenga o gestione los permisos correspondientes de alteración o modificación o que el órgano de asamblea tome determinaciones contrarias).
9. Arrojar en los lavamanos, lavaplatos, sanitarios, lavaderos, de zonas comunes y privadas telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, polvo, y en general todo elemento que pueda obstruir las cañerías, cajas o tuberías.
10. Ingresar a los ascensores con ropas mojadas, flotadores, juegos, etc. que no se han secado previamente al salir de usar las zonas húmedas de la copropiedad.
11. Ingerir bebidas alcohólicas en áreas diferentes del salón comunal cuando se alquile este.
12. Consumir y ofrecer otras sustancias psicotrópicas, alucinógenas o estupefacientes, de cualquier tipo en las zonas de uso privado, como en las zonas comunes de la propiedad.
13. 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.
14. Ingerir licor, fumar, consumir sustancias alucinógenas en los pasillos adyacentes a las Unidades Habitacionales Privadas, en balcones, patios y arrojar envases de licor o colillas a las zonas comunes, áreas privadas o áreas comunes de uso privado.
15. Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos,

ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de las áreas comunes o unidades privadas vecinas.

16. Arrojar colillas, cajetillas, envases, botellas, papeles y demás basura u objetos en los pasillos, jardines y demás zonas comunes o por fuera de los shut de basuras, canecas y demás elementos previstos para ello; también se prohíbe arrojar otros elementos como agua, jabón, ropas u otros similares a los patios y terrazas de los apartamentos de pisos inferiores, a los bienes de propiedad común o las vías de uso público.
17. Utilizar las áreas de circulación como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere bullicio o incomodidad.
18. Expresar conductas, actos sexuales o de exhibicionismo que trasciendan a lo público o a las zonas comunes generando molestia a la comunidad.
19. Exhibir violencia verbal o física en las zonas comunes o que trascienden de lo privado a la comunidad o vecinos.
20. Utilizar las áreas comunes y áreas externas de la copropiedad, los halls, corredores de circulación, escaleras, rampas, para jugar al balón, montar bicicletas o realizar actividades de recreación o diversión que interfieran la tranquilidad y el descanso.
21. Estacionar en áreas comunes no acondicionadas para tal fin: motocicletas, bicicletas, triciclos, botes, remolques u otros elementos. La copropiedad ni la administración responderá por pérdidas o daño de estas, por lo cual se deben ubicar en los depósitos o en lugares privados de los residentes.
22. Impedir o dificultar el mantenimiento, conservación o reparación de zonas, áreas o bienes comunes.
23. Dejar materiales de construcción y escombros u otros elementos como muebles, cajas, bolsas o costales, en las zonas comunes del Conjunto.
24. 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, el residente y/o propietario que autorizó el ingreso del visitante.
25. En las terrazas o balcones no se debe fumar, ni afectar a vecinos con asados que produzcan humo, ya que eso puede afectar el aire y contaminar alimentos o bebidas que se encuentren en las Unidades Residenciales Privadas propias y vecinas.
26. Dejar niños o niñas menores de 12 años en las zonas comunes sin la supervision de un adulto responsable.
27. Arrojar basura, ropa, o cualquier elemento al techo o patio de los primeros pisos
28. Dejar las puertas de ingreso y egreso de torres abiertas o vulnerar el sistema para abrirlas mediante cualquier método manual o tecnológico
29. Permitir que los olores producidos por sus mascotas trasciendan fuera de su unidad privada.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa

del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento

Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 5	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 6	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 9	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 12	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 13	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 14	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 15	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 16	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 17	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 18	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 19	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 20	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 21	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 22	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 23	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 24	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento
Numeral 25	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 26	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 27	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Alcaldía La Prosperidad

Numeral 28	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 29	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

CAPÍTULO III

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

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

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 encomendar las 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.

ARTÍCULO 7º FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA COPROPIEDAD

La ecología es la ciencia que estudia las relaciones existentes entre los seres vivos y el medio en el que viven, así como la relación entre el hombre y su medio. Este interés es realmente reciente, ya que en principio la ecología únicamente se ocupaba de la zoología y la botánica, sólo 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 sólo el último siglo ha causado una situación límite y de alto riesgo, en algunos casos

irreversible, por ello es nuestro compromiso fomentar, auspiciar y trabajar todas las formas que permitan a esta comunidad cumplir con la labor ecológica de la propiedad, por considerarlo un interés social, mundial al que estamos obligados a contribuir.

Reciclaje y Disposición De Basuras:

ARTÍCULO 7. 1.- Para preservar la salubridad y uso adecuado de los residuos y desperdicios, se dispone de las siguientes normas: Resolución No. 184 de 2019:

Recomendaciones:

1. Utilizar el SHUT en los horarios asignados por la administración, según información publicada mediante circular a todos los propietarios, residentes y arrendatarios.
2. Los residuos de aceite de cocina no se deben arrojar directamente en las tuberías o en bolsas de basura, debe hacerse en un recipiente plástico exclusivo para ello, a fin de evitar derrames y contaminación.
3. Practicar el reciclaje y clasificación en los desechos domésticos a fin de disminuir el impacto sobre el entorno y el medio ambiente.
4. Se deberán manejar y clasificar los residuos de la siguiente manera:
    - Bolsa y caneca blanca (residuos aprovechables)
    - Bolsa y caneca verde (residuos orgánicos aprovechables)
    - Bolsa y caneca negra (residuos no aprovechables).

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	No aplica

ARTÍCULO 7.2- OBLIGACIONES: Es obligación de todos los habitantes del Conjunto Cerrado Abundara PH:

1. Separar en bolsas diferentes los residuos reciclables de los no reciclables.

2. Todo residuo o desperdicio (basura, polvo, residuos de alimentos) y en general todas las basuras deben ser ingresadas al SHUT en bolsas, ninguna basura debe ser depositada directamente con excepción de los residuos biodegradables.
3. Debe depositarse la basura dentro del SHUT, no sobre el piso o sobre el lavado de traperos.
4. El manejo de basuras debe hacerse utilizando bolsas de polietileno resistentes, de tamaño mediano y en lo posible biodegradables, las cuales deben estar debidamente anudadas para evitar mal olor, problemas de salubridad o riesgos de explosión.
5. Los menores de 12 años no pueden ser enviados sin compañía al shut a dejar cualquier tipo de basura.
6. Todos los elementos depositados en el SHUT de basura por los residentes y demás, son propiedad de la empresa o persona contratada para la administración del SHUT, en caso de requerir algún elemento, se debe realizar con la autorización de los administradores del SHUT

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como sanción accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	No aplica
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 7.3 PROHIBICIONES: Está prohibido a todos los habitantes del Conjunto Cerrado Abundara PH:

1. Los materiales reciclables como madera, cartones, papel periódico y botellas deben dejarse en el lugar señalado para tal fin en el SHUT.
2. Los servicios sanitarios y de aguas negras, están habilitados para recibir residuos propios de un uso adecuado de los mismos, por ello se prohíbe arrojar a su sistema desperdicios de comidas, papel, plásticos, pañitos húmedos, toallas higiénicas, tampones, pañales, desechos de construcción y

en general cualquier elemento que los obstruya la tubería en su paso interior, así como en su paso a los sistemas generales de salida de aguas negras del conjunto.

3. No se deben arrojar colillas de cigarrillo en el SHUT ni en los parqueaderos, senderos peatonales o balcones, menos si están prendidas pues pueden ocasionar taponamientos, incendios o explosión.
4. Depositar o arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin o llenar de basuras los puntos fijos de las torres, en caso de que la misma se encuentre llena el residente deberá llevar el residuo hasta el cuarto de basuras, los cuales quedarán abiertos especialmente en fin de semana según horarios informados por la administración.
5. Arrojar por las ventanas hacia el patio de los primeros pisos, basura, colillas de cigarrillos, cajas, bolsas, empaquetaduras de alimentos entre otros.
6. En las canecas internas del conjunto, está prohibido depositar en ellas la basura de las unidades privadas.
7. Está prohibido dejar bolsas de basura en zonas comunes.
8. Queda prohibido depositar bolsa de basuras extraída de los apartamentos o vehículos en las canecas ubicadas en zonas comunes

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como sanción accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 8º MANEJO DE ESCOMBROS. Los escombros domiciliarios son

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

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

ARTÍCULO 8.1- OBLIGACIONES:

1. El residente tiene la obligación de comunicarse con la administración para que se coordine la recolección de los escombros y depositar los mismos en la portería uno, una vez realice el depósito en efectivo a la cuenta de la copropiedad o según las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios.
2. La administración tiene la potestad de devolver los escombros y basuras dejadas en sitios prohibidos a su lugar de origen, es decir entregarla al apartamento que incurre en la falta, el residente está en la obligación de recibirla hasta que tramite su disposición por los canales adecuados.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 8.2- PROHIBICIONES: Está prohibido a todos los residentes en el Conjunto Cerrado Abundara PH:

1. No se permite bajar escombros hasta no tener la autorización o fuera de los horarios establecidos por la administración.
2. Está prohibido depositar en las canecas de la copropiedad escombros, quien incumpla la norma, se hace responsable de la multa que estipula la copropiedad o la Alcaldía como sanción.
3. Los escombros no podrán ser depositados en el SHUT, ni almacenarse en los depósitos generales de basuras que están en las zonas comunes, ni en los parqueaderos o balcones.
4. No se permite depositar voluminosos en el shut de basura, la administración emitirá circular de las fechas en que se recibirán dichos voluminosos, de

acuerdo a la programación a cargo de ALP SAS ESP o quien haga sus veces.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

CAPÍTULO IV

CESIÓN DE LOS DERECHOS A LOS ARRENDATARIOS

Alcance y Generalidad

ARTÍCULO 9º. El arrendamiento de una Unidad Privada habitacional no releva al propietario de sus deberes correspondientes a las cuotas de Administración, las estipulaciones pactadas entre sí y a ese respecto sólo se obligan entre ellos.

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

ARTÍCULO 9.1- OBLIGACIONES. Es obligación de todos los copropietarios o tenedores del Conjunto Cerrado Abundara PH en cuanto a los arrendamientos:

1. Es obligatorio que los arrendatarios o personas a quienes a cualquier título se les cede el uso de Unidad Privada Habitacional, conozcan el Manual de Convivencia y en el caso del cedente su obligación es hacerlo conocer. En todo caso este requisito debe cumplirse previamente a la emisión de paz y salvo y del permiso de mudanza.
2. El propietario deberá informar por escrito a la Administración cuando arrienda o concede el uso de su inmueble a un tercero a cualquier título, señalando el nombre, identificación, dirección y teléfono, tanto del propietario como del arrendatario, así mismo anexar los datos completos de las personas que van

a ocupar el inmueble con el arrendatario, así como constancia de validación de antecedentes de policía, disciplinarios y fiscales, así como anotaciones registradas en el RNMC, esto lo debe hacer en los formatos establecidos por la administración de la copropiedad.

3. El arrendatario una vez lo haya presentado el propietario a quien arrendó el inmueble, firmará un formato en donde consta que conoce dicho Manual de Convivencia y que se compromete a estas normas.
4. El cedente de los derechos de la unidad privada arrendada o cedida, podrá hacer uso de los servicios de la COPROPIEDAD. sometiéndose a las condiciones estipuladas para visitante o invitado.
5. El arrendatario debe estar registrado y contar con la tarjeta, tag o sticker para acceder a la copropiedad, según lo determine el administrador, sin embargo, el responsable del bien privado es el propietario a quien se le causa cualquier tipo de obligación de los bienes comunes de la copropiedad.
6. En el caso que el propietario arriende su inmueble a persona o personas ilegalmente establecidas en Colombia, la Administración tendrá la obligación de reportar el caso a migración Colombia y demás autoridades de acuerdo con su competencia.
7. Según lo dispuesto en el ARTÍCULO 2.1.1.3.1.6.1. del decreto 1077 del 2015 que reza: “Restitución del valor del subsidio familiar de vivienda. Cuando los beneficiarios del programa al que se refiere esta sección transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor, en los términos a que se refiere el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, previo desarrollo del procedimiento a que haya lugar, deberán girar a la cuenta que indique la entidad otorgante el monto de los subsidios asignados. Dicha entidad podrá iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales tendientes a la recuperación efectiva de dichos recursos”. Cuando la administración avoque conocimiento por cualquier medio de este evento, deberá reportarlo a la autoridad competente.
8. Queda prohibido el subarriendo de los apartamentos, en caso de que el propietario del inmueble lo autorice deberá informar a la administración entregando copia del contrato de arrendamiento, los datos del arrendatario, los días que pernoctaran en las instalaciones.
9. Los guardas de seguridad no están obligados dar ingreso o salida a las personas que no cuente con su tag o huella hasta que no se verifique las autorizaciones correspondiente, en caso de ingresar por la fuerza de algún residente será objeto de las sanciones correspondientes.
10. No se permite el arrendamiento por días de habitaciones, en caso de evidenciar alguna unidad con este tipo de novedad la administración está en la obligación de reportar el caso a la superintendencia de industria y comercio sin perjuicio a las acciones internas

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento.
Numeral 2	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 3	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 4	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 5	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 6	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 7	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 8	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 9	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento
Numeral 10	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación mínimo de tres meses hasta que siga subsistiendo el incumplimiento

CAPÍTULO V

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

ARTÍCULO 10º. En la promoción de una sana convivencia entre los residentes, se establecen los siguientes criterios para el correcto uso de acuerdo a su destinación específica, de los bienes comunes puestos a nuestro servicio tales como: instalaciones de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía, gas, antenas y cableado de televisión, Internet u otros medios de comunicación, sistemas de seguridad, ascensores, elementos de iluminación, fachadas y cubiertas, circulaciones vehiculares y peatonales, parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones, Copropiedad, salones comunales, áreas de recreación y deporte, en general todas aquellas cosas o servicios comunales, que de manera general puedan ser debidamente conservados y utilizados por todos los copropietarios.

Los ingresos económicos producto del pago de tarifas por uso de ciertos servicios e instalaciones harán parte del fondo destinado al mantenimiento, conservación, cuidado y pago de gastos de estos.

ARTÍCULO 11º. USO DE PARQUEADEROS DESTINADOS PARA VISITANTES: El conjunto dispone de los parqueaderos comunales e incluso algunos 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 permite 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 los 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.

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

El estacionamiento de visitantes se podrá utilizar de la siguiente manera

- En el horario de 8:00 am a 8:59 pm, podrá ingresar vehículo visitante a la copropiedad teniendo en cuenta que por las primera dos (2) horas, las cuales no se renovarán para la misma jornada, no tendrán costo. El uso del estacionamiento comunal por un tiempo mayor, independientemente de que haya una o más salidas del mismo vehículo, generará un valor de contribución de $7000 (vigencia 2025, este valor se modificará anualmente según decisión de la Asamblea) hasta las 8:59 pm., que se cargará a la cuenta de cobro de administración de la unidad residencial solicitante.
- A partir de las 9:00 pm y hasta las 7:59 am, el uso de los estacionamientos de

visitantes generará contribución plena de $7000 (vigencia 2025), este valor se modificará anualmente según decisión de la Asamblea), independientemente del tiempo que permanezca, valor que se cargará a la cuenta de cobro de administración de la unidad residencial solicitante esto con el fin de hacer el mantenimiento de los estacionamientos y pagar los servicios de vigilancia por el cuidado del parque automotor. En el horario nocturno podrán solicitar uso vehículos de unidades residentes siempre que se encuentren al día en el pago de sus expensas comunes y demás cargos causados, así como no encontrarse en infracción del Reglamento de Propiedad Horizontal, haber presentado conductas de agresión o irrespeto al personal de seguridad, aseo o administración y no haber sido sancionado. No podrá solicitarse uso del espacio para vehículos que se sobredimensionan o sobrepasen las disposiciones de peso establecidas.

1. El procedimiento de solicitud será el siguiente: Deberá enviarse la solicitud de autorización a través de la aplicación dispuesta por la administración de la copropiedad, o en caso de eliminarse la misma o requerirse, enviarse un correo al buzón comunicado por el servicio de administración. El envío del mismo debe hacerse por el propietario o locatario del inmueble, desde el correo registrado en la actualización de datos. En caso de que el inmueble esté arrendado, el propietario deberá autorizar a su arrendatario para este tipo de cargos que aparecerán en la cuenta de cobro, mediante escrito radicado en físico en la oficina de administración o correo enviado a abundaraph@gmail.com, la autorización al arrendatario se entenderá vigente hasta que se manifieste por escrito el propietario del inmueble por los medios tecnológicos que se dispongan
2. Deberá indicarse el tiempo que durará el uso del estacionamiento de visitantes y la solicitud implica la aceptación del pago de la contribución. El visitante tendrá que retirar su vehículo máximo al momento del cambio de horario o la unidad privada será acreedora a la sanción estipulada en el RPH: de un (1) s.m.d.l.v.
3. Los residentes del conjunto no podrán utilizar estos espacios como lugares de parqueo complementario o adicional a los estacionamientos asignados según indicaciones de la administración.
4. El estacionamiento 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 Municipal para el caso de invasión vehicular a estas áreas.
5. Una vez verificada la procedencia del uso, el personal de seguridad debe entregar una ficha en la portería no. 1 a cambio de un documento de identidad diferente a la cédula, con anotación del nombre del conductor o responsable, número de placa y apartamento a visitar o nombre del residente responsable de la reunión social o través de los medios tecnológicos que se dispongan.
6. No está permitido el ingreso al conjunto de taxis o vehículos de servicio público sin la autorización del residente debidamente registrado en actualización de datos, excepto cuando se trate de adultos mayores; personas con alguna discapacidad; limitación de movilidad o con alguna enfermedad que le impida su desplazamiento; 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; de igual manera cuando se presenten lluvias torrenciales.

7. 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 debe hacer en el menor tiempo posible.
8. Quien utilice el estacionamiento 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.
9. No se autoriza el ingreso de vehículos visitantes que se sobredimensionan para el tamaño de los espacios de estacionamientos o contraríen las normas establecidas para la capacidad de peso en la copropiedad.
10. 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.
11. Los visitantes deben dejar los vehículos cerrados, no dejar objetos de valor a la vista pública y en caso de colocar alarma al vehículo, el conductor deberá estar pendiente de ella para desactivarla en el menor tiempo posible, evitando que su sensibilidad sea causa o razón de molestia para los habitantes del conjunto. En cualquier caso, de ningún modo el Conjunto Cerrado Abundara PH PH, ni la empresa de seguridad asumen responsabilidad alguna por los vehículos y lo que dentro de ellos se deje.
12. No se podrán realizar reparaciones de vehículos en las áreas de estacionamientos de visitantes, fuera de las estrictamente necesarias para mover el vehículo y llevarlo a reparación en otro lugar.
13. No está permitido lavar vehículos en la zona de parqueo de visitantes.
14. Se debe circular conservando la derecha, siguiendo el sendero o vía determinada para el efecto, a una velocidad máxima de 10 KM/H, con las luces estacionarias prendidas durante todo el recorrido, concediendo prelación al paso de peatones.
15. Los vehículos ubicados en el estacionamiento 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 indicado en la solicitud.
16. En caso de requerir la visita más del plazo horario antes indicado o pernoctar, el residente deberá solicitar por escrito enviando la solicitud de autorización a través de la aplicación dispuesta por la administración de la copropiedad, o en caso de eliminarse la misma o requerirse, enviarse un correo al buzón comunicado por el servicio de administración, la autorización justificada del uso de estacionamiento de visitantes por esa noche y durante un máximo de tres (3) días seguidos.
17. Cuando haya reuniones en los salones sociales se asignará una cantidad de estacionamientos de visitantes, estimada en cinco (5) estacionamientos por los dos salones. Si se requiere una cantidad mayor deberá solicitar carta a la

administración relacionando el número de placa de los vehículos y estará sujeto a disponibilidad. En este caso la contribución será vehículos de visitantes y su horario será el autorizado el mismo por el préstamo del salón social más una hora más sin ningún tipo de recargo por dicho tiempo.

18. Es obligación estacionar el vehículo dentro de las líneas que demarcan el espacio o área de estacionamiento de cada estacionamiento.
19. Al colocar alarma al vehículo, el conductor del mismo deberá estar pendiente, para desactivarla cuando le sea solicitado y controlar su sensibilidad.
20. Está prohibido utilizar los ESTACIONAMIENTOS en actividades de aprendizaje de cualquier tipo.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 2	Multa especial: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.

Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 12	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 13	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 14	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 15	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 16	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 17	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 18	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 19	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 20	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.

CAPÍTULO VI

USO DE ÁREAS SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE RECREACIÓN

ARTÍCULO 12º.. El uso de las áreas sociales, deportivas y de recreación es un derecho de los residentes del conjunto, 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 identificación 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.

La Asamblea de Propietarios determinará el uso que se dará a cada una de las áreas y servicios de la copropiedad y el valor a cobrar por el uso de estas, así mismo determinará la forma y periodicidad de los incrementos o descuentos que determina incrementar anualmente de acuerdo con el IPC desde el 1 de enero de cada año. En cualquier caso, que no esté contemplado por asamblea general será el consejo de administración quienes decidan esas tarifas en tanto puedan ser confirmadas o modificadas por la asamblea

Es obligación de todo residente acompañar a sus visitantes o invitados en sus ingresos y egresos a la copropiedad.

El valor de uso asignado en la asamblea de copropietarios a las zonas sociales se incrementará de forma anual en el mes de enero de cada año en el mismo porcentaje del IPC.

ARTÍCULO 12.1- Obligaciones para el uso de la propiedad.

1. Es obligación del personal contratado para el servicio de la Copropiedad, cumplir y hacer cumplir las disposiciones que rigen el uso de esta área común.
2. Se debe realizar registro de visitantes con documento de identificación, se deben respetar los controles de acceso haciendo uso de las talanqueras y puertas, según indicaciones de la vigilancia. Tanto el propietario o residente es responsable del buen uso y control de acceso para evitar posibles eventos de riesgo dentro de la propiedad.
3. Las planillas de separación de turnos serán manejadas exclusivamente por el personal encargado en la Copropiedad.
4. A todos los residentes y visitantes se les recuerda el respeto mutuo, tanto con los encargados de la Copropiedad, como con las personas que se encuentren dentro de las zonas comunes.
5. Toda persona que vaya a ingresar a la copropiedad, lo hará por las entradas principales. Excepcionalmente, las personas que, por razones de discapacidad lo requieran, podrán solicitar, que se les abra la segunda puerta, para ingresar o salir de la Copropiedad.
6. La persona que ingrese a utilizar las zonas comunes de la Copropiedad se registrará en la planilla diaria de recepción, presentando el carné / identificación o su autorización y cancelando por anticipado el costo del uso que vaya a hacer. A su retiro firmará la planilla, retirará la colilla de la boleta de pago y el carné o autorización respectiva en caso de que se presente algún cobro por su uso individual

ARTÍCULO 12.2- Prohibiciones

1. No está permitido el consumo de bebidas embriagantes ni de estupefacientes en las zonas comunes de la Copropiedad, ni entrar a estos sitios en estado

de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.
2. 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. Por adopción de ley general respecto al espacio libre de humo – Ley antitabaco – está prohibido fumar en las zonas comunes y sociales de la copropiedad.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 2	Multa General: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.

ARTÍCULO 13º. SALONES SOCIALES.

Generalidades:

1. Se autoriza la explotación económica del salón social, según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho del dominio de este. La explotación autorizada se realizará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes ni afecte al conjunto. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del conjunto o a los gastos de inversión según lo decida el consejo de administración.
2. No se cobrará el uso de los salones sociales 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, o por actividades que desarrolle por los órganos de administración y Convivencia.
3. El número máximo de ocupantes de los salones sociales ubicados en el segundo piso de portería uno, será de 150 personas cada uno.
4. El número máximo de ocupantes del BBQ será de 40 personas y también tendrá derecho a 5 parqueaderos.
5. Se otorgará permiso gratuito para uso del salón social con el fin de efectuar clases a residentes que así lo soliciten, siempre y cuando sean usados exclusivamente para el objeto solicitado en beneficio exclusivamente para los residentes del Conjunto, en actividades de la alcaldía y entes gubernamentales sin ánimo de lucro.

6. Se otorgará permiso para uso del salón social con el fin de efectuar clases, a residentes que así lo soliciten con la participación de instructores o invitados externos, siempre que no superen en cantidad de personas permitidas, en tal caso se cobrará la tarifa que defina la asamblea o el consejo de administración.
7. En la recepción de la Copropiedad se llevará un control mediante planilla, se registrarán los nombres de los participantes. El residente que se le otorgue permiso para clases especiales queda como responsable del evento y de acuerdo con el reglamento debe acompañar a sus participantes.
8. El salón debe quedar en perfecto estado de limpieza, incluye lavado de baños y cocina. El no cumplimiento a este ítem dará como resultado el no préstamo del salón por los siguientes tres meses.
9. El residente enviará a la oficina de administración la solicitud de reserva y apartará las fechas de uso teniendo en cuenta el cronograma de Administración.
10. Los viernes y fin de semana no se prestará en horas de la noche por las reservas de uso según cronograma.

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

ARTÍCULO 13.1- Obligaciones:

1. La solicitud de alquiler deberá diligenciarse, por escrito llenando el formato correspondiente y señalando el uso que se le va a dar o al correo electrónico con un mínimo de ocho (8) días antes del evento y estará sujeto a disponibilidad.
2. El / los arrendatarios del salón deben cumplir con las reglas de uso y garantizar por sus invitados el cumplimiento. El residente se acogerá que la asignación del salón dependerá del orden de solicitud y el Administrador responderá por escrito en caso de ser negada.
3. El residente que alquile un salón deberá cancelar en forma anticipada el valor que para el efecto determine la Asamblea General en el respectivo año fiscal a la cuenta bancaria del Conjunto ABUNDARA.
4. Adicionalmente deberá cancelarse un valor equivalente al 20% del valor del alquiler o el valor cotizado por servicios de aseo, el que resulte mayor, por concepto de aseo a la entrega del salón. En caso de presentarse multas o reparaciones de daños que se causen en el salón, sus equipos, elementos y servicios u otras dependencias o bienes del Conjunto, de sus propietarios, residentes o de terceros la Administración cobrará el costo de estos con cargo al apartamento cuyo residente alquiló el salón.
5. 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, con el inventario de los muebles y enseres entregados y el arrendador deberá devolverlo en iguales condiciones, inmediatamente se termine la reunión. La Administración no responderá por los muebles, enseres y equipos diferentes al inventario

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.

6. El salón deberá estar siempre bajo la responsabilidad del residente que lo solicita en arriendo, en todo momento deberá estar una persona adulta como responsable. Es prohibido colocar puntillas, pegar algún tipo de elemento en las paredes, ventanas o puertas que generen deterioro; confinar el salón sellando las ventanas con periódicos o plásticos u otros objetos que impidan la visibilidad y aireación. En casos que el salón se adapte a mini o discoteca deben respetarse las normas de salud seguridad y respuesta a emergencias determinadas previamente con la administración del conjunto.
7. El arrendatario de un salón deberá entregar en portería con anterioridad al evento, una lista de los invitados y del personal contratado para el mismo, que en conjunto y en ningún caso podrá exceder el número señalado como máximo de ocupantes de cada salón. Las personas no incluidas en este listado deberán ser autorizadas para ingresar por el residente en Portería, siempre que no se exceda el aforo.
8. El responsable del alquiler del salón garantizará que los asistentes no molesten o perturben a los residentes con música a volumen excesivo, cantos, gritos, charlas, risas u otros ruidos por fuera del salón asignado.
9. El arrendatario suscribirá un acta de recibo y otra de entrega en las que consta el estado del inmueble, inventario de muebles, equipos y enseres que se entregan, fecha de inicio y terminación de la reunión y objeto de esta.
10. Los vigilantes autorizarán 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.

ARTÍCULO 13.2- Prohibiciones:

1. Utilizar el salón con fines comerciales, políticos, benéficos, con ánimo de lucro o a beneficio de sí mismo o para terceros. En todo caso utilizarlos en actividades acordes con la moral y buenas costumbres.
2. Exceder el horario permitido para el cual fue alquilado, en cual se establece que los días los viernes y sábados el horario correspondiente será hasta la 1:00 A.M, los días domingo, lunes, martes, miércoles y jueves el horario se extenderá sólo hasta las 10:00 P.M, de acuerdo con la aprobación de Asamblea en abril de 2022. Si el residente no da por finalizada la reunión en el horario establecido, el administrador y/o vigilante de turno avisará a la policía, previo requerimiento al residente o propietario responsable de la reunión.
3. Extender el uso del salón a otras dependencias del Conjunto Copropiedad como parqueaderos de visitantes, salón de televisión, corredores o canchas deportivas y recepción, como tampoco las escaleras de acceso al conjunto o

los andenes adyacentes.

4. Ingresar a la copropiedad, a los salones sociales con armas de fuego, sustancias inflamables o explosivas que representen peligro para la copropiedad. Se prohíbe el ingreso y consumo de sustancias psicoactivas dentro de la misma.
5. No entregar el salón social en el horario establecido.
6. No entregar el salón social en las condiciones de aseo en los que se entregaron en caso de no haber pagado el servicio de aseo.
7. Permitir riñas, confrontaciones, agresiones físicas durante el préstamo del salón social

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce del salón comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 2	Multa especial: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.

ARTÍCULO 14o. USO DEL BBQ.

Generalidades:

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

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

ARTÍCULO 14.1- Obligaciones:

1. El turno para el uso de la Zona de BBQ debe solicitarse por escrito o al correo que designe la administración, por parte del propietario de la unidad privada, para así llevar control de las reservas mínimo con 8 días de antelación y se asignará según disponibilidad.
2. El residente que alquile BBQ deberá cancelar en forma anticipada el valor que para el efecto determine la Asamblea General en el respectivo año fiscal a la cuenta bancaria del Conjunto ABUNDARA.
3. Horario: lunes a jueves: de 10:00 a. m. a 8:00 p. m, viernes y sábados 10:00 a.m. a 11:00 p.m. Domingo y si lunes es festivo: de 10:00 a. m. a 8:00 p. m.
4. Se debe dejar en la portería uno la planilla con el listado de personas que están autorizadas para estar en la zona del BBQ.
5. El residente que solicite el préstamo del BBQ, será el único responsable de cualquier evento inesperado que se presente con sus invitados, durante la permanencia dentro de las instalaciones, por tanto, exonera a la copropiedad de cualquier responsabilidad.
6. Dentro del área del BBQ se deben guardar los principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonidos y parlantes a muy alto volumen, no emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones
7. Entrega y Recibo. La Administración del conjunto o en su defecto el supervisor de vigilancia, entregarán el BBQ en perfectas condiciones de aseo y funcionalidad, según planilla que se llevará para el efecto, con el inventario de los muebles y enseres entregados.
8. Respetar los horarios sin exceder el máximo permitido en el numeral 3., para lo cual deberá procurarse, no causar ruidos que mortifiquen el descanso y tranquilidad de los residentes de apartamentos contiguos a los salones.
9. El área del BBQ se debe devolver a la administración o a quien ésta delegue, en orden de aseo y la disposición final del uso del carbón de acuerdo con las normas de recolección de basuras. Adicionalmente deberá cancelarse un valor equivalente al 20% del valor del alquiler o el valor cotizado por servicios de aseo;
10. En caso de presentarse multas o reparaciones de daños que se causen en el BBQ, sus equipos, elementos y servicios u otras dependencias o bienes del Conjunto, de sus propietarios, residentes o de terceros la Administración cobrará el costo de estos con cargo al apartamento cuyo residente alquiló el BBQ.
11. Solo se prestará el BBQ por unidad residencial.
12. La empresa de vigilancia se encuentra autorizada para intervenir y dar por concluido el evento cuando se presenten hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido altere la tranquilidad de los demás residentes, cuando se sobrepase el horario permitido o cuando se vea en riesgo la integridad física de

las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física

ARTÍCULO 14.2- Prohibiciones:

1. Menores de 12 años sin la supervisión de un adulto responsable
2. Personas en estado de embriaguez que perturben el orden dentro de la copropiedad y se presenten peleas o riñas.
3. Ingerir sustancias psicoactivas
4. Para eventos que se realicen después de las 11:00 p.m. Se prohíben grupos en vivo o música que exceda los decibeles permitidos por las normas ambientales.

PARÁGRAFO: Se permiten las serenatas siempre y cuando no haya consumo de bebidas alcohólicas y / o sustancias psicoactivas, no exceda el tiempo de 2 horas y que no sobrepase el horario permitido por la administración.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce del salón comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 2	Multa especial: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del parqueadero comunal de tres (3) a seis (6) meses.

ARTÍCULO 15º. USO DE PISCINA.

Acatando las normas que reglamentan las piscinas en el territorio Nacional, se establece el siguiente reglamento con el fin de preservar y proteger la vida, soportado bajo Ley 1209 de 2008, art. 11 CAPÍTULO IV NORMAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD, art. 14 PROTECCION DE MENORES Y SALVAVIDAS– Decreto 554 de 2015 art. 12.1 Y RESOLUCIÒN 1510 DE 2011

ARTÍCULO 15.1- Obligaciones:

1. La administración o su delegado deberá registrar el ingreso y salida de todos

los usuarios de la piscina, se solicitarán datos como identificación, nombre, unidad residencial, edad y contacto en caso de emergencia y para emergencia sanitaria se cumplirán los requisitos que las autoridades determinen. Es obligatorio cumplir los requisitos y suministrar esta información, de lo contrario se restringirá el acceso.

2. Los menores de 12 años deben estar bajo la supervisión de un adulto o tutor responsable de su seguridad, se debe registrar en planilla la persona a cargo del menor.
3. Ducharse antes de entrar a la piscina
4. Uso gorro y vestido de Baño de Lycra, poliamida o material sintético que no sea traslúcido, no se puede ingresar con ningún tipo de prenda que no haga parte del vestido de Baño (camiseta, salidas de baño, ropa interior, calzado, pantuflas, ni artículos de aseo)
5. Si no sabe nadar, manifestarlo al salvavidas y no exceder una profundidad la cual sobrepase su estatura.
6. Informar al salvavidas si sufre algún incidente como calambres, torceduras, para que acuda en su ayuda.
7. Al observar un accidente o incidente informar inmediatamente al salvavidas y permitir que el realice las actividades de salvamento y resucitación cardiopulmonar.
8. Informar cualquier situación de riesgo a los responsables: salvavidas, Administración, Seguridad.
9. Ante una emergencia utilizar el citófono o teléfono para reportarla.
10. No dañar y respetar las barreras de protección y acceso a la piscina, detectores de inmersión y alarmas.
11. El uso de la piscina y de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
12. En caso observar cualquier situación de riesgo para usted o las personas que utilicen el área de la piscina por favor informar al salvavidas, piconero o persona delegada por la administración
13. Si se presenta contaminación del agua por vómito, heces, sangrado deberán evacuar inmediatamente la zona para su descontaminación, se deberá cerrar la zona y se habilitará el uso (3) horas después de sucedido el evento o cuando la administración considere que se puede habilitar.
14. El ingreso al área de la piscina se realizará por la puerta de ingreso al área en donde se encuentra el lavatorio de pies y el cual se solicita utilizar al ingresar. Por favor abstenerse de saltar el cerramiento de delimitación de la piscina.
15. Horario de apertura de la piscina al público será el que determine la administración
16. Se destinará el primer día hábil de la semana para realizar el mantenimiento y tratamiento del agua de la piscina, estando de esta manera cerrada a los bañistas.

PARÁGRAFO 1. Por recomendación del salvavidas, la administración o el delegado de administración para el evento, se puede dar por terminado el uso

de la piscina por ese día o turno.
PARÁGRAFO 2. En cualquiera de los incumplimientos sin perjuicio a las sanciones aquí establecidas, el personal de seguridad invitara al infractor a salir de la piscina en caso de no acatamiento de la invitación se puede recurrir a la autoridad de policía para su retiro.

ARTÍCULO 15.2- Prohibiciones:

1. Ingresar con heridas, ulceraciones, infecciones en la piel o cualquier tipo de sangrado que pueda contaminar el agua.
2. Usar maquillaje para ingresar a la piscina
3. Niños menores de tres (3) años deben ingresar con pañal especial para la piscina, de lo contrario no podrán ingresar.
4. Ingerir licores o bebidas, consumir alimentos en la piscina, en las zonas húmedas, ni en sus alrededores, como tampoco el ingreso de botellas o recipientes de vidrio o metal.
5. Usar joyas: collares, cadenas, aretes, anillos, tobilleras o cualquier otro elemento con el que se pueda enredar usted u otra persona.
6. Arrojar elementos a la piscina que puedan ensuciar el agua o afectar la seguridad de otros bañistas.
7. Dañar las rejillas del drenaje, ni introducir elementos por las mismas.
8. Rayar los planos de las piscinas.
9. Dañar o rayar las alarmas y rutas de salida de emergencia.
10. Obstaculizar o dejar elementos que impidan la circulación de los senderos peatonales de las áreas de encerramiento de la piscina.
11. Ingresar a la piscina o sus alrededores en estado de alicoramiento o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. En caso de contravenir estas normas o cuando las personas presenten síntomas de ebriedad o de haber consumido sustancias alucinógenas, serán retiradas de estas áreas en forma inmediata.
12. No se permiten los juegos violentos, carreras en el perímetro, clavados o maniobras peligrosas para los bañistas.
13. No retirarse de la piscina al término del tiempo establecido para su uso, el cual se indicará mediante alarma o silbato del salvavidas.
14. Ingresar a la piscina persona o personas que no estén registrada en la actualización de datos de la administración de propietarios o residentes sin el respectivo pago como invitado

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce de zonas húmedas de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Restricción al uso y goce de zonas húmedas de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce de zonas húmedas de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce de zonas húmedas de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce de zonas húmedas de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce de zonas húmedas de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 12	Restricción al uso y goce de zonas húmedas de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 13	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 14	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

De acuerdo con las disposiciones Legales y de la Administración del CONJUNTO CERRADO ABUNDARA PH P.H. es obligatorio el cumplimiento de los establecido en el reglamento de uso de piscina. Su mal uso, generará sanciones pecuniarias y no pecuniarias según lo dispuesto en los reglamentos de la copropiedad.

ARTÍCULO 16º. PARQUE INFANTIL

Esta zona merece especial atención y responsabilidad por la connotación ya que es la zona

destinada permanentemente a la recreación de bebes e infantes, en este parque se deben contemplar entre otras las siguientes:

Generalidades:

El horario de uso del parque será de lunes a domingo de 8:00 a.m. a 9:00 p.m.

1. La copropiedad no responderá por accidentes que se presenten como consecuencia del comportamiento de los menores.

ARTÍCULO 16.1- Obligaciones:

1. El parque debe ser utilizado debidamente, sin ruidos ni equipos que perturben la tranquilidad de los residentes, especialmente temprano en la mañana y en horas de la noche.
2. Los menores de 12 años deben estar supervisados por un adulto responsable.
3. Informar a la Administración acerca de cualquier daño o disfunción de juegos y elementos, a fin de que sean reparados oportunamente y no causen accidentes.

ARTÍCULO 16.2- Prohibiciones:

1. Se prohíbe utilizar balones que puedan romper vidrios o causar daños, los padres responderán por los daños que se llegaren a causar por la imprudencia de los niños.
2. Los juegos infantiles solo podrán ser utilizados por menores de 12 años, no está permitido el uso del parque infantil dentro del conjunto para adultos y niños mayores a 12 años. Se prohíbe la permanencia de animales de compañía sueltos.
3. Evitar que los animales de compañía realicen sus necesidades fisiológicas en las máquinas o sus alrededores, en caso de que lo hagan; recoger los excrementos y lavar la orina

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 17º. PARQUE GOLFITO

Esta zona merece especial atención y responsabilidad por la connotación, ya que es la zona destinada permanentemente al juego descrito en el artículo y el cual es GOLFITO, en esta área de diversión y/o parque se deben contemplar entre otras las siguientes:

Generalidades:

1. La copropiedad no responderá por accidentes que se presenten como consecuencia del comportamiento de los menores o usuarios de este.
2. El parque del Golfito podrá ser utilizados por todos los residentes de la copropiedad

ARTÍCULO 17.1- Obligaciones:

1. Su uso está limitado solamente para los jugadores de golfito
2. Se prohíbe su uso para animales de compañía.
3. Los niños no pueden jugar en el golfito juego diferentes a este.
4. Las personas que utilicen el golfito se hacen responsables de cualquier daño causado a las zonas comunes o bienes privados.
5. Se prohíbe utilizar balones que puedan romper vidrios o causar daños, los padres responderán por los daños que se llegaren a causar por la imprudencia de los niños.
6. Evitar que las animal de compañía realicen sus necesidades fisiológicas en el campo de golfito o sus alrededores, en caso de que lo hagan; recoger los excrementos y lavar la orina

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además, como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

PARÁGRAFO. Con el fin de evitar su deterioro y mala utilización por parte de algunos menores, adultos, niños y animales de compañía. La administración deberá mantener la

cancha en óptimas condiciones y procurar su encerramiento acorde con el paisajismo del lugar

ARTÍCULO 18º. ACUAPARQUE

Esta zona merece especial atención y responsabilidad por la connotación, Responsabilidad de los bañistas, padres y acompañantes de bañistas menores de edad, tienen la responsabilidad de Cumplir con el reglamento de uso del agua parque conforme con lo dispuesto en el presente título.:

Generalidades:

1. La copropiedad no responderá por accidentes que se presenten como consecuencia del comportamiento de los menores o usuarios de este.
2. El ACUAPARQUE podrá ser utilizados por todos los residentes de la copropiedad
3. El ACUAPARQUE, se apertura los sábados en el horario de 11:00 AM hasta la 01:00 PM siempre y cuando haya por lo menos diez niños que lo vayan a utilizar. en vacaciones queda a la discrecionalidad de la administración.

ARTÍCULO 18.1- Obligaciones:

1. Informar sobre cualquier situación de riesgo a sus operarios.
2. No se permite el uso de relojes – anillos – cadenas – accesorios cortopunzantes.
3. Prohibido el uso bajo efectos del alcohol o drogas alucinógenas.
4. Respetar el horario de uso establecido por la administración el cual estará dividido niños de cinco a doce años, adolescentes de 13 a 17 años y mayores.
5. En caso de llegar a cobrar algún valor monetario este será autorizado por asamblea y cobrado por administración, así mismo el parque debe estar completamente cerrado con puerta de ingreso y egreso.
6. Los ingresos y egresos permitidos son los autorizados por administración, bajo ningún motivo se permite que se ingrese o egrese por otro medio.
7. Prohibido el ingreso y/o permanencia de animal de compañía en el agua parque
8. Está prohibido caminar dentro del agua parque cuando este no este funcionando

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

PARÁGRAFO. Con el fin de evitar su deterioro y mala utilización por parte de algunos niños, adultos y animales de compañía. La administración deberá mantener el parque acuático en óptimas condiciones y procurar su encerramiento acorde con el paisajismo del lugar

ARTÍCULO 19º. GIMNASIOS CUBIERTOS Y AIRE LIBRE

Esta zona merece especial atención y responsabilidad por la connotación ya que es la zona destinada permanentemente al entrenamiento físico para residentes o propietarios, y menores de edad siempre que estén acompañados de un adulto responsable, en esta área social se deben contemplar entre otras las siguientes:

Generalidades:

1. La copropiedad no responderá por accidentes que se presenten como consecuencia del comportamiento de los menores o usuarios de este.
2. Los Gimnasios de la copropiedad podrán ser utilizados por todos los residentes de esta.
3. Los usuarios deberán portar sus implementos de aseo, junto con alcohol para limpiar las máquinas del gimnasio después de su uso.
4. Cualquier daño causado por los residentes a alguna máquina, los costos serán cargados al apartamento del residente.

ARTÍCULO 19.1- Obligaciones:

1. Los Gimnasios deberán ser utilizados debidamente, sin ruidos ni equipos que perturben la tranquilidad de los residentes, especialmente temprano en la mañana y en horas de la noche.
2. Los usuarios de estos deberán portar sus implementos de aseo, junto con alcohol para limpiar las máquinas del gimnasio después de su uso.
3. Informar a la Administración acerca de cualquier daño o disfunción de juegos y elementos, a fin de que sean reparados oportunamente y no causen accidentes.
4. En caso de evidenciar que una de las máquinas no funcione, no utilizar e informar a la administración para su pronto arreglo.
5. Evitar que los animales de compañía realicen sus necesidades fisiológicas tanto en el gimnasio cubierto y el que se encuentra al aire libre, en las máquinas o sus

alrededores, en caso de que lo hagan; recoger los excrementos y lavar la orina.
6. Ingresar en estado de alicoramiento o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. En caso de contravenir estas normas o cuando las personas presenten síntomas de ebriedad o de haber consumido sustancias alucinógenas, serán retiradas de esta área en forma inmediata e incluso se puede solicitar el acompañamiento de la Policía Nacional en caso de hacer caso omiso.
7. Acatar las instrucciones emitidas por la administración y de las personas dispuesta por esta para el manejo del gimnasio.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	No aplica sanción
Numeral 4	No aplica sanción
Numeral 5	Multa general. Restricción al uso y goce del gimnasio de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 6	Multa general. Restricción al uso y goce del gimnasio de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 7	Multa general. Restricción al uso y goce del gimnasio de tres (3) a seis (6) meses.

ARTÍCULO 19.2- Prohibiciones:

1. Se prohíbe dar mal uso a las máquinas instaladas dentro del área social.
2. Los gimnasios solo podrán ser utilizados por mayores de 12 años, no está permitido el uso del gimnasio dentro del conjunto para niños menores a 12 años.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 20º. SALA DE JUEGOS

ARTÍCULO 20.1- Obligaciones:

1. Para poder jugar un invitado, es indispensable la presencia del socio usuario en la Sala de Juegos.
2. No está permitido fumar e ingresar con alimentos y bebidas.
3. Queda prohibido ingresar a las salas de juego con traje de baño.
4. El uso de aparatos de reproducción de sonido que afecte la sana convivencia no está permitido.
5. Juegos bruscos, gritería, o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás, no están permitidos.
6. No podrán ingresar y permanecer en el área las personas que estén bajo el efecto del alcohol.
7. Todo usuario estará obligado a velar por el buen estado de conservación de las instalaciones y servicios, impidiendo o denunciando todo acto que vaya en deterioro de estas y advirtiendo cuando observen anomalías en las instalaciones o en el material de estas.
8. Se reserva el derecho de admisión y permanencia dentro de la sala.
9. Cualquier daño que el copropietario, arrendatario o su invitado realicen, así como la pérdida de alguno de las partes solicitadas para el juego, deberán ser repuestas, reparadas o cancelar el costo correspondiente una vez evaluado el monto del daño causado, el cual debe ser cancelado por el copropietario.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sancion por tres meses

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 21º. PLAZOLETAS Y VÍAS INTERNAS:

Las plazoletas internas del conjunto se consideran zonas de recreación pasiva, las cuales corresponden a uso común y deben ser usadas en consideración a las buenas costumbres, respeto, orden, tranquilidad, seguridad y aseo. Estas áreas no están definidas ni diseñadas para prácticas deportivas ni reuniones, por lo que cualquier uso diferente al tránsito y estar pasivo debe ser evaluado con la administración y permisivo por la misma.

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

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

ARTÍCULO 21.1º Prohibiciones Plazoletas

PLAZOLETAS

1. Se prohíbe el consumo de bebidas embriagantes, estupefacientes o cigarrillos en las plazoletas continuas a las zonas infantiles, agua parque y polideportivo.
2. Se prohíbe la permanencia de menores de doce años sin la supervisión de un adulto responsable.
3. Se prohíbe hacer corrillos, hablar en tono fuerte o risotadas que incomode a los residentes entre 22:00 horas hasta las 07:00 horas.
4. Se prohíbe la circulación por estas zonas montado en bicicletas y motocicletas.
5. Se prohíbe el juego con pelotas o correr por estas zonas.
6. Se prohíbe transitar o permanecer con animal de compañía sin tiradilla o correa

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 21.2º Prohibiciones Vías Internas

1. Se prohíbe transitar por las vías internas a velocidad mayor a 10 km hora.
2. No está permitido el uso de estas vías para prácticas deportivas o usos diferentes al tránsito de ingreso o salida.
3. Se prohíbe dejar estacionados los vehículos en estas vías, obstruyendo el paso peatonal, las porterías o el paso de otros vehículos
4. Es obligatorio parar, en el cruce de los puntos fijos o salidas de la copropiedad
5. Es obligatorio hacer el pare en todos los cruces de vías internas y así evitar accidentes dentro de la copropiedad.
6. Es obligatorio hacer el pare en el cruce de las puertas de ingreso a la copropiedad y esperar que la puerta escanee el sticker, se realice la autenticación del tag y se apertura la puerta.
7. Es obligatorio mantener las puertas de las torres cerradas después del ingreso o egreso.
8. No se puede transitar montado en bicicletas en los andenes, zonas verdes, parques ni pasos peatonales, se debe llevar la bicicleta en la mano sin ir montado en ella. (el personal de seguridad está autorizado a desplazarse en esta vía en patinetas eléctricas).
9. Las bicicletas deben utilizar las mismas vías internas de los vehículos y motocicletas y respetar la velocidad máxima de 10km por hora.
10. En los pasadizos, andenes y vías peatonales, los usuarios de bicicletas deben circular con las medidas de seguridad siempre llevando la bicicleta en la mano sin ir montado en ella, ya que son zonas peatonales.
11. Transitar a una velocidad mayor a la permitida
12. Pitar dentro de las vías del conjunto, ya que la acústica de este amplifica el ruido
13. Estacionar en las zonas que no son permitidas o no están demarcadas.
14. Escuchar música a alto volumen dentro del automotor al ingresar o transitar por las vías de la propiedad.
15. Vehículos o motos que no tengan sticker o no se registren como visitantes, no podrán ingresar a la copropiedad.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 11	Multa general. Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 12	Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 13	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 14	Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Abundara La Prosperidad

Numeral 15	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 22º. 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.

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

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

ARTÍCULO 22.1. Obligaciones:

1. Los niños menores de 12 años deben estar acompañados de un adulto responsable.
2. Los residentes y visitantes deben responder por los daños que se causen a las plantas, canchas y demás elementos de la zona verde.
3. Cuando el residente desee colaborar con la siembra de plantas o la colocación de otros elementos para embellecer la zona verde, debe coordinar previamente esta situación con la Administración o la persona encargada.
4. Informar a los vigilantes de cualquier hecho o acto o condición observado real o sospechoso que pueda poner en peligro el bienestar, la salud o la seguridad de las personas o sus bienes.
5. Respecto al uso del parque público exterior, utilizar adecuadamente las canchas, sus elementos y los elementos para la recreación infantil. Informar a la Administración acerca de cualquier daño o disfunción de estos elementos a fin de que sean reparados oportunamente y no causen accidentes.
6. Respetar los horarios establecidos para el ingreso y egreso al parque público que estará abierto de lunes a Domingo 8:00 a.m. hasta las 8:00 p.m.
7. Es obligación de los padres o acudientes responsables informar, educar, y hacer que el niño tome interés por el cuidado de prados, jardines y árboles del Conjunto o que los rodean.
8. Si alguno de los copropietarios, residentes, arrendatarios o visitante hace un daño en el Jardín, a los árboles, o al pasto, se verifica el daño de dichos bienes y una vez comprobado, el residente o visitante, debe reparar el daño o pagar el valor correspondiente.
9. Las zonas verdes y jardines no son baños para animales de compañía, el uso es para toda la comunidad por lo cual se prohíbe utilizar estas zonas como

baños.

10. El propietario, residente o visitante no debe permitir que su animal de compañía realice sus necesidades en los jardines, árboles, cerco vivo, y postes

PARÁGRAFO. La administración será la responsable de mantener los jardines y pastos en excelente estado de mantenimiento y conservación, así misma procurará ampliar las zonas de jardines y verdes dentro del conjunto.

Numeral 1	Multa General: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa General: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Sin sanción
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 22.2- Prohibiciones:

1. Se prohíbe utilizar las zonas verdes para la recreación NO PASIVA (juegos de balón, triciclos, entre otros) de niños y adultos, a excepción de eventos sociales, culturales y recreativos organizados por la comunidad o autorizados expresamente por el Consejo de Administración y la administración.
2. Está prohibido prender fogatas en cualquier parte del conjunto. Lo máximo permitido será el encendido controlado y menor de velas y faroles en celebraciones como el día de las velitas.
3. Se prohíbe soltar a los animales de compañía en las zonas verdes internas,

jardines o plazoletas internas del conjunto.

4. Los animales de compañía tienen una zona exclusiva para su uso, el cuidado del mobiliario está a cargo del propietario de los animales de compañía y los menores de 12 años no podrán transitar solos con los animales de compañía, ya que deben estar bajo la supervisión de un adulto responsable.
5. Se prohíbe la venta o promoción ambulante o estática en estas áreas.
6. Está prohibido para residentes o visitantes ocasionar actos o hechos violentos o molestos para la comunidad.
7. Realizar en las zonas verdes actividades que causen ruido u otras molestias a los residentes.
8. Pisar los jardines y césped de las jardineras y sardineles internos.

Numeral 1	Multa General: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa General: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 23: **PARQUE PARA ANIMAL DE COMPAÑÍA**

Poner atención a nuestra animal de compañía

1. Al llevar al parque a un animal de compañía, es indispensable estar al pendiente de los mismos, interactuar con ellos, vigilar que no coman nada y ver su conducta con otros perros, personas y niños.
2. Recoger las heces y lavar con agua la orina de las animal de compañía
3. Si sabe que los animales de compañía pueden pelear por sus juguetes, evitar llevar juguetes al parque. Si no es tan posesivo, lleve por lo menos dos juguetes

para que pueda compartir con otros perros o pueda llamar su atención si algún otro animal de compañía toma el juguete en cuestión.

4. Evite el juego rudo de su animal de compañía,
5. En caso de riña entre los perros, no discutir ni armar alboroto con los dueños.
6. Hembras en celo, está prohibido llevarlas al parque.
7. Evite que los animales de compañía se monten sobre personas u otros animales de compañía.
8. La capacidad máxima del parque es de 15 animales de compañía con sus acompañantes, cuando este el cupo completo se debe esperar el turno para el ingreso y se realizará turnos de máximo una hora.
9. El ingreso por la portería uno es compartida de mascotas y residentes, por lo cual los propietarios de mascotas al ingreso y egreso por esta área deben pasar con sus mascotas con trailla y bozal, en caso de incumplimiento el propietario se hace responsable de cualquier daño o lesiones a personas y/o mascotas en caso de que ocurran

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

CAPITULO VII

USO DE ÁREA DE RECEPCIÓN Y CORREDORES

ARTÍCULO 24º. Con el fin de preservar la seguridad de todos los habitantes del conjunto se dispone de las siguientes medidas de control y seguridad, que deben ser acatadas por los copropietarios y los residentes. Por lo tanto, se deben acatar las siguientes:

Obligaciones:

1. Llegada a la recepción: Con el objeto de establecer seguridad y ser filtro de ingreso de personas al conjunto, tanto los visitantes, como los domicilios y las colaboradoras de aseo de unidades privadas, deben acudir al procedimiento de acceso peatonal consistente en: reportarse a la recepción, una vez sea autorizado el ingreso por el residente, la vigilancia acepta el ingreso a la recepción, donde deberá identificarse presentando su documento de identidad y recibir la escarapela de visitante, indicando 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 de documento de identificación, apartamento a visitar, para este registro todo visitante deberá exponer su documento de identidad sea peatonal o vehicular.
2. Todos los residentes deberán cumplir de manera obligatoria con los requisitos de control de acceso que obliga a hacer uso de la tarjeta electrónica, token o huella sea en el ingreso y salida vehicular o peatonal.
3. Los domicilios se recibirán en las porterías uno y dos del conjunto, solo se permitirá el ingreso en los siguientes casos: mujeres en estado de embarazo, adultos mayores, personas con algún tipo de limitación física, para lo cual se dará registro como visitante y se le entregará tarjeta de acceso hacia la unidad que se dirige, con una permanencia de 15 minutos dentro de la copropiedad.
4. Las colaboradoras de aseo de unidades privadas deberán registrarse con documento de identificación y se les dará acceso a la torre a la cual se dirigen. Se busca así, descongestionar la recepción con una atención personalizada, logrando una mejor atención y seguridad de todos los residentes.
5. La vigilancia se reserva el derecho a revisar carteras, maletines, paquetes u objetos a la entrada o salida de la Unidad residencial, visitantes, empleados o personal de domicilios deberán permitirlo si así son requeridos sin que la persona se sienta afectada o lo considere algo personal, ya que es con el fin de comprobar autorizaciones y permisos expresos que deben otorgar

residentes y propietarios a la salida de elementos significativos.

6. Para la salida del conjunto se deberá acudir al procedimiento inverso de entrada por la recepción, entregando la tarjeta de acceso y reclamando el documento de identificación.
7. Todo visitante deberá registrar su ingreso en el sistema de control de datos de los visitantes que ingresan al conjunto y que anteriormente han sido autorizados.
8. Autorizar por escrito la salida del conjunto a niños solos, menores de 12 años. De no existir esta autorización el vigilante negará la salida de menores del conjunto a la calle o al parque comunal hasta que se presente el tutor o responsable. Los vigilantes están autorizados para verificar que el menor esté debidamente autorizado. En cualquier caso, requerido las personas deben permitir que la vigilancia verifique la compañía, parentesco o legalidad del acompañante de menor de 12 años.
9. Informar a la Administración, o en su defecto al vigilante (s) de turno, acerca de cualquier acto o hecho que constituya o pueda constituir peligro para las personas o para los bienes privados o comunes.
10. En caso de ausentarse por más de dos (2) días, el residente está obligado a asegurar las ventanas y puertas de tal forma que queden debidamente cerradas, dejar desconectados todos los electrodomésticos, cerrar los registros de paso de agua y gas; dejar llaves del apartamento con una persona de confianza (familiar o vecino) e informar a la administración por escrito definiendo a quien avisar en caso de alguna emergencia como roturas de cañerías, cortos, etc., esto con el fin de poder adelantar los arreglos pertinentes en el menor tiempo posible.
11. Utilizar las puertas de entrada y salida conforme a las señalizaciones que tiene impuestas, excepto personas con sillas de ruedas y otros aparatos ortopédicos.
12. Limpiar, recoger, ordenar o en cualquier caso subsanar condiciones que hayan deteriorado los animales de compañía, visitantes, obreros, empleados o cualquier resultado ocasionado por el uso de estas áreas por parte de personal a su responsabilidad.

ARTÍCULO 24.1- Prohibiciones:

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

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

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.

Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.

ARTÍCULO 25º. USO DE BICICLETERO.

La copropiedad posee bicicleteros en las zonas comunes, zonas destinadas para la ubicación de las bicicletas. Para mejorar la presentación de áreas de los parqueaderos debe acudirse a las siguientes reglas:

ARTÍCULO 25.1º Obligaciones:

1. Será responsabilidad de cada propietario la seguridad de las bicicletas.
2. Teniendo en cuenta que no existe cupo suficiente, es obligación de los propietarios retirar las que no cumplan con el uso requerido y dejar espacios para otros residentes.
3. Para seguridad e inventario de estas, el residente debe informar y relacionar a la administración la misma para su custodia.
4. El censo es obligatorio, para lo cual debe entregar información requerida sobre el estado de esta.
5. Adicionalmente deberá cancelarse un valor de contribución equivalente a 5000 podrá ingresar la bicicleta a la copropiedad (vigencia 2025), este valor se modificará anualmente según decisión de la Asamblea) valor que se cargará a la cuenta de cobro de administración de la unidad residencial solicitante del uso del mismo

ARTÍCULO 25.2- Prohibiciones:

1. Está prohibido dejar bicicletas, coches de niños, patines, patinetas en sitios comunes no destinados para ellas.
2. Los residentes deben dejar sus bicicletas en los lugares asignados para ellos autorizados por administración, no podrán ocupar otro diferente a este.
3. Está prohibido manipular de cualquier forma las bicicletas que no le pertenezca, en caso de cualquier novedad se debe informar a la empresa de seguridad.

4. Están prohibidos los juegos o el paseo de animal de compañía en los alrededores de los bicicleteros
5. Está prohibido sustraer cualquier elemento de las bicicletas que no le pertenezcan

PARÁGRAFO 1. La copropiedad no cuenta con parqueaderos de bicicletas para visitantes ni para trabajadores de la copropiedad por lo cual sus empleadores deben advertir dicha situación a su personal antes de contratar.

PARÁGRAFO 2. Los bicicleteros son de uso exclusivo para residentes del conjunto.

PARÁGRAFO 3. El conjunto no cuenta con espacios para estacionamientos de bicicletas eléctricas o de motor por lo cual estas no se les puede asignar espacios de motocicletas cumpliendo el mismo protocolo para uso de la misma

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce de estacionamientos comunales de tres (3) a seis (6) meses.

ARTÍCULO 26º. USO DE ASCENSORES.

Debe acudirse a las siguientes normas:

ARTÍCULO 26.1º Obligaciones:

1. Solicitar la llegada del ascensor al piso respectivo, oprimiendo el botón de llamado en la dirección que se necesita utilizar (subida o bajada). Insistir varias veces en desprogramar el equipo y su tarjeta computarizada.
2. Oprimir el botón suave y solamente del número del piso al cual se dirige
3. En caso de que por alguna sustancia derramada o por acción de una animal

de compañía u alguna otra circunstancia se ensucie el ascensor, el responsable de las personas que lo ocasionen deberá limpiarlo a la mayor brevedad, a fin de impedir que esa suciedad sea causa de desagrado general o motivo de riesgo de accidente.

4. El uso del ascensor para la realización de trasteos deberá contar con la destinación, coordinación y autorización de la administración, según peso y capacidad del equipo de acuerdo con las indicaciones del fabricante (peso y dimensiones), a fin de evitar riesgos y fallas en el mismo.
5. Es una obligación del propietario no permitir que animales de compañía ensucien el ascensor con heces u orina o causen molestias a otras personas que viajen en él.
6. Utilizar el ascensor en trasteos con el respectivo protector siempre y cuando no exceda el peso y dimensiones de fábrica del equipo, a fin de evitar fallas mecánicas y riesgos a las personas.
7. En todos los casos es obligatorio cumplir con las indicaciones de uso del proveedor o contratista de mantenimiento publicadas como reglas de uso de este.

ARTÍCULO 26.2- Prohibiciones:

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

12. Subir o bajar materiales y/o bajar material de escombros.

PARÁGRAFO. Los menores de diez años no podrán utilizar el ascensor sin la compañía de un adulto responsable

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 12	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 27º. SILLAS Y ELEMENTOS DE ATENCIÓN A PERSONAS CON MOVILIDAD LIMITADA

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

1. Es obligación de todo residente comunicar a la administración sobre el uso indebido de los elementos dispuestos para personas que tengan la calificación de movilidad reducida y/o discapacitados.
2. Todas las personas con discapacidad deben estar acompañadas y el uso de estos elementos debe obtenerse con ayuda de terceros
3. El uso de cinturón de seguridad es obligatorio.
4. Evite cargar elementos, maletas que obstruyan el equipo.
5. La silla debe utilizarse con prendas secas, evitar prendas húmedas y/o mojadas.
6. Abstenerse de usar la silla cuando considere que esté trabada y/o sienta ruidos extraños.
7. Pida siempre colaboración al personal de la Copropiedad y/o residentes. Evite manipular solo estos elementos.
8. Tomar todas las medidas pertinentes y con precaución sobre el uso.
9. Se prohíbe el uso por parte de los niños y jóvenes para tomarlos como herramienta de juego.
10. Es obligatorio acudir en el uso a las indicaciones publicadas.
11. Todo usuario es responsable de daños por causa de negligencia o falta de cuidado en el uso de estos.

ARTÍCULO 28º. USO DE LOS CARROS DE MERCADO

El Conjunto dispondrá de 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: El carro del mercado es un artículo de uso común, con uso por tiempo limitado.

ARTÍCULO 28º.1 Obligaciones y Prohibiciones

1. Después de utilizar el carro del mercado, cada usuario obligatoriamente deberá regresarlo al lobby de la portería uno o dos ya que otro residente lo puede estar necesitando mientras es olvidado o dejado en ascensores, pasillos privados o comunes.
2. Los carros de mercado deberán mantenerse ubicados al ingreso de las porterías y se deberán devolver a este lugar para uso y disponibilidad de todos los propietarios, residentes y arrendatarios.
3. Está prohibido el carro en pasillos, ascensores, plazoletas, escaleras, o cualquier otro sitio no destinado a éstos generando desorden y puede causar accidentes o daños a terceros.
4. Se prohíbe sobrecargarlos o colocarles elementos que los puedan dañar, igualmente llevar niños y/o animal de compañía y utilizarlos para trasteos.
5. Es responsabilidad de cada propietario el uso debido, de efectuarse algún

daño será cobrado al residente que lo ocasionó en el recibo del pago de expensas comunes del mes siguiente al suceso.

6. Recuerde que los ascensores están con sistemas de seguridad, cámaras que permiten identificar a los infractores que dejen en su interior los carros y la carga que llevan, el mal uso de los carros ocasiona las multas y/o sanciones que determinen los reglamentos.
7. Los carros no se pueden sacar de la copropiedad más de cinco metros de la portería para el ingreso del mercado.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 29º. USO DEL SHUT DE BASURAS Y PUNTOS ECOLOGICOS

En el manejo de los desechos está implícito el cuidado del SHUT o cuarto de basuras, en tal sentido se debe acudir a las siguientes reglas:

ARTÍCULO 29º.1 Obligaciones

1. Clasificar los objetos que tiene planeado tirar en los siguientes grupos: a. papel y cartón, b. plásticos y c. Objetos no reciclables. Cada uno de los anteriores grupos debe ir en su propio recipiente, lo cual facilitará el proceso de reciclaje y desecho.
2. Separe los materiales reciclables de los no reciclables en cada una de las categorías anteriores. Coloca en un sitio diferente aquellos que pueden ser

peligrosos, debido a su contacto con sustancias tóxicas, como es el caso de las latas de pintura y envases de removedores de uñas.

3. Los desechos tecnológicos no son biodegradables y pueden ser dañinos para el ambiente, por lo que también deben llevarse a los puntos dispuestos especiales para ser procesados y entregados a las entidades autorizadas.
4. Analizar cuáles materiales, de los que va a desechar, le puede dar un uso alternativo. Deposite los materiales restantes en los recipientes correspondientes. Mantenga las canecas con la tapa respectiva.
5. Se han recuperado espacios debajo de las escaleras de las torres, evite dejar basura en áreas comunes. Estos espacios están siendo monitoreados, el uso indebido ocasiona el cobro de las sanciones reglamentadas.
6. La manipulación de las tapas y aldabas debe ser cuidadosa, especialmente evitando que se deformen o se rompan.
7. El depósito de basuras debe ser solamente en los lugares designados como puntos ecológicos, SHUT o cuartos de basura, por ningún motivo deben emplearse los puntos fijos de acceso a las torres como depósitos de basura.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

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

ARTÍCULO 30º. USO DE LOS CITOFONOS

Elementos de uso exclusivo por parte de Seguridad

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

CAPÍTULO VIII.

REGLAS PARA USO DE

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO31º. USO ESTACIONAMIENTOS.

Los residentes deben cumplir las siguientes obligaciones con relación al uso de ESTACIONAMIENTOS

1. Destinar los estacionamientos 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 él área de parqueo; ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero.
2. Registrar en la administración los datos de los vehículos de los residentes autorizados a estacionar en su lugar de parqueo, si fue favorecido en el sorteo, con las respectivas justificaciones ya que los parqueaderos son comunales.
3. En caso dado, utilizar las fichas de identificación de los vehículos para ingresar a los estacionamientos y entregarlas al vigilante al salir. No prestarle a nadie y denunciar ante la autoridad competente, la pérdida o sustracción que se sufran en relación con esas fichas.
4. Usar el sticker de proximidad al ingreso y salida.
5. Devolver la tarjeta o sticker a la administración en casos de traslado, los

cuales se asignará en cada sorteo semestral.

6. Parquear siempre en reversa, sólo en casos puntuales que genere contaminación o exceso de humo, la administración les permitirá parquear en sentido contrario.
7. En caso de que un vehículo esté botando gasolina u otro combustible, grasa o aceite, hacerlo reparar en el mismo día en que fue avisado de ello, por lo cual debe responder por los daños o perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes. Quien utilice un estacionamiento 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 PARQUEADEROS.
8. Circular en área de estacionamientos conservando la derecha, a velocidad máxima de 10 K/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que entra en relación con el que sale.
9. Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, para tomar las medidas pertinentes y de considerarlo necesario, avisar a las autoridades de tránsito.
10. Mantener los vehículos debidamente cerrados cuando estén en el estacionamiento y no dejar objetos de valor dentro de ellos a la vista, ya que administración y la empresa de vigilancia no responderán por hurtos, sin embargo, se podrán solicitar pruebas mediante ordenanza de las autoridades competentes, ya que el conjunto cuenta con circuito cerrado de televisión y seguridad electrónica.
11. Mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases producto de la combustión, nocivos para la salud como el monóxido de carbono.
12. No pitar, al ingresar al parqueadero solicitar abrir la puerta haciendo cambio de luces. Respetar el paso que frente a la puerta de ingreso a parqueaderos corresponde a los peatones, internos o externos.
13. Se prohíbe el uso de pólvora, juegos pirotécnicos y exposición de velas en la zona, ya que es un alto riesgo para la copropiedad, sobre todo en eventos como el día de las velitas.
14. Se prohíbe el ingreso de vehículos de carga pesada o sobredimensionados, ya que esto genera daños en los adoquines de las vías vehiculares de la copropiedad.
15. Los estacionamientos son solo parqueo de vehículos, excepcionalmente de bicicletas y motocicletas, según se autorice por parte de la administración, en ningún caso se pueden dejar muebles o hacer encerramientos para depósitos, salvo en los casos que autorice la Asamblea General o el Consejo de Administración.
16. La administración garantizará que los parqueaderos se encuentren debidamente demarcados y el número de identificación del parqueadero completamente legible
17. La administración deberá efectuar el proceso de asignación / sorteo de estacionamientos periódicos de forma pública para los copropietarios contando con reglas y procedimientos claros y debidamente informados. En

caso de requerirse sorteo, se establecerán mecanismos que permitan probar el procedimiento aplicado.

18. La administración, de acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea General y contribuciones recibidas para el mantenimiento, debe garantizar el mantenimiento de los adoquines que compone los estacionamientos
19. La empresa de seguridad, administración y consejo de administración deberán hacer seguimiento a los infractores y en caso de comprobarse de forma provisional suspender el uso de este
20. Al colocar alarma al vehículo, el conductor de este deberá estar pendiente, para desactivarla cuando le sea solicitado y controlar su sensibilidad.
21. Está prohibido utilizar los PARQUEADEROS en actividades de aprendizaje de cualquier tipo.
22. Las zonas de parqueadero no son sitio de juegos o para montar en bicicleta, triciclo u otros objetos de desplazamiento.
23. Está prohibido parquear en corredores o frente a los ascensores o en los espacios de las torres de bicicletas y motos. En las zonas comunes se prohíbe la venta de cualquier producto tanto a residentes como a visitantes. Los vehículos que sobrepasen el espacio asignado para el estacionamiento no se les podrá asignar cupo de parqueo. A menos que la administración pueda ubicarlo sin afectar a otros copropietarios.
24. Las motocicletas que tengan exosto modificado o daños que generen ruidos que activen las alarmas de los vehículos deberán transitar por las vías de la copropiedad apagadas.
25. Las bicicletas eléctricas tendrán la misma reglamentación de las motocicletas en cuanto al espacio ocupado y por ningún motivo pueden ser ingresadas a las torres ni en los ascensores

PARÁGRAFO 1: La administración queda facultada para autorizar a las unidades de tránsito que realicen cualquier procedimiento contenido en la ley 769 de 2002 en las zonas comunes, incluso el levantamiento de vehículos o motocicletas que obstaculicen el tránsito de los demás vehículos o que invadan estacionamientos asignados a otro copropietario,

PARÁGRAFO 2. La copropiedad no cuenta con parqueaderos para vehículos y/o motocicletas para el personal de contratista o trabajadores del conjunto, por lo cual los contratistas y la administración deben advertir esta situación a sus trabajadores

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 12	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 13	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 14	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 15	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 20	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 21	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 22	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 23	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 24	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 25	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 32º. BALCONES.

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

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destino de acuerdo con lo establecido en el RPH, planos y normas urbanísticas.
3. No realizar excavaciones, regatas o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, sostener o introducir en ellas cargas u objetos excesivamente pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad de las áreas comunes o unidades privadas vecinas.
4. No realizar modificaciones a la puerta o ventana que implique un cambio en el diseño exterior de la misma.
5. No cambiar el color de las fachadas ni la forma exterior de las unidades privadas, muros o tabiques comunes, ventanas, puertas de estas o de las fachadas.
6. No colocar rejas diferentes al diseño aprobado por la Asamblea, ni encerramientos o modificaciones en las cubiertas de los séptimos pisos, diferentes a las autorizadas por la Asamblea General.
7. No Instalar avisos o letreros en las fachadas, en las ventanas o en las puertas, se excepciona letreros anunciando venta o arriendo del inmueble, en todo caso este debe ser en modelo aprobado por la administración de manera que no resulte en afectación del orden y estética de la fachada y el conjunto.
8. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. Cuando un propietario o residente consideren necesarias reparaciones de bienes comunes de uso exclusivo, coordinarán con la administración, la reparación y mantenimiento oportuno dichas áreas, de manera amable, por escrito, señalando de manera clara en qué consiste el daño o disfunción.
9. No elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas

10. No usar en los balcones, ventanas, terrazas, que se exteriorice a la vista, ropas, tapetes, alfombras, entre otros, sacar elementos, acondicionar áreas de trabajo industrial o semiindustrial, generar depósitos de maquinaria o mercancías, aunque sean en gabinetes o closets que de alguna forma afecten la estética y presentación exterior del conjunto.
11. El propietario o residente de áreas comunes de uso exclusivo, aparte de la obligación de efectuar los mantenimientos y reparaciones de dicha área, está en la obligación de informar oportunamente de daños o averías en la misma ya que esto puede ocasionar o amenazar daños o impacto en las zonas vecinas privadas o comunes.
12. Con el fin de evitar que los trabajos de reparación o adecuación dentro de los apartamentos o sus zonas comunes de uso exclusivo causen molestias a los residentes por generación de ruido, vibración, polvo o humo, relacionado con el uso de taladros u otras máquinas, se limitarán a la autorización vigente para realización de trabajos internos en las unidades privadas únicamente de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 5:00 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 domingos y festivos.
13. La administración impedirá el ingreso de trabajadores para realizar obras en domingos o festivos, salvo en casos de daños emergentes en instalaciones o redes que puedan afectar los inmuebles privados o comunes.
14. Debe evitarse regar o hacer caer al apartamento inferior, senderos peatonales o parqueaderos agua, jabón, o residuos de lavado que caen por el desagüe de este, es obligatorio tomar medidas de precaución como recoger el agua y controlar el desagüe para no afectar las unidades vecinas o las zonas comunes, según su ubicación.

    15. No se puede fumar en los balcones ni ingerir sustancias psicoactivas, tampoco se puede fumar marihuana en las escaleras comunales ni expulsar el humo por las ventanas del estudio y patio hacia las zonas comunales

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Numeral 12	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 13	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 14	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 15	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

CAPÍTULO IX

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

ARTÍCULO 33º. ACTIVIDADES ESPECIALES, PERMISOS Y HORARIOS EN GENERAL

Mudanzas o Trasteos

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

1. Avisar por escrito a la administración del trasteo o mudanza, con el respectivo formato mínimo con tres (3) días de anticipación al evento, con el fin de informar oportunamente a la vigilancia de la copropiedad.
2. El horario para la realización de trasteos será de lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m. y sábados de 8 a.m. a 1 p.m., por la puerta lateral de mudanzas contigua a la portería No. 2 o el lugar que se disponga para tal fin.
3. El Administrador informará al propietario del inmueble, en caso de no ser él, quien realiza el trasteo, para que tome las medidas que deban adoptar.
4. Cualquier trasteo que entre o salga del conjunto debe obtener autorización previa de la Administración y todo trasteo que salga debe obtener paz y salvo, es decir, el residente deberá estar al día por todo concepto con la administración.
5. El administrador directamente o a través de tercero delegado, verificará juntamente con el copropietario o residente, el estado de los ascensores y demás zonas comunes por las cuales pasará el trasteo, antes y después de realizado éste.
6. Se puede utilizar el ascensor para la realización del trasteo o mudanza. La administración debe instalar los protectores para evitar daños a las paredes y los espejos del ascensor.
7. El copropietario o residente debe proteger con cartones el piso del corredor y del ascensor para evitar rayarlo y no podrá sobrepasar la capacidad máxima de carga del ascensor.
8. La administración a través de quien delegue vigilará que el trasteo se haga sin daño a los bienes de los demás residentes o a los bienes comunes cumpliendo las normas aquí establecidas.
9. El residente dejará al administrador como depósito la cantidad que se establezca por asamblea o consejo de administración y se estime pertinente para garantizar que no se dañen los ascensores, escaleras, paredes, puertas de acceso a las torres y demás zonas comunes o bienes de los demás residentes. Dicho depósito será devuelto por el administrador, una vez verifique que no hubo daños. En caso de daño, se retendrá el valor del depósito y se arreglarán con cargo a él, los daños causados en un término de diez (10) días, devolviendo o notificando cobros excedentes. 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.
10. La empresa de vigilancia verificará 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.
11. En los casos de mudanzas, las prohibiciones se extienden a más del hecho de traer o llevar muebles y accesorios, además se prohíbe que una vez ingresado el trasteo los movimientos, ruidos por armado de muebles, alcobas, etc. adecuaciones que requieran el uso de taladros, acciones de clavar etc. y en general ruidos y golpes de acomodación se restrinjan al horario de trabajos

establecido con el fin de evitar molestias a los apartamentos y personas vecinas.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	No aplica
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

Reparaciones, Obras y Modificaciones Internas En Las Zonas Privadas Para realizar este tipo de obras a las unidades privadas o bienes comunes de uso exclusivo, que estén permitidas, de acuerdo con el sistema de construcción, los propietarios se obligan a:

1. Tramitar y obtener ante la autoridad competente la autorización respectiva, si la naturaleza de la obra y las normas pertinentes lo exigen.
2. Demostrar que la obra proyectada no compromete la seguridad, ni la solidez de las demás unidades privadas o de los bienes comunes.

3. Demostrar que la obra no afecta la salubridad o los servicios comunes, ni altera las fachadas, ni las cubiertas.
4. Responsabilizarse porque las personas en quien se delegue la realización de la obra sigan cabalmente las instrucciones dadas por el Consejo de Administración con miras a reducir al mínimo, el impacto negativo de la obra sobre el edificio y sus moradores.
5. Obtener autorización previa y escrita de la Administración que sólo podrá negar, suspender o revocar, cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.
6. El propietario se compromete, en todo caso a reparar al edificio y/o demás residentes por los daños que cause como consecuencia de una obra.
7. En caso de modificaciones estructurales a los baños, cocinas, 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, eléctricos o gas, situación en la que además será necesaria la autorización de la Curaduría respectiva. El residente permitirá el ingreso del Administrador a su bien privado o de uso exclusivo otorgándole esa potestad si la situación lo amerita, de acuerdo a las restricciones y parámetros establecidas por la Ley para verificar situaciones de obras, modificaciones, daños o situaciones exigibles por él en representación legal de la copropiedad; también, podrá acudir ante la autoridad competente en caso de que se incumpla lo prevenido en este Manual de Convivencia de manera que se afecten bienes comunes o Unidades Privadas, para lo cual podrá soportarse en cualquier medio de prueba reconocido en la Ley.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación por seis meses.
Numeral 2	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación por seis meses.
Numeral 3	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación por seis meses.

Numeral 4	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación por seis meses.
Numeral 5	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación por seis meses.
Numeral 6	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación por seis meses.
Numeral 7	Multa especial: Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación por seis meses.

ARTÍCULO 34º. ANIMALES DE COMPAÑIA

1. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016 y las normas propias de este Manual. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de administración.
2. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo e incluso de sus visitantes. Por otra parte, se comprometen a llevar su animal de compañía con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.
3. Se prohíbe la tenencia de animales de compañía que no sean comúnmente consideradas como animales de compañia o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes. En las zonas comunes de propiedad horizontal o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de traílla y, en el caso de las razas de caninos potencialmente peligrosas manifestadas en el código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016 título XIII, capítulo IV, articulo 126 deben hacer uso del bozal y su propietario debe portar su permiso.
4. En ningún caso los animales domésticos o animales de compañía podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina con agua, se recomienda usar vinagre para evitar corrosión.
5. Los dueños o tenedores de animales domésticos o animales de compañía deben vacunarlos, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado antirrábico. Tener al día el certificado de las

vacunas exigidas según la edad del animal de compañía; la administración está autorizada para exigir la presentación de dicho certificado cuando lo crea conveniente.

6. Todo animal de compañía perteneciente a un residente deberá ser registrado en la administración. Evitar el maltrato o abandono del animal de compañía, con el fin de propender por su bienestar integral. La Administración tras dos llamadas de atención informará a las autoridades competentes (Policía Nacional, Administración Municipal o Sociedad Protectora de Animales) acerca del caso.
7. El propietario o tenedor del animal de compañía asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ésta ocasione a las personas, bienes, zonas comunes u otro animal de compañía.
8. El animal de compañía puede utilizar el ascensor, siempre y cuando no hagan allí sus necesidades y los residentes que se desplacen con ellos no se incomoden, si es del caso el residente tiene prioridad y el animal de compañía deberá esperar un nuevo turno.
9. El tenedor de animal de compañía debe velar por que ésta no perturbe a los demás residentes y por lo tanto debe tomar las medidas que considere pertinentes para garantizar el cumplimiento de la medida.
10. El animal de compañía se debe 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 especie animal.
11. Los perros de manejo especial estarán siempre acompañados de un adulto en su paso por las zonas comunes y en su salida al parque público, utilizando un bozal y traílla o correa.
12. Ningún perro podrá circular sin correa en las áreas comunes.
13. Los propietarios evitarán dejar el animal de compañía por períodos prolongados en patios, balcones o terrazas de manera que sus manifestaciones de cualquier tipo empiecen a molestar a las unidades vecinas y velarán por que estas no generen sonidos continuos que afectan a los residentes.
14. Es obligación de los residentes, propietarios de animales de compañía, recoger los excrementos de éstos en bolsas adecuadas y depositarlos en las canecas de los cuartos de basuras.
15. Es obligación de los tenedores de animal de compañía limpiar las heces, orina, cambio de areneros cuando estas las hicieran en los balcones, ya que de no hacerlo generan olores y llaman plagas que afecta a los vecinos.
16. Es obligación de los tenedores de animales de compañía, evitar que los perros que realicen sus necesidades (orina) en los jardines y postes de cámaras o alumbrado eléctrico o demás equipamiento común de la copropiedad.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de

la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 5	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 8	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 9	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 10	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 11	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 12	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 13	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 14	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 15	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 16	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

INGRESOS Y EGRESOS

ARTÍCULO 35o. Todos los residentes de la copropiedad en general deberán hacer uso de la tarjetas o medios de ingresos suministrados por administración para uso de los torniquetes y demás sistemas electrónicos, solo se habilitará la puerta de discapacitados cuando ingrese un copropietario o residente con esta condición.

1. El residente se identifica en los torniquetes o medios electrónicos con su tarjeta de ingreso, huella o tag el cual es personal e intransferible. Nadie puede ingresar sin validar registro.
2. Si el residente no porta su tarjeta o tag para ingresar por la recepción deberá hacer su registro en la recepción de cualquiera de las dos porterías. El guarda de seguridad no está autorizado permitir el ingreso sin haber realizado la validación de este, no se permite habilitar la puerta de discapacitados para residentes con tarjetas asignadas y que no tengan condición de “discapacitados”.
3. El residente que en el mes cumpla diez o más ingresos sin el tag, huella o tarjeta proporcionada por administración sin que medie excusa válida será objeto de sanción
4. La pérdida de la tarjeta o tag de residente o visitante tendrá un costo de $20.000, el cual deberá ser reportado en la Policía Nacional, y cancelado en la oficina de administración. Si la tarjeta o tag se daña la administración realizará el cambio sin ningún costo dejándola dañada como soporte.
5. Los guardas de seguridad, colaboradores de aseo ni a ninguno de los contratistas se le podrá asignar tarjeta o medio electrónico de ingreso o egreso, la apertura de la puerta para ellos estará a cargo del guarda de recepción único autorizado para tener este elemento.
6. La administración dotará la portería número uno, única puerta de ingreso y salida de colaboradores o contratista de la copropiedad con algún sistema que sirva para marcar tarjeta de ingreso y egreso con reporte en tiempo real a la administración.
7. El trato hacia el personal de seguridad debe ser de respeto toda vez que estas personas están cumpliendo con una labor y no son quienes emiten las normas de ingreso hacia el conjunto.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 4	No aplica

Numeral 5	No aplica
Numeral 6	No aplica
Numeral 7	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

USUARIOS NO RESIDENTES

ARTÍCULO 36º. Las conductas atribuidas a los visitantes serán cargadas al propietario que permitió su ingreso y se tratará como si el propietario fuera el infractor.

1. Todos los visitantes deben anunciarse en la recepción, e identificarse, para darle una tarjeta de ingreso al conjunto.
2. Es obligatorio el registro del ingreso del visitante en minuta o en la planilla de ingreso de visitantes, si trae paquetes se deben revisar, si son elementos electrónicos se deben registrar con el No de serial, marca etc.
3. El vigilante de monitoreo realiza un seguimiento al visitante durante su estadía en el conjunto notificando al guarda recorredor en caso de presentarse alguna anomalía.
4. Si a la salida del visitante, trae paquetes, bolsos o maletas se debe revisar cuidadosamente, el guarda debe llamar al residente y confirmar si autoriza la salida de estos elementos.
5. Ningún visitante podrá omitir las normas de ingreso o salida del edificio.
6. Ningún visitante podrá ingresar sin la debida autorización y su respectiva tarjeta. El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	No aplica
Numeral 4	No aplica, pero debe ser parte integrante de los contratos y causal para rendición de cuentas de la empresa y si es el caso terminación del contrato
Numeral 5	No aplica, pero debe ser parte integrante de los contratos y causal para rendición de cuentas de la empresa y si es el caso terminación del contrato

Numeral 6	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 36-1 USUARIOS DOMICILIOS

1. Dada la amplitud de las zonas comunes y buscando disminuir el grado de inseguridad del edificio, se prohíbe el ingreso de domiciliarios de restaurantes, fruvers, cigarrerías, licoreras, droguerías, ferreterías y comidas rápidas, se debe cumplir el siguiente procedimiento:
2. La persona que trae el domicilio debe anunciarse en la recepción.
3. El domiciliario debe identificarse ante el vigilante y anunciarlo por el citófono, o teléfono para que el usuario recoja el domicilio en la recepción.
4. El residente debe salir a la recepción y recibir personalmente el domicilio en portería.

PARÁGRAFO. El guarda de seguridad de recepción sólo está autorizado para recibir correspondencia, por lo cual no está autorizado para recibir encomiendas, paquetes, llaves, dinero electrodoméstico etc.

El que se hallare responsable por su incumplimiento será objeto de las siguientes sanciones además como accesoria: publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.

Numeral 1	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 2	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses
Numeral 3	No aplica
Numeral 4	Multa general: Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de tres (3) a seis (6) meses

ARTÍCULO 36-2 Excepciones en casos concretos. Cuando al propietario o residente le es realmente imposible o sumamente difícil desplazarse por una limitación física y no cuente con una persona que pueda desplazarse hasta la recepción. (debe existir el soporte en la administración).

Empresas de servicios públicos

1. El empleado debe anunciarse en la recepción e identificarse con el carné de la compañía a la cual pertenece, cédula de ciudadanía y dar un número de teléfono de la empresa para verificar dicha información.

2. El contratista será acompañado por el guarda de seguridad, que le indicará el lugar para hacer la instalación o trabajo, una vez dada la autorización por parte del propietario donde se ejecutarán los trabajos de instalación.
3. El contratista deberá dejar una carta de responsabilidad civil, donde especifiqué que, en caso de ocasionarse daño en alguna de las instalaciones, zonas comunes y/o redes internas la empresa contratista asumirá los costos equivalentes a dichos daños.

PARÁGRAFO: Cualquier evento que se presente sin que la empresa de vigilancia agote el anterior procedimiento, la responsabilidad será asumida por esta.

ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 37. Asistir a la Asamblea General, ordinaria y/o extraordinaria, es un derecho y un deber de cada copropietario. Su inasistencia de forma injustificada acarrea multa de una cuota ordinaria de administración

ARTÍCULO 38. Los copropietarios pueden hacerse representar, mediante poder escrito dirigido a la Administración del conjunto, el cual debe enviarse por correo a la administración y sólo será válido para la reunión que lo motivó.

ARTÍCULO 39. La inasistencia del copropietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada con el valor de una cuota plena de administración, vigente al momento de la Asamblea. Ya que abstenerse de participar en la Asamblea de Copropietarios ocasiona perjuicios a los demás residentes.

ARTÍCULO 40. Ningún copropietario o mandatario puede representar a más de dos (2) propietarios para reuniones de asamblea.

ARTÍCULO 41 Todos los asistentes a las reuniones de asamblea ordinaria o extraordinaria serán responsables de firmar los listados de asistencia al iniciar y finalizar la misma; en caso de omitir esta situación serán responsables de la multa impuesta como si no hubiese asistido.

ARTÍCULO 42. En caso de que algún copropietario no asista a la asamblea por motivos de fuerza mayor, el asambleísta o representante legal del predio tendrá tres (3) días hábiles para justificar su inasistencia, a fin de que el órgano de control analice la viabilidad de no causar multa. No siempre operará la viabilidad que no se generé esta multa puesto que estará supeditado a estudio y medios de pruebas.

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Además de las condiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, para ser consejero del consejo de administración se debe cumplir con las siguientes condiciones.

ARTÍCULO 43. Impedimentos e inhabilidades para ser consejeros. No podrá ser miembro

del Consejo de Administración.

a- quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, intereses o sanciones no pecuniarias que le hayan sido impuestas, todas las anteriores al momento de su elección.

b- quien sea arrendatario de bienes privados en el conjunto.

c- Quien dentro de los dos años anteriores a la elección haya perdido su calidad de consejero por cualquier motivo diferente a la renuncia.

d- Quien sea cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil del administrador, revisor fiscal o consejero destituido o removido del cargo.

e- Quien tenga interés en la administración de bienes privados del conjunto, o sea accionista o socio de empresas de intermediación inmobiliaria que adelanten negocios en los bienes privados, o familiares de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad ,segundo de afinidad y primero civil.

f- Quien tenga interés litigioso en contra del conjunto o haga parte en cualquier cargo de empresa o entidad con interés litigioso en contra del conjunto.

Parágrafo: Cuando un consejero incurra en alguna de las causales aquí establecidas cesará de forma inmediata en sus funciones y ejercicio del cargo, sin necesidad de ningún pronunciamiento expreso de ningún órgano de administración, no se restituirá en el cargo así enerve la causal de remoción. Lo anterior será consignado en el acta del consejo de administración.

ARTÍCULO 44. El Consejo se reunirá por lo menos una vez al mes obligatoriamente y/o cuando las necesidades lo requieran. Las convocatorias las hará el Representante Legal (Administrador- a) o por solicitud del presidente del Consejo de Administración o de algún integrante del mismo, remitiendo citación escrita virtual a los consejeros al Contador y al Revisor Fiscal, con una anticipación mínima de dos (2) días hábiles. Salvo para las citaciones de carácter extraordinario, que serán convocadas dependiendo su urgencia.

ARTÍCULO 45. El Consejo cumplirá las funciones determinadas en la ley, el Reglamento de la Propiedad Horizontal, las normas del mandato y las presentes disposiciones. Es obligatorio que el Consejo de Administración conozca sus funciones por lo que es deber de la Administración suministrar las normas.

ARTÍCULO 46. Asistencia principales y suplentes: Para las reuniones de Consejo de Administración los principales asistirán con carácter obligatorio y los suplentes como invitados; los primeros con derecho a voz y voto, mientras los segundos sólo podrán opinar o conceptuar. Cuando un consejero principal no pueda asistir a reunión, podrá ser reemplazado por un suplente con derecho a voz y voto, con participación hasta el final

de la reunión pese a que posteriormente haga presencia el principal. No habrá quórum especial para la toma de decisiones.

ARTÍCULO 47. El presidente del consejo será quien lo represente en aquellos actos que determine la Asamblea y que no pugnen con la naturaleza de la ley, sus decretos reglamentarios, el reglamento de propiedad horizontal y el cargo de administrador(a). artículos 55 de la ley 675.

ARTÍCULO 48. El cargo de secretario/a del consejo será ejercido por uno de los consejeros, elegido democráticamente entre quienes se postulen o por el Administrador si así lo decide el Consejo de Administración y sus funciones serán las siguientes:

· Elaborar las actas de las reuniones del Consejo de Administración, conteniendo los asuntos tratados y las decisiones tomadas; presentarlas al presidente para su firma, una vez las haya aprobado el consejo.

· Presentar y leer en el consejo de administración, la correspondencia dirigida al mismo.

· Llevará un control de asistencia a las reuniones ordinarias y extraordinarias, así como la planilla de firmas de asistencia, que servirá para evidenciar el quórum.

· Las demás que le asigne la ley y/o reglamento de propiedad horizontal

ARTÍCULO 49: Los integrantes del Consejo de Administración no podrán coadministrar ni dar instrucciones directas al personal sino a través del representante legal y/o administrador.

Artículo 50 El reglamento del consejo de administración, contempla las causales para la remoción o destitución de consejeros. En todo caso, los consejeros cesarán en sus funciones o serán destituidos por la asamblea , o por el mismo consejo cuando se presenten las siguientes causales

a- Inasistencia injustificada a más de tres reuniones de consejo

b- Presentar mora con la copropiedad por más de 60 días.

c- Sobrevenir después de elegido cualquiera de las circunstancia del artículo 43

COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 51. Es un órgano de constitución estatutaria que hacen los mismos copropietarios en su reglamento interno, su finalidad es la de intentar solucionar controversias o conflictos, mediante la propuesta de fórmulas de arreglos, que surgen con ocasión de la vida y convivencia entre copropietarios, administradores, arrendatarios, Consejo de Administración y Revisor Fiscal y así dirimir dichas controversias y fortalecer las relaciones de vecindad.

Anualmente, en la reunión de la Asamblea General Ordinaria de copropietarios en la cual se designen los órganos de administración, se elegirá por un periodo de un año a los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado mínimo por cinco (5) copropietarios, siendo siempre en número impar.

No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, intereses o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Artículo 52. En caso de falta temporal o absoluta de un miembro del comité de convivencia, el cargo será provisto por cooptación en consecuencia su reemplazo será designado por el mismo comité de convivencia mientras se reúne la asamblea. lo anterior se realizará mediante acta con asistencia de la mayoría de los miembros del comité elegidos en asamblea y se informará al consejo la decisión tomada.

Artículo 53. Son funciones del Comité de Convivencia:

· Desarrollar programas internos que contengan fórmulas de arreglo orientadas a dirimir controversias y fortalecer las relaciones entre los copropietarios y residentes.

· Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por copropietarios o tenedores entre sí, estos y los órganos de administración u órganos de administración entre sí.

· Desarrollar el trámite de concertación, solución de conflictos o arreglo amistoso.

· Proponer fórmulas de arreglo directo.

· Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.

· El comité de convivencia podrá asistir a reunión de consejo de Administración, previa solicitud de su parte o en su defecto por invitación del consejo, en cuyos casos tendrán derecho a participar específicamente en el tema referido a la convivencia. Sin que sus actuaciones cuenten con voto en dichas reuniones.

· Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General y la Administración, las consideraciones relativas a disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.

ARTICULO 54. Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el Comité de Convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y, en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendientes a normalizar los pagos de

cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza de la Administración como representante legal de la copropiedad, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO X

ARTÍCULO 55. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias son acciones impuestas por la asamblea de propietarios o consejo de administración a todo copropietario cuando incurra en los comportamientos señalados en este manual, o quien lo realice sea su arrendatario, invitado, menor de edad e incluso animales de compañía del propietario y/o de los cualquiera de los anteriores establecidas en este manual, las cuales serán las siguientes.

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción por tres meses.
2. Imposición de multa general por el valor de una expensa necesaria mensual a la fecha de los hechos, a cargo del infractor
3. Imposición de multa especial sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
4. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, estacionamientos comunales, zonas de recreación mientras subsista el incumplimiento.

   4.1- Restricción al uso y goce de zonas húmedas de uno (1) a tres (3) meses.
   4.2- Restricción al uso y goce del estacionamiento comunal de uno (1) a tres (3) meses.
   4.3- Restricción al uso y goce del gimnasio de uno (1) a tres (3) meses

5. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas húmedas, parqueaderos comunales, zonas de recreación de uno (1) a seis (6) meses

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

PARÁGRAFO 2. Las multas serán consignadas en la cuenta que para el efecto disponga la administración del conjunto, y se destinarán a proyectos pedagógicos y de prevención en materia de convivencia, así como a las actividades de integración

y bienestar de los diferentes ejes de la comunidad, desarrolladas por la administración directamente o a través de terceros, con el apoyo del comité de convivencia

PARÁGRAFO 3. A cambio de la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esencial, la persona podrá, dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles siguientes a la notificación, solicitar a la administración mediante correo o por escrito donde se aprecie el acuse de recibido en cualquiera de los anteriores medios, que se conmute la restricción por la participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia, la cual no puede ser inferior a seis horas, dicha actividad debe estar a cargo del comité de convivencia y se debe certificar por la administración.

PARÁGRAFO 4: Para la graduación de la sanción el EVALUADOR o el Consejo de Administración según sea el caso deberán valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 56. Trámite para imposición de sanciones no pecuniarias, para el procedimiento de las sanciones no pecuniarias se realizará por el proceso verbal o proceso ordinario.

ARTÍCULO 56-1 Proceso Verbal

Todo proceso de imposición de sanciones al presente Manual de Convivencia del Conjunto Cerrado Abundara PH se tramitará de manera verbal, respetando el debido proceso y se desarrollará en las siguientes etapas, con excepción de los casos relevantes y en donde haya cualquier tipo de agresión física se tramitarán por el ordinario

1. Se podrá iniciar de oficio o a petición de quien tenga interés directo o acuda en defensa de las normas de convivencia.
2. Una vez identificado el presunto infractor, el guarda de seguridad lo abordará en el sitio donde ocurran los hechos, si ello fuera posible, de lo contrario este comunicará a la administración la novedad ocurrida.
3. El proceso verbal tendrá dos audiencias, la primera será la de descargo y la segunda será la de decisión en el desarrollo de la misma se podrá utilizar medios tecnológicos de comunicación como la videoconferencia o cualquiera que permita la interacción virtual remota entre las partes y el o los consejeros.
4. La administración mediante correo electrónico o por escrito informará al propietario del inmueble y/o a su arrendatario de la novedad ocurrida citando a la audiencia de descargo previa coordinación con el consejero evaluador y con el consejo de administración dentro de los cinco días siguientes a la notificación que se realice al propietario y le informará a la misma de la acción del infractor donde se indique que su acción u omisión configura un comportamiento contrario a la sana convivencia del Conjunto Cerrado Abundara PH.

5. Instalada la audiencia de descargo en la hora y fecha programada, esta se realizará con el reconocimiento de la personería jurídica del apoderado si lo tiene, o de los infractores. para el desarrollo de la misma, esta se podrá hacer con la presencia del apoderado o del presunto infractor.

PARÁGRAFO: En caso de inasistencia sin justa causa por parte del apoderado o infractor, la audiencia se suspenderá y se programará nuevamente con defensa técnica que puede ser un estudiante de derecho de universidad reconocida en el desarrollo de sus prácticas de la cual administración podrá realizar los respectivos convenios.

6. El Consejo de Administración mediante el consejero evaluador antes de la audiencia pública hará una primera ponderación de los hechos, los descargos, y/o de los demás medios de prueba que se presente, en caso que considere que no existe mérito suficiente para persistir con el desarrollo de la audiencia de acuerdo a los medio de prueba presentados, que la conducta no está tipificada como infracción al reglamento de propiedad horizontal, que los medios de prueba se recopilaron en flagrante violacion a los derechos humanos. Mediante correo y auto debidamente sustentado informará a la administración para que se archive el caso y se informe al presunto infractor sobre la cancelación de la audiencia y archivo de la misma.
7. En caso de que el consejero evaluador considere elementos o medios de prueba suficiente para continuar con la audiencia procederá con la misma.

PARÁGRAFO: El desarrollo de la audiencia sería de la siguiente manera:

Audiencia de decisión pública interna. La audiencia pública se realizará en el lugar dispuesto para ello dentro de la copropiedad, garantizando que la misma se ha videograbado antes del desarrollo de la audiencia se debe pedir la autorización para la grabación de la misma a los asistentes y el consejero mencionara las normas para el desarrollo de la misma. Esta se surtirá mediante los siguientes pasos:

a) Argumentos. En la audiencia el consejero evaluador expondrá el caso y relaciona los elementos de prueba aportados, posterior a ello, otorgará al presunto infractor un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas.

b) Pruebas. Si el presunto infractor o el quejoso solicita la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes, y si el consejo las considera viables o las requiere, las decretará y se practicarán en un término máximo de cinco (5) días. Igualmente, la autoridad podrá decretar de oficio las pruebas que requiera y dispondrá que se practiquen dentro del mismo término. La audiencia se reanudará al día siguiente al vencimiento de la práctica de pruebas. Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y el consejero decidirá de plano.

d) Decisión. Agotada la etapa probatoria,el consejero valorará las pruebas y dictará la decisión tomada, sustentando su decisión con los respectivos fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados. La decisión quedará notificada en estrados.

8. Recursos. Contra la decisión proferida por el consejero de administración proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación ante el superior jerárquico, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de la misma audiencia. El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al consejo en pleno dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación.

56-2 Proceso ordinario.

INICIACIÓN DEL TRÁMITE: Cualquier propietario, ocupante, poseedor, usufructuario, tenedor, y en general cualquier persona podrá colocar queja contra el presunto infractor de las normas de la propiedad horizontal ante el administrador, en forma verbal, escrita o por cualquier medio idóneo del que disponga. La iniciación del trámite también puede iniciarse de oficio por parte de Administrador.

ARTÍCULO 57. REPARTO. La administración realizará el reparto de los casos que tenga conocimiento, el cual se realizará de acuerdo con el listado del consejo de administración en el orden descendente de acuerdo con los votos obtenidos en la asamblea. Ningún consejero podrá negarse a recibir el caso asignado a menos que alegue conflicto de intereses o el presunto infractor resida en la misma torre del consejero, de asistirle la razón se le asignará el siguiente caso.

ARTÍCULO 58. NOMBRAMIENTO DEL EVALUADOR: al consejero que la administración le asigne el caso, dentro de los cinco (5) días siguientes deberá notificarse del mismo y se denominará consejero evaluador. La administración deberá realizar la entrega del caso con los generales de ley del presunto infractor.

ARTÍCULO 59º TRASLADO: Dentro de los tres (3) días siguientes a su nombramiento EL EVALUADOR dará traslado de la queja al presunto infractor haciéndole conocer el documento escrito del quejoso o un resumen de los hechos que se le imputan, de todo lo cual se dejará constancia, para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes exprese por cualquier medio idóneo la defensa de sus intereses, para lo cual puede solicitar la práctica de pruebas.

PARÁGRAFO: El traslado se surtirá mediante la notificación del infractor, mediante cualquier medio idóneo

ARTÍCULO 60º. NECESIDAD Y CARGA DE LA PRUEBA. Toda decisión y acto sancionatorio deben fundarse en pruebas legalmente producidas y aportadas al proceso por petición de cualquier sujeto procesal o en forma oficiosa.

ARTÍCULO 61. TÉRMINO PROBATORIO: Si el presunto infractor solicita la práctica de pruebas distintas a documentales aportadas con la contestación, se fijará un

término probatorio no mayor de diez (10) días para su práctica.

ARTÍCULO 62. ACTO SANCIONATORIO: Una vez vencido el término probatorio EL EVALUADOR con base en las actuaciones realizadas y motivando su decisión expedirá un acto a través del cual sancionará o absolverá al presunto infractor, para lo cual tiene un término de cinco (5) días hábiles.

ARTÍCULO 63 NOTIFICACIÓN: El acto del evaluador se notificará al infractor y el quejoso si lo hay en forma personal o a través del correo electrónico que se haya aportado en la base de datos de la administración, con el cual se allegó copia del acto del evaluador. En el acto de notificación se le hará saber los recursos que proceden y la competencia para su decisión.

ARTÍCULO 64. RECURSOS: Contra el acto del evaluador proceden los recursos de reposición que debe ser decidido por el mismo evaluador que expidió el acto y el de apelación ante el Consejo de Administración en pleno. El recurso de apelación podrá presentarse en forma subsidiaria al recurso de reposición.

ARTÍCULO 65. TÉRMINO PARA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS: Los recursos deberán
interponerse en el acto de notificación o dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a esta, por escrito y expresando los fundamentos que le asisten al recurrente. El escrito deberá presentarse en la administración.

ARTÍCULO 66º CONSEJO PARA EFECTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN: En el Consejo
de Administración que sesione para decidir el recurso de apelación deberá actuar el suplente personal del EVALUADOR que decidió la primera instancia.

ARTÍCULO 67. NOTIFICACIÓN DE RECURSOS; Las decisiones de los recursos se notificarán por el administrador en la misma forma prevista para la decisión inicial del EVALUADOR.

ARTÍCULO 68. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: La sanción impuesta sera cobrada por el Administrador en el mes siguiente por medio de la cuenta de cobro con la cuota de administración y será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

ARTÍCULO 69. IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE SANCIONES: El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción ejecutoriada.

ARTÍCULO 70. PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD: Sin perjuicio de las acciones judiciales y administrativas que se puedan iniciar en contra de los infractores a las

normas del presente reglamento; la iniciación de todo trámite sancionatorio del CONJUNTO CERRADO ABUNDARÁ P.H., deberá hacerse dentro de los dos (2) años siguientes a la ocurrencia del hecho o conducta transgresora, y en caso de ser continuados, a la cesación de los mismos. Por su parte la ejecución de las sanciones deberá iniciarse dentro del año siguiente a la fecha que quede en firme la decisión que la impone, so pena de prescribir para la copropiedad el derecho a hacer la efectiva conforme lo faculta el presente reglamento.

PARÁGRAFO 1°: Cuando se presente alguna de las anteriores situaciones, por negligencia o descuido de los órganos de administración, podrá tenerse esta circunstancia como causal de mala conducta.

CAPÍTULO XI SEGURIDAD Y ASEO

ARTÍCULO 72 VIGILANCIA:

Será de obligatorio cumplimiento para; habitantes, visitantes, funcionarios del CONJUNTO CERRADO ABUNDARA PH P.H., las consignas de seguridad establecidas por la empresa de vigilancia elegida para prestar sus servicios en la copropiedad. La administración hará la promoción que considere necesaria, para que toda la comunidad tenga conocimiento de ellos, los cumpla y así mismo los promocione. Se estipulan como normas básicas de seguridad del CONJUNTO CERRADO ABUNDARA PH P.H., las siguientes:

1. Se considera la recepción y la sala de monitoreo como sitios de acceso restringido.
2. Está prohibido el ingreso de particulares, propietarios, visitantes, colaboradores de los copropietarios y colaboradores de la copropiedad a estos sitios. Se autoriza el ingreso de personal de aseo de acuerdo a cronograma semanal y en todo caso estará el guarda encargado de este punto de vigilancia presente.
3. Está prohibido dejar objetos, llaves o paquetes en portería (solo se recibirá la correspondencia).
4. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
5. La salida de electrodomésticos del Conjunto requiere autorización escrita del propietario inscrito del apartamento de procedencia y si hacen parte de un trasteo previa notificación a la Administración quien a su vez informará a la portería. Los colaboradores de las familias no podrán salir con paquetes sin autorización escrita de sus empleadores.
6. Los colaboradores de las familias no podrán salir con niños o niñas menores de 14 años, salvo previa autorización escrita de sus empleadores.
7. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia solicitar dinero, de igual manera no les es permitido: hacer mandados a los

propietarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, vender, permutar cualquier tipo de productos y cuidar vehículos estacionados en las bahías.

8. Los porteros desempeñarán únicamente las funciones asignadas a su puesto y no podrán atender ventas o negocios particulares.
9. Los procedimientos de la empresa de vigilancia deben estar debidamente protocolizados y publicados en lugares visibles para los residentes.
10. Mientras no esté atendiendo algún caso, siempre debe haber por lo menos un guarda de seguridad en patineta recorriendo la zona central (cancha, golfito, zona de BBQ, agua parque y alrededores realizando las observaciones a posibles infractores).
11. En horas pico de ingreso y egreso mientras no esté conociendo casos el coordinador o un guarda de seguridad deben hacer acompañamiento a la portería dos.
12. Todo ingreso permitido a la Policía Nacional para conocer un caso dentro de la copropiedad debe estar acompañado del guarda de seguridad de turno y su informe con el antes, durante y después.
13. Los guardas de seguridad tendrán una libreta física o digital estilo de orden de comparendo para realizar el reporte de los casos contrarios a la convivencia conocidos durante el turno. Esta debe tener un número consecutivo que debe llevar la administración y en caso de daño de alguno de los formatos debe realizar un informe a la administración.
14. Sin excepción, se prohíbe la entrada al Conjunto de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, cuando no se pueda hacer contacto por medio personal o de la citofonía o servicio de comunicación con que se cuente, con el propietario o residente.
15. Se llevará en todo momento el Libro de Visitantes y personal de ingreso, libro de correspondencia y el Libro minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto; obligándose a presentarlos a la Administración y el supervisor para su revisión y verificación.
16. El Personal de vigilancia y recepción están autorizados para: confirmar la salida de los niños menores de 14 años, cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores.
17. Llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.
18. El ingreso de visitantes y entrega de correspondencia se realizará por la portería que disponga la administración de acuerdo a la ponderación de flujo de personas y seguridad.

ARTÍCULO 73. SALA DEL CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN

1. El acceso y divulgación de las imágenes está restringido y su tratamiento sólo podrá hacerse por personas autorizadas por el titular y/o por solicitud de una autoridad en ejercicio de sus funciones. En consecuencia, la divulgación de la información que se recolecta por medio de un SV debe ser controlada y consistente con la finalidad establecida por el responsable del tratamiento.
2. Serán responsables de controlar el circuito cerrado de televisión de las diferentes áreas del Conjunto Cerrado Abundara PH P.H y deberán velar porque se cumplan los comportamientos establecidos en este manual en cada una de las áreas de cobertura del circuito cerrado.
3. Deberán monitorear las cámaras, vigilar accesos y llevar el control de entradas y salidas.
4. Diariamente día vencido y antes de las 08:00 horas entregará un reporte por escrito a la administración de las conductas evidenciadas o informando que no transcurrió ningún evento durante el día anterior.
5. Independiente al informe, las conductas delicadas o en flagrancia deben ser reportadas de forma inmediata a la administración y coordinador de seguridad de forma directa dejando el soporte.
6. Los operadores deben tener como carta guía el presente manual, del cual conservarán una copia como consulta.
7. Los operadores no están autorizados para salir de la sala durante su servicio, en caso de asistirlos ir al baño lo debe reemplazar el coordinador de seguridad. Los operadores no están autorizados para atender casos de forma física, dicha labor les corresponde a los demás colaboradores de vigilancia.
8. Bajo ningún motivo se les permite el uso de celular, cámaras o algún medio tecnológico durante su servicio.
9. Los puntos correspondientes a la vigilancia y circuito cerrado de televisión deben ser parte integrante de los contratos de vigilancia y serán causales de terminación unilateral del mismo en caso de incumplimiento.
10. En caso del daño de una cámara o equipo del circuito cerrado de televisión, esto se debe reportar de forma inmediata a la administración dejando el antecedente.
11. Está totalmente prohibido ingerir alimentos o bebidas dentro de la sala del circuito cerrado de televisión.
12. Está totalmente prohibido dentro de la sala del circuito cerrado de televisión guardar o alojar objetos diferentes a los de la sala del circuito cerrado de televisión, la maleta de los operadores debe dejarse en el armario asignado que debe estar por fuera de la sala.
13. La administración debe realizar auditorías o revistas periódicas al centro del circuito cerrado de televisión.
14. Saludar conforme al manual de atención al cliente.
15. Siempre durante el servicio deben permanecer debidamente uniformados.

ARTÍCULO 74. PERSONAL DE ASEO Y TODEROS

1. Mantener limpias las zonas comunes y administrativas.
2. Lavar y mantener limpios y desinfectados los baños sociales.

3. Limpiar las áreas de pasillos, escaleras y todas las áreas de servicio.
4. Realizar tareas para desmanchar pisos y otras superficies.
5. Retirar y trasladar la basura de las canecas de zonas comunes hasta la sala de basura o compactador.
6. Mantener el pasto debidamente cortado.
7. Mantener en todo tiempo las zonas verdes limpias.
8. Tener los jardines de la copropiedad en buen estado y arreglados.
9. Durante el servicio no podrán hacer uso de celulares o tecnologías distractoras de sus labores.
10. Saludar conforme el manual de atención al cliente.
11. Durante su servicio deben permanecer debidamente uniformados.

ARTÍCULO 75. Durante el horario laboral, ningún empleado, trabajador o contratista del Conjunto Cerrado Abundara PH, podrá utilizar el celular, computador o tableta personal, con excepción del administrador por el cumplimiento de sus funciones. Cualquier situación de emergencia el empleado, trabajador o contratista puede dejar el número de la portería con el fin se le reciba el comunicado.

ARTÍCULO 76. Las personas elegidas en asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios a los cargos de consejo de administración o comité de convivencia que renuncien a su cargo lo deben hacer ante el presidente del consejo con copia a la administración, lo anterior sin perjuicio a las responsabilidades penales y/o administrativas que deriven del periodo antes de la presentación de la renuncia. Así mismo estas personas no podrán postularse a ninguno de los anteriores cargos por dos años.

ARTÍCULO 77. El consejo de administración con la firma de todos sus consejeros principales elegidos en asamblea, pueden emitir conceptos sobre cualquier artículo de este reglamento sin perjuicio al concepto final que emita la asamblea.

ARTICULO 78. Es deber de la administración hacer seguimiento a todos los dineros recaudados por cualquier motivo y entregados a terceros bajo cualquier motivo. Para hacer entrega de cualquier dinero, el tercero persona natural o jurídica debe entregar a la administración estados financieros parciales firmados por revisor fiscal, y en enero de cada año los estados financieros definitivos. La no entrega de la información por parte del tercero se entenderá como incumplimiento y los dineros quedarán congelados hasta que no se entregue la información y la administración citará a asamblea para toma de decisiones.

ARTICULO 79. La administración queda autorizada para la contratación de servicios legales jurídicos para la defensa de la copropiedad cuando esta se encuentre demandada por terceros o para demandar a terceros.

ARTICULO 80. Cualquier cambio estatutario que realice alguna persona natural o jurídica en la que el Conjunto Cerrado Abundara PH haga parte esta deberá ser aprobada por la Asamblea General del Conjunto Cerrado Abundara PH con mayoría

calificada para que haga efecto. En caso de que la persona natural o jurídica realice algún cambio estatutario en desantencion de lo consignado en este articulo, se entenderá que de forma unilateral la persona natural o jurídica ha tomado la decisión de no hacer parte al Conjunto Cerrado Abundara PH de la forma de negocio o empresa sin animo de lucro, o con fines de lucro cesando cualquier relación civil o comercial, esta decisión se entenderá notificada con la comunicación formal o ejecución de los estatutos.

ARTICULO 81. Cualquier visita, inspección, o auditoría a estados financieros en los que haya comprometido dinero de la copropiedad, la administración debe estar acompañada de revisoria fiscal y contador. En caso de no aceptación, se dejarán las constancia del caso respecto a la imposibilidad de realizar el ejercicio.

ARTÍCULO 82 El código de seguridad y convivencia (ley 1801 del 2016), ley 670 del 2001, ley 675 del 2001, ley 2450 del 2025, manuales y/o protocolos de atención al cliente, de consejo de administración, de normas contables, de aseo, seguridad y las demás que se han concordantes aprobados por la asamblea de propietarios y/o consejo de administración, serán parte integrante de este manual y las sanciones serán las allí establecidas en caso de que no se encuentren en este manual.

ARTÍCULO 83. DEROGATORIAS. El presente manual de convivencia deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial las contenidas en el régimen de propiedad horizontal del Conjunto Cerrado Abundara PH, lo anterior sin perjuicio a las jerarquías de las normas

ARTÍCULO 84 VIGENCIA. El presente manual de convivencia regirá desde el momento de la aprobación por mayoría calificada por parte de la asamblea de propietarios.

Consejo de administración, Comité de convivencia y Administración 2025