

MANUAL DE CONVIVENCIA



CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR 1 PH

CALLE 114ª N 45-65

NIT. 830.031.638-2

El presente manual de convivencia está sujeto a la aprobación de la Asamblea General del 2025.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

NATURALEZA Y DOMICILIO

CAPITULO I. OBJETO DEL MANUAL Y OTROS

ARTICULO 1. OBJETO, EXPEDICIÓN, ADOPCIÓN

ARTICULO 2: PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

ARTICULO 3. LEGALIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

CAPITULO II. DE LAS DEFINICIONES DEL MANUAL

ARTICULO 4. DEFINICIONES

CAPITULO III. DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA

ARTICULO 5. PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA

CAPITULO IV. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

ARTICULO 6. DERECHOS REALES EMANADOS DE LA COPROPIEDAD

ARTICULO 7: USO Y GOSE DE LAS UNIDADES

ARTICULO 8. EL DOMICILIO

ARTICULO 9. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

ARTICULO 10. DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

CAPITULO V. DE LAS REPARACIONES DE BIENES PRIVADOS

ARTICULO 11. REPARACIONES LOCATIVAS Y MODIFICACIONES A LA UNIDAD PRIVADA

CAPITULO VI. DE LAS REUNIONES SOCIALES

ARTICULO 12. REUNIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS

CAPITULO VII. DE LAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO

ARTICULO 13. DESTINO Y UTILIZACIÓN DEL PARQUEADERO

ARTICULO 14: PARQUEADERO DE VISITANTES

ARTICULO 15. BICICLETAS

CAPITULO VIII. DE LA SEGURIDAD DE LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS

ARTICULO 16. SEGURIDAD Y VIGILANCIA

CAPITULO IX. DE LAS FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO

ARTICULO 17. PERSONAL DE ASEO

CAPITULO X. DEL ARRENDADOR

ARTICULO 18. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES ARRENDADAS

CAPITULO XI. DEL SERVICIO DOMÉSTICO

ARTICULO 19. SERVICIO DOMÉSTICO

CAPITULO XII. DE LAS MASCOTAS

ARTICULO 20. TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS

CAPITULO XIII. DE LAS BASURAS, RESIDUOS Y ESCOMBROS

ARTICULO 21. MANEJO DE LAS BASURAS

CAPITULO XIV. DEL USO DEL ASCENSOR

ARTICULO 22. ASCENSORES.

CAPITULO XV. DEL CARRO DEL MERCADO

ARTICULO 23. CARROS DE MERCADO.

CAPITULO XVI. DEL INGRESO Y SALIDA DE BIENES

ARTICULO 24. MUDANZAS Y TRASTEOS.

CAPITULO XVII. DE LA UTILIZACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES

ARTICULO 25: ZONAS COMUNES

ARTICULO 26. SALÓN SOCIAL

ARTICULO 27. GIMNASIO

ARTICULO 28. PARQUE INFANTÍL

ARTICULO 29. JARDINES

ARTICULO 30. FUENTE DE LA PLAZOLETA

CAPITULO XVIII. DE LAS TERRAZAS DE APARTAMENTOS

ARTICULO 31. TERRAZAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO

CAPITULO XIX. DEL ORATORIO

ARTICULO 32. ORATORIO

CAPITULO XX. DE LOS CITÓFONOS Y DOMICILIOS

ARTICULO 33. USO DE LA CITÓFONÍA

ARTICULO 34. MANEJO DE LOS DOMICILIOS

CAPITULO XXI. DE LOS EVENTOS NATURALES

ARTICULO 35. NORMAS DE EVACUACIÓN EN CASO DE TERREMOTO.

CAPITULO XXII. DE LAS CARTELERAS

ARTICULO 36. CARTELERAS

CAPITULO XXIII. DE LA CARTERA

ARTICULO 37. FIJACIÓN DE EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 38. OBLIGACIONES DE CARTERA

ARTICULO 39. DESCUENTO POR PRONTO PAGO

ARTICULO 40. INTERESES DE LAS EXPENSAS EXTRAORDINARIAS

ARTICULO 41. APLICACIÓN DE PAGOS.

CAPITULO XXIV. DE LOS DEUDORES MOROSOS.

ARTICULO 42. DEUDORES MOROSOS

ARTICULO 43. PROCEDIMIENTOS A LOS MOROSOS

ARTICULO 44. RESTRICCIONES A LOS DEUDORES MOROSOS

CAPITULO XXV. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTICULO 45. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTICULO 46. ELECCIÓN, CONFORMACIÓN Y PERÍODO

ARTICULO 47. FUNCIONES

ARTICULO 48. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

CAPITULO XXVI. DE LAS FALTAS CONTRA LA CONVIVENCIA Y PROCEDIMIENTO

ARTICULO 49. FALTAS

ARTICULO 50. CRITERIOS PARA DETERMINAR LA GRAVEDAD DE LAS FALTAS.

ARTICULO 51. SANCIONES

ARTICULO 52. NOTIFICACIÓN SANCIÓN

ARTICULO 53. AMONESTACIONES POR ESCRITO EN PRIVADO

ARTICULO 54. INHABILIDAD PARA INTERVENIR EN LA ASAMBLEA

ARTICULO 55. SUSPENSIÓN DE SERVICIOS COMUNALES.

ARTICULO 56. SOLIDARIDAD DE TERCEROS.

ARTICULO 57. OBLIGATORIEDAD DE LAS SANCIONES.

ARTICULO 58. LISTADO DE PROPIETARIOS MOROSOS.

ARTICULO 59. PRINCIPIOS PROCESALES.

ARTICULO 60. DE LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL.

CAPITULO XXVII. DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 61. EXTENSIÓN DE LAS SANCIONES.

ARTICULO 62. INCORPORACIÓN.

ARTICULO 63. CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE MANUAL. OBLIGATORIEDAD.

ARTICULO 64. MODIFICACIONES.

INTRODUCCIÓN

El presente Manual de convivencia está enfocado en presentar los lineamientos para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de los propietarios y residentes.

Los lineamientos que se presentarán a lo largo del Manual se basan en la siguiente premisa:

“Vivir en comunidad es fácil, en la medida que las personas comprendan que, la libertad del individuo llega hasta donde empieza la del otro”.

NATURALEZA Y DOMICILIO

El domicilio legal de Santa María del Alcázar 1 PH es: Calle 114ª No. 45 - 65 en la ciudad de Bogotá D.C., el cual está sometido a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código de Policía de Bogotá, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas legales sobre la materia.

CAPÍTULO I OBJETO DEL MANUAL Y OTROS

ARTÍCULO 1: OBJETO, EXPEDICIÓN, ADOPCIÓN. El objeto del presente manual es establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores y por aquellos que utilizan, trabajan y visitan el **Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H.**, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento, buen uso y servicio. Igualmente, busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad y los residentes o entre ellos mismos o en razón de las limitaciones u obligaciones derivadas por las normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes a cualquier título que están obligados a la estricta observación y cumplimiento de la Ley 675 de 2001, Constitución, Leyes, Decretos, el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Reglamento de Propiedad Horizontal, y el presente Manual de Convivencia así como las normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y armónica de la mano con la seguridad de los residentes y visitantes del Conjunto. Este Manual una vez aprobado, será entregado a todos los residentes del conjunto y publicado en la página web de este, para su conocimiento, aplicación y cumplimiento.

ARTICULO 2. LEGALIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL MANUAL DE CONVIVENCIA. Los deberes, obligaciones, derechos y sanciones incluidos en el presente manual deben estar acordes con la Constitución y la ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas.

En cuanto al alcance de las sanciones, es preciso señalar que ellas deben atender a los

parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique. Todo lo anterior según lo señala la Sentencia T-034/13, de la Corte Constitucional.

A más de lo anterior, el presente Manual de Convivencia luego de surtir la aprobación de la Asamblea General, se rige bajo las normas del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y la escritura pública 1814 del 12 de mayo de 2004, mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal específicamente para nuestro conjunto.

PARÁGRAFO. La representación del Conjunto se realiza y ejerce por medio de la Administración. La vigilancia en la observancia y ejecución de las disposiciones contenidas en el presente Manual estará a cargo de la Administración y en ningún caso podrá modificar parcial o totalmente este manual. La administración de la copropiedad será la responsable de la observancia, aplicación y ejecución de las disposiciones del presente manual, el cual solo podrá ser derogado o modificado por La Asamblea General.

CAPITULO II DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA

ARTÍCULO 3: PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA. La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del Estado Social de Derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como:

1. **TOLERANCIA.** La convivencia pacífica exige tanto de los residentes como de los organismos de administración, el respeto a la diferencia y al disenso.
2. **IGUALDAD.** De acuerdo con el artículo 13 de la Constitución Política, todos los residentes de la Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H. son iguales ante la ley.
3. **TIPICIDAD.** Todo hecho u omisión que viole las disposiciones de este manual constituye una acción sancionable y el responsable será acreedor de la sanción respectiva salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditado.
4. **PRINCIPIOS FUNDAMENTALES.** Son principios fundamentales de convivencia: el respeto a la dignidad, la solidaridad, la libertad personal, el derecho a la intimidad, el derecho a la expresión, la inviolabilidad de la correspondencia, entre otros.
5. **RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA.** Los residentes tienen derecho a que se les respete su integridad física, psíquica, intelectual y moral y por tanto, no deben ser víctimas de torturas, tratos crueles, inhumanos y degradantes que menoscaben su dignidad humana, ya sea de hecho o de palabra, al interior de los apartamentos o en las áreas comunes, en concordancia con los artículos 1, 22 y 95 de la Constitución Política de Colombia.(C.P.) Cualquier forma de violencia en la familia se considera destructiva de su armonía y unidad y será sancionada conforme a la Ley. Artículo 42 C.P.
6. **SOLIDARIDAD.** Los Residentes deben actuar humanitariamente ante situaciones que pongan en peligro la integridad personal y la tranquilidad de los demás miembros de la comunidad, poniéndolas en conocimiento de: la Administración, los vigilantes, las autoridades o de alguno de los residentes, en concordancia con los artículos 1 y 95 de la Constitución Política de Colombia, y los correspondientes en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

7. **LIBERTAD PERSONAL.** El ejercicio de la libertad personal de los residentes del Conjunto en cuanto a las relaciones entre sí está limitado al interior de cada apartamento o en las áreas comunes, por las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia toda extralimitación por abuso de la libertad personal será sancionada en los términos de la ley, del reglamento de Propiedad Horizontal y de este Manual de Convivencia.
8. **DERECHO A LA INTIMIDAD.** Todos los residentes tienen derecho a su intimidad personal y familiar, a su buen nombre y a la honra. Los residentes entre sí y la Administración del Conjunto, deberán respetarlos y hacerlos respetar por los procedimientos establecidos en el presente Manual, en concordancia con los artículos 15 y 21 de la Constitución Política de Colombia.
9. **DERECHO DE EXPRESIÓN.** La libertad de expresar públicamente el pensamiento y opiniones de los residentes dentro del Conjunto por asuntos atinentes a ella deberá hacerse:
Ante los organismos de administración previstos en el reglamento, de acuerdo con sus competencias.
En las carteleras o Pagina Web <https://santamariadelalcazar1.com/> utilizando un lenguaje respetuoso. (Previa aprobación de la Administración mediante sello).
El consejo de Administración y/o el Administrador autoriza la información a publicar en las carteleras y/o página Web <https://santamariadelalcazar1.com/>.
10. **INVOLABILIDAD DE LA CORRESPONDENCIA.** La correspondencia, así como las comunicaciones de cualquier tipo son inviolables.

CAPITULO III DE LAS DEFINICIONES DEL MANUAL

ARTICULO 4. DEFINICIONES

1. **PROPIETARIO:** Persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del apartamento. No incluye los familiares y amigos de la persona.
2. **COPROPIETARIO:** Es el mismo propietario o titular del apartamento que forma parte del Conjunto, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y como consecuencia tiene derecho sobre los bienes comunes
3. **RESIDENTE:** Familiares del propietario que viven permanentemente en el apartamento (cónyuge, hijos, padres, abuelos, etc.)
4. **ADMINISTRADOR:** Es quien ejerce la función de administrar, vigilar y cuidar los bienes comunes y privados. Las funciones del Administrador están definidas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.
5. **TENEDOR:** Persona que adquiere el derecho a usar un inmueble a cambio del pago de un canon (arrendatarios, usufructuarios y comodatarios). Todos estos deben registrarse en la administración.
6. **VISITANTE Y/O INVITADO:** Es la persona que visita un apartamento mientras el propietario, inquilino o invitado está en el mismo. Todos los visitantes deben ser autorizados por el residente y registrados en el libro de visitantes.
7. **COLABORADORES:** Personas que laboran en la propiedad horizontal bajo contrato

laboral, prestación de servicios, etc.

CAPITULO IV

DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

ARTICULO 5. DERECHOS REALES EMANADOS DE LA COPROPIEDAD. Los derechos reales de los copropietarios Conjunto Santa María del Alcázar 1 P.H y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título, los que se enuncian a continuación:

Derechos de dominio exclusivo sobre las unidades privadas independientes, por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001.

Derecho de dominio en comunidad, ejercido por todos los copropietarios sobre los bienes comunes identificados por la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 6. USO Y GOCE DE LAS UNIDADES. El uso y goce de los apartamentos independientes en que se ha dividido el Conjunto de Propiedad Horizontal, corresponde exclusivamente a sus dueños y/o arrendatarios para USO RESIDENCIAL en el caso de los apartamentos, en concordancia con el reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 7. EL DOMICILIO. Los apartamentos como domicilio de los residentes del Conjunto son inviolables y el acceso a ellos por personas ajenas requiere el consentimiento de aquellos, de conformidad con las normas civiles y penales que rigen la materia. El allanamiento sólo procede en los casos y por las autoridades expresamente autorizadas por la ley, y de acuerdo con la Constitución Política, Código Civil, Código Penal y Código Nacional de Policía y Convivencia.

ARTICULO 8. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS.

1. Los copropietarios y arrendatarios podrán, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley, el reglamento de propiedad horizontal, y las normas que dicte la Asamblea General de Copropietarios, dentro de las limitaciones allí expresadas.
2. Los copropietarios podrán enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento y en general ceder el uso y goce de sus unidades privadas, de acuerdo con el uso del suelo, de origen residencial; juntamente con el derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.
3. Los copropietarios podrán intervenir en la Asamblea General con derecho a voz y voto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada. PARÁGRAFO: De conformidad con dispuesto en la sentencia de la Corte Constitucional, C-318 de 2.002, los moradores no propietarios de

los inmuebles privados podrán ejercer el derecho a ser oídos en las decisiones que les pueda afectar, es decir que podrán asistir a la reunión de asamblea general; pero no tienen voz y voto.

4. Pedir al administrador la aplicación de multas y la ejecución de sanciones impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, para los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley 675 del 3 de agosto de 2001 y de este Manual de Convivencia previo al debido proceso.
5. Solicitar al comité de convivencia su intervención, en los términos de este Manual de Convivencia, para intentar la solución de conflictos.
6. Los copropietarios y arrendatarios podrán autorizar, bajo su responsabilidad total, el ingreso de personas no residentes a la propiedad privada. En el caso de trabajadores, debe informarlo con antelación a la Oficina de Administración, cumpliendo los requisitos de identificación que allí exijan (fotocopia de la Cédula, y tipo de obra a realizar, Seguridad Social). El Residente o propietario, debe verificar la afiliación de los trabajadores al sistema general de salud, pues el Conjunto no tiene ninguna responsabilidad ante eventuales accidentes, así como los respectivos certificados de altura cuando el tipo de trabajo a realizar lo requiera.
7. Ser elegido miembro del consejo de administración, del comité de convivencia y demás órganos de control, para ello el propietario deberá estar a paz y salvo con el conjunto por concepto del pago de obligaciones pecuniarias y no haber tenido faltas durante el año inmediatamente al día de la elección.
8. Los demás derechos consagrados en la ley o en otros artículos del presente Manual de Convivencia.
9. Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente Manual de Convivencia de manera escrita o digital y se dejará constancia del recibo de este. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual de Convivencia, ya sea directamente o a través de la Administración del Conjunto, de lo cual se dejará constancia escrita de su recibo.
10. Los propietarios, arrendatarios y tenedores, podrán disfrutar de los servicios comunales aprobados por la asamblea general, Siempre que lo hagan según la naturaleza y destino de estos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás copropietarios y residentes.

ARTICULO 9. DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES. Además de las obligaciones consagradas en la Constitución, la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal, en lo que corresponda, los residentes de las unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H. actuarán con tolerancia, y colaborarán con la seguridad, la tranquilidad, la salubridad y el mantenimiento del ambiente sano; y por ello deben cumplir los siguientes deberes:

1. Conocer, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente Manual o Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las dictadas y comunicadas por la Administración a través de circulares o comunicaciones personales y pagina Web.
2. La seguridad privada de los residentes, como carros, escoltas y guardaespaldas, debe ser manejada con prudencia, sin exhibir armamento, sin distraer a los vigilantes y sin

permanecer dentro de las instalaciones del Conjunto diferentes a la recepción.

3. Inscribirse en el libro de registro de copropietarios, de acuerdo con las políticas de Habeas Data establecidas en la copropiedad. Se hará ante el Administrador del Conjunto presentando el certificado tradición y libertad actualizado; en el caso de asambleas el registro deberá hacerse por lo menos con dos días de anterioridad, donde conste que es dueño; presentar su documento de identidad, y suministrará la información allí solicitada; de ser arrendatario, el administrador lo inscribirá en el libro de residentes, llenando la información requerida. El plazo máximo para la presentación del Certificado de tradición y Libertad será de 90 días calendario en donde se acredite la condición de propietario, o la presentación de contrato de arrendamiento o autorización escrita al arrendatario u ocupante de la respectiva unidad privada deberá ser presentado al momento de realizar la mudanza, la fecha de expedición del documento con que se pruebe la propiedad o autorización de habitar u ocupar la unidad privada no deberá exceder los 30 días calendario.
4. Ingresar al Conjunto por los lugares destinados para ello según sea su modo (peatonal o vehicular). No está permitido el acceso peatonal por la entrada vehicular a los visitantes y domiciliarios.
5. No obstruir en forma alguna las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirven para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.
6. Mantener las condiciones normales de aseo y seguridad en unidades privadas, zonas comunes de uso exclusivo, y zonas comunes en general.
7. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales, con el fin de evitar afectaciones a otras unidades privadas
8. En caso de cesión o transferencia de las unidades privadas, se debe exigir en las respectivas escrituras la conformidad del adquirente con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal; los aportes que el propietario cedente haya aportado al fondo de imprevistos o a fondos comunes especiales que constituya la Asamblea General, se consideran cedidas al nuevo propietario y para los mismos efectos.
9. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, piso o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier otro acto que atenté contra la solidez, salubridad y seguridad del Conjunto.
10. Está prohibido, en todas las unidades privadas incluyendo depósitos, el almacenamiento de sustancias inflamables, explosivas, tóxicas y demás que puedan afectar la seguridad del Conjunto y de los copropietarios y que no correspondan a las sustancias típicas de uso de una vivienda.
11. No modificar la fachada del Conjunto.
12. No instalar elementos aéreos, antenas de radio o televisión, cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similares, equipos de sonido.
13. Queda prohibido colgar ropa, alfombras, letreros, avisos, comerciales, políticos, religiosos o de cualquier otra naturaleza en paredes externas, puertas, ventanas o áreas comunes sin la autorización previa de la administración del conjunto residencial.
14. Los horarios permitidos para realizar obras dentro de los apartamentos son de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y sábados de 8:00 am a 1:00 pm. Fuera de estos horarios estará prohibido cualquier tipo de obras que produzca ruido. (Taladros, puntillas, martillos,

etc.). No instalar o utilizar máquinas o aparatos que fuera de lo ordinario produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los residentes, o que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto.

15. No usar el carro del mercado con destino diferente para el que fue adquirido. Una vez sea utilizado, debe ser dejado en el sitio que se haya destinado para ello. No deberá ser manejado por niños. Además, se deberá velar por su conservación en buen estado.
16. No sacudir alfombras, ropas, etc., en las ventanas o escaleras del Conjunto, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.
17. Permitir la entrada al Administrador del Conjunto a las unidades privadas en caso de ser necesario para verificar daños de áreas comunes provenientes de unidades privadas.
18. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quien cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las sanciones que le sean impuestas al infractor por la violación de las normas que regulan la propiedad horizontal.
19. Colaborar activamente con las actividades programadas por el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia en pro del bienestar y desarrollo de la comunidad.
20. Actuar de manera humanitaria en situaciones de calamidad o que pongan en peligro la vida o la salud de las personas cuando estén heridas o en peligro de muerte.
21. Las personas de la tercera edad y los niños deberán ser tratados con especial consideración, por lo tanto, se deberá buscar la manera de facilitar medios de expresión, esparcimiento y adoptar actitudes de respeto hacia ellos.
22. Queda terminantemente prohibido ingerir bebidas alcohólicas de cualquier tipo o sustancias alucinógenas o psicotrópicas en las zonas comunes. El incumplimiento de esto iniciará un proceso sancionatorio. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
23. De conformidad con la ley antitabaco vigente, se prohíbe fumar en lugares colectivos del conjunto (zonas comunes, y garajes deben ser espacios libres de humo), para no afectar la salud, el aire puro y tranquilidad de los demás residentes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
24. No cambiar la destinación de los bienes privados o comunales, sean o no de uso privativo. En relación con los bienes de dominio particular, sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:
 - a) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en las normas que regulan la propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes que afecten la salud pública.
 - b) El propietario del último piso no debe elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones.
 - c) Se establece un depósito en garantía, por un valor inicial de 6 SMDLV, con el fin de cubrir los eventuales costos de reparación derivados de cualquier daño que se produzca durante la ocupación del inmueble. En caso de que los gastos excedan el monto del depósito, la diferencia será facturada junto con los cobros de administración.
 - d) Los residentes no deben poner materas, ni sembrar plantas en zonas comunes, sin autorización de la Administración a fin de no afectar la fachada del Conjunto.

- e) No está permitido el ingreso de visitantes en taxi, a menos que el vehículo sea de su propiedad. Cuando excepcionalmente se autoriza su ingreso, para dejar o recoger algún residente, el vigilante debe acompañar el vehículo hasta que salga nuevamente del Conjunto.
- f) Preservar y conservar las materas, fuente y parque en general.
- g) Informar al Administrador sobre las violaciones al presente manual, antes de tomar medidas de carácter judicial.
- h) No está permitido dejar objetos decorativos como materas, mesas, espejos, cuadros entre otros, para decorar las zonas comunes, sin previa autorización de la administración.
- i) El parque infantil deberá ser usados por niños en edades comprendidas entre los 5 y 10 años y deben estar supervisados por un adulto responsable.
- j) Las mascotas caninas “perros” deben transitar dentro de la copropiedad sujetos por su tenedor a través de trailla “correa”, por ningún motivo estos pueden transitar sueltos por las zonas comunales y las zonas públicas.
- k) Abstenerse de arrojar basura, colillas, aguas servidas y cualquier otro elemento a las terrazas y/o balcones de otras unidades privadas

PARAGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de cualquiera de los deberes previos establecidos en este artículo dará lugar a inicio de proceso sancionatorio.

PARAGRAFO SEGUNDO: No enajenar o usar la unidad privada para fines distintos al de vivienda.

CAPITULO V DE LAS REPARACIONES DE BIENES PRIVADOS

ARTICULO 10. REPARACIONES LOCATIVAS Y MODIFICACIONES A LA UNIDAD PRIVADA. Cada propietario se obliga a ejecutar inmediatamente en sus unidades privadas las reparaciones cuya omisión o demora pueda ocasionar a los demás propietarios o a la copropiedad daños y deberá indemnizarlos por los daños y perjuicios que su mora u omisión llegaren a causar. Cuando se trate de modificaciones de carácter voluntario, en las unidades privadas, el copropietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tener en cuenta las disposiciones contenidas en el artículo 17 que trata sobre los deberes de los propietarios y residentes.
2. Antes de iniciar obras en una unidad privada, el propietario debe notificar por escrito a la administración, indicando el alcance de los trabajos y presentando la documentación requerida (identificación de los trabajadores, horarios, permisos, etc.). La administración podrá negar la autorización si la obra contraviene el reglamento de propiedad horizontal. Los trabajadores deberán registrarse en portería y portar una identificación visible. Las herramientas que ingresen al conjunto deberán ser registradas al ingreso en la minuta de la recepción por parte del personal de seguridad.
3. Obtener autorización de la entidad competente, cuando la naturaleza de la obra o las disposiciones distritales vigentes así lo exijan. Esto se refiere a la afectación en la fachada o estructura de la unidad. Así mismo, deberá demostrar que la obra no afecta la seguridad,

- solidez y estabilidad del Conjunto y se realice dentro de los horarios permitidos en la PH.
4. La modificación no puede comprometer de forma alguna, ni alterar los muros colindantes, los elementos de sustentación, las fachadas exteriores e interiores, los ductos de los servicios públicos, jardines y elementos de ornato y en general todas aquellas cosas sobre las cuales se ejerce el dominio común.
 5. Deberá encontrarse a Paz y Salvo por todo concepto con la copropiedad, y deberá solicitar dicho certificado a la administración previo inicio de las obras.
 6. En el caso de obras deberá dejar un depósito equivalente a 5 SMDLV, para cubrir cualquier daño que se ocasione a las zonas comunes o en cualquier unidad privada durante el desarrollo de las obras. En caso de que el depósito no cubra el total de los daños ocasionados, el propietario y residente del apartamento responderán solidariamente por el saldo necesario para cubrir el total de las reparaciones. En caso de no ocasionarse daños o eventualidades, el depósito se reintegrará en su totalidad. No aplica para instalación de servicios públicos y obras de mantenimiento.
 7. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias, serán decididas por la asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes, de acuerdo con los artículos 73 y 75, Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal. En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.
 8. Los propietarios de las unidades privadas ubicados en los primeros pisos, para mayor seguridad, podrán colocar rejas en todas las ventanas, con previa autorización de la administración.
 9. No se debe realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido que perturben el descanso de los vecinos, para ello los horarios establecidos son: lunes a viernes 8:00 am a 5:00 pm, sábados de 8:00 am – 12:00 pm medio día. Domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado.
 10. No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto Santa María del Alcázar I, trate de una reforma general aprobada por la asamblea de propietarios
 11. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitroneos superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización del consejo de administración y/o la administración y siempre acatando normas ambientales.
 12. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las unidades privadas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del Conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Conjunto.
 13. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las unidades privadas se tendrá en cuenta:
 14. Tales reformas locativas y/o mantenimientos deben ser informadas a la Administración. b) Se dará previo aviso por escrito a la administración con tres (3) días de antelación sobre

el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado, como también debe diligenciar los formatos que se encuentran en la portería para luego ser autorizados por la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

15. En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación.
16. Cuando por efecto de obras al interior de una unidad privada, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas.
17. El copropietario y residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y observar la debida limpieza de las zonas comunes.
18. En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el Conjunto, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario establecido previamente.
19. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad privada, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otras unidades privadas, el copropietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad privada de la Administración o del personal autorizado por ésta, mediante requerimiento escrito de la Administración para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitaran exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá
20. Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad privada, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otras unidades privadas, el copropietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad privada de la Administración o del personal autorizado por ésta, mediante requerimiento escrito de la Administración para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitaran exclusivamente al objeto de la visita proyectada. Igualmente, el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o necesidad (extrema) o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.
21. Expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o necesidad (extrema) o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.
22. La Administración debe verificar directamente en el transcurso del tiempo de obra dichas reformas u obras.

PARÁGRAFO. El incumplimiento de cualquiera de las reglas establecidas en este artículo dará lugar a inicio de un proceso sancionatorio.

CAPITULO VI DE LAS REUNIONES SOCIALES

ARTICULO 11. REUNIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS. Las reuniones que celebren los residentes en los apartamentos del Conjunto deberán ser moderadas, realizadas en su unidad privada, dentro de las siguientes limitantes:

1. Los deberes de copropietario y residentes establecidos en este Manual y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. No alterar la armonía, la tranquilidad y descanso de los vecinos, con ruidos estridentes independientemente de la hora en que se realice la reunión.
3. La reunión se debe realizar únicamente dentro de la propiedad privada. Queda prohibido realizar tertulias y reuniones en los balcones, terrazas y zonas comunes de uso exclusivo. Esto para evitar ruidos, que alteren el descanso de los residentes. La reunión no se debe extender a áreas comunes.
4. El máximo de decibeles permitido para el ruido durante el día será de 65 y en la noche, de 55, de acuerdo con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
5. Sin perjuicio de las normas de ruido establecidas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, las fiestas o reuniones en unidades privadas que afecten la tranquilidad y posibilidad de descanso de los copropietarios quedan prohibidas después de las 11p.m.
6. El copropietario o residente, responderá por los daños que sus invitados ocasionen, o por los actos que violen las normas que regulan la propiedad horizontal.
7. Para las necesidades fisiológicas deberán usar los respectivos baños de la unidad privada, a cambio de hacerlo por las ventanas, balcones, ascensores, zonas verdes, paredes y muros de todas las zonas comunes del conjunto.
8. El consumo de alimentos, bebidas alcohólicas, o sustancias narcóticas, psicotrópicas o drogas similares, y consumo de cigarrillo o uso de vapeadores, está prohibido en las zonas comunes, caso en el cual el servicio de vigilancia y monitoreo está facultado para ponerlo en conocimiento de la Policía.
9. Las demostraciones de afecto propios de la intimidad, en áreas comunes, serán sancionados por atentar contra la dignidad y el respeto de los residentes, en especial de la niñez.
10. La riñas o actos indecorosos serán causal para la suspensión de la reunión, sin perjuicio de la sanción de que trata este manual, en concordancia con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
11. Las reuniones en las unidades privadas no podrán extenderse más allá de la 1:00 A.M.
12. Velar porque su grupo familiar no realice actividades que se extiendan más allá de la 1:00 am, provocando así ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes.
13. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se les llamará la atención por escrito y de ser reiterativo se podrá aplicar sanciones tipificadas en el Manual de Convivencia.
14. Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista u obsceno en las áreas

comunes del Conjunto, en las terrazas y en las ventanas o ventanales de las unidades privadas.

15. Se prohíbe el ejercicio de la prostitución en las unidades privadas, de acuerdo con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana, Ley 1801 de 2016.
16. La normatividad vigente (ESPACIOS LIBRES DE HUMO), Ley 1335 de 2009, prohíbe fumar y la utilización de vapeadores en áreas de tránsito de personas, para no afectar la salud, el aire puro y tranquilidad de los demás residentes. De incurrir consecuentemente en la norma del consumo de cigarrillo, se aplicará sanciones tipificados en el Manual de Convivencia.
17. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras se invita a que concienticen la convivencia que debe existir y de persistir esta actitud no colaborativa se aplicaran sanciones tipificadas en este Manual de Convivencia.
18. Las actividades recreativas festivas que busquen congregar a los residentes niños o adultos del Conjunto en fechas especiales deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración y coordinadas por la Administración.
19. Los copropietarios y residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren reuniones en la unidad privada que ocupen; para ello orientaran a sus invitados sobre el comportamiento adecuado a seguir.
20. Evitar hacer ruidos domésticos en las unidades privadas, especialmente los generados por el uso de lavadoras y aspiradoras, que perturben la tranquilidad de los vecinos en horarios de 9 p.m. a 5 a.m. de lunes a viernes y sábados, domingos y festivos de 9 p.m. a 6 a.m.

CAPITULO VII DE LAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO

ARTICULO 12. DESTINO Y UTILIZACIÓN DEL PARQUEADERO. Es de obligatorio cumplimiento parquear los vehículos únicamente en los garajes de propiedad de cada uno de los residentes, y no utilizar sin autorización expresa los parqueaderos privados de los demás residentes del Conjunto. Con el fin de asegurar la integridad y seguridad de la persona y sus bienes, se debe tener en cuenta:

1. Los vehículos deberán ser retirados del parqueadero de residentes exclusivamente por sus propietarios. En casos especiales podrán ser retirados por otra persona, mediante autorización previa escrita por el dueño del vehículo que será entregada en la administración o a la empresa de vigilancia.
2. El control de ingreso y salida de los vehículos se hará mediante el Sistema que se determine como el más adecuado por la administración conforme a las indicaciones de seguridad de la empresa de vigilancia del conjunto, y previa autorización del Consejo de Administración.
3. En el sótano siempre será necesario circular con luces encendidas y bajas, independientemente de la hora que se transite.
4. La velocidad máxima para transitar al interior de los parqueaderos del Conjunto será de Diez (10) KM/H.

5. Respecto al ingreso de vehículos a los parqueaderos privados, tendrá prelación de paso, el conductor que se encuentre en la vía pública con respecto al que se encuentre dentro de la unidad residencial, con el fin de no afectar la movilidad externa. y quien esté transitando en la zona de parqueaderos, respecto al que está parqueado.
6. El vehículo debe ser parqueado dentro de la demarcación respectiva, guardando los espacios sin incomodarle al vecino el acceso a su vehículo. El parqueadero se utilizará exclusivamente para parquear vehículos de capacidad de carga no superior a una tonelada.
7. Utilizar el parqueadero para un vehículo automotor o motos. Tampoco debe ser utilizado para depositar trasteos, escombros ni elementos diferentes que cambien su uso específico.
8. No se debe utilizar el parqueadero para adelantar trabajos de mecánica, salvo para movilizar el vehículo que se encuentre transitoriamente varado.
9. No se debe lavar el vehículo en el parqueadero, o en cualquier espacio comunal, así sea con balde.
10. Al abrir las puertas del vehículo, no debe golpear los vehículos aledaños.
11. Los menores no deben transitar sin la supervisión de un adulto en el espacio destinado para circulación de vehículos o de parqueadero de vehículos; tampoco debe jugar balón, patines, bicicleta, a las escondidas, etc.
12. En caso de que la mascota realice por accidente sus necesidades en el parqueadero, el dueño o responsable de la mascota de este, deberá limpiar de inmediato sin dejar ningún rastro de suciedad.
13. El parqueadero privado podrá ser arrendado previo estudio y autorización de la administración en pro de garantizar la seguridad de los residentes.
14. En cualquier caso, donde el vehículo tenga fuga de aceite o combustible, deberá retirar el vehículo del parqueadero lo antes posible, restaurar el piso en el área afectada y se permitirá nuevamente el ingreso del vehículo hasta que se haya reparado la avería.
15. El uso de los parqueaderos se limita al estacionamiento de vehículos. Se prohíbe expresamente realizar cualquier actividad comercial en estos espacios, como la compra, venta, exposición o promoción de bienes o servicios, con excepción de la exhibición de vehículos propiedad del residente para su venta
16. Está prohibido el uso de bocinas (pito), sirenas o alarmas previo al ingreso a las instalaciones del Conjunto, de ser necesario utilizar el citófono para comunicarse con portería.
17. La circulación dentro del parqueadero será contra las manecillas del reloj, no se debe circular en reversa, excepto cuando se esté parqueando el carro.
18. Los peatones deben circular exclusivamente por el borde izquierdo del parqueadero en contravía a la circulación de los vehículos.
19. Los vehículos del mercado deben permanecer en sus áreas designadas.
20. Los parqueaderos en línea sólo pueden parquear 2 vehículos, entendiéndose por vehículo también las motos.
21. Los arrendatarios no podrán subarrendar parqueaderos sin autorización del propietario del inmueble La entrada y salida de vehículos se controlará por medio de una calcomanía, los propietarios de vehículos lo solicitaran a la Administración pagando el valor tipificado, aportando los datos del vehículo que utiliza, si el apartamento se encuentra en arriendo y

es entregado, se deberá avisar a la administración para deshabilitar la entrada del vehículo que ya no será parte del apto como residente.

22. El extravío de la calcomanía sea cual fuere su causa, deberán comunicarse de inmediato a la Administración por escrito, para deshabilitar la calcomanía, y para que se ordene la elaboración de duplicado, cuyo costo será asumido por el propietario.
23. Abstenerse de estacionar vehículos en las zonas comunes de circulación, salvo por periodos breves y siempre utilizando las luces de emergencia.
24. Abstenerse de transitar en contravía en las áreas comunes de circulación vehicular.
25. No deben ingresar taxis al parqueadero solo si lleva paciente, persona discapacitada o mercado
26. Se solicita a todos los copropietarios y residentes que sean dueños de motocicletas que, en el momento de entrada y salida, deben quitarse el casco para verificar su identidad
27. Las motocicletas deben parquearse dentro de las líneas que demarcan el espacio o área destinada para el parqueo.
28. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio del Conjunto, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas, o que por su tamaño y peso sobrepasen las especificaciones de los estacionamientos.
29. Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.
30. Ningún copropietario o residente podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área destinada para el parqueo del vehículo. La administración no se hará responsable de existir un daño por ralladura del vehículo proveniente de una reparación locativa.
31. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados.
32. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración.
33. Los estacionamientos destinados para visitantes (entre ellos los de discapacitados) son de uso exclusivo para los visitantes, los copropietarios y residentes no podrán utilizarlos.
34. No se permitirá lavar vehículos, carros, motos o similares en los sitios de estacionamiento y en general en ninguna zona común dentro del Conjunto.
35. El derecho a la tranquilidad tipificado en el Manual de Convivencia para mantener una sana convivencia es por ello por lo que los copropietarios y residentes propietarios de vehículos tendrán especial cuidado en no perturbar la tranquilidad cuidando que las alarmas no se activen en altas horas de la noche y madrugada.
36. Se solicita a todos los copropietarios y residentes que sean dueños de motocicletas que, en el momento de entrada y salida, deben quitarse el casco para verificar su identidad.
37. No está permitida la salida de vehículos que no sean conducidos por su propietario a menos que tenga autorización escrita de este.
38. No se permite arrendar los parqueaderos a personas externas al Conjunto.

ARTICULO 13. PARQUEADERO DE VISITANTES. Para el uso de visitantes el Conjunto dispone de parqueaderos indicados en el reglamento de propiedad horizontal, con el fin que éstos puedan parquear su vehículo automotor cuando lleguen al Conjunto, debiendo seguir

las siguientes normas:

1. El ingreso del vehículo al parqueadero de visitantes deberá ser autorizado por el residente respectivo.
2. Para garantizar la seguridad, el acceso de vehículos de visitantes estará sujeto a un control estricto. Se implementará un sistema de control definido por la administración y aprobado por el Consejo. El portero registrará detalladamente los datos de cada vehículo y conductor en un libro de registro.
3. De ninguna forma esos parqueaderos podrán ser utilizados para parqueo permanente de vehículos de residentes, así el residente no disponga de la cantidad de parqueaderos para la cantidad de vehículos que posea. Los vehículos de residentes o visitantes que por alguna circunstancia pernocten en un parqueadero de visitantes, deberán pagar la suma de 1 SMDLV por noche como sanción y esto en ningún momento se entenderá como arrendamiento. El incremento lo determinará la Administración y el Consejo de Administración.
4. El parqueadero de visitantes es un servicio exclusivo para los invitados de los residentes al día con sus obligaciones. El uso indebido de este espacio, como el estacionamiento de vehículos de propietarios, puede acarrear sanciones según el reglamento interno.
5. En ningún caso los propietarios, arrendatario o tenedores, de las unidades privadas del Conjunto están facultados para arrendar ningún estacionamiento comunal, sin importar la denominación que se le dé, por cuanto ello implica contrariar el uso de las zonas comunes contemplado en la Ley 675 de 2001, esta prohibición se extiende a la administración y demás órganos sociales de la copropiedad.
6. Conforme a ley 675 de 2001 en su Artículo 22, Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.
7. En el caso de visitantes que requieran alojarse en el inmueble por un periodo superior a pocos días, con fines estrictamente personales, la administración evaluará cada solicitud y podrá autorizar una estancia máxima de 10 días. **Se prohíbe expresamente el uso del parqueadero de visitantes para actividades comerciales. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas en el reglamento.**
8. El parqueadero de Discapacitados será de uso exclusivo para Ambulancias, Carros especiales de transporte de Discapacitados o carros particulares con señalización placas autorizadas por la secretaria de Tránsito y Transporte. Su uso indebido será sancionado con la suma de cinco (5) SMDLV.
9. Las precedentes reglas de uso de los parqueaderos privados y de visitantes aplican para propietarios, arrendatarios, tenedores, residentes y visitantes, de las unidades privadas que integran la copropiedad sean estos de uso habitacional.
10. El uso del parqueadero de visitantes no podrá ser mayor a seis (6) horas diarias. Después de este tiempo generará una sanción equivalente a 1 SMDLV por noche
11. Los visitantes están obligados a dejar los vehículos debidamente cerrados.
12. Los vehículos de transporte escolar no podrán ingresar al Conjunto.
13. Podrán ingresar las ambulancias que transporten o recojan enfermos y de vehículos para

la atención de emergencias.

14. Se autoriza el ingreso de taxis a las áreas comunes o garajes privados siempre que sea estrictamente necesario como para dejar mercados, maletas, personas enfermas o personal con discapacidad, que deban tomar el ascensor. En los demás casos podrán transitar solamente entre las entradas norte y sur.
15. Los usuarios del salón comunal contarán para la realización del evento contratado con cinco (5) parqueaderos de visitantes durante la reunión.

ARTICULO 14. BICICLETAS. La salida e ingreso en bicicletas debe hacerse por el parqueadero, se prohíbe el ingreso por la entrada principal del conjunto para evitar el deterioro de los pisos, paredes, materas, etc.

Así mismo los coches, patinetas, tampoco se deben colocar debajo de las escaleras, pasillos, ni en ninguna otra área comunal.

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD DE LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS.

ARTICULO 15. SEGURIDAD Y VIGILANCIA. El Conjunto cuenta con un servicio de vigilancia y/o portería que funciona las 24 horas del día, los residentes y copropietarios prestarán su colaboración para que se cumplan las siguientes disposiciones:

1. Al personal de vigilancia los siguientes y oficios varios le queda prohibido; suministrar información de propietarios, tenedores, o usuarios, mientras no sean autorizados por los mismos.
2. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo, esta labor la debe realizar directamente el propietario o a quien delegue para esta labor.
3. Queda prohibido guardar en portería, armas, joyas, dinero, y en general todo tipo de bienes de copropietarios o residentes, si ello ocurriera, será de estricta responsabilidad del copropietario o residente de la unidad privada.
4. El personal de vigilancia deberá informar a la administración sobre personas que jueguen en las áreas comunes que estén vetadas para tal efecto.
5. En la recepción del Conjunto solo deberá permanecer el vigilante de turno, quedando prohibido a los residentes, empleados y demás distraerlo de sus funciones entablando diálogos, lo cual aumenta los riesgos de inseguridad.
6. Al vigilante no le está permitido hacer o recibir visitas en ninguno de los puestos asignados, independientemente que se trate de residentes o extraños, así como tampoco hacer uso de celulares de carácter personal para usos distintos a realizar reportes a las empresas de vigilancia o administración.
7. El vigilante no debe ser utilizado por residentes o copropietarios para labores diferentes a las de portería y vigilancia, excepto casos autorizados por la administración, en un caso excepcional como es colaborar sacando e ingresando las canecas de basura o en caso de emergencia realizar acompañamiento con la silla de ruedas o camilla.
8. Las puertas de acceso vehicular y peatonal deberán permanecer cerradas.
9. Parágrafo: En caso de que no haya un vigilante presente para cerrar las puertas el copropietario o residente debe asegurarse que las puertas se cierren por seguridad de

todos.

10. El residente o en su defecto, su copropietario será quien autorice el ingreso al inmueble de personas ajenas a él. Y no será permitido con autorización de las empleadas del servicio doméstico, a menos que exista una autorización previa escrita en la administración expedida por el residente o copropietario.
11. Los residentes no deberán dejar llaves ni objetos de valor en la portería.
12. Los vigilantes no deben dejar que los niños menores de catorce (14) años salgan del Conjunto sin la compañía y/o permiso de un adulto responsable.
13. La seguridad de la copropiedad será competencia de la compañía de vigilancia; la seguridad de cada propiedad privada será competencia de cada residente y/o copropietario.
14. El residente y/o copropietario deberá propender por que el visitante se anuncie en la recepción y/o en el citófono de la entrada vehicular.
15. Todo vehículo que pretenda ingresar al Conjunto, deberá hacerlo respetando la demarcación vehicular y el número de parqueadero asignado, ya sea de visitante o de residente si este es autorizado para utilizarlo.
16. El residente y/o propietario que parquee su vehículo automotor deberá dejarlo debidamente cerrado y activadas las medidas de seguridad que posea el vehículo.
17. El residente debe alertar a la empleada del servicio doméstico, sobre las "llamadas millonarias" o similares con el fin de evitar ilícitos y deben instruirlas sobre la forma de proceder en tal caso.
18. El Vigilante no podrá permitir salida de paquetes y/o electrodomésticos sin la orden escrita del Propietario y/o Residente entregada a la Administración al menos con 24 horas de antelación.
19. El vigilante de la zona donde este parqueado el vehículo del visitante o residente, reportara a la recepción las novedades que presente el vehículo; luces prendidas, ruidos estridentes, ventanas y/o puertas abiertas...etc. para que de la recepción notifiquen al residente o visitante respectivo.
20. Toda autorización proveniente de los propietarios, como por ejemplo ingreso o salida de personal que no viva en la copropiedad, deberá ser transmitido de forma escrita a la administración por medio de los canales de comunicación habilitados para tal fin. No se recibirán este tipo de autorizaciones telefónicamente.
21. Para efectos de control del servicio doméstico, se solicitará lo siguiente a cada Propietario y/o Residente registrar en el formato de ACTUALIZACION DE DATOS de acuerdo con las políticas de habeas data, la información de su empleada y el uso del Carnet que la identifique como tal, el cual el propietario y/o residente, deberá solicitar en la oficina de administración.
22. Los copropietarios, residentes y visitantes, están obligados a no cometer acto alguno que atente contra la seguridad del Conjunto, ni a ocasionar daños, sustraer o destruir dispositivos tecnológicos destinados a la seguridad o al servicio de la copropiedad
23. No encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. Los copropietarios y residentes por su responsabilidad deben denunciar conductas sospechosas ante la administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso.

24. Por norma de Convivencia no se permite proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los copropietarios y residentes de la copropiedad, empleados directos o indirectos.
25. Las citas para la instalación, reparación y/o mantenimiento de los servicios públicos, se deben agendar en el horario de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. Adicionalmente si las reparaciones se van a operar en las zonas comunes del Conjunto, se asignará un supervisor o vigilante de la empresa de seguridad, para que acompañe al visitante todo el tiempo que este en la copropiedad.
26. Queda prohibido utilizar las unidades privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, elementos para secuestros y extorsión, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de esta y de los copropietarios y residentes.
27. Cuando los copropietarios y residentes se ausenten por más de tres (3) días de su inmueble estarán en la libertad de informar o no a la administración de su ausencia, para prestar más atención y seguridad al inmueble. Si se llegare a dejar a alguien a cargo del inmueble deberá notificarse por escrito a la Administración.
28. Los copropietarios y residentes no están facultados de dar órdenes, solicitarles que ejecuten actividades, utilizarlos en las mudanzas, realización de trabajos particulares y/o personales o que lleven encomiendas o correo a las unidades privadas. Cualquier información relacionada con este personal debe dirigirse a la Administración, a quien corresponde comunicarse con el respectivo coordinador o supervisor del contratista.
29. Los copropietarios, residentes y visitantes, están obligados a no cometer acto alguno que atente contra la seguridad del Conjunto, ni a ocasionar daños, sustraer o destruir dispositivos tecnológicos destinados a la seguridad o al servicio de la copropiedad.
30. No encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. Los copropietarios y residentes por su responsabilidad deben denunciar conductas sospechosas ante la administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual debería guardar la reserva de quien informa el caso.
31. Por seguridad y norma de Convivencia no se permite al personal de vigilancia o de mantenimiento el ingreso a las unidades privadas, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratar este personal para labores en las unidades privadas.
32. Todo paquete, maletín o bolsa que salga por las porterías, portada por personas ajenas al Conjunto, será revisado por el vigilante de turno. Si el copropietario o residente ha obsequiado o permite que alguien saque un objeto de su pertenencia, deberá enviar un correo a la Administración y un comunicado por escrito para presentarlo el vigilante de turno, para permitir su salida.
33. Las puertas de la portería deben permanecer cerradas, garantizando la seguridad del Conjunto. Ningún menor de edad podrá salir solo por las porterías del Conjunto. Si el copropietario o residente necesita que un mayor de edad salga solo del Conjunto, debe enviar con veinticuatro (24) horas de anterioridad la respectiva autorización a la Administración.
34. El personal de vigilancia, aseo y mantenimiento y el administrativo, no podrán suministrar

- información de copropietarios y residentes a ninguna persona.
35. Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería: armas, joyas, llaves, paquetes, dinero y en general todo tipo de bienes de copropietario y residentes. Si ello ocurriese será bajo estricta responsabilidad del copropietario o residente.
 36. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención a toda persona que incurra en no acatar una recomendación, prohibición y/o norma, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que haga mal uso de los elementos de Conjunto. Si lo anterior es realizado por un menor de edad, que además jueguen en las áreas comunes que sean de uso restringido, el vigilante se comunicará con sus padres o tutores.
 37. Está prohibido permitir a los menores de edad jugar en áreas comunes como: recepción, escaleras, ascensores, parqueaderos y similares. Los daños ocasionados por un menor de edad serán arreglados por la Administración y su costo será cargado a la unidad privada, vivienda del menor de edad. Si este caso se presenta por un menor de edad de un visitante, será cargado a la unidad privada que autorizó su ingreso.
 38. El ingreso al Conjunto de personas del servicio doméstico, en ausencia de los propietarios, debe ser autorizado por éste previamente por escrito a la Administración, en el cual se debe especificar los días y horarios de acceso al inmueble, así como el nombre, apellido y documento de identificación de quien ingresa, debiendo entregarse esta autorización a la Administración para fines de control y seguridad.
 39. Los citófonos, teléfonos y demás aparatos instalados en las porterías son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
 40. Si un vehículo que esté parqueado en parqueadero privado o de visitante, queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas), el equipo de vigilancia informará de inmediato al propietario de este, o a la unidad privada que autorizó el ingreso del visitante. El hecho quedará registrado en la minuta de control, y en caso de hurto de elementos dejados dentro del vehículo por descuido del propietario, residente, o visitante, ni la Administración, ni la compañía de vigilancia se harán responsables del hecho.
 41. Los copropietarios, residentes o visitantes que entren o salgan de una unidad privada deberán dejar la puerta cerrada, así mismo, deberán colocar en las puertas y ventanas la mayor seguridad posible, cuidar celosamente las llaves, cambiar las guardas de las cerraduras, en caso de extravío de la(s) llave(s). Cuando el personal de vigilancia encuentre que no se ha cumplido con alguna de las anteriores condiciones, informará sobre el hecho a los copropietarios o residentes de la unidad, con las instrucciones precisas para que no se permitan descuidos de este tipo, que puedan ocasionar pérdidas de elementos por hurto.
 42. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el copropietario y residentes lo reciba personalmente.
 43. Cuando se presenten riñas o violencia intrafamiliar, se procederá a llamar a la policía nacional o cuadrante de la zona.

CAPÍTULO IX

DE LAS FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO

ARTICULO 16. PERSONAL DE ASEO. Los propietarios son responsables de bajar el material de reciclaje y depositarlos en los contenedores correspondientes ubicados en el cuarto de aseo del sótano. El personal de aseo no le corresponde esta labor.

CAPÍTULO X DEL ARRENDADOR

ARTICULO 17. RÉGIMEN DE LAS UNIDADES ARRENDADAS. Cuando las unidades se encuentren arrendadas, se deberán seguir las siguientes normas:

1. Todo propietario que arrienda su vivienda estará en la obligación de notificar por escrito al Administrador del Conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica.
2. El arrendatario deberá diligenciar y entregar a la Administración el formulario de actualización de datos, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia.
3. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador. La Administración a su vez, dará a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para el ingreso al apartamento de aquellas personas interesadas en el inmueble.
4. De conformidad con lo establecido en el Decreto 2590 de 2009, artículo 3, los inmuebles del conjunto residencial Santa María del Alcázar 1 tienen como destino principal la vivienda familiar. En consecuencia, se prohíbe expresamente el alquiler de apartamentos por periodos inferiores a treinta (30) días, incluyendo, a modo de ejemplo, plataformas de alquiler temporal como Airbnb.
5. El propietario está obligado a entregar una copia del Manual Convivencia al arrendatario o administrador del Inmueble.
6. El propietario es responsable de forma solidaria por los daños o perjuicios ocasionados en otros bienes privados o comunes, por la persona a quien ha cedido el uso de su unidad privada, sus empleados o dependientes.

CAPÍTULO XI DEL SERVICIO DOMÉSTICO

ARTICULO 18. SERVICIO DOMESTICO. Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad respecto de los empleados del servicio doméstico:

1. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas de manera permanente o temporal deben conocer el contenido del presente Manual de Convivencia y cooperar en su cumplimiento.
2. Es deber de los residentes entregar a la Administración el registro diligenciado del personal de servicio doméstico, formato que podrá encontrar en la Administración.
3. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al conjunto residencial, deberán facilitar al guarda de turno, la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingresar como al salir del conjunto residencial.
4. Sin excepción alguna los empleados del servicio doméstico deben anunciarse y registrarse en la recepción de la copropiedad.

5. Los empleados del servicio doméstico no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos. Cuando se desvinculen laboralmente, solo podrán retirar objetos personales, previa autorización escrita del residente y confirmación por parte de la Administración o la vigilancia.
6. La Administración no permitirá el ingreso de personal de servicio doméstico que no esté debidamente registrado.
7. La empresa de vigilancia anunciará por citófono a la unidad privada correspondiente la llegada, sin permitir su entrada mientras esta no sea autorizada por el copropietario o residente.
8. En caso de requerir que la autorización sea dada por un menor de edad o persona prestadora de servicio doméstico, el copropietario o residente deberá notificarlo oportunamente a la portería.
9. Las personas prestadoras de servicio doméstico con ingreso frecuente, el copropietario o residente deberán informarlo por escrito a la administración; el horario, nombre y apellido, el tiempo que durará e informe siempre cualquier novedad: ejemplo no renovación del contrato.
10. Las personas prestadoras de servicio doméstico que realicen funciones de aseo o niñeras, no se les permite la salida con niños menores de edad del Conjunto sin la expresa autorización escrita de ambos padres, acudiente, adulto responsable, copropietario o residente.
11. Las personas prestadoras de servicio doméstico deberán estar autorizado por el
12. copropietario o residente para permitirle la salida de bolsas, paquetes, electrodomésticos, cajas, similares, etc.
13. La empresa de vigilancia permitirá la salida de paquetes del Conjunto solo y exclusivamente con autorización del copropietario o residente.
14. Todo bolso, cartera, bolsa o similares que haya ingresado la empleada prestadora de servicio doméstico, debe ser registrado por el vigilante de turno para establecer su contenido, no siendo suficiente el palpar por su parte externa, es necesario revisar el interior de estos.
15. Cuando se prescinda de los servicios de las personas que laboran en los quehaceres domésticos, se debe informar por escrito dirigido a la administración, con miras al registro en la portería desplegándose la información a la empresa de vigilancia, para que en lo sucesivo se evite el ingreso a la unidad privada cuyo copropietario o residente ha comunicado la terminación del contrato o labor, excepto la empleada doméstica sea autorizada para su ingreso, o labore en otra unidad privada, evento en el cual se permitirá el ingreso con las demás exigencias consagradas en este Manual de Convivencia.
16. Es importante que las personas prestadoras de servicio doméstico tengan en cuenta que deben mantener el volumen de la música y las conversaciones de forma moderada, teniendo consideración con los demás copropietario o residentes del Conjunto, evitando así toda perturbación de la tranquilidad de estos, de incumplirse esta norma, la administración llamara personalmente o por escrito al copropietario o residente de la unidad privada haciendo de forma respetuosa un llamado de atención.
17. Las labores domésticas se deben realizar únicamente en las áreas interiores y de uso exclusivo de la unidad privada para las cuales fueron contratadas.
18. El contrato de servicio doméstico depende de cada unidad privada, como los pagos de

seguridad social y otros que son derechos de ley.

CAPITULO XII DE LAS MASCOTAS

ARTICULO 19. TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS. Para la tenencia de animales domésticos deben tenerse en cuenta lo establecido en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (capítulo II Art. 117 al 123 Animales Domésticos o Mascotas). Que la tranquilidad, seguridad y bienestar de los vecinos no debe ser permutada, y en todo caso se observará:

1. Todo copropietario deberá registrar su mascota en una base de datos del conjunto, suministrando una foto actualizada y una copia del carné de vacunación. Este censo de mascotas permitirá verificar el estado de vacunación de todos los animales del conjunto y garantizará que la información esté siempre actualizada. Para realizar el registro, los tenedores de mascotas deberán acercarse a la administración con la documentación requerida y diligenciar el formulario correspondiente
2. Los propietarios de perros de manejo especial deberán aportar a la Administración del Conjunto, copia del permiso de tenencia de perros de manejo especial emitido por la UMATA. Una vez transcurrido un año desde la expedición del permiso, será compromiso del propietario presentar la renovación de este a la Administración y los respectivos seguros, en caso de no hacerlo y sea reiterado (2) su incumplimiento, la administración podrá llamar a las autoridades competentes, validando el estado legal del canino e imponer sanción (FALTA GRAVE), sucesivos hasta el cumplimiento en su totalidad de la mencionada ley.
3. Se consideran razas de manejo especial, aquellas que presentan una o más de las siguientes características: Perros que pertenezcan a las siguientes razas, a sus cruces o híbridos:
 - a) Staffordshire Terrier
 - b) American Staffordshire Terrier
 - c) Bullmasstiff
 - d) Dóberman
 - e) Dogo Argentino
 - f) Dogo de Burdeos
 - g) Fila Brasileiro
 - h) Mastín Napolitano
 - i) Pit Bull Terrier
 - j) American Pit Bull Terrier
 - k) De prese canario
 - l) Rottweiler
 - m) Tosa Japonés.

Y demás perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
4. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de correa y traílla, deberán ser llevados y estar sujetos a su correspondiente correa y traílla, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de 2002 y las normas que la sustituyan o la modifiquen.

5. Tampoco se permiten perros que hayan tenido episodios de agresiones a personas u otros perros, y perros que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa. Las demás razas deberán circular en las áreas comunes con correa. Los perros podrán permanecer en las áreas comunes sólo para transitar durante el tiempo necesario para salir y/o entrar al Conjunto. Las mascotas permitidas deberán salir con correa y llevada por una persona responsable.
6. Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias, guarderías o personas cuidadoras, los propietarios deben recibirlas en la portería del conjunto.
7. No está permitida la tenencia de animales salvajes.
8. El propietario de un animal doméstico debe garantizar que la mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene y abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud y sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.
9. Los tenedores de mascotas deben garantizar el bienestar de su mascota y la tranquilidad de los residentes. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota, el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa siete (7) SMDLV sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.
10. Todo propietario, tenedor o tercero que haga uso de las terrazas para la permanencia de mascotas, deberá mantener dichas áreas en condiciones óptimas de aseo, con el fin de evitar malos olores, aspecto inadecuado por falta de higiene, presencia y proliferación de insectos. Mantener la mascota en perfecto estado de higiene.
11. Se prohíbe dejar las mascotas por periodos prolongados en los balcones o terrazas sin las condiciones adecuadas de bienestar e higiene, y sus propietarios velarán porque no generen ruidos excesivos que molesten a los demás residentes.
12. En caso de ausencia del propietario de la mascota por más de 24 horas, éste deberá garantizar que otra persona este al tanto del cuidado de la mascota en lo relacionado a higiene y alimentación. Si dicha persona no vive en el conjunto se deberán hacer los trámites necesarios para su ingreso al conjunto.
13. Para evitar posibles accidentes o lesiones, se recomienda abstenerse de acariciar, alimentar o interactuar con mascotas que no sean de su propiedad. Cada mascota tiene un carácter diferente y algunas pueden sentirse amenazadas o reaccionar de forma impredecible.
14. Los excrementos de las mascotas deberán ser recogidos adecuada e inmediatamente por la persona que tenga a cargo el manejo del animal, o por la persona que éste designe; en caso de que las necesidades de la mascota las haga sobre los tapetes y/o zonas comunes de la copropiedad, estos deberán ser lavados con agua y jabón por su dueño o por quien éste designe y la bolsa con la que se recoja, en ningún caso podrá ser arrojada por el Shut de basuras. De lo contrario se aplicará la ley 1801 de 29 de julio de 2016.
15. Si la mascota llegare a realizar sus necesidades fisiológicas en el ascensor, su dueño o tenedor deberá limpiarlo, asearlo y desinfectarlo cuidando debidamente la estructura del ascensor. Este hecho podrá ser verificado por medio de la cámara instalada en el interior del ascensor, cuando el responsable no cumpla con esa obligación, y en ese caso se le comunicarán las respectivas sanciones, que incluirán el costo de limpieza y aseo que se

- cargará a la cuenta de cobro mensual del mes siguiente.
16. La administración del Conjunto podrá exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infectocontagiosas a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes del Conjunto.
 17. Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales.
 18. Se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.
 19. La administración podrá llamar a la autoridad competente por maltrato animal y además aplicar las sanciones que establezca el presente manual.
 20. Abstenerse de cepillar a su mascota en las zonas comunes y el alistamiento, baño y peluquería en zonas comunes del Conjunto.
 21. Toda aquella mascota que deambule (de ser reiterativo) solo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.
 22. Las mascotas no pueden ingresar al salón social y gimnasio.
 23. Se podrá utilizar sí y solo sí el ascensor esté desocupado o no incomode a los residentes que estén haciendo uso de este.
 24. Jugar con las mascotas forma parte de la integración y formación para su sociabilización, sin embargo ocupar espacios de tránsito de personas que no tienen el acondicionamiento para este tipo de actividad, será recomendable utilizar el Parque exterior. Hay que recordar que los adultos mayores y los niños forman parte de nuestra Comunidad; ellos necesitan seguridad al desplazarse y el derecho de disfrutar de un ambiente de convivencia.
 25. Es importante entender que hay vecinos, personas adultas o niños, que no tienen aprecio o empatía por las mascotas, por lo que se debe respetar su espacio sin pretender la aceptación de su mascota. Recuerde que sus derechos terminan cuando empieza los derechos de los demás. Lo mismo aplica para otras mascotas.
 26. Ser responsable por los daños materiales que la mascota pueda causar en las zonas comunes y de transgresiones a residentes o a otras mascotas, responsabilizándose totalmente de la situación económicamente que pueda ocasionar, de ser necesario acatar la sanción que se pudiera imponerse por no cumplir esta norma de convivencia.
 27. El ingreso de mascotas al Conjunto que no formen parte de la comunidad no podrá ingresar sin la autorización correspondiente del copropietario o residente. Si el tenedor del canino es menor de edad no podrá ingresar.
 28. Se delega en la administración el derecho a negar el ingreso al Conjunto de las razas peligrosas visitantes. Para permitirle la entrada a este tipo de ejemplares debe tener bozal como lo exige la Ley 1801 2016), el copropietario o residente debe autorizar y hacerse responsable plenamente de la mascota, de ser necesario solicitarle póliza obligatoria respectiva de tenencia de mascotas de razas peligrosas.
 29. Las mascotas deben permanecer dentro de la unidad privada y no pueden acceder a áreas comunes como garajes. Para facilitar la identificación de una mascota perdida, se recomienda colocarle una placa con los datos del dueño.
 30. Los paseadores de mascotas deben estar plenamente identificados y estar registrados en portería con su nombre y número de teléfono y autorizaciones de los copropietarios o residentes que utilicen el servicio. Ingresará al Conjunto el paseador sin mascotas o en su defecto el copropietario o residente se acercará hasta portería con su mascota para entregarla o recogerla.

CAPITULO XIII

DE LAS BASURAS, RESIDUOS Y ESCOMBROS

ARTICULO 20. MANEJO DE LAS BASURAS. El manejo de las basuras al interior del Conjunto es responsabilidad de cada uno de los residentes de este y es su obligación el depositarlas en los Shut correspondientes cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Todo residuo o basura no reciclable deben ser depositadas en bolsas que cumplan con la normativa vigente y directamente a través del Shut en cada piso.
2. Se prohíbe el abandono de basuras a cielo abierto, en vías o áreas comunes diferentes al sitio para ello designado, igualmente arrojar o depositar basuras fuera de los Shut o canecas en áreas comunes.
3. Cuando el residuo o basura no quepa por el Shut, deberá ser depositada directamente al cuarto de basuras ubicado en el sótano.
4. Los materiales de vidrio deben ser depositados en las canecas ubicadas en el sótano de la torre 1, debidamente marcadas.
5. Todos los materiales reciclables, excepto el vidrio (madera, cartones y papel), deberán bajarse directamente al depósito de las basuras ubicada en el sótano de cada torre.
6. El uso, manejo y operación de los residuos reciclables será definido por la administración del Conjunto previa autorización del Consejo de Administración, siguiendo la normatividad que regula la materia, buscando en todo caso el beneficio de la copropiedad.
7. No se debe arrojar colillas de cigarrillo por el Shut, ni en el área comunal, ya sean prendidas o apagadas.
8. Las baterías (o pilas) de los electrodomésticos se deberán depositar en el contenedor de reciclaje ubicado en la portería. Es importante tener consciencia del daño irreversible que le generan al ambiente durante cientos o miles de años, en especial la contaminación de las aguas subterráneas, con los materiales que están compuestas las baterías (mercurio, níquel, carbón, litio, cadmio etc.)
9. Los residuos de aceite de cocina deberán ser depositados en botellas de gaseosa o similares, debidamente selladas y colocarlas en el cuarto de reciclaje, donde serán recogidas y llevadas al lugar de acopio destinado para el reciclaje de dicho aceite. En ningún caso se deben arrojar por las cañerías, debido a que esto contamina las fuentes hídricas a donde van a parar.
10. Se prohíbe el depósito de residuos sólidos de tierra o escombros de construcción en los Shut de basuras. La eliminación de este tipo de materiales será por cuenta del causante. Se prohíbe la recolección de escombros de obra por personas o empresas diferentes del operador de aseo de la zona.
11. No botar basura, colillas, o residuos por ventanas, balcones y terrazas, afectando a los demás copropietarios, áreas comunes y el aseo de la copropiedad.
12. Todos los residuos de vidrio o loza rota y objetos cortopunzantes deben envolverse en cartón, asegurarse con cinta, antes de ser depositados en la caneca correspondiente. Las jeringas deben estar protegidas con su capuchón, guardadas en botellas antes de ser depositadas en la caneca respectiva.
13. Disponer correctamente de los residuos según el esquema de colores:

- a. BOLSA BLANCA: Residuos Aprovechables: Plástico, Pet, Papel, Cartón, Bolsas de la leche, Latas aluminio, Vidrio, envases Tetrapak, Icopor limpio, Bolsas de encomiendas, etc.
 - b. BOLSA NEGRA: Residuos orgánicos NO aprovechables que son todos lo que no se puede reciclar como: Papel higiénico, servilletas usadas, colillas de cigarrillo, elementos desechables.
 - c. BOLSA VERDE: Residuos orgánicos aprovechables, tales como: cáscaras de fruta o verdura, cascarones de huevo, filtros para café, bolsitas de té, residuos de comida, residuos de poda (pasto, flores, hojas, etc.)
14. La manipulación de las basuras debe ser realizada únicamente por adultos y debe depositarse para su traslado en bolsas que deben estar debidamente selladas.
 15. Se prohíbe dejar bolsas de basura frente a cada inmueble o en el ascensor, en espera de que las recoja el personal de aseo del Conjunto. Las basuras o desperdicios deberán ser arrojadas de forma prudente por el ducto, evitando taponamientos.
 16. Los desechos clasificados como reciclables (vidrio, plásticos, papel, etc.) deberán depositarse en las canecas que se encuentran en los sótanos destinadas para ello, en su respectiva bolsa blanca. No se deben arrojar objetos con una dimensión superior a treinta (30) centímetros pues taponan y favorecen malos olores en el Shut de basuras. Cuando se identifiquen a los residentes que han obstruido un ducto por el no cumplimiento de la observación anterior, generará que los mismos correrán con los gastos de la reparación del bien común dañado u obstruido.
 17. Cada unidad habitacional es responsable de mantener el aseo que la administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines.
 18. De igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del Conjunto en las áreas comunes, en escaleras y en los techos de los primeros pisos.
 19. No debe arrojarse basura en el césped, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
 20. No se debe arrojar trapos, pañales, toallas sanitarias, pañitos húmedos, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías, en los lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño a las instalaciones comunes por infracción de esta norma, el propietario de la unidad habitacional responderá por todos los perjuicios y correrá por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones del bien común afectado.
 21. La responsabilidad de la disposición de los escombros generados por una reparación locativa de la unidad habitacional privada es del copropietario o residente. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por largo tiempo en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o parqueaderos o frente al Conjunto Residencial.

CAPITULO XIV

DEL USO DEL ASCENSOR

ARTICULO 21. ASCENSORES. Del adecuado uso que se les dé a los ascensores, dependerá

la duración de éstos y de igual manera el costo del mantenimiento correctivo. Por ello es conveniente tener en cuenta:

1. El ascensor no se debe sobrecargar de peso autorizado, según especificaciones técnicas instaladas (300 kg o 4 personas por cabina).
2. Dar prioridad para el uso del ascensor a las personas en condición de discapacidad, mujeres embarazadas, o que lleven niños en brazos y adultos mayores.
3. En caso de requerirse el uso del ascensor para mudanzas y para ingresar o sacar materiales de construcción, el propietario o residente deberá solicitar al personal de vigilancia la instalación de la cubierta o forro de protección del ascensor para ser usado dentro del mismo, cualquier daño que se presente durante el tránsito en zonas comunes, puertas de inmuebles, puertas e interiores de los ascensores deberá ser registrado mediante una constancia de suceso y notificado al Administrador quien procederá según lo establecido.
4. No oprimir el botón insistentemente. Esto no agiliza su desplazamiento y en cambio puede dañar la tarjeta respectiva, causando una posible desprogramación y daños en el equipo.
5. No utilizar el ascensor en caso de terremoto o incendio, por los riesgos de peligro de muerte que esto conlleva.
6. No retener el ascensor, no obstruir sus sensores de apertura o cierre.
7. Prohibido permanecer dentro del ascensor fumando, ingiriendo bebidas embriagantes o cualquier tipo de sustancia alucinógena.
8. Compartir el uso del ascensor, por convivencia y por ahorro en el consumo de energía.
9. Está prohibido que los niños y/o adultos jueguen dentro de los ascensores y en lo posible que lo utilicen en compañía de un adulto responsable.
10. En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que defequen u orinen en el interior de estos debido a los malos olores que se producen. En caso de que la mascota realice alguna necesidad, el propietario de esta deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada, dejando la zona limpia y seca.
11. Los menores de edad de 12 años deben entrar al ascensor con un adulto responsable
12. Los copropietarios y residentes deben evitar que los menores de edad jueguen con los tableros de los ascensores.
13. Las mascotas deben ingresar al ascensor con su correa e ir con su dueño.
14. Cualquier daño ocasionado por la mascota, será asumido por el copropietario o residente responsable de la misma.
15. Los ascensores no pueden ser usados para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes o dañar su estructura. La persona que infrinja esta norma queda como responsable de los gastos de reparación que sean necesarios.
16. Se debe evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad.
17. Al ingresar con los carros del mercado se debe tener especial cuidado para evitar dañar las puertas y paredes de los ascensores. Los carros del mercado no se pueden utilizar para escombros producto de una remodelación o reparaciones locativas.
18. Los carros del mercado, cuando sirven de transporte del mercado desde el garaje hasta la unidad privada, deben ser devueltos al sótano por quién los utilice y no generar bloqueos

en los ascensores.

19. En caso de avería de un ascensor, no intentar abrir sus puertas en forma forzada, ni golpearlas. Se debe pulsar el botón de alarma y esperar que el ascensor sea abierto desde afuera por personal autorizado y capacitado.
20. Durante el tiempo que una persona se encuentre encerrada en un ascensor, tendrá un acompañamiento por parte del personal de seguridad del Conjunto.

CAPITULO XV DEL CARRO DEL MERCADO

ARTICULO 22. CARROS DE MERCADO. Los propietarios y/o residentes deberán acatar las siguientes normas para el uso correcto de los carros de mercado:

1. No se permite tener por más de 15 minutos los carros de mercado dentro de los apartamentos.
2. Está prohibido dejar los carros abandonados en los pasillos.
3. Está prohibido sacar los carros de mercado fuera del Conjunto.
4. Está prohibido utilizar los carros de mercado como objeto de juegos infantiles, mudanzas, sacar basura o actividad(es) similares.
5. Cualquier daño ocasionado a los carros de mercado por mal uso, debe ser asumido por el propietario, quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición.
6. Cualquier daño a las zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el propietario.
7. Cualquier daño a los ascensores o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el copropietario y/o residente.
8. La administración de la copropiedad velará que los carros de mercado estén en debidas condiciones de aseo y funcionalidad, en ningún caso se podrá usar para transportar escombros o residuos de basura.
9. Cualquier daño a los ascensores o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el copropietario o residente.
10. Los carros de mercados están identificados con el número de la Torre al que pertenece. Al usarlos es importante que los devuelva a su lugar.

CAPITULO XVI DEL INGRESO Y SALIDA DE BIENES

ARTICULO 23. MUDANZAS Y TRASTEOS. Se entiende por trasteo (además del trasteo normal de mudanza de vivienda), cualquier trasteo de mueble, colchón, electrodoméstico de grandes dimensiones etc., para lo cual se deberá seguir las siguientes reglas:

1. Se deberá solicitar a la Administración, la autorización para el trasteo, tanto de ingreso como de salida, mínimo con tres (3) días hábiles de anticipación. Esto con el fin de que se efectué la programación y se evite así el cruce de dos o más trasteos en el mismo ascensor, además para mejor disponibilidad y control de la vigilancia.
2. Deberá dejar un depósito por valor de 5 SMDLV, para cubrir cualquier daño que se ocasione a las zonas comunes o en cualquier unidad privada durante el desarrollo de la

mudanza o trasteo. En caso de que el depósito no cubra el total de los daños ocasionados el propietario y residente del apartamento responderán solidariamente por el saldo necesario para cubrir el total de las reparaciones.

3. Una vez realizado el trasteo sin novedad de daños, la Administración devolverá el dinero entregado en depósito.
4. En el caso en que el residente se encargue de efectuar el mismo, la reparación de cualquier daño generado por la mudanza, lo deberá efectuar dentro de los 8 días siguientes como tiempo máximo.
5. La realización de trasteos y mudanzas será de lunes a sábado, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Según horario establecido por Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Los domingos y Festivos, no se autorizarán trasteos ni mudanzas.
6. No se podrá iniciar el uso del ascensor sin el respectivo forro protector, para evitar el daño en las paredes, espejos y cámaras. El daño de cualquiera de las paredes, espejos o cámaras del ascensor causara el cobro de la reparación del total de ellas.
7. Adicionalmente, no se podrá sobrepasar la capacidad máxima de carga, establecida por el fabricante.
8. No se podrá por ningún motivo, arrastrar muebles y /o electrodomésticos para evitar rayar los pisos.
9. La Administración, a través del vigilante recorredor, vigilará que no se produzcan durante el trasteo, daños a los bienes de los demás residentes o a los bienes comunes. Esto se realizará, haciendo un registro al inicio y al final de la mudanza.
10. La empresa de vigilancia verificará al finalizar el trasteo, la salida del Conjunto del personal contratado por el residente, siendo aún la responsabilidad del residente.
11. Por ningún motivo se autorizarán trasteos solicitados telefónicamente, ni por correo electrónico, etc. Siempre deberá hacerse la solicitud con la debida anticipación y por seguridad, nunca a través de terceros.
12. Todos los trasteos totales y parciales deberán siempre efectuarse por la entrada vehicular, por ningún motivo se hará por el ingreso de la recepción.
13. Sin excepción, todo propietario o residente que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto de administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias, sanciones generadas, etc.
14. Todo propietario deberá solicitar la expedición del Paz y Salvo con ocho (8) días de anticipación, de tal manera que la Administración pueda trasladar esta solicitud al contador con tiempo suficiente, pues es necesario revisar el estado de cuenta del propietario antes de certificar que está al día por todo concepto.
15. Todo propietario deberá notificar con tres (3) días de anticipación la salida del trasteo del arrendatario y presentar el Formato de Autorización de ingreso de mudanza o Salida de los Bienes Privados firmado por el propietario, informando el número del bloque y unidad privada en que se llevará a cabo la mudanza y la fecha en que se llevará a cabo la mudanza cumpliendo con los horarios establecidos para ello.
16. Este formato deberá ser presentado con el Paz y Salvo expedido por la administración.
17. El nuevo residente se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia (Reglamento Interno) del Conjunto.
18. Todo nuevo residente que llegue al Conjunto, deberá ser puesto en conocimiento del Manual de Convivencia. Esta labor la realizará el Comité de Convivencia o la

- administración, dejando constancia por escrito de recibido por parte del nuevo residente.
19. Las anteriores disposiciones rigen en caso de trasteos dentro del mismo Conjunto.

CAPITULO XVII

DE LA UTILIZACIÓN DE LAS ZONAS COMUNES

ARTICULO 24. ZONAS COMUNES. Los propietarios de unidades privadas y sus arrendatarios a cualquier título deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones:

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de estas o que se impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Conjunto.
4. Recoger los excrementos que su mascota deje en los pasillos, jardineras y demás zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y traílla.
5. Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 9:00 P.M. y antes de la 8:00 A.M.
6. Los niños menores de doce (12) años deben estar acompañados de un adulto responsable al transitar por las zonas comunes.
7. Estas reglas se aplicarán a las zonas comunes, jardineras, así como las zonas aledañas.
8. Utilizar las zonas de juegos de niños exclusivamente para recreación pasiva.
9. Está prohibido prender fogatas en cualquier parte del Conjunto.
10. Los residentes y visitantes deben responder por los daños que causen a las jardineras, parque y zonas comunes. Se verifica el daño y una vez comprobado, el residente o visitante deberá pagar el valor correspondiente.
11. No está permitido el uso del parque infantil a adultos y niños mayores de 10 años. Son elementos para resistir pesos moderados.
12. Las normativas tipificadas por Bomberos, la obstrucción de las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas que no permitan la evacuación fluida de personas por estas áreas será motivo de sanciones al Conjunto por esta institución.
13. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby, ventanas, parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento a no ser que sea en las fechas de Kermes, previa inscripción y autorización por parte de la administración.
14. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar y jugar por áreas de acceso vehicular.
15. No se debe colocar en las escaleras ni pasillos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas, zapatos o cualquier elemento que perturbe la estética, el

tránsito libre y seguro de los residentes y que vaya en contra del plan de emergencia y seguridad del Conjunto. La administración está facultada para retirar dichos elementos una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso. Según la norma técnica colombiana NTC 1700, enero 2015.

16. Velar porque el grupo familiar no juegue en zonas de uso común que no son destinadas a uso recreativo, tales como ascensores, pasillos, parqueaderos, vías de acceso vehicular, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del Conjunto.
17. El consumo de tabaco no se permitirá, así como arrojar el humo, colillas, ni cenizas en las zonas comunes, por el Shut de basuras, en las zonas verdes, por los ductos de ventilación de los baños o de las cocinas, ventanas o fosos de servicio según Resolución 01956 de 2008 y Ley 1335 del 2009.
18. No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes cerradas como recepción, ascensores y salón social.
19. Cada unidad inmobiliaria es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes. De igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas en las áreas comunes de la copropiedad.
20. El día de las velitas la administración indicará los sitios para la realización de la actividad acatando las normas de seguridad y limpieza.
21. No se debe arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y vacíos. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
22. Se prohíbe arrojar elementos desde los pisos altos a los vacíos, a los fosos de servicio y a los ductos de los primeros pisos, a las zonas comunes del Conjunto, igualmente evitar arrojar el pelaje de las mascotas por las ventanas de las unidades privadas.
23. No se deben instalar avisos, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar ropa en las puertas, fachadas, terrazas o ventanas de los inmuebles. Para los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del Conjunto, así mismo se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas de la unidad privada siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la administración dará las especificaciones sobre dicho documento.
24. Está prohibido colocar tenderos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos y terrazas.
25. No se permite colgar ni instalar artículos en el exterior de las ventanas.
26. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas, escaleras o lugares de amplia circulación.
27. Con el objetivo de mantener la estética del Conjunto, no es posible colocar películas de espejo reflectivas en las ventanas; tampoco se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño autorizado en asamblea.
28. Se debe respetar cada zona común, cuidándose del mal uso y del hurto de las instalaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas; igualmente se le debe dar la función para la cual fue destinada. Así mismo se debe mantener un comportamiento

adecuado y respetuoso evitando riñas y manifestaciones eróticas.

ARTICULO 25. SALÓN SOCIAL. El salón social es para uso exclusivo de los residentes del **Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H.**, con el objetivo de realizar reuniones y/o eventos tales como: Asambleas, reuniones del Consejo de Administración, reuniones sociales, o similares que no vayan en contra de las buenas costumbres. Todas las reuniones diferentes a las mencionadas las autoriza la administración teniendo en cuenta que sean de función social; su uso se sujetará a las siguientes normas:

1. No utilizar con fines comerciales, políticos, despedidas de empresas, universidades, colegios o promociones de carácter lucrativo.
2. El valor del alquiler será fijado por la Administración y Consejo de administración
3. El horario de alquiler es de lunes a viernes de 9:00 am a 11:00 pm. Sábados y domingos precedidos de festivos es de 9:00 am a 12:00
4. Se alquilará el área social al propietario o residente del conjunto mayor de edad.
5. La solicitud deberá hacerse con 8 días de anticipación por lo menos, debiendo pagar el alquiler en dicho momento.
6. La asignación dependerá del orden de solicitud. El Administrador responderá por escrito en caso de ser negada.
7. En el caso del salón comunal el solicitante adicionalmente deberá depositar una suma de 5 SMDLV, para garantizar el pago de multas o la reparación de daños que causen a equipos, elementos y servicios u otras dependencias o bienes del Conjunto, de sus propietarios o residentes o de terceros. En caso de que el daño causado sobrepase el monto depositado, la Administración cobrará el excedente con cargo al apartamento cuyo residente alquiló el salón.
8. El Administrador o la vigilancia será la única persona autorizada para recibir los espacios, hará la devolución del valor depositado, una vez se reciba a conformidad los mismos, en caso de presentarse daños se descontarán del depósito las sumas necesarias para reparar los mismos, igualmente se descontarán del depósito las sumas necesarias para sufragar las multas o sanciones impuestas por el indebido uso de los espacios.
9. Entrega y Recibo. La Administración del Conjunto, entregarán el área en perfectas condiciones de aseo y funcionalidad, según planilla que se llevará para el efecto y el arrendador deberá devolverlo en iguales condiciones de funcionalidad, inmediatamente se termine la reunión, si ésta termina antes de las 5:00 p.m.; o a las 8:00 a.m. del día siguiente, si se utiliza después de las 5:00 p.m. La Administración no responderá por los muebles, enseres y equipo y demás, que no sean de la copropiedad, que se utilicen para la respectiva reunión, debiendo el arrendatario retirarlos antes de proceder a la entrega, para lo cual deberá tener cuidado de no causar ruidos que interrumpan el descanso y tranquilidad de los residentes del Conjunto.
10. El número máximo de ocupantes del salón social será calculado sobre el índice máximo de ocupación (1.5 metros cuadrados por cada cuatro (4) personas. 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.
11. El consumo de sustancias alucinógenas se encuentra prohibido en todas las zonas comunes del Conjunto. El consumo de bebidas alcohólicas en las reuniones que se realicen en el salón comunal debe hacerse de manera moderada y responsable, respetando en todo caso la Ley y las reglas del presente manual, sin afectar la tranquilidad y seguridad de la copropiedad, quedando bajo total responsabilidad de quien solicita la zona en préstamo cualquier daño o menoscabo a bienes de uso privado o de uso común, como la supervisión, salud, seguridad e integridad de las personas que asistan a la reunión.

12. Es prohibido: poner puntillas, confinar el salón llenando las ventanas con objetos que impidan la visibilidad y aireación; se deben garantizar condiciones mínimas de iluminación que den seguridad a los ocupantes.
13. De conformidad con lo establecido en la Resolución 627 de 2006 del Ministerio del Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial entre las 7:00 a.m. y las 9:00 p.m. el nivel máximo de ruido permitido es de 65 decibeles y entre las 9:00 p.m. y las 7:00 a.m. es de 55 decibeles. En todo caso, no se pueden utilizar micrófonos o amplificadores de sonido que trasciendan el sonido fuera del lugar donde se lleva a cabo la reunión.
14. El salón debe utilizarse dentro del horario para el cual fue alquilado sin que exceda de la 1:00 a.m.
15. El solicitante del salón deberá entregar en la Administración con anterioridad al desarrollo de la reunión una lista de los invitados y del personal contratado para el evento. Las personas no incluidas en este listado deberán ser autorizadas para ingresar por el residente en portería, siempre que no se excedan el número máximo permitido de ocupantes.
16. No extender la actividad desarrollada a otras dependencias del Conjunto, estas reglas se aplicarán a las zonas comunes, terrazas, balcones y parqueaderos.
17. Los asistentes a las reuniones no deben molestar a los residentes con música, cantos, gritos, charlas, risas u otros ruidos por fuera del salón.
18. Ningún propietario o residente podrá subarrendar o transferir la sede que le fue alquilada.
19. El suministro de energía eléctrica será desconectada 30 minutos después del horario establecido y un vigilante encargado anunciará que ha finalizado la hora del uso del Salón Social.
20. El copropietario o residente responsable del uso del salón social, debe cumplir, acatar y aceptar las normas del manual de convivencia. La administración no se hace responsable por eventos en que se vea involucrado la Policía o acciones judiciales, en todo caso, el responsable del uso del salón comunal exonera a la copropiedad de todo hecho que vaya en perjuicio a la comunidad.
21. Antes y Después del evento, se realizará el inventario del salón social y si se encuentran daños materiales el responsable del uso del salón comunal asumirá los costos de reparación.
22. Las reuniones sociales sólo están permitidas en el salón destinado para ello; por tanto, no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos, quioscos, canchas y escaleras de la copropiedad, ni ingerir alcohol en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido destinado para algún evento. En todo caso, queda prohibido dar bebidas alcohólicas en reuniones de menores de edad en Salón social.
23. Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se procederá a suspender el evento de forma inmediata.
24. En el caso de reuniones de adolescentes siempre deberán estar acompañados de un adulto responsable quien firmará compromiso de acompañamiento en la administración.
25. Dentro del salón social, y en general en las áreas del Conjunto, están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los copropietarios y residentes, trabajadores prestadores de servicios y visitantes. El copropietario o residente responsable por el uso del Salón social que incurra en el incumplimiento de las normas del uso del Salón social, será sancionado económicamente y se le suspenderá el derecho al uso del Salón por un tiempo no mayor de seis (6) meses y de existir daños materiales asumirá los costos que acarreen los daños materiales.
26. En caso de daño de las bombillas del salón, sillas y/o mesas puestas a disposición del copropietario o residente para el evento, este deberá reponer en su totalidad los elementos dañados según la cotización que le suministre la administración.
27. Está prohibido fumar dentro del salón comunal, según Resolución 01956 de 2008, y la Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo.

28. Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados para ella. En ningún caso y sin excepción, se podrán dejar equipos o elementos que no pertenezcan al Conjunto dentro del salón social, después de finalizada la actividad y procurar dejar el salón en las mejores condiciones de aseo.
29. La autorización de uso del salón comunal no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo con la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se podrán asignar hasta cinco (5) parqueaderos mientras se desarrolla el evento. Estará disponible baños asignados al salón social. El suministro de papel secante para manos, papel sanitario y jabón para las manos será suministrado por el responsable del uso del Salón. También está el área de cocina disponible para su utilización exclusivamente y no se podrá utilizar áreas aparte para la colocación de mesas adicionales que requieran para el desarrollo del banquete, insumos ni utensilios.
30. Está prohibido el paso de los invitados adultos a cualquier otra zona común del Conjunto diferente a la zona social, de ser una fiesta para niños podrán tener acceso al parque infantil del Conjunto acompañado por adultos.

ARTICULO 26. GIMNASIO. El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de este no tiene costo alguno y es para personas mayores de 14 años únicamente. Para menores de 14 años en compañía de un adulto responsable. El uso del Gimnasio se ajustará a los siguientes deberes:

1. El interior del gimnasio será monitoreado permanente por una cámara de seguridad.
2. La llave para acceder al gimnasio permanecerá en la recepción principal del Conjunto.
3. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el gimnasio cuando no esté en uso, verificando que las luces y máquinas estén apagadas.
4. La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure el día, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que ingresa al gimnasio.
5. El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio para asegurarse que las personas que se encuentren haciendo uso de este, cumplan con el proceso de registro en la recepción y en caso negativo, solicitar dicho registro.
6. El servicio se prestará de lunes a sábado de las 5:00 a.m. a 10:00 p.m.; domingos y festivos de 8:00 a.m. a 2:00 p.m. Este horario podrá ser modificado por la Administración, según la conveniencia.
7. En cualquier caso, si un Propietario o Residente desea ingresar al Gimnasio en horas no establecidas, deberá solicitar con antelación de 24 horas la apertura en la Administración.
8. Dado que son muchos los posibles usuarios y pocas las máquinas, se solicita que cada máquina sea usada por un tiempo máximo de 30 minutos para darle oportunidad a la siguiente persona. Se hará por orden de llegada
9. Las personas que ingresen deben utilizar ropas deportivas adecuadas para el lugar, como tenis, camisetas sudaderas etc.
10. El residente se hará responsable por los daños causados a los equipos.
11. Todo usuario debe limpiar las máquinas después de usarlas.
12. No se permite: gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes personales, emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones. Se recomienda la utilización de audífonos para no perturbar el ambiente de actividad deportiva.
13. No se permite el ingreso de personas bajo estado de alicoramiento o ingerir bebidas

alcohólicas o alucinógenas.

14. No se permite arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.
15. No se permite utilizar patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos o cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo deporte.
16. En el caso de clases grupales coordinadas por los residentes, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - a) La asignación de los horarios para las clases grupales queda sujeta a él orden de solicitud por períodos mensuales, esta solicitud deberá hacerse ante la administración, quien asignará los espacios de acuerdo con la conveniencia y derecho de uso de todos los residentes.
 - b) Todos los instructores sin excepción deberán presentar mensualmente los recibos ARL y Seguridad Social vigentes.
17. Se recomienda a los copropietarios y residentes hacerse un chequeo médico para su respectiva valoración antes de hacer uso del gimnasio. Esto con el fin de prevenir que el uso inadecuado del mismo puede causar problemas a la salud y la administración no se hará responsable por las situaciones que se puedan presentar.
18. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado funcional y de aseo una vez se hayan utilizado.
19. Se prohíbe retirar cualquier elemento del gimnasio (colchonetas, pesas, barras, etc.) a otras áreas del Conjunto.
20. No es permitido ingresar alimentos ni su consumo dentro del Gimnasio. Por razones de seguridad no ingresar envases de vidrio.
21. Mantener el área del gimnasio libre de basura utilizando la caneca para desperdicios o papeles.
22. Una vez utilizado el equipo se debe limpiar con una toalla y desinfectante, por la persona que lo usó.
23. No está permitido el ingreso de mascotas al gimnasio.

ARTICULO 27. PARQUE INFANTÍL. Este es un espacio diseñado para el esparcimiento y desarrollo de los más pequeños. Con el fin de preservar este valioso recurso y garantizar la seguridad de todos, se establecen las siguientes normas de uso:

1. Los menores de tres (3) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable de su cuidado. El conjunto residencial no se hará responsable de accidentes sufridos por el menor. **(FALTA MODERADA)**
2. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de diez (10) años. En todo caso los menores de diez (10) años estarán bajo la responsabilidad de los padres o un adulto responsable. **(FALTA LEVE)**
3. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar en la zona del parque infantil. **(FALTA GRAVE)**
4. Está prohibido el ingreso de mascotas al parque infantil y el uso de los juegos por parte de cualquier animal de compañía.
5. Estas zonas se deben utilizar únicamente para recreación pasiva, no se permite realizar otro tipo de actividades tales como fiestas, asados, etc.
6. No se permite la realización de prácticas de deportes extremos

7. Los implementos del parque infantil tales como rodadero, pasamanos, etc. deben cuidarse, no deben golpearse ni dárseles un uso diferente a la diversión de los niños.
8. Los adultos no pueden usar los implementos del parque infantil, ya que no están diseñados para soportar pesos diferentes a los de los niños.
9. Se debe tener especial cuidado con los faros eléctricos y con los pozos de luz. No se debe jugar con ellos ni encima de ellos.
10. Los padres deben instruir a sus hijos sobre el cuidado de los prados, árboles, jardines, matas, sillas y demás elementos de las zonas comunes.
11. No se deben botar colillas de cigarrillo, chicles, en general lo considerado como basuras en estas zonas, para esto se deben usar las canecas destinadas para tal fin.
12. La caneca del parque infantil no se debe usar para arrojar excrementos de las mascotas.
13. No se permite el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas.

ARTICULO 28. JARDINES. Los jardines son espacios diseñados para el descanso y la convivencia. Con el fin de fomentar un ambiente agradable y respetuoso, se establecen las siguientes normas de uso:

1. Evite cortar, arrancar o dañar las plantas, flores o arbustos
2. Recoger los excrementos de su mascota.
3. Deposite la basura en los contenedores correspondientes:
 - a) BOLSA NEGRA: Excrementos de mascotas y cascaras de alimentos.
 - b) BOLSA BLANCA: Papeles, paquetes vacíos, botellas, etc.
4. Está prohibido que los Residentes dejen en el jardín cualquier tipo de plantas y materas que no desean conservar en sus inmuebles.
5. Los juegos con balones, bicicletas y patines no están permitidos en estas áreas. Esto con el fin de preservar las plantas de los jardines y por seguridad de los niños pequeños y adultos mayores que circulan por allí.

ARTICULO 29. FUENTE DE LA PLAZOLETA. La fuente decorativa de la plazoleta central es un elemento emblemático de nuestro conjunto residencial. Para mantenerla en óptimas condiciones y garantizar su disfrute por parte de todos, se establecen las siguientes normas de uso:

1. Evite tirar basura, comida o cualquier otro objeto que pueda contaminar la fuente.
2. No alimentar a los animales que habitan cerca de la fuente.
3. La fuente es un elemento decorativo y no está diseñada para el baño.
4. No permita que sus hijos o demás niños visitantes ingresen a jugar en la fuente, para evitar accidentes.
5. En la noche de velitas, se permitirán únicamente velas que vengan en faroles o plataformas que eviten derrames de parafina en la fuente. Está prohibido usar bases inflamables como cartones, cubetas de huevos, tablas sin bordes. Si desean colocar varias velas, se recomienda hacer uso de latas de galletas, bandejas metálicas o recipientes que eviten derrames de cera en los ladrillos y piso de la fuente.
6. Si detecta alguna fuga, obstrucción o daño en la fuente, informe al administrador de

inmediato.

CAPÍTULO XVIII DE LAS TERRAZAS DE APARTAMENTOS

ARTICULO 30. TERRAZAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Las Terrazas forman parte del bien de cada unidad de la copropiedad, sin embargo, por tratarse de que comparte el área común se debe considerar aspectos que involucran su utilización:

1. Los eventos en las terrazas, como reuniones familiares, asados, etc., están permitidos hasta las 10:00 p.m. evitando perturbar la tranquilidad de los residentes del Conjunto, de igual manera se debe evitar colocar música con alto volumen.
2. La terraza no se debe utilizar como deposito permanente de enseres domésticos, cajas de almacenamiento, escombros, llantas, residuos, etc.
3. De tener mascotas que utilizan esta área, no permitir que deambulen a altas horas de la noche ocasionando ladridos y aullidos que perturban la tranquilidad de vecinos, y también es responsabilidad del copropietario o residente recoger excrementos de las mascotas para evitar malos olores.
4. En las áreas comunes de uso exclusivo y goce de los copropietarios y residentes (terrazas, balcones y depósitos) no se podrán efectuar alteraciones al diseño original, como: cerramientos, toldos ni realizar construcciones sobre o debajo del área.
5. De igual forma deberán hacerse cargo de las reparaciones a las que haya lugar, que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo por el paso del tiempo.
6. La colocación de techos fijo o retractiles no está permitido por la estética y al perforar las paredes debilitan el emboquillado permitiendo filtraciones.
7. No se pueden hacer modificaciones arquitectónicas de las terrazas.
8. El incumplimiento a los anteriores ítems generará una sanción pecuniaria de dos (2) SMMLV deberá volver a dejar en su estado original el área común de uso exclusivo.

CAPÍTULO XIX DEL ORATORIO

ARTICULO 31. ORATORIO. El oratorio es un espacio diseñado en el salón social para unir a la comunidad católica en oración a través del sacramento de la eucaristía. Para la correcta disposición de este espacio se definen las siguientes normas:

1. El horario de la misa dominical es a las 8:00 am. Eucaristía oficiada por el párroco de la iglesia de San Ambrosio.
2. La apertura del oratorio es coordinada por la administración.
3. Se hace apertura de las rejas traseras para permitir la entrada de la comunidad de Santa María etapas 2 y 3, supervisada por el vigilante de turno.
4. Los recursos que requiere la misa dominical son manejados por la parroquia de San Ambrosio, quienes delegan a personas que pertenecen a ella y que viven en el conjunto.

CAPÍTULO XX DE LOS CITÓFONOS Y DOMICILIOS

ARTICULO 32. USO DE LA CITÓFONÍA. Corresponde a la Administración y portería el uso exclusivo de la consola instalada para el cumplimiento de sus funciones.

1. El mantenimiento de la consola o redes hasta la entrada de cada uno de los apartamentos corresponderá a la Administración.
2. Los daños internos en los apartamentos serán por cuenta del propietario.
3. No se debe prestar el citófono de portería en ninguna circunstancia, es de uso exclusivo de la recepción.
4. Es obligación de la vigilancia inmediatamente falle la consola o uno de los citófonos, que comunique la recepción con los apartamentos, informar a la administración y al copropietario o residente.
5. Es obligación de todos los integrantes del Conjunto ya sean propietario, arrendatarios residentes, visitantes y vigilantes que tengan que ver con citófonos, la cortesía, el respeto y el buen uso de las palabras por este medio.

ARTICULO 33. MANEJO DE LOS DOMICILIOS. Se entiende por domicilios todas aquellas personas que por solicitud de los residentes presten un servicio de venta de objetos, mercado, servicios etc. a los residentes del Conjunto, este debe seguir las siguientes reglas:

1. El domiciliario deberá ser anunciado al apartamento para que el residente autorice el ingreso. El hecho de que el domiciliario vaya al apartamento o no, depende de las políticas de su empresa.
2. Niños menores de edad y personal de servicio doméstico, no podrán autorizar el ingreso de domicilios, los vigilantes deberán solicitar les atienda un mayor de edad para poder anunciar el domicilio.
3. El control de ingreso y salida de los domiciliarios se hará mediante el Sistema que se determine como el más adecuado por la administración conforme a las indicaciones de seguridad de la empresa de vigilancia del conjunto, y previa autorización del Consejo de Administración.
4. Ningún domiciliario está autorizado para ingresar a un piso diferente al que se haya anunciado y esto se podrá detectar a través de las cámaras de los ascensores so pena de prohibir la entrada de estas personas, especialmente en los casos en que los domiciliarios ingresen volantes debajo de las puertas.
5. Los Propietarios y Residentes se hacen responsables de los daños que ocasione el domiciliario referente a aseo, marcas en los ascensores o cualquier otro que por el objeto del domicilio, deteriore el bien común, sin perjuicio de la responsabilidad de la Empresa de vigilancia.
6. Todo domiciliario deberá portar el peto que le suministra la empresa de vigilancia en la portería y mientras vuelve, deberá dejar un documento de identificación personal con foto (ejemplo, licencia de conducción) y la empresa de vigilancia le informara que cuenta con quince (15) minutos para entregar el pedido
7. Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el copropietario o residente deberá bajar a la recepción o portería correspondiente para recibir su domicilio.
8. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio o vendedores repartan propaganda dentro del Conjunto. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el

ingreso en futuros servicios.

9. Se prohíbe el ingreso al parqueadero privado y/o de visitantes a motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicio de domicilio y vendedores de productos o servicios.
10. Los paquetes recibidos en la portería no podrán estar en la portería por más de veinticuatro (24) horas. A partir de ese tiempo se enviarán a la bodega del Conjunto, para que el copropietario o residente lo reclame a través de la Administración. En estos casos la administración no se hace responsable por su pérdida.
11. Todo paquete que llegue a la portería debe estar debidamente identificado con el nombre, torre y la unidad privada del destinatario.
12. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes o servicios puerta a puerta o chance o lotería.
13. Si un domiciliario trae varios paquetes para diferentes unidades privadas, debe ser autorizado por todos los propietarios o residentes destinatario.
14. La empresa de vigilancia no dejara ingresar a más de un domiciliario a la misma unidad privada al mismo tiempo
15. La empresa de vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en de las unidades privadas; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del propietario o residente en calidad de recibido, el propietario deberá acercarse a recepción.

CAPÍTULO XXI DE LOS EVENTOS NATURALES

ARTICULO 34. NORMAS DE EVACUACIÓN EN CASO DE TERREMOTO.

1. Si se encuentra al interior de su unidad privada, mantenga la calma y ubíquese en las zonas de seguridad de este, procure protegerse de la mejor manera posible, permaneciendo donde está.
2. Párese bajo un marco de puerta con dintel o de espaldas a un muro.
3. Si no tiene ubicación planificada y el sismo es severo, hágase en posición fetal, abrazándose usted mismo en un rincón; de ser posible, protéjase la cabeza con un cojín o cobertor. Podría estar en el “triángulo de la vida”.
4. Manténgase alejado de ventanas, espejos y artículos de vidrio que puedan quebrarse.
5. Evite ubicarse debajo de objetos colgantes.
6. Manténgase retirado de bibliotecas, gabinetes o muebles pesados que podrían caerse o dejar caer su contenido.
7. Retírese de estufas, braseros, cafeteras, radiadores o cualquier utensilio caliente.
8. Evite utilizar los ascensores durante el sismo.
9. Conserve la calma.
10. Si se encuentra en las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL, asegúrese de estar a salvo de cables, postes, árboles y ramas, escaleras exteriores, chimeneas, macetas y de cualquier otro objeto que pueda caer.
11. Durante el sismo evite gritar, correr, empujar.
12. De ser posible, cierre las llaves del gas, desconecte la alimentación eléctrica. Evite prender fósforos o cualquier fuente de incendio.
13. Utilizar el morral de emergencia con los elementos necesarios para la supervivencia.

CAPÍTULO XXII DE LAS CARTELERAS

ARTICULO 35. CARTELERAS.

1. Las carteleras, son medios de información interna del Conjunto.
2. Toda información de interés general o actividad que quiera anunciarse se hará por escrito y se colocará única y exclusivamente en las carteleras.
3. En las carteleras se publicarán las Actas de la Asamblea General y sanciones pecuniarias.
4. Las carteleras serán de uso general y/o particular. Su utilización quedará bajo la responsabilidad directa de administración.
5. Las personas interesadas en hacer uso de éstas pueden hacerlo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la administración quien determinará el lugar y el tiempo apropiado. El aviso particular llevará el sello de autorización.
6. Las carteleras, las podrá utilizar la administración para colocar la lista o relación de personas atrasadas en el pago de las expensas o cuotas de administración y de personas que constantemente estén violando las normas del Manual de Convivencia.

CAPÍTULO XXIII DE LA CARTERA

ARTICULO 36. FIJACIÓN DE EXPENSAS COMUNES. El valor de las cuotas de Administración, cuotas extraordinarias o cualquier otra erogación o cargo a los propietarios de las unidades privadas, será el fijado anualmente en la Asamblea General acorde al presupuesto para cada año.

PARÁGRAFO. Los copropietarios que consideren que una decisión financiera o el uso de los fondos no es adecuado, tendrá el derecho de impugnar dicha decisión de acuerdo con los procedimientos establecidos por la ley.

ARTICULO 37. OBLIGACIONES DE CARTERA. Los propietarios tendrán obligaciones respecto de la cartera de la copropiedad, que garantizan el buen funcionamiento operativo de la misma, las cuales son:

1. Los copropietarios tienen el deber de contribuir de manera equitativa a las obligaciones financieras de la comunidad. Esto puede significar que las cuotas se distribuyen de manera proporcional al coeficiente asignado para cada unidad, o en la manera que lo disponga la asamblea.
2. Los copropietarios deben participar en asambleas donde se discuten y toman decisiones sobre asuntos financieros.
3. Los copropietarios tienen el deber de cancelar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en los plazos establecidos.
4. Los copropietarios están en el derecho de participar en decisiones financieras importantes que involucren el establecimiento de cuotas adicionales o cambios en la estructura de pagos.
5. Los copropietarios tienen la responsabilidad de informarse sobre las fechas de vencimiento, el monto de la cuota y cualquier cambio en la estructura de pagos.

ARTICULO 38. DESCUENTO POR PRONTO PAGO. Los copropietarios o residentes que cancelen las expensas comunes dentro de los quince (15) primeros días calendario de cada mes, tendrán un descuento del 10%. Después del undécimo día se cobrará el valor pleno de las expensas y posterior al día final de cada mes, se cobrarán intereses moratorios

equivalentes a una y media vez de la tarifa máxima legal decretada por la Super Financiera para cada mes.

ARTICULO 39. INTERESES DE LAS EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. Cuando se trate del no pago de las cuotas extraordinarias por fuera del plazo establecido para su pago por la Asamblea General de Propietarios, se causarán intereses mes vencido equivalentes a la tarifa máxima legal fijada por la Super Financiera por intereses cada mes.

ARTICULO 40. APLICACIÓN DE PAGOS. Los pagos realizados a título de expensas de la copropiedad tendrán el siguiente orden en las cuentas de cobro de cada unidad, cargándose contablemente de la siguiente manera:

1. Intereses de mora (cuando haya lugar)
2. Cuotas extraordinarias
3. Sanciones por violación al manual de convivencia
4. Capital en mora por concepto de cuotas de administración.

CAPITULO XXIV DE LOS DEUDORES MOROSOS

ARTICULO 41. DEUDORES MOROSOS. Los deudores morosos serán incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 2 o más cuotas de administración sin cancelar, cuotas de parqueadero (vehículo, moto, bicicleta), cuotas extraordinarias, inasistencia a asamblea, sanciones.

ARTICULO 42. PROCEDIMIENTOS A LOS MOROSOS. Aquellos propietarios que tengan la calidad de moroso serán instados al pago siguiendo los siguientes lineamientos:

1. A los 60 días de atraso, el propietario o residente será objeto de recordatorio formal de pago y anuncio de obligaciones vencidas por parte de la administración.
2. A los 75 días de atraso, el propietario o residente será citado formalmente para conocer la razón del no pago para iniciar pre jurídicamente el cobro de la obligación.
3. A los 91 días de atraso por parte del propietario o residente, se iniciará cobro jurídico otorgando poder a un abogado para que inicie el respectivo cobro ejecutivo de la obligación.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de ausencia o no respuesta por parte del propietario o residente que tenga 3 o más cuotas vencidas, se iniciará el respectivo trámite de cobro jurídico con el consecuente pago de costas judiciales y honorarios por parte del deudor del abogado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Una vez sea asignada para cobro la cartera morosa a casa de cobranza o abogado, serán cargados los honorarios de pre jurídico o jurídico en la cuenta de cobro de la unidad correspondiente, por lo que dichos conceptos deberán ser cancelados por el deudor.

ARTICULO 43. RESTRICCIONES A LOS DEUDORES MOROSOS. A Los propietarios que ostenten la calidad de morosos, aparte de la publicación en cartelera e inicio de cobro pre jurídico y/o jurídico como corresponda se le limitarán derechos sobre las zonas comunes y beneficios así:

1. Mientras tenga la calidad de moroso perderá los derechos de uso y goce de los bienes comunes entre los que se encuentra: parqueadero de visitantes, salón comunal, gimnasio y zonas de disfrute de uso común.
2. Se restringirá el ingreso de domiciliarios hasta la unidad privada que se encuentre en mora, por lo que deberá recibirlo directamente en la recepción. Aplica cuando la empresa de mensajería permita el ingreso a los apartamentos.

CAPÍTULO XXV DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTICULO 44. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. El Comité de convivencia, el Consejo de Administración y/o el Administrador dentro del grado de competencia que señala la Ley, el reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia, procurarán la resolución pacífica de los conflictos o conductas anómalas que se susciten entre los residentes o entre éstos y la Administración, mediante la protección de los deberes y obligaciones de los copropietarios así como de los poseedores y tenedores a cualquier título de las unidades privadas.

ARTICULO 45. ELECCIÓN, CONFORMACIÓN Y PERÍODO. El Comité de Convivencia está conformado por tres integrantes que serán elegidos en la Asamblea General de Copropietarios, por un período de un (1) año.

Estas personas deberán encontrarse al día con sus obligaciones con la comunidad y no haber sido sancionados por incumplimiento del reglamento o decisiones de la Asamblea o del Consejo; asimismo no podrán ejercer ningún otro cargo dentro de los órganos de Administración y control de la Propiedad Horizontal.

ARTICULO 46. FUNCIONES. Son funciones del Comité de Convivencia:

1. Servir de mediador en la resolución de conflictos que se presenten entre los residentes del **Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H.**
2. Conciliar entre las partes en caso de que se presenten enfrentamientos y conflictos entre los residentes del **Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H.** que afecten la convivencia en la copropiedad
3. Colaborar voluntariamente en las actividades sociales y de integración que promueva el comité de convivencia.
4. Generar espacios para el intercambio de ideas y capacitación en temas de Interés para la convivencia en el conflicto.
5. Escuchar a los infractores de las normas de convivencia, buscando de forma amigable una conciliación. De no ser posible, este órgano pierde facultad y se escalará el caso con Consejo de Administración para aplicar las sanciones correspondientes.
6. Los integrantes de dicho comité se inhabilitarán si están en mora por cualquier concepto con la copropiedad por más de dos periodos.
7. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.

PARÁGRAFO: De igual manera los integrantes del Consejo de administración serán inhabilitados si están en mora por cualquier concepto con la copropiedad por más de dos periodos, por lo cual deberán ser sustituidos por su respectivo suplente, hasta que se encuentre al día con las expensas comunes.

ARTICULO 47. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios de bienes privados del Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 y los órganos de control existentes del Conjunto, debido a la aplicación o interpretación de este Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se deberá acudir a:

1. **Comité de Convivencia:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité.
2. **Mecanismos alternos de solución de conflictos:** Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Para atender a una queja, las personas deben manifestar por escrito, la inconformidad, queja, petición. Esta comunicación puede ser entregada en físico o por correo electrónico a la administración, quien hará el respectivo trámite para la atención de la petición.

CAPÍTULO XXVI DE LAS FALTAS CONTRA LA CONVIVENCIA Y PROCEDIMIENTO

ARTICULO 48. FALTAS: Constituyen faltas contra la convivencia, todos los actos negligentes u omisiones de los residentes menores o adultos, sin tener en cuenta su intencionalidad, que vulneran o menoscaban los principios legales y las normas reglamentarias de la Propiedad que rigen en el Conjunto, así como las normas del presente manual.

PARÁGRAFO: Las faltas se clasificarán de la siguiente manera:

- a) **Faltas leves:** Aquellas que no alteran de ninguna manera la convivencia pacífica en la copropiedad, no afectan directamente a otros, a los bienes comunes del Conjunto o de cualquier otro residente o copropietario, ni lesionan la honra o el respeto del otro; generalmente ocurren por descuido, falta de previsión o anticipación de consecuencias por parte del causante, pero deben ser corregidas y evitar que se vuelvan recurrentes. Una falta leve se puede convertir en grave o especialmente grave cuando es reiterativa, y por lo mismo, se constituye en una conducta intencionada que va en contra de lo estipulado en este manual y de la copropiedad.
- b) **Faltas graves:** Las faltas graves son aquellos comportamientos que comprometen las normas básicas de convivencia y afectan de manera significativa a la copropiedad o a

cualquier miembro de esta, además de que violar las normas estipuladas en el presente manual. También se considera falta grave la reincidencia de cualquier falta leve.

- c) **Faltas muy graves:** Son aquellas que atentan directamente contra los derechos humanos básicos; la integridad física, psicológica o moral de las personas, animales o la infraestructura de la copropiedad, y en muchos casos están tipificadas como delitos por la justicia ordinaria. Este tipo de acciones son consideradas generalmente delitos que ponen en riesgo la vida, la integridad física y los bienes materiales, de tal manera que pueden causar daños, en muchos casos irreparables o irreversibles.

ARTICULO 49. CRITERIOS PARA DETERMINAR LA GRAVEDAD DE LAS FALTAS. El administrador y el Consejo de Administración para imponer la medida correctiva, adicional a la graduación establecida en el artículo anterior tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) El tipo de falta de acuerdo con los elementos que la tipifican.
- b) Las circunstancias de tiempo, modo y lugar.
- c) La reiteración de la conducta
- d) La confesión de la falta y la disposición para responder por los daños.
- e) El comportamiento anterior.

ARTICULO 50. SANCIONES. Aquel residente que infrinja cualquiera de las normas que conforman el presente manual, será sancionado por el Consejo de Administración en primer término con un llamado de atención escrito, si el infractor es reincidente en la violación al presente manual será sancionado con la multa pecuniaria correspondiente, la cual se verá reflejada en la siguiente factura de administración en caso de que no sea cancelada con antelación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para la imposición de las sanciones pecuniarias se tendrá en cuenta la clasificación de las faltas y criterios contemplados en el artículo 37 y 38 del presente manual, considerando la siguiente tabla.

GRADUACIÓN DE LA FALTA	SANCIÓN
FALTA LEVE	2 SMDLV hasta 8 SMDLV
FALTA GRAVE	8 SMDLV hasta 16 SMDLV
FALTA ESPECIALMENTE GRAVE	15 SMDLV hasta 30 SMDLV

PARÁGRAFO SEGUNDO. La administración será la encargada del procedimiento, graduación de la falta aplicación y de hacer efectivas las sanciones impuestas a los residentes sean propietarios, tenedores o terceros, por el incumplimiento a las normas de este Manual de Convivencia, consultando siempre el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción de las pruebas e impugnación y respetando siempre la jurisdicción de las autoridades legalmente constituidas. El administrador podrá acudir a la autoridad competente si fuere el caso, para el cumplimiento de las sanciones.

PARÁGRAFO TERCERO. La imposición de una sanción pecuniaria no exime al infractor de

responder por los daños ocasionados a un tercero o a la copropiedad.

ARTICULO 51. NOTIFICACIÓN DE LA SANCIÓN El Administrador deberá notificar por escrito al residente y/o propietario del bien privado, la(s) sanción (es) impuesta(s), indicando con claridad la infracción cometida, y comunicando la decisión del órgano respectivo, y la fecha de inicio de la sanción. Una vez impuesta la sanción, su cumplimiento debe ser inmediato.

ARTICULO 52. AMONESTACIONES POR ESCRITO EN PRIVADO. Esta medida correctiva será aplicada por el administrador, en general para las faltas que no comprometan al infractor en daños a terceros o a los bienes comunes, que no sean reincidentes y consistirá en una llamada de atención escrita, enviada por la administración, de lo cual se dejará constancia en el folder del residente comprometido.

ARTICULO 53. INHABILIDAD PARA INTERVENIR EN LA ASAMBLEA. Por decisión mayoritaria de los asistentes a la respectiva reunión, el presidente de la asamblea podrá expulsar de la sesión al propietario o asistente que de palabra o de hecho le falte al respeto a la comunidad o a alguno de sus miembros, o se encuentre bajo los efectos del alcohol o sustancias psicotrópicas o alucinógenas, o que esgrima cualquier clase de arma, aun llamando a la Policía para que retire al infractor.

ARTICULO 54. SUSPENSIÓN DE SERVICIOS COMUNALES. Por decisión de la Asamblea de Propietarios o del Consejo de Administración cuando esta función les sea delegada, a los propietarios o residentes que se encuentre por más de dos períodos en mora en cualquier concepto con la copropiedad de sus obligaciones pecuniarias con él se les podrá suspender los siguientes servicios:

- a) Salón Social.
- b) Gimnasio
- c) Uso parqueadero de visitantes

ARTICULO 55. SOLIDARIDAD DE TERCEROS. Cuando un propietario moroso no habita su apartamento o lo transfiere, el nuevo residente será solidariamente responsable por el pago del saldo insoluto hasta la cancelación de la deuda.

ARTICULO 56. OBLIGATORIEDAD DE LAS SANCIONES. Las sanciones impuestas serán de obligatorio cumplimiento y las pecuniarias podrán ser cargadas en el estado de cuenta del sancionado. Toda sanción deberá cumplirse a partir del momento de su imposición. De lo contrario, se cobrarán intereses por mora si no son canceladas con el siguiente recibo de administración.

ARTICULO 57. LISTADO DE PROPIETARIOS MOROSOS. Con el aviso de citación para sesiones de la asamblea, el administrador publicará el listado de los apartamentos morosos en el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias en los espacios correspondientes.

ARTICULO 58. PRINCIPIOS PROCESALES. El trámite será oral y sumario, en él se tendrán

en cuenta los principios de celeridad, economía procesal, igualdad de las partes para ser oídas y aportar las pruebas, e imparcialidad. Los recursos deberán interponerse en la misma diligencia.

ARTICULO 59. DE LA RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. Los daños causados por actos abusivos y contrarios a las normas de convivencia serán indemnizados por sus autores o por las personas a cuyo cargo estén por razón de minoría de edad o inhabilidad, sin perjuicio de las medidas correctivas de que trata este manual de convivencia, en concordancia con lo establecido en el Código Civil.

CAPÍTULO XXVII DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 60. EXTENSIÓN DE LAS SANCIONES. Todos aquellos eventos, conductas y faltas que no estén específicamente contempladas en la constitución, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y de este reglamento, serán de conocimiento, discusión, tasación, determinación y sanción del Administrador, y del Consejo de Administración, siempre y cuando alteren y vulneren la estabilidad y convivencia del Conjunto. Estas se entenderán incorporadas al presente reglamento, las sanciones aplicadas se harán al respectivo inmueble, sin importar la calidad del residente infractor, si es visitante será aplicada al propietario del inmueble visitado.

Cuando en este manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

- a) Las contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.
- b) La Ley 675 del 31 de agosto del 2001 y las disposiciones que las reglamenten, reformen, modifique o sustituya.
- c) Las disposiciones que regulen la materia de los Códigos Civil y de Comercio.
- d) Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
- e) Ley del Medio Ambiente
- f) Ley de Manejo de Basuras y Servicios públicos.

Es responsabilidad del Administrador velar por el cumplimiento de las sanciones, contando con el apoyo del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia.

ARTICULO 61. INCORPORACIÓN. El Manual de Convivencia se entenderá incorporado a todo acto o contrato que implique transmisión o transferencia del dominio o de cualquiera de sus atributos, del goce o del uso o de otro tipo de derecho sobre cualquiera de los bienes privados o de dominio particular que integran Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H. o que otorguen la posesión o la mera tenencia sobre ellos.

ARTICULO 62. CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE MANUAL. OBLIGATORIEDAD. Este Manual de Convivencia, es obligatorio para los propietarios, visitantes, los residentes o quienes ejerzan su tenencia, se presume que los propietarios y/o residentes del **Conjunto**

Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H., conocen las disposiciones de este Manual y se adhieren irrestrictamente a ellas, por lo cual no podrán alegar ignorancia para eludir sus obligaciones y responsabilidades. Los Residentes y Copropietarios aceptan, voluntariamente cumplir con los deberes y las normas respectivas contenidas en este manual. Las normas están redactadas en sentido positivo. Eso significa que hacer lo contrario o dejar de hacer, por acción u omisión, es una contravención al Manual de Convivencia.

ARTICULO 63. MODIFICACIONES. El Manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea General de Copropietarios, por votación favorable no inferior a la mitad más uno de los coeficientes de propiedad, representados en la respectiva Asamblea, atendiendo las mayorías exigidas para obtener quórum de liberatorio de acuerdo con la ley y el reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente Manual de convivencia fue aprobado el día enero de 2025, mediante asamblea, y rige a partir de la fecha.

MANUAL DE CONVIVENCIA

Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1 P.H.

Versión _Rev.2025

La relación entre vecinos se debe enmarcar en la cultura del buen trato, la sana convivencia, respeto, tolerancia, solidaridad y colaboración con el fin de favorecer las relaciones interpersonales y comprometiéndonos día a día con el mejoramiento continuo del Conjunto residencial.

