

## TABLA DE CONTENIDO CAPÍTULO ARTÍCULO DE PRESENTACIÓN

### I – GENERALIDADES

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVO
3. AMBITO

### II – DEFINICIONES

4. BIENES
5. DEL ADMINISTRADOR
6. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
7. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA
8. CONDUCTO REGULAR
9. REGULACIONES
10. MECANISMO DE DEFENSA
11. SANCIONES Y MULTAS
12. USO GENERAL Y OCUPAMIENTO

### III – NORMAS DE CONVIVENCIA Y BUENA VECINDAD

13. DE LOS RESIDENTES RESPONSABLES O CABEZA DE FAMILIA
14. COMPORTAMIENTO DE NIÑOS, ADOLESCENTES, JÓVENES
15. VISITANTES
16. DE LOS EMPLEADOS CONTRATADOS POR LA ADMINISTRACIÓN Y POR LOS RESIDENTES
17. EMPLEADAS DE SERVICIO DOMÉSTICO
18. ANIMALES DOMÉSTICOS
19. USO Y CONTROL DE FACHADAS
20. DESAGUES

21. CHUTE DE BASURA
22. TRASTEOS Y MUDANZAS

### IV – DE LAS ZONAS COMUNES

23. USO DE LA PISCINA Y SU ÁREA
24. SALÓN COMUNAL Y KIOSKO
25. CAMBIO DE RESIDENTE, CAMBIO O ALQUILER
26. REPARACIONES, REMODELACIONES Y MODIFICACIONES
27. USO DE PARQUEADERO
28. EQUIPOS, ANTENAS, TELÉFONOS E INSTALACIONES
29. FUMIGACIÓN
30. I- MEDIDAS PREVENTIVAS DE SEGURIDAD  
II- EVACUACIÓN EN CASO DE EMERGENCIA  
III- PREVENCIÓN DE INCENDIOS
31. PLACAS, AVISOS Y BANDERAS

### V – 33 – DE LA RESPONSABILIDAD FINANCIERA VI – 34 – DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

## REGLAMENTO DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL ANTIGUA REAL CAPÍTULO I – GENERALIDADES

## GENERALIDADES ARTÍCULO 1°. INTRODUCCIÓN

El presente reglamento ha sido redactado de conformidad con las disposiciones que regular el régimen de propiedad horizontal en Colombia Ley 675 de 2011, conforme con las necesidades de la copropiedad y los vacíos del reglamento de la propiedad de horizontal anexo a la escritura pública de cada unidad de vivienda privada

## ARTÍCULO 2°. OBJETO

El presente reglamento interno de vecindad y convivencia conjuntamente con el reglamento de la propiedad horizontal de la URBANIZACIÓN CONJUNTO ANTIGUA REAL y la Ley 675 de agosto del 2001, regulan la forma especial del dominio denominada propiedad horizontal en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, creados con el fin de garantizar la seguridad, salubridad y convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad, las obligaciones, responsabilidades y derechos de los residentes

## ARTÍCULO 3°. AMBITO

El reglamento interno de la convivencia conjuntamente con el reglamento de la propiedad horizontal y la Ley 675 de agosto 03 de 2001, establece condiciones de ley, de forma de vida, normas morales, costumbres, hábitos y normas de comportamiento **QUE OBSERVARAN Y SERAN DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO POR TODOS LOS**

**RESIDENTES** de la **URBANIZACIÓN ANTIGUA REAL** propietarios, inquilinos, trabajadores o visitantes del conjunto

## CAPITULO II – DEFINICIONES ARTICULO 4°. BIENES

- a. Privados:** corresponden a las unidades privadas según arquitectónicos, los interiores de las casas y el área interna de la demarcación de los parqueaderos. Remitirse al capítulo IV, Art. 18 del reglamento de Propiedad Horizontal anexo a la escritura publica
- b. Comunes:** son de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del conjunto. Cap. V Art. 22 del reglamento de propiedad horizontal
  - 1.- Comunes esenciales:** son aquellas partes del conjunto que hacen posible su existencia, estabilidad, conservación y seguridad. Art 3 Definiciones. Ley 675 de 2001; Cap. V Art 24, Inciso 1 Reglamento de propiedad horizontal
  - 2.- Comunes no esenciales:** se entiende por bienes comunes no esenciales lo de dotación y ornato. Art 3 Definiciones. Ley 675 de 2001; Cap. V Art. 24. Inciso 2. Reglamento de propiedad horizontal
  - 3.- Comunes de uso exclusivo:** son aquellos bienes que, siendo comunes, su uso exclusivo se asigna por todo el tiempo que dure las copropiedades a los propietarios de una unidad de vivienda, tales como parqueaderos de visitantes y patios internos. Art.3. Definiciones. Ley 675 de 2001; Cap. V Art. 24 Inciso 3. Reglamento de propiedad horizontal

## **ARTICULO 5°. - DEL ADMINISTRADOR(A)**

Persona natural o jurídica designada y elegida por el consejo, de administración para que por periodos de un año administre, súper vigiles y controle los bienes de propiedad en común, así como los servicios comunes del conjunto. **Capítulo XI Art. 50 Ley 675; cap. XIII Art. 74 al 77 del reglamento de propiedad horizontal** El administrador(a) de la URBANIZACION tiene las siguientes obligaciones:

1. Respetar y hacer respetar el presente reglamento, así como el reglamento de propiedad horizontal
2. Atender eficazmente todas las solicitudes y denuncias por escrito de los residentes de la URBANIZACION
3. Dar el debido tramite a las solicitudes y denuncias de los residentes de la URBANIZACION
4. Requerir por escrito a los infractores de este reglamento, de acuerdo con el informe emitido por el administrador de la URBANIZACION, con indicación de un plazo no mayor a (03) días hábiles para que se ajuste a las normas que rigen de la propiedad horizontal. No obstante, la persona requerida, tendrá el derecho de ser oído y podrá manifestar sus motivos de hecho y de derecho frente a las circunstancias, aplicando lo contenido en el art.2 de la ley 675de 2001. Tomar las medidas necesarias para el fiel cumplimiento del presente reglamento.
5. Creación de programas o campañas que incentiven la convivencia pacífica dentro de la URBANIZACION que beneficien el conjunto

6. Hacer efectivas las sanciones dispuestas por el consejo de administración, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso
7. Velar por el buen mantenimiento e higiene que debe dársele a la piscina efectuando los análisis microbiológicos, bacteriológicos y el PH de la misma

## **ARTICULO 6°. - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Su número de miembros será de siete (07) personas, estas deben ser copropietarios o representantes de los mismos; podrán ser dignatarios propietarios que residan en el conjunto.

El consejo de administración tiene las siguientes responsabilidades:

1. Vigilar el cumplimiento de este reglamento
2. Determinar las respectivas sanciones a imponer, si a ellos hubiere lugar
3. Apoyar los programas o campañas de solidaridad y convivencia pacífica que proponga el administrador(a) y beneficien el conjunto

Para su conformación, sus funciones, obligaciones y funcionamiento referirse al Cap. XIV. 78 al 81 del reglamento de propiedad horizontal; Cap. XII Art. 53 al Art 55 de la ley 675.

## **ARTICULO 7°. - DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA**

Su número de miembros será determinado por la Asamblea, estas deben ser copropietarias o sus representantes de los mismos; podrán ser designados siempre y cuando residan en el conjunto.

El comité de convivencia tiene las siguientes obligaciones:

1. Mantener el equilibrio de las relaciones interpersonales de todos los residentes del conjunto
2. Atender las solicitudes del administrador con miras a resolver los conflictos que se presenten en la URBANIZACION
3. Respetar y hacer respetar los derechos fundamentales de cada individuo de la urbanización
4. Conciliar las diferencias que puedan surgir entre los propietarios, tenedores y visitantes de la urbanización, o entre ellos y el administrado, el consejo de administración o cualquier otro órgano
5. Presentar fórmulas de arreglo para la solución y conflictos
6. Consignar en actas los acuerdos que se pacten entre las partes del conflicto
7. Capacitarse y estar actualizado frente a temas de derechos humanos mecanismos de solución de conflictos y demás temas que sirvan de instrumentos para establecer la vida en comunidad, así como las normas legales que rigen en propiedad horizontal, en especial; la ley 675 de 2001, el código de policía y la política ambiental de la copropiedad

8. Propiciar campañas de convivencia para los niños, adolescentes y adultos por lo menos una vez cada dos meses

Para su conformación y funcionamiento al Cap. XVIII Art. 93 del reglamento de propiedad horizontal; Cap.1 Art. 58 ley 675 de 2001

## **ARTICULO 8°. - CONDUCTO REGULAR**

Cualquier violación al presente reglamento y a reglamento de propiedad horizontal, deberá ser reportado inmediatamente al administrador(a), quien dará el informe pertinente al consejo de administrador y serán ellos quienes analicen si es competencia del comité de convivencia o no.

## **ARTICULO 9°. - REGULACIONES**

Las personas que incurran en conductas que impliquen la violación de cualquier norma de reglamento de propiedad horizontal o del reglamento de vecindad y convivencia, serán objeto de:

1. Un llamado de atención verbal, por parte del administrador(a) si a su juicio se considera suficiente para eliminar la violación
2. Si es reincidente en el hecho, se le notificara por escrito, haciendo referencia a la conducta impropia, indicando el plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal y preavisándole, si a ello hubiera lugar de las

sanciones y/o multas que puedan imponerse en una próxima falta, incumplimiento u omisión de los mismos

3. Cuando de la notificación y el debido proceso, se derive a su sanción pecuniaria, esta será la comunicada por escrito a través del administrador y su pago será el obligatorio cumplimiento por parte del infractor sancionado, siendo que en todo caso se hará conocer a la persona que figure en los registros de la administración como de cabeza de familia de la unidad de vivienda cuenta de cobro que expida a la administración, y su pago deberá hacerse en el transcurso del mes siguiente a la notificación

#### **ARTICULO 10.- MECANISMOS DE DEFENSA**

El reglamento de propiedad horizontal, así como el reglamento de convivencia se guiarán y consultarán el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción y de impugnación. Esto quiere decir que el presunto infractor que haya recibido una notificación de inicio de investigación que comporte una eventual sanción en forma escrita, podrá hacer uso de los recursos descritos anteriormente ante el consejo de administración como máximo cinco (5) días después de haber recibido la notificación de sanción y/o multa. Art. 57 del reglamento de propiedad horizontal

#### **ARTICULO 11°. - SANCIONES Y MULTAS**

Siempre que haya cumplimiento, omisión o infracción a cualquiera de las normas del reglamento de propiedad horizontal o del reglamento interno de vecindad y convivencia el procedimiento a seguir será el siguiente:

**PRIMERA VEZ:** llamado de atención verbal al infractor, apoderado o residente por parte del administrador(a). El hecho será consignado por el personal de vigilancia en el libro de registro de la administración.

**SEGUNDA VEZ:** llamado de atención por escrito al propietario o residente o responsable o cabeza de familia de cada unidad, con copia al consejo de administración, estipulando un plazo no mayor al diez (10) días para corregir la conducta, remediar o reparar el daño ocasionado, es decir, hacer, dar, no hacer u omitir según sea el caso.

**TERCERA VEZ:** notificación del hecho o del suceso al consejo de administración. Para que conjuntamente con el administrador(a) se determine qué tipo de multa se puede aplicar de acuerdo a la gravedad de los perjuicios que causen a la propiedad.

Se han establecido cinco (05) tipos de multas para ser aplicadas a los infractores de las normas:

1. **Mal uso de las zonas comunes:** 50% del valor de una cuota de administración mensual vigente al momento de comisión del hecho investigado
2. **Que afecten la tranquilidad de la unidad:** 100% del valor de una cuota de administración mensual vigente
3. **Que atenten contra las instalaciones físicas bienes de la unidad, o mal uso de los bienes comunes:** 75% del valor de una cuota de administración mensual vigente al



momento de la comisión del hecho investigado. Igualmente pagara el costo de la reparación de los daños ocasionados

4. **Que atenten contra la integridad física de los residentes y/o trabajadores y/o contratistas de la urbanización:** 200% de una cuota mensual de administración vigente al momento de la comisión del hecho investigado, adicional a las acciones de ley que tome el afectado para subsanar la agresión
5. **Que atente contra la moral y las buenas costumbres:** 100% del valor de una cuota de administración mensual vigente

**Parágrafo:** si el infractor es reincidente en la falta, la multa podrá elevarse y aumentarse hasta un 200% adicionalmente, mientras persistía la violación, se impondrá multas sucesivas sin excederse al tope establecido en el punto 2 del artículo 59 de la ley 675 de 2001.

LOS ANTERIORMENTE CONFORME AL CAPITULO XIII ART. 53 al ART. 56 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL; CAP. II ART. 59 DE LA LEY 675 DE 2001

## **ARTICULO 12.- USO GENERAL Y OCUPAMIENTO**

- 1.- Cada una de las unidades de vivienda debe ser ocupada o usada solamente como residencia de vivienda por los respectivos

propietarios o arrendatarios, es decir que estos estarán destinados a vivienda familiar. Art. 1649 del reglamento de propiedad horizontal; Cap. V Art 18 ley 675 de 2001 quedando totalmente prohibido destinarlos a establecimientos comerciales, tales como; colegios, tiendas, bodegas u otros que atenten contra la moral, la sabiduría o seguridad de los residentes

2.- Los bienes comunes deben ser usados solamente para el propósito para el cual han sido destinados. Cap. VI parágrafo 2 ley 675 de 2001. No se permite, ni se autoriza las personas que encuentren bajo su unidad privada que empleen las zonas de uso común como pasajes, zona de circulación o parqueo, para reuniones o corillos. En cuanto a los daños que causaren estas personas o los demás ocupantes de la unidad privada, a los bienes comunes, estos deben responder solidariamente.

3.- No conceder el uso de su unidad privada a personas de reconocida mala conducta o para fines destinados a los autorizados por el reglamento.

4.- Ningún propietario arrendatario puede guardar o mantener objetos de cualquier clase en los corredores, pasajes o áreas comunes, tales como muebles, matas u otros objetos que obstaculicen el libre tránsito. Excepto en las aéreas específicas de almacenamiento u ornato designados para ello.

## **CAPITULO III – NORMAS DE CONVIVENCIA Y BUENA VECINDAD ARTICULO 13.- DE LOS RESIDENTES RESPONSABLES O CABEZA DE FAMILIA**

Todo residente debe mantener compostura y buena conducta. Igualmente tiene la obligación de hacer conocer estas normas de los residentes de su unidad de vivienda, cualquiera sea la calidad

en que estos se encuentren dentro de la misma, sean estos causahabientes, empleados a su servicio, visitantes o arrendatarios. Por lo tanto, deben ceñirse a las siguientes normas:

1. No propiciar que atenten contra; la moral, las buenas costumbres, la integridad, la seguridad, la tranquilidad, en las unidades privadas o en las zonas comunes. Por ningún motivo se permitirán violaciones a las comodidades de los residentes de la copropiedad. Art. 49 reglamento de propiedad horizontal
2. No se podrá alterar, cambiar o renovar muebles o equipos que sean de la copropiedad.
3. No es permitido en los pasajes y zonas de circulación que se estacionen vehículos (carros, motos, etc.) y se formen grupo, que obstaculicen dichas áreas de zonas comunes y perturben la tranquilidad de los residentes.
4. Cualquier ruido que pueda molestar a otra u otras unidades de vivienda debe ser evitado, de acuerdo con esto debe ser reducido el volumen de equipos de sonido, TV, radios, pianos, altavoces, guitarras, baterías y otros, dentro de la vivienda. Debe evitarse y queda prohibido sacar parlantes, altavoces y equipos de sonido fuera de las unidades de vivienda, o encender a volumen alto el radio de vehículos.
5. Se debe conservar el respeto mutuo, no se debe utilizar lenguaje hiriente o soez, las reclamaciones y solicitudes a nuestros vecinos deben regularse por conducto del comité del administrador(a).

6. Los horarios para el uso y goce de las zonas comunes de los menores de 12 años, se establecen de la siguiente manera:
  - a. De domingo a jueves, podrán disfrutar hasta las 9:00 pm
  - b. Los viernes, sábados y días antes de festivos hasta las 10:00 pm
  - c. En temporada de vacaciones podrán disfrutar hasta las 11:00 pm
1. Los residentes, no podrán instalar en sus unidades privadas, maquinas, o cualquier otro equipo que produzca ruido, vibraciones o sonidos estridentes, que incomoden a otro(s) residente(s) o causen daño, deterioro o interfiera los servicios del conjunto
2. Las ordenes o instrucciones a los empleados y/o contratistas contratados por la administración, solo serán dadas por esta, y los residentes, propietarios o cualquier persona que haga parte de la copropiedad, deberá solo acudir al administrador(a) para efectos de las necesidades, que requieran de su concurso y decisión en tanto a la operación o servicio que se está prestando en caso de conflictos o necesidades
3. Los niños no deben permanecer en la portería. Los porteros no pueden hacerse cargo de los menores y sus pertenencias, Y sus responsabilidades se limitan a la aplicación de los medios de seguridad y dar aviso al administrador sobre las normas infringida por los niños.

4. Cuando los niños circulen con las bicicletas, patines, monopatinos, etc. En las zonas peatonales comunes, en la zona aledaña a la piscina y parqueo de vehículos, personas responsables deben estar pendientes de los niños.
5. No se permite rayar las paredes de las zonas comunes, ni los parqueaderos, ni colocar letreros en las ventanas, o en las puertas de las unidades privadas, donde se promocione ventas o servicios que se presten, en caso de requerir, publicar o notificar cualquier información, a los residentes lo hora exclusivamente a través de la cartelera de la unidad previa autorización de la administración.
6. En época navideña no se permite hacer ningún tipo de dibujos alusivos, a estas fechas en las paredes, en las zonas comunes, en las vías de acceso y en los parqueaderos. Así mismo los adornos navideños que los copropietarios coloquen en sus unidades privadas, deben ser retirados la segunda semana de enero a más tardar.
7. La utilización de la pólvora en esta época del año será bajo responsabilidad de los adultos.
8. Las carteleras de entrada al conjunto son de uso exclusivo de la administración, quien la utilizara para dar información pertinente del conjunto a los residentes.
9. No se permite a ningún copropietario, empleado o visitante la exhibición de ningún tipo de armas.
10. La siembra de árboles debe ser supervisado por la administración para que sean los adecuados.
11. El residente cabeza de familia reportara por escrito, a la administración, y al personal de vigilancia, cuando se produzca cambio de empleada de servicios domésticos de

- su unidad de vivienda. Deberá indicar nombre, tipo de identificación, y copia del documento de identidad. De la empleada saliente indicara que cosas u objetos puede retirar.
12. Todo residente está obligado a mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.
13. Cada residente es responsable de la seguridad dentro de su unidad de vivienda
14. Los residentes deben autorizar el ingreso de visitantes a sus unidades de vivienda
15. Deben evitarse actitudes, hábitos, costumbres y formas de comportamiento, que afecten a nuestros vecinos y alteren la convivencia pacífica
16. El buen o mal uso de las llaves tanto de la casa como de los vehículos será responsabilidad de los residentes, por lo tanto, se prohíbe dejar en portería o con alguno de los empleados al servicio del conjunto, llaves de las casas o de los vehículos en caso de hacer caso omiso de esta prohibición el residente y solamente él, será el responsable por las pérdidas o afectaciones que se presenten en su residencia o en una casa vecina
17. Se prohíbe las casas-tiendas al igual que las ventas como fritanga, carros de comidas rápidas, arepas, etc. Las personas que al interior de su vivienda producen artículos para la venta pueden venderlo siempre y cuando no se convierta en un negocio puerta a puerta.



## ARTICULO 14.- COMPORTAMIENTO DE NIÑOS, ADOLESCENTES, JOVENES Y ADULTOS

1. Está prohibido la salida de niños menores de 13 años, del conjunto sin la autorización de una persona adulta responsable del componente familiar.
2. Los niños o jóvenes no deben utilizar lenguaje soez, al igual que deben respetar a los mayores y no interferir en el descanso y la tranquilidad de los demás.
3. Las bicicletas, motos, patines, y juguetes en general son responsabilidad de sus propietarios, estos deben estar ubicados en los parqueaderos dispuestos para esto.
4. Los niños y niñas con estatura mayor a los 140 cm, no deben utilizar los elementos instalados en la zona de juegos (columpios, resbalador, mallas y burrito) para evitar el deterioro.
5. Velar por la conservación de las zonas comunes y pasillos, en especial prados y jardines. Transitar con cuidado por los parqueaderos. En caso de causar algún daño a los vehículos, deberá responder por él.
6. Se prohíbe deambular en traje de baño por las zonas comunes.
7. No están avalados para autorizar el ingreso de visitantes, salvo que cuenten con el visto bueno por escrito por parte de sus padres.
8. No se debe montar bicicleta, patinetas, patines en los parqueaderos en hora pico de 12:00 am a 2:00 pm y de 6:00 pm a 8:00 pm.
9. El ingreso y salida del conjunto es única y exclusivamente por la portería (puertas peatonales).

## ARTICULO 15.- VISITANTES

1. Todos los invitados o visitantes deben anunciarse en la portería, y para ingresar al conjunto, el residente dará la autorización, no se aceptará la autorización de menores de edad o empleados a no ser que estén autorizados por escrito, y esta autorización repose en la portería. En caso de no funcionar los citofonos, que impida la comunicación del vigilante con la persona indicada, este deberá valerse del Rondero de la unidad para dar aviso y en ningún caso dejar entrar el visitante sin haberse anunciado.
2. No se permite que los visitantes ingresen ningún tipo de animal al conjunto
3. Todo visitante debe mantener su compostura y evitar será amonestado por una conducta escandalosa dentro de la propiedad.
4. La responsabilidad sobre los daños que se ocasionen en las zonas comunes por parte de un visitante recaerá sobre el propietario o residente responsable el cual deberá ejecutar la reparación, y si no la hiciera la administración hará la reparación y el valor de ésta, será cargado en la siguiente factura de cobro que se dé por concepto de administración.
5. En caso de invitados permanentes el residente debe informar a la vigilancia, autorizar su ingreso y quedar registrado en el libro.

6. Las personas que se identifiquen como inspector de sanidad, bomberos, jueces, funcionarios de la fiscalía, procuraduría, policía, ejercito, etc. Deben identificarse con su carnet y solamente pueden entrar al conjunto, si traen las ordenes de ley, y si el residente se encuentra en el conjunto.
7. Se dispone de 16 parqueaderos internos exclusivamente para visitante, la vigilancia deberá hacerse responsable por la seguridad de los vehículos.
8. Así mismo como las demás normas descritas en el reglamento de propiedad horizontal Art. 47 al Art. 52.

#### **ARTICULO 16.- DE LOS EMPLEADOS CONTRATADOS POR LA ADMINISTRACION Y POR LOS RESIDENTES**

1. Los empleados y/o contratistas de vigilancia, aseo mantenimiento y otros servicios se someterán a los reglamentos de propiedad horizontal y de convivencia, y vecindad. La administración, coordinadora, supervisora, y controlara sus actividades al interior de la copropiedad.
2. No podrán dedicarse a actividades distintas a las de ellos, encomendadas ya que esto podría entorpecer sus labores a funciones regulares.
3. El retiro de cualquier elemento por parte de un empleado deberá ser autorizado por los residentes o informarlo a la administración o al personal de vigilancia.
4. Los empleados contratados por los residentes, deberán permanecer en las unidades de vivienda, para la cual

- desarrollan sus actividades. Su tránsito por las zonas comunes estará limitado al desarrollo de sus funciones.
5. Queda estrictamente prohibido recibir visitas o ingresar a terceras personas al conjunto, así estos sean familiares.
  6. Se prohíbe el uso de piscina y de la zona social
  7. Las personas contratadas por la administración, deben cuidar su dotación, estar siempre bien presentados y portar las respectivas credenciales que los identifican.
  8. Se les prohíbe a los empleados de la administración el consumo de bebidas alcohólicas, alucinógenas, o presentarse en estado de embriaguez a cumplir con sus labores. Así mismo ningún residente puede brindarte licor así sea una ocasión especial.
  9. Al personal de servicio del conjunto le está prohibido realizar actividades de mensajería.
  10. El personal contratado para realizar actividades de aseo, limpieza, mantenimiento y reparación, deberá entregar su documento de identificación en portería. El cual debe ser reclamado al finalizar las labores diarias.

#### **ARTICULO 17.- CONTRATISTAS VARIOS, EMPLEADAS DEL SERVICIO DOMESTICO, VIGILANTES, ESCOLTAS**

1. Toda bolsa, paquete o maletín que la empleada del servicio saque de la copropiedad deberá, ser requisada, excepto que

- el residente, autorice por escrito no realizar este procedimiento.
2. No se permiten corrillos en los pasillos, portería y otras zonas comunes.
  3. La relación de las empleadas de servicio doméstico con el personal contratado por la administración, y los residentes, solo deberá ser en función de su labor. Les queda prohibido hacerlos ingresar dentro de las unidades de vivienda.
  4. Las empleadas deberán transitar por el conjunto con el calzado y debidamente vestidas.
  5. Bajo ningún motivo podrá autorizar la entrada de personas a la unidad sin estar los residentes, salvo que posean autorización por escrito por parte del residente responsable.
  6. Ninguna empleada de servicio, vigilantes y escoltas, están autorizados para utilizar las piscina ni zonas recreativas para su diversión o de su familia.
  7. Las empleadas de servicio no podrán salir de la unidad, con niños menores de 6 años, sin autorización por escrito de los padres.
  8. Queda prohibido el ingreso de familiares, amigos y/o particulares de los empleados de servicios, vigilantes y escoltas o en caso de hacerlo debe ser autorizado por el residente de la unidad de vivienda.
  9. La portería no es el lugar para tertulia del vigilante con el servicio doméstico, conductores o escoltas ni se permite tampoco las tertulias con los ronderos, pues los distraen de su labor de vigilancia.

10. En el caso de escoltas se les solicita discreción con el arma y no desenfundarla en los pasajes, zonas comunes y/o parqueaderos como tampoco en presencia de otras personas especialmente niños.
11. Escoltas y conductores deben permanecer por fuera del conjunto sin perturbar el normal desarrollo de la actividad de los vigilantes.

### ARTICULO 18.- ANIMALES DOMESTICOS

1. Se permitirá la tenencia de sus mascotas como perros, gatos, tortugas y canarios, atendiendo la reglamentación existente para su posesión. En cuanto a animales exóticos como serpientes, iguanas, salamandras, etc., no se permiten la tenencia de estos.
2. A partir de la fecha de este manual de convivencia y en el caso específico de los perros no se permite la tenencia de las siguientes razas, ni perros enrazados en estas, si existen deben de someterse a la normatividad:

American Staffordshire terrier o pitbull terrier	Fila brasilero
Doberman	Rottweiler
Totsa Inú	Presas mallorquin
Presas canario Dago argentino	Cañe corso
Grand danes	Mastin bulgmastin

Bóxer	Pastor alemán
Snaukser gigante	Cualquier cruce entre estos o de estos con otras razas

1. Para las demás razas debe tenerse el carnet de vacunación que contempla los artículos 41 y 42 de la ordenanza 001 de 1.0090 (código departamental de policía) deberá llevar obligatoriamente el sistema de identificación en forma consagrada en la resolución nro. 000274 de junio 08 del 2000 de la secretaria de salud pública municipal y no deben circular por vía zona publica o en propiedad privada abierta al público ni en las áreas comunes del conjunto. En caso de hacerlo deberá ser conducido por una persona adulta con collar y correa de una extensión no mayor a 1.50 metros. La correa a que se hace mención este artículo no podrá ser de material elástico o extensible.
2. Cada propietario deberá portar su bolsa y paleta para recoger las heces de su perro. De igual forma proceder para circulación en los alrededores del conjunto, de no hacerlo, la autoridad competente le sancionara con base en el artículo 45 del código departamental de policía, consistente una multa de uno a tres (1 a 3) salarios mínimos diarios.

**PARAGRAFO:** Todo propietario de unidad privada o residente donde haya mascotas, debe cancelar a título de multa, el equivalente al 50% del valor de la cuota de administración mensual vigente, si su mascota es sorprendida

en las zonas comunes sin su dueño o si se encuentran sus excrementos. Para lo anterior, es suficiente el informe serio dado por cualquiera de los residentes del conjunto o vigilante, y anotarlo en la minuta, o mediante carta o cualquier otro medio de informe del hecho a la administración.

3. Es necesario que en el caso o perros no los dejen solos para que no produzcan aullidos que moleste a los vecinos.
4. La administración puede exigir al dueño del animal una conducta determinada que asegure la tranquilidad de los vecinos, de tal forma que la permanencia de las mascotas no resulte abusiva, peligrosa o molesta.
5. Cuando se compruebe la presencia de alguna enfermedad que atente contra la salud y bienestar de los residentes, la mascota deberá ser retirada inmediatamente por el residente. Las mascotas deben usar bozal y presentar póliza, que la ley ordene, quien viole las disposiciones de la ley, asumirá la responsabilidad ante las autoridades competentes y las civiles a que haya lugar.

## ARTICULO 19.- USO Y CONTROL DE FACHADAS

1. No se debe extender ropa ni algún elemento tal como toallas, manteles, cobijas, traperos, alfombras, zapatos, etc., en los balcones, o ventanas ya que esto afecta la apariencia y estética del conjunto.
2. No deben arrojarse objetos desde las ventanas o colocar elementos o cosas propicias a caerse.

3. Queda terminantemente prohibido modificar o pintar las fachadas exteriores, de las unidades de vivienda ya que esto afecta la uniformidad del conjunto.
4. No se permite la colocación de letreros, avisos o carteles en las paredes externas, puertas o ventanas de las unidades de vivienda.
5. La colocación de cuadro, afiches y todo tipo de elementos decorativos en las partes externas y otras zonas comunes de la copropiedad debe ser aprobada por la administración.
6. No se podrá utilizar las zonas verdes de la fachada (jardín) como depósito. Las zonas verdes serán destinadas para jardín y no para huertas.
7. El mantenimiento que incluye limpieza y corte será responsabilidad de la administración.
8. No se permiten placas o letreros que indiquen el nombre del personal o comercial, profesión del residente, o la familia que habita la unidad privada.
9. La colocación de banderas o estandartes deben limitarse a una asta general, pues en las unidades privadas el colocar astas ya sean metálicas o de madera pueden llegar a desprenderse y ocasionar daños.
10. No se permiten avisos ni carteleras etc. Que atenten contra las buenas costumbres ni de tipo político, deportivo, racial o peligroso.

#### **ARTICULO 20.- DESAGUES**

1. No se debe arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra arena, conchos de café, toallas higiénicas, o pañales

desechables y demás elementos que puedan obstruir las cañerías con productos químicos que los inutilicen o dañen.

#### **ARTICULO 21.- SHUT DE BASURAS**

1. El shut de basura esta designado única y exclusivamente para tres tipos de residuos.
  - a) Orgánicos: elementos biodegradables, remanentes generalmente en la elaboración y/o consumo de alimentos.
  - b) Papel: objetos elaborados de este elemento tales como: bolsas, periódicos, cajas, empaques, etc.
  - c) Plástico y metal: objetos o recipientes elaborados en estos materiales tales como envases, tarros, botellas, etc. Estos deben ser producto de uso normal de cada unidad.
2. Debe retirarse la basura de la casa en chuspas debidamente amarradas y selladas, garantizando que las basuras no se salgan de las bolsas en el trayecto de la unidad privada al chute ni en este último.
3. La chuspa de la basura debe echarse siempre en por el shut, teniendo cuidado de que su contenido y tamaño sea el adecuado para no forzar la puerta del shut puesto que lo deteriora y las consecuencias son funestas para el conjunto y los residentes.



4. Todo objeto de vidrio materiales pescado, ácidos, materiales, inflamables, papeles y alimentos en descomposición debe ser debidamente embolsados y sellados de manera tal que no propicien situaciones de riesgo para ninguno de los residentes.
5. Cualquier anomalía o daño que se detecte debe informarse a la portería y a la administración como en el caso en que se encuentren las canecas llenas y que no haya espacio para el depósito de las basuras.
6. Es obligación de los residentes atender las instrucciones que sobre el manejo de las basuras disponga la administración, y colaboraran en forma permanente en su estricto cumplimiento.
7. Destinar una bolsa preferiblemente negra para depósito de desperdicios de alimentos biodegradables, que son los causantes de malos olores al descomponerse y van destinados a los rellenos sanitarios de la ciudad.
8. Destinar otra bolsa preferiblemente blanca o verde para desechar elementos reciclables, como cartón, vidrio, plástico, metal y en general todo aquello que no sufra descomposición en el tiempo.
9. La clasificación en bolsas diferentes, ayuda a los aseoadores en la identificación de elementos reciclables, que se separan, pudiendo así reservar el espacio de los tanques de depósito para las bolsas de residuos alimenticios que requieran mayor control de olores y plagas.
10. Teniendo en cuenta el tamaño de las bolsas estas se deben llenar hasta tres cuartas partes de su capacidad dejando

- suficiente espacio para anudarlas y sin dejar aire adentro de ella para prevenir que se rompa en el transporte.
11. Objetos grandes que no se pueden introducir en la bolsa se deben llevar al cuarto de depósito de basuras donde el aseoador la acomoda hasta su entrega y NO dejarlos abandonados en las zonas comunes ni en los pasillos del conjunto.
  12. Los niños menores de 12 años no deben ser enviados arrojar las basuras al shut, porque puede afectarse su salud por las emanaciones de gaseosa de basuras.
  13. Queda prohibido dejar bolsas de basura en los parqueaderos, pasillos, fuera del shut en los tarros de basura de las zonas comunes.
  14. No se pueden arrojar al shut líquidos, inflamables, tóxicos, animales muertos, escombros de construcción o remodelación ni objetos que por su tamaño obstruyan las puertas de este.
  15. Se debe verificar que la puerta del shut quede cerrada
  16. Después de la recolección de basuras el empleado del aseo en la urbanización deberá lavar la calle aledaña al SHUT.
  17. La basura debe ser sacada los martes, jueves y sábados en horas de la mañana entre las 8:30 am y las 11:00 am.

## **ARTICULO 22.- TRASTEOS Y MUDANZAS**

1. Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanzas, se requiere el paz y salvo expedido por la administración, y si es arrendatario la autorización por escrito del arrendador, de que puede salir, así como tener canceladas

las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias hasta el mes en que se efectúa la mudanza, cuando la unidad de vivienda vaya a ser ocupada por un arrendatario.

2. Deberá presentar una autorización escrita por el propietario del inmueble en la que se indique quien se hace cargo de las cuotas de administración.
3. Los trasteos se deben realizar entre las 8:00 am y las 5:00 pm de lunes a domingo de acuerdo con el código de policía.
4. El paz y salvo se debe pedir con dos (2) días laborales de antelación a la administración
5. La administración y/o el personal de seguridad pueden prohibir y detener las mudanzas que no cumplan los requisitos y pedir en su auxilio la intervención de la autoridad de la policía si fuera necesario.
6. Los camiones de mudanzas serán responsables junto con los residentes del daño que causen.

#### **CAPITULO IV – DE LAS ZONAS COMUNES ARTICULO 23.- USO DE LA PISCINA Y SU AREA**

1. Su utilización será a partir de las 6:00 am hasta las 6:00 pm para los adultos. En el caso de los niños se permite la utilización desde las 9:00 am hasta las 6:00 pm. El día lunes de cada semana se suspenderá el servicio con el fin de efectuar el mantenimiento general, las 24 horas. Si es festivo el mantenimiento se efectuará el martes.
2. Se prohíbe hacer uso de la piscina mientras tenga letreros de mantenimiento

3. Toda persona debe ducharse antes de ingresar a la piscina a cumplir las normas básicas de higiene como son: el no ingresar en estado de embriaguez o cuando ha hecho uso de bronceadores, cremas, etc.
4. Se debe hacer uso de la piscina con traje de baño de lycra o impermeable. Se prohíbe el uso de pantalonetas de futbol, bermudas, camisetas, brassier, bóxer, etc.
5. Prohibido hacer uso de la piscina sin ropa alguna y tener relaciones sexuales dentro de ella.
6. Las personas que usan la piscina deben evitar humedecer otras áreas como los pasajes y andenes del conjunto, antes de ingresar a esto debe secarse y utilizar las chanclas para desplazarse entre la piscina y la residencia y viceversa.
7. Está terminantemente prohibido consumo de licor, drogas, cigarrillos y el uso de elementos, punzantes y de vidrio en el área de la piscina o sus alrededores.
8. Los propietarios y residentes tienen derecho a traer dos invitados a la piscina siempre y cuando no sea cotidiano, estos deben registrarse en portería y los anfitriones son responsables de ellos. Se prohíbe la invitación a grupos de colegios o empresas.
9. Todo niño menor de ocho (8) años o persona considerada especial, debe estar acompañado de un adulto, pues no es responsabilidad de los empleados de la administración, su cuidado.
10. Todo residente es responsable de la buena utilización de la piscina, así como se sus niños.

11. Ningún bebé puede ingresar a la piscina con pañal desechable.
12. En el área de la piscina no se puede jugar con pelota o balón y en su interior con un balón apropiado siempre y cuando no interfiera con la tranquilidad de los otros bañistas.
13. No es permitido que en el área se encuentren juguetes que no sean propios para deportes acuáticos teniendo en cuenta el tamaño de la piscina.
14. En esta área no se permite otra actividad diferente a la del baño.
15. Los residentes deben garantizar el cumplimiento de estas normas.
16. Se debe evitar utilizar la piscina cuando empiece a llover haya tormentas eléctricas o se detecte alguna anomalía informándola de inmediato a la administración.
17. No se permite ningún tipo de juegos bruscos, ni en la piscina, ni en sus alrededores, ni utilizar la reja alrededor de la piscina como trampolín.
18. Se solicita a los padres de familia colaboración, respecto al comportamiento adecuado que deben tener sus hijos en las zonas comunes, en especial en la piscina.
19. No se permite ninguna mascota en estos lugares.
20. No se hará préstamo de la piscina para actividades de noche de adultos ni de niños.

#### **ARTICULO 24. SALÓN SOCIAL Y KIOSCO**

1. El salón social será exclusivamente para uso de los residentes de la urbanización y será destinado para

- reuniones familiares, integración, de propietarios, reuniones infantiles como primeras comuniones, cumpleaños, etc.
2. Cuando alguno de los residentes requiera la utilización del salón y su área, para fiestas infantiles, se debe solicitar por escrito a la administración, con quince (15) días de anticipación para reservar el área correspondiente. Debe encontrarse a paz y salvo a la fecha de la solicitud. Esta entrara a estudio por el consejo de administración. Estas solicitudes se aprobarán de acuerdo al orden de llegada y serán publicadas en cartelera las respectivas aprobaciones. En la solicitud debe especificar el tipo de evento y el número de invitados. El préstamo de la zona social no incluye el uso de la piscina si esto lo requiere el usuario, este debe cumplir con las normas establecidas sobre la presencia de un paramédico entregando la certificación de la prestación del servicio por una entidad de socorro autorizada a la administración.
  3. No se permitirá reuniones de cualquier índole sin la respectiva autorización. No se permitirá reuniones de tipo político u otras reuniones sociales que atenten contra la tranquilidad y la moral de los residentes.
  4. El horario del uso del salón social es de domingo a jueves de 10:00 am a 7:00 pm., los viernes y sábado hasta las 11:00 pm. Si este horario no se cumple por parte del residente o de sus invitados, el vigilante está autorizado para desconectar la energía y avisar a las autoridades competentes.

5. El día de la utilización del salón, se entregará inventariado con todos los bienes que lo componen y su estado, así mismo debe el residente entregarlo en perfecto estado de limpieza, incluyendo zonas aledañas a este, a satisfacción de la administración a más tardar el día siguiente.
6. Es responsabilidad del anfitrión que organice el evento, procurar que sus invitados demuestren buena conducta y moderación en el uso y trato de este sitio.
7. Para un buen funcionamiento del salón, se exige que el propietario pase una lista de todos los invitados a la reunión y así poder efectuar un control de ingreso a estos.
8. Las reuniones sociales no podrán interferir con los derechos de ningún residente del conjunto.
9. Se permite la colocación de carpas para actividades especiales en la zona de la sede social cuando de reuniones se trate.
10. El residente anfitrión debe estar en la reunión desde su inicio hasta su terminación.
11. El volumen de los aparatos debe ser moderado de tal manera que no interfiera en el descanso y la tranquilidad de los residentes.
12. La administración elaborará un formato que facilite y agilice la entrega del salón con el cumplimiento de los requisitos antes anotados para su utilización, el cual será firmado por el residente que lo vaya a utilizar.
13. La administración no se hará responsable de los elementos dejados en el salón después de terminada la reunión. En caso de presentarse daño a algunos de los elementos del

residente anfitrión, esto no será motivo para reclamaciones posteriores.

14. No se permiten fogatas. Ni elaboración de alimentos en la cocineta del salón.

## **ARTICULO 26.- CAMBIO DE RESIDENTE, VENTA O ALQUILER**

1. En caso de venta, o arrendamiento de una unidad privada, el propietario debe notificar con anticipación a la administración, indicando el nombre del nuevo propietario, residente o arrendatario, por escrito. Para que proceda alguno de los eventos anteriores, la unidad privada debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración del conjunto.
2. La administración procederá con base en lo que la ley y el reglamento de propiedad horizontal establece, en el caso de no encontrarse a paz y salvo con la administración por todo concepto.
3. El arrendamiento de la unidad privada no exime al propietario del cumplimiento de las normas y responsabilidades establecidas como propietario de la unidad privada, por lo tanto, las cuotas de administración que no cancele el arrendatario, serán canceladas por el propietario como deudor solidario que es.
4. Los contratos de arrendamiento deben cumplir y estar sujetos en lo pertinente a lo expresado en la ley, en el

reglamento de propiedad horizontal, y el propietario deberá entregar copia del manual de convivencia al arrendatario, aunque de no hacerlo no se exige el arrendatario y/o el propietario de la aplicación del mismo.

Es principio esencial que cada propietario al arrendar su inmueble garantice y agote todos los actos tendientes a que potencial arrendatario, no vaya a generar afectación a los demás residentes teniendo como pautas:

- 1- Conocer y pedir que se informe la actividad económica y legal del arrendatario
- 2- Conocer e informarse del tipo de comportamientos y actividades que desarrolla el arrendatario socialmente, para prevenir conflictos de vecindad, convivencia, y en especial de seguridad.
5. El propietario debe garantizar que en caso de que ceda su unidad privada a título diferente de arrendamiento, el nuevo residente debe cumplir en lo pertinente con la ley. El reglamento de propiedad horizontal y estas normas de convivencia.
6. El propietario deberá informar a la administración quien será el responsable del pago de la cuota de administración, en caso de que el propietario no sea el residente lo cual en todo caso no lo exime de la responsabilidad que como propietario le corresponde, ya que las obligaciones pecuniarias por cuotas de administración son por su naturaleza responsabilidad de cada copropietario.

## **ARTICULO 26.- REPARACIONES, REMODELACIONES Y MODIFICACIONES**

1. No se podrán hacer remodelaciones reformas adiciones a la fachada externa de las unidades de vivienda, o del conjunto en general. Deberán ser aprobadas por la asamblea de copropiedades adoptada con el voto favorable de por lo menos 70% de los coeficientes de copropiedad, Cap. XI Art. al 46 del reglamento de propiedad horizontal.
2. Toda reforma interna que incida en la estructura y funcionamiento de la unidad de vivienda está prohibida y será de responsabilidad del residente, el costo de los efectos que se deriven del mismo en tanto a los perjuicios que se causen y las obras necesarias para restablecer las cosas a su estado normal y anterior.
3. La administración podrá solicitar a la autoridad competente la interrupción de obras de este tipo que violen o que no se ajuste a lo aprobado en las normas del reglamento de propiedad y que además afecten de una u otra manera a la comunidad.
4. Cada propietario se obliga ejecutar de inmediato en su unidad de vivienda las reparaciones cuya omisión puedan ocasionar perjuicio a la propiedad común o privada y responderá por los daños causados por tal omisión. La misma obligación es aplicable cuando se produzca daños por instalaciones hidráulicas o eléctricas, al no realizar los debidos controles en caso de encontrarse deshabitada la unidad de vivienda privada o por no haberse procedido a la



reparación del inmueble con la prudencia requería en cada caso.

5. Está prohibido efectuar obras que impliquen modificaciones al sistema hidráulico, sanitario, eléctrico de citofonia y televisión comunales que perjudiquen la seguridad y solides de los bienes de viviendas.
6. Está prohibido extender cables de televisión, radios o telefónicos adicionales ya que la unidad cuenta con las instalaciones comunes para el correcto funcionamiento de estos.
7. Para realizar alguna remodelación interior debe informar por escrito a la administración: qué tipo de reforma se realizará. Tiempo de duración que tendrá la obra. Nombre y número de identificación del contratista obreros o empresas que entrega materiales.
8. Los materiales de construcción deben acumularse en el interior de la vivienda, no deben almacenarse en los parqueaderos, zonas comunes o aledañas a la copropiedad. Cuando estos le lleguen al copropietario se le dará un plazo de dos (2) días para su recolección.
9. Los materiales de desecho deben retirarse del condominio máximo a la semana de ser almacenados y no pueden ser acumulados en las zonas comunes ni arrojadas al chute de la basura, ni en el parqueadero de visitantes.
10. El responsable de la obra será el responsable del daño o deterioro de las zonas comunes, unidades privadas ocasionadas por la construcción, obligándose a su reparación inmediata y en caso de no hacerlo, la administración queda autorizada para ordenar la

reparación de los daños efectuados y proceder a cobrar el valor de la reparación, más la multa correspondiente a la sanción a que se hace acreedor.

11. En caso de presentarse un daño en ausencia de los residentes y no hay forma de coordinar su reparación, la administración procederá a solucionarlo y los costos se cargarán al residente de la unidad afectada.
12. Las reformas u obras de que sean aprobadas por la asamblea general de copropietarios no podrán ser alteradas en su diseño, materiales, tamaño y sitio por parte de los residentes.
13. No se pueden cubrir, techar o encerrar los antejardines o zonas verdes adyacentes a las viviendas o convertirlas en zonas duras.
14. El horario para realizar trabajos es de 8:00 am a 5:00 pm sábados de 9:00 am a 5:00 pm. Se prohíbe realizar trabajos de construcción, remodelación o acabados los días domingos y festivos.
15. La poda de jardines y zonas verdes comunes, se realizará de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm

## **ARTICULO 27.- USO DE PARQUEADEROS**

1. La velocidad para los vehículos dentro del conjunto residencial debe ser de 10km/hora

Parágrafo: quien exceda esta velocidad será multado con el 50% de una cuota de administración mensual vigente a la fecha del hecho.

2. Debe y es obligación manejar con mucho cuidado, recuerde que cualquiera de los niños que corren y juegan dentro del conjunto puede ser su hijo.
3. Sea paciente con los colaboradores de la portería; recuerde que además de la puerta, tiene que atender teléfono y las que están ingresando o saliendo del condominio además de usted. No pite.
4. Todo residente parqueara su vehículo en el sitio asignado por escritura de tal forma que no obstruya el parqueo de los vehículos vecinos.
5. Por seguridad se debe parquear solo en los parqueaderos correspondientes y nunca al frente de las entradas principales. No se permite la entrada de transporte escolar al conjunto.
6. Para el control del ingreso y salida de los vehículos se asignará a cada unidad de vivienda, una ficha acrílica donde se indica el número del parqueadero, **la cual deberá reclamar en portería apenas ingrese a la urbanización y dejarla cuando salga de ella.**
7. Los residentes propietarios de motos, deberán dejar su motocicleta en los parqueaderos, por ningún motivo en los pasillos.
8. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los residentes, los vehículos de visitantes deben ser parqueados en los parqueaderos destinados para visitantes.

9. El sitio de parqueo es de uso exclusivo y personal, no puede ser ocupado por otro excepto con el permiso del respectivo propietario y por escrito.
10. Los vehículos deben ser parqueados y ubicados debidamente dentro de las líneas que demarcan cada parqueadero, con el fin de obstruir la parqueada, ni el paso a los demás vehículos. Además, deben por seguridad ser parqueados en reversa, para que en caso de alguna emergencia tener una ágil y rápida evacuación.
11. Se debe controlar el sonido excesivo de los vehículos, como alarmas y calentamiento de motor.
12. No podrán ser usadas como parqueaderos, zonas distintas al parqueadero correspondiente a cada residente o al parqueadero de visitantes.
13. Los parqueaderos no deben ni podrán ser usados para reparaciones mayores a no ser con el único fin de movilizar el vehículo para un taller en grúa.
14. No se permite que los vehículos sean lavados con manguera en los parqueaderos o en áreas comunes de la unidad, solo está permitido limpiarlos con trapo.
15. No deben dejarse llantas, repuestos, cajas o muebles en los parqueaderos y otras zonas comunes. La administración está en el derecho de retirarlos y entregarlos a la unidad de vivienda correspondiente.
16. El arrendamiento de los parqueaderos a personas no residentes en la copropiedad está prohibido por seguridad.
17. Se permitirá la entrada de taxis previamente autorizados indicando el número del vehículo.
18. Las motos deben contar con silenciador.

19. Se prohíbe utilizar el parqueadero para depósito o almacenar elementos como si fuera bodega, o con carros varados o en mal estado, con el fin de mantener los parqueaderos limpios, y con buena presentación; los propietarios de los vehículos cuidarán de que estos no produzcan manchas de gasolina y aceite.
20. No se permite el ingreso a la zona de parqueo de vehículos pesados como volquetas, busetas, camiones y furgones.
21. No se pueden pintar, cambiar aceite de carros, lavar los mismos o hacerles mantenimiento a estos en los parqueaderos.
22. El propietario o recomendado de un vehículo será directamente responsable de cualquier daño ocasionado a otro vehículo o propiedad del condominio, y que esté haciendo uso del parqueadero interno o de visitantes.
23. Si un residente requiere el uso de un parqueadero adicional, este no podrá utilizar libremente los parqueaderos de visitantes, en tal caso debe alquilar algún parqueadero de otro residente que no lo esté usando y en el evento de no hacerlo, el vehículo se debe quedar afuera de la unidad bajo su responsabilidad.

## **ARTICULO 28.- ENTREGA Y RECIBO DE CORRESPONDENCIA**

1. El residente dejará en la portería los documentos o paquetes indicando por escrito a quien deben ser entregados y solicitando que a su recibo está firme como

- constancia. No obstante, es responsabilidad del residente cualquier inconveniente que se presente al respecto.
2. Cuando la correspondencia no se pueda colocar en los casilleros, el vigilante debe llamar al residente para que envíe a recogerlo. La función del rondero **NO ES** entregar correspondencia en las casas, salvo que se trate de un caso extremo.
  3. Al ausentarse de la ciudad el residente debe informar a la portería sobre la persona que está autorizada para reclamar la correspondencia.
  4. Si el residente espera alguna correspondencia urgente, debe informar a la portería para que le informe a través del teléfono inmediatamente la reciba.
  5. Se prohíbe dejar en la portería y con alguno de los empleados al servicio del conjunto, llaves de las casas o de los vehículos. Si por alguna circunstancia algún residente lo hiciere, será responsable de los daños o hurtos que se puedan ocasionar.
  6. Cuando la administración envía correspondencia para ser entregada personalmente a varios residentes y estos se negarán a recibirla o firmar la copia respectiva, el portero hace la nota de lo sucedido y firma como constancia.

## **ARTICULO 29.- EQUIPOS, ANTENAS, CITOFONOS, TELEFONOS E INSTALACIONES**

1. Solo las personas autorizadas previamente por la administración, podrán operar los controles y manejo de los diferentes equipos instalados dentro del conjunto.
2. Para la reparación y/o mantenimiento solo lo podrán realizar aquellas personas autorizadas por la administración.
3. Ningún residente, ni persona alguna sin previa autorización por parte de la administración, podrá ingresar a: cubierta de bombeo, tableros de control eléctrico y telefónico, y otros equipos del conjunto. Se entiende que su ingreso será para aquellas personas que deben hacer alguna reparación y/o mantenimiento.
4. La instalación de antenas adicionales a la parabólica debe ser autorizada por la administración quien supervisara el cumplimiento de los requisitos exigidos.
5. La instalación de equipos especiales para comunicaciones, tanto para las zonas comunes como para la unidad privada será aprobada por la asamblea de copropietarios y deberá contar con las autorizaciones previas de las entidades competentes y certificación de firma calificada de no interferencia con otros equipos.
6. El teléfono ubicado en la portería es para el uso exclusivo de los vigilantes y su finalidad es la de permitir la comunicación entre la portería y los residentes del conjunto. Queda totalmente prohibida su utilización para comunicaciones diferentes a las señaladas en el párrafo anterior. Los costos por daños en los citofonos en las casas correrán por cuenta del copropietario. Los daños de la

- consola ubicada en la portería, corren por cuenta de la administración.
7. El teléfono ubicado en la portería de la urbanización será utilizado para funciones inherentes a la misma por la vigilancia y la administración.
  8. Queda prohibida la instalación de cables eléctricos, telefónicos o de televisión que afecten el sistema central instalado dentro de la copropiedad. Ningún tipo de cable, equipos, aires acondicionados o antenas, pueden estar a la vista en paredes, ventanas al exterior de la unidad privada o fachada del conjunto.
  9. Las reparaciones de los teléfonos de cada unidad privada, estarán supervisadas por una persona designada por el propietario o residentes. Cuando se requiera acceso al strip telefónico la llave estará en manos del administrador quien se responsabilizará por su buen uso. La responsabilidad de la reparación será exclusivamente del propietario o residente.

### **ARTICULO 30.- FUMIGACION**

1. La administración periódicamente fumigara las zonas comunes del conjunto y enviara una comunicación a los residentes para informar el servicio en su unidad privada.
2. Los residentes deben garantizar la higiene de sus unidades privadas, en caso de que se detecte alguna anomalía al respecto la administración exigirá al residente tomar las medidas pertinentes y fumigar.

## **ARTICULO 31.- MEDIDAS DE SEGURIDAD 1. MEDIDAS PREVENTIVAS DE SEGURIDAD**

1. Ninguna persona puede ingresar al conjunto sin previa autorización.
2. Toda persona que ingrese al conjunto debe ser anunciada y el residente debe autorizar su ingreso.
3. La puerta del acceso vehicular al conjunto solo podrá abrirse cuando el guarda constate que efectivamente el vehículo sea del residente y este solicite su apertura, el residente debe bajar el vidrio izquierdo del vehículo para que el portero pueda constatar su identidad.
4. Ningún niño menor de ocho (8) años debe estar en zonas comunes sin la compañía de un familiar adulto especialmente en la piscina.
5. El retiro de bienes comunes del conjunto solo se podrá hacer con la autorización escrita del administrador.
6. Las zonas comunes no serán utilizadas para depósitos de materiales
7. Toda actitud sospechosa de personas que ingrese, intenten ingresar o merodeen por el conjunto o por zona distinta a la entrada principal debe reportarse inmediatamente a la portería igualmente si se encuentra con un objeto extraño dentro o cerca del conjunto.
8. Los vigilantes no podrán guardar dinero, ni llaves de los residentes del conjunto. Cualquier problema que se presente al respecto será responsabilidad del residente respectivo.

9. No es función del rondero, del vigilante o personal del aseo del conjunto llevar mercados ni ninguna otra clase de objetos.

## **II. EVACUACION EN CASO DE EMERGENCIA**

1. Interrumpir toda labor que se esté realizando
2. Trate de conservar a máximo la calma
3. No grite, al gritar produce pánico
4. Salga con moderación de la unidad privada
5. Si es por un escape de gas, no encienda nada, ni utilice el teléfono
6. Nunca se devuelva por objetos olvidados
7. Si hay un sitio de concentración que se haya señalado previamente acuda a él, si no ubíquese donde vea que corra menos peligro o está fuera de él
8. Atienda las instrucciones y colabore con los organismos de seguridad
9. Los equipos contra incendios instalados dentro del conjunto serán de libre acceso para los residentes y deberán ser solo utilizados en caso de emergencia
10. La administración deberá presentar periódicamente capacitaciones a los residentes sobre el manejo de extinción de incendios, igualmente conformar una brigada de emergencia y desastres en coordinación con el equipo de administración y los organismos de prevención local.



### III. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1. Es obligatorio que los residentes revisen periódicamente sus propios equipos eléctrico y electrónicos, y tomar las medidas correctivas, si es el caso con el fin de evitar futuros percances.
2. Al ausentarse el residente de su unidad privada debe dejar desconectados los equipos eléctricos y electrónicos que no sean necesarios dejar conectados.
3. Abstenerse de entrar al conjunto y a su unidad privada cualquier tipo de elemento inflamable o explosivo que pueda originar un incendio.
4. Los elementos para controlar un incendio y otros equipos del conjunto deben solamente utilizarse para lo que estén destinados y/o siendo utilizados.
5. No se debe permitir que los niños y adolescentes manipular los elementos o equipos contra incendios instalados dentro de la unidad, a excepción de las personas que hayan sido capacitadas.

#### ARTICULO 32.- PLACAS – AVISOS BANDERAS

1. Los copropietarios, residentes, administrador, o empleados del conjunto se abstendrán de colocar letreros, avisos, carteleros y afiches en las paredes externas, puertas o ventanas de las unidades privadas o zonas comunes. Se exceptúan los avisos de alquiler o venta.

2. No se permite placas o letreros que indiquen el nombre personal o comercial, profesión del residente, o la familia que habita la unidad privada.
3. La colocación de banderas o estandartes deben limitarse a un asta general, pues en las unidades privadas el colocar astas ya sean metálicas o de madera pueden llegar a desprenderse y ocasionar daños.
4. No se permitirá avisos, carteleros de tipo deportivo, político, racial o religioso.

### CAPITULO V- RESPONSABILIDAD FINANCIERA

**ARTICULO 33. Toda propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto. Cap. VII Art. 25. Ley 675 de 2001. Cap. IX. Artículo 37 reglamento de propiedad horizontal**

1. Cada residente sea propietario o inquilino debe contribuir según lo estipula la ley que reglamenta la propiedad horizontal con los gastos de administración, funcionamiento, reparación y reposición de los bienes comunes, sean ordinarios y extraordinarios ordenado por la asamblea general de copropietarios. El propietario o arrendador responderá en todos los casos por las cuotas de administración dejada de cancelar.
2. Tanto las cuotas de administración como las cuotas extras, deberán cancelarse dentro de los cinco (5) primeros días

de cada mes. Cuando el residente se atrase, los valores que pague se aplicara a las cuentas más vencidas.

3. Las cuotas de administración serán calculadas según coeficiente correspondiente a los bienes de dominio privado las cuotas extras deberán ser aprobadas por la asamblea general de copropietarios donde se definirá el monto y el termino en que deben cancelarse Art. 49 del reglamento de propiedad horizontal parágrafo 5.
4. Ningún residente podrá negarse a pagar las cuotas de administración sean ordinarias o extraordinarias decretadas por la asamblea de copropietarios Art. 49 del reglamento de propiedad horizontal, parágrafo 6 Así como las multas o sanciones pecuniarias que se hubiese hecho acreedor por infringir el presente reglamento o el reglamento de propiedad horizontal.
5. Los residentes morosos con más de 3 cuotas de administración ordinaria o extraordinaria, serán fijados en cartelera indicando la suma que adeudan. El administrador iniciara contra ellos en proceso de cobro jurídico, asumiendo el residente moroso los costos y gastos que cause el proceso de cobro, hasta su total recaudo.
6. El abogado contratado para el cobro jurídico será seleccionado y designado por el consejo de administración
7. El residente moroso en el proceso jurídico, debe continuar las gestiones de pago con el abogado apoderado del conjunto. Es el abogado quien debe proceder a la cancelación de la deuda. El abogado o abogados que tengan poder para proceder en pro del conjunto deben

enviar mensualmente un informe acerca de la evolución de los cobros jurídicos.

8. Las expensas causadas son obligación del inmueble. No podrá alejarse el abandono o no uso de la copropiedad y de los bienes comunes, para eximirse de contribuir al pago de las expensas que se deben pagar al conjunto.
9. El propietario del inmueble el ultimas debe pagar las expensas que se hallen en mora. No se puede hacer ningún traslado de dominio del bien inmueble sin el paz y salvo de las expensas que se deben pagar al conjunto.
10. En la asamblea general anual se incrementará el costo de la administración de acuerdo al valor del presupuesto del siguiente año.

## **CAPITULO VI – ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**

**ARTICULO 34.** La asamblea la constituirá los propietarios de bienes privados o sus representantes delegados reunidos con quorum y según las condiciones del reglamento de propiedad horizontal. Cap. X Artículo 37. Cap. XV articulo 60 al Art. 77 de la ley 675 de 2001.

1. Los propietarios están obligados a asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias que se convoquen. En caso de imposibilidad para asistir se deberá otorgar poder a un

- representante u otro propietario. Este poder deberá ser entregado al administrador antes del inicio de la asamblea.
2. La primera falta de asistencia le origina una sanción equivalente al 50% de una cuota de administración mensual vigente. La segunda falta de asistencia le origina una sanción equivalente al 100% de una cuota de administración mensual vigente.
  3. EL PRESENTE REGLAMENTO OBLIGA A TODOS LOS RESIDENTES, VISITANTES Y TRABAJADORES DEL CONJUNTO URBANIZACION ANTIGUA REAL A PARTIR DE LA APROBACION DEL MISMO.
  4. El presente reglamento fue aprobado en asamblea general de copropietarios realizada el 26 de abril del 2008 y será parte integrante y continua del reglamento y copropietarios del Conjunto Residencial Antigua Real.

Original revisado y firmado en abril 28/2016 por:

**ÁLVARO E. FERNÁNDEZ**  
presidente del consejo

**URIEL HERNÁNDEZ**  
administrador