

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN

MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS COMUNES



Versión: 002
Fecha: 30/07/2017



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS COMUNES PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN- PROPIEDAD HORIZONTAL

CONTENIDO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	7
Artículo 1º. INTEGRACIÓN NORMATIVA.	7
Artículo 2º. OBJETO.....	7
Artículo 3º. FINALIDAD.	7
Artículo 4º. MISION.	7
Artículo 5º. VISION.....	7
Artículo 6º. OBJETIVOS.	7
Artículo 7º. DOMICILIO.	8
Artículo 8º. DISPOSICIÓN DE LA COPROPIEDAD.	8
Artículo 9º. DESTINACIÓN DE LA COPROPIEDAD.....	8
Artículo 10º. ENTREGA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA	8
CAPÍTULO II. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.	9
Artículo 11º. USO Y DISFRUTE.	9
Artículo 12º. ENAJENAR O ARRENDAR.....	9
Artículo 13º. ARBITRAR.	9
Artículo 14º. PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA.	9
Artículo 15º. APLICACIÓN DE LAS NORMAS.	9
Artículo 16º. CUMPLIMIENTO DEL DERECHO.	9
Artículo 17º. INFORMACIÓN CONTABLE.....	9
Artículo 18º. PUBLICACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA.....	10
Artículo 19º. SER ESCUCHADO.	10
Artículo 20º. AL RESPETO.....	10
CAPITULO III DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.	10
Artículo 21º. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.	10
Artículo 22º PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD.	11
Artículo 23º OBLIGACIONES.	11
Artículo 24º. PROHIBICIONES.....	13
CAPÍTULO IV. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	14
Artículo 25º. REGLAMENTO COMITÉ DE CONVIVENCIA.	14
Artículo 26º. PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	15



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

CAPÍTULO V. CONVIVENCIA CIUDADANA.....	15
Artículo 27º. FINALIDAD.	15
Artículo 28º. LA SOLIDARIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA.	15
Artículo 29º. RELACIONES DE VECINDAD.	16
Artículo 30º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SOLIDARIDAD.....	16
Artículo 31º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD.	16
Artículo 32º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LAS RELACIONES DE.....	18
VECINDAD.....	18
Artículo 33º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS.	18
Artículo 34º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL ÁREA PRIVADA.....	19
Artículo 35º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL.....	19
Artículo 36º. LA SEGURIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA.	19
Artículo 37º. EL APARTAMENTO Y SUS ENSERES.	20
Artículo 38º. NORMAS DE SEGURIDAD.....	20
Artículo 39º. PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES.	22
Artículo 40º. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS MENORES DE EDAD.....	23
Artículo 41º. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS ADULTOS MAYORES.....	24
Artículo 42º. NORMAS DE SALUBRIDAD.	24
CAPITULO VI DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD.....	25
TITULO I ACCESO Y SALIDA AL CONJUNTO.....	25
Artículo 43º. INGRESO Y SALIDA DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES.	25
Artículo 44º. INGRESO Y SALIDA DE RESIDENTES QUE TENGAN DERECHO A ÁREA DE PARQUEO.....	25
Artículo 45º. INGRESO DE VISITANTES.....	26
Artículo 46º. INGRESO Y SALIDA DE VISITANTES CON VEHÍCULO AUTOMOTOR.	26
Artículo 47º. SALIDA DE MENORES DE EDAD EN HORAS DE LA NOCHE.....	27
Artículo 48º. INGRESO DE GRUPOS MUSICALES.	27
Artículo 49º. INGRESO DE FUNCIONARIOS PÚBLICOS.....	27
Artículo 50º. INGRESO Y SALIDA DE PAQUETES U ELECTRODOMÉSTICOS.....	27
Artículo 51º. INGRESO DE TAXIS Y RUTAS ESCOLARES.....	27
Artículo 52º. INGRESO DE DOMICILIOS.....	28
TITULO II. PERSONAL DE VIGILANCIA Y OFICIOS VARIOS.....	28



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 53°. COMPORTAMIENTO DEL PERSONAL DE VIGILANCIA Y OFICIOS VARIOS.....	28
CAPITULO VII MENORES DE EDAD.	29
Artículo 54°. LOS MENORES DE EDAD SON RESPONSABILIDAD DE LOS PADRES.	29
Artículo 55°. NORMAS DE SEGURIDAD PARA LOS MENORES.	30
Artículo 56°. QUEJAS DE MENORES DE EDAD.	30
CAPITULO VIII OBRAS Y/O REPARACIONES LOCATIVAS.....	30
Artículo 57°. REPARACIONES LOCATIVAS Y REMODELACIONES.	31
Artículo 58°. INFORMES DE REPARACIONES LOCATIVAS.	31
Artículo 59°. REQUISITOS PARA REPARACIONES LOCATIVAS.....	31
Artículo 60°. HORARIO PARA REPARACIONES LOCATIVAS.....	31
Artículo 61°. INGRESO DEL PERSONAL DE OBRA.....	31
Artículo 62°. DEPÓSITO DE OBRA.....	31
Artículo 63°. MEDIDAS DE PRECAUCIÓN POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.	32
Artículo 64°. PROHIBICIONES EN LAS OBRAS Y/O REPARACIONES.....	32
Artículo 65°. OBRAS Y REPARACIONES POR CUENTA DE LA ADMINISTRACIÓN	32
CAPITULO IX INGRESO Y SALIDA DE TRASTEOS.....	33
Artículo 66°. PAZ Y SALVO.....	33
Artículo 67°. COMUNICACIÓN DE TRASTEО.	33
Artículo 68°. HORARIO PARA TRASTEOS.....	33
Artículo 69°. DEPÓSITO DE TRASTEOS.....	33
Artículo 70°. INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.	33
CAPITULO X TENENCIA DE MASCOTAS	34
Artículo 71°. TENENCIA DE MASCOTAS	34
Artículo 72°. REGULACIÓN SOBRE LA TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS.....	35
Artículo 73°. INSCRIPCIÓN DE MASCOTAS.....	36
Artículo 74°. MEDIDAS DE SEGURIDAD DE LAS MASCOTAS.....	36
Artículo 75°. INGRESO DE MASCOTAS.....	36
Artículo 76°. ASEO Y TRÁNSITO DE LAS MASCOTAS EN ÁREAS COMUNES.....	37
Artículo 77°. VACUNAS DE LAS MASCOTAS.	37
Artículo 78°. LAS MASCOTAS Y AREAS COMUNES NO ESENCIALES.....	37
Artículo 79°. DISPOSICIONES RELATIVAS A RAZAS DE PERROS CONSIDERADAS COMO POTENCIALMENTE PELIGROSAS.....	37
CAPÍTULO XI. BIENES Y SERVICIOS DE USO COMÚN	37
Artículo 80°. REGLAMENTACIÓN.....	37



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

TITULO I. AREAS COMUNES	38
Artículo 81°. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.	38
Artículo 82°. OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES.....	38
Artículo 83°. PROHIBICIONES.....	38
Artículo 84°. REGLAMENTACION DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE ZONAS COMUNES.....	39
Artículo 85°. USO INDEBIDO DE LAS ZONAS COMUNES.	40
Artículo 86°. ESCALERAS, PASILLOS Y ASCENSORES.....	40
Artículo 87°. REGLAMENTACION DE LA RECEPCIÓN O PORTERIA.....	41
TITULO II. FACHADAS	42
Artículo 88°. PROHIBICIONES A LA MODIFICACIÓN DE LA FACHADA.	42
Artículo 89°. JARDINES.	42
Artículo 90°. PRESERVACIÓN.....	42
Artículo 91°. MANTENIMIENTO.	43
Artículo 92°. ZONAS DE ACCESO NO SON CAMPO DE JUEGO.	43
TITULO IV. SALON SOCIAL Y BBQ.	43
Artículo 93°. ALQUILER.	43
Artículo 94°. HORARIO DE USO	44
Artículo 95°. LIMITANTES AL USO DE LA SEDE SOCIAL Y ZONA DE BBQ.....	44
Artículo 96°. COMPORTAMIENTO.....	45
Artículo 97°. CONSUMO DE BEBIDAS EMBRIAGANTES Y TABACO.	45
Artículo 98°. CAUSALES DE SUSPENSION DEL EVENTO.....	45
Artículo 99°. REGLAMENTACION SALON SOCIAL.....	45
Artículo 100°. REGLAMENTO ZONA DE BBQ	47
TITULO V. GIMNASIO.	48
Artículo 101°. OBJETIVO:	48
Artículo 102°. PRINCIPIOS.	48
Artículo 103°. DEBERES DE LOS USUARIOS DEL GIMNASIO	48
Artículo 104°. PROHIBICIONES A LOS USUARIOS DEL GIMNASIO	49
Artículo 105°. REGLAMENTO DEL GIMNASIO.....	49
TITULO VI. ZONA HUMEDA.	50
Artículo 106°. NORMAS DE REGIMEN INTERNO	50
Artículo 107°. CUMPLIMIENTO A LA NORMA	50
Artículo 108°. HORARIO	50
Artículo 109°. NORMAS MINIMAS DE SEGURIDAD	51
Artículo 110°. REGLAMENTO DE LA PISCINA.....	51

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

TITULO VII PARQUEADEROS Y BICICLETERO	52
Artículo 111°. USOS DE LA ZONA DE PARQUEO.	52
Artículo 112°. PROTECCIONES DE LAS ZONAS DE PARQUEO.	52
Artículo 113°. REPARACIÓN DE VEHÍCULOS.	53
Artículo 114°. ALARMAS.	53
Artículo 115°. TRÁNSITO VEHICULAR EN ZONAS DE PARQUEO.	53
Artículo 116°. LÍMITES DEL PARQUEADERO.	53
Artículo 117°. CAMBIOS DE VEHÍCULOS Y MOTOS.	53
Artículo 118°. PERMANENCIA.	53
Artículo 119°. REGISTRO DE PARQUEADERO PRIVADO	53
Artículo 120°. ZONA DE PARQUEO DE VISITANTES.	54
Artículo 121°. VEHICULOS DE VISITANTES.	54
Artículo 122°. REVISIÓN DE VEHÍCULOS DE VISITANTES.	54
Artículo 123°. REGLAMENTACION DE PARQUEADEROS	54
Artículo 124°. DETERMINACIÓN Y USO DEL BICICLETERO.	57
Artículo 125°. REGLAMENTO DEL BICICLETERO:.....	57
TITULO VIII SHUT DE BASURAS.....	57
Artículo 126°. MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE:.....	58
Artículo 127°. HORARIOS O FRECUENCIAS DE RECOLECCIÓN:	58
Artículo 128°. PROGRAMACIÓN DE RECOLECCIÓN DE OTROS RESIDUOS ESPECIALES:	58
Artículo 129°. REGLAMENTO DEL SHUT DE BASURAS:.....	58
TITULO IX CANCHA MULTIPLE	59
Artículo 130°. HORARIO:	59
Artículo 131°. REGLAMENTO DE LA CANCHA MULTIPLE:.....	59
CAPÍTULO XII. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.....	59
Artículo 132°. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.	59
Artículo 133°. MORA EN EL PAGO DE CUOTAS.	60
Artículo 134°. INTERESES DE CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.	60
Artículo 135°. REQUERIMIENTO DE LOS DEUDORES MOROSOS.....	60
Artículo 136°. DEL COBRO JURÍDICO.	60
Artículo 137°. LISTADO DE MOROSOS.	60
CAPÍTULO XIII. MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES	60
Artículo 138°. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	60
TITULO I CONDUCTAS OBJETO DE SANCION.	61
Artículo 139°. CONDUCTAS VIOLATORIAS.	61



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 140°. ACTIVIDADES INSALUBRES.....	62
Artículo 141°. ACTIVIDADES INMORALES.....	62
Artículo 142°. ACTIVIDADES INCÓMODAS.....	62
Artículo 143°. ACTIVIDADES PELIGROSAS.....	63
Artículo 144°. ACTIVIDADES DAÑOSAS.....	64
Artículo 145°. ACTIVIDADES PROHIBIDAS.....	64
TITULO II SANCIONES.....	64
Artículo 146°. TIPO DE SANCIONES.....	64
Artículo 147°. PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER LAS SANCIONES.....	65
Artículo 148°. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LAS SANCIONES.....	65
Artículo 149°. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.....	66
Artículo 150°. VERIFICACIÓN PARA IMPOSICIÓN DE LA SANCIÓN.....	66
Artículo 151°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS.....	67
Artículo 152°. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LA SANCIONES NO PECUNIARIAS.....	67
Artículo 153°. OBLIGATORIEDAD.....	67
Artículo 154°. MARCO LEGAL.....	67
Artículo 155°. VIGENCIA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA Y DIVULGACIÓN.....	67



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS COMUNES PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN- PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. INTEGRACIÓN NORMATIVA. En este manual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los **copropietarios**, residentes y visitantes del PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN - PROPIEDAD HORIZONTAL, **en armonía con la ley 675 de 2001**, el Reglamento de Propiedad Horizontal, **Código de policía** y sentencias sucesivas concordantes.

Artículo 2º. OBJETO. El presente Manual de Convivencia rige el Uso de Áreas Comunes, las normas reguladoras del comportamiento, la disciplina social, la armonía y la sana convivencia, que tiene como objetivo, garantizar los derechos y obligaciones de cada uno de los habitantes del PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN - PROPIEDAD HORIZONTAL, con el que se informa **de** los derechos y los deberes para la dignidad humana, la solidaridad, convivencia pacífica, función social y ecológica de la Propiedad, derecho al debido proceso, derecho de defensa, reciprocidad, tolerancia y reconocimiento mutuo entre los **Copropietarios**, residentes del Conjunto, los miembros del Consejo de Administración y el Administrador **como** Representante Legal.

Artículo 3º. FINALIDAD. La adopción del presente manual, propende por el desarrollo de la convivencia armónica entre todos los Copropietarios y Residentes, y busca implementar métodos para solucionar pacíficamente los conflictos interpersonales e intergrupales, y generar **entre todos** conciencia de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad.

Artículo 4º. MISION. Seremos un grupo de familias, que comparten la firme convicción de procurar un hogar, aplicando políticas y normas que garanticen el buen funcionamiento del conjunto, con la ejecución de proyectos de beneficio común y mantenimientos correctivos o preventivos, contando con un alto sentido de pertenencia y el pago oportuno de sus obligaciones, generando bienestar social y financiero.

Artículo 5º. VISION. El PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN - PROPIEDAD HORIZONTAL está encaminado a ser una copropiedad auto sustentable y sostenible, logrando la estabilidad en sus funciones sociales y ecológicas, con el compromiso, participación proactiva de todos y cada uno de sus Copropietarios, Residentes y Visitantes sin distinción de edad, credo o cultura y de esta manera ser ejemplo de unión y desarrollo constante en el sector de Ciudad Bolívar, proyectando la imagen al más alto nivel local y distrital.

Artículo 6º. OBJETIVOS. El PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN - PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrá como objetivos:

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- a. Priorizar la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los copropietarios, residentes y todos y cada uno de los integrantes del conjunto y de las demás personas que con ellas convive para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
- b. Manejar de manera cuidadosa y responsable los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Presente manual.
- c. Exigir a los Copropietarios o a sus representantes, quienes para todo caso serán las personas que se encuentren en tenencia, posesión, o como residentes; el cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, **el código de policía**, el presente manual y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
- d. Observar buena conducta, entendiendo ésta como los actos de comportamiento realizados por un individuo o grupo que estén acordes con la sana convivencia, el orden, la tranquilidad, la moral, la ética y la paz.
- e. Cualquier acto que infrinja lo anteriormente expuesto, será tomado como mala conducta.

Artículo 7º. DOMICILIO. El domicilio legal y actual del EL PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN - PROPIEDAD HORIZONTAL, para todos sus efectos, será en la calle 63 sur No 64-90, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar (Bogotá), y estará sometido a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil Colombiano, **Código De Policía**, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente Manual y demás normas legales sobre la materia.

Artículo 8º. DISPOSICIÓN DE LA COPROPIEDAD. El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su inmueble con las personas que desee, siempre y cuando observe el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad, escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

Artículo 9º. DESTINACIÓN DE LA COPROPIEDAD. Los inmuebles que conforman la Copropiedad, se destinaran única y exclusivamente para vivienda familiar, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto; los parqueaderos son de uso exclusivo para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o visitantes.

No podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y lo establecido en la licencia de construcción.

Artículo 10º. ENTREGA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA. La administración le hará entrega a cada Propietario el Manual de Convivencia dejando constancia escrita del recibido



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada Copropietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos, según sea el caso.

CAPÍTULO II. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS.

Los Propietarios, o quien los represente o sustituya y los Residentes del Conjunto tienen derecho a:

Artículo 11º. USO Y DISFRUTE.

Tendrá Derecho cada uno de los Copropietarios y Residentes, a poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su inmueble privado de acuerdo con la Ley Colombiana Vigente y este manual, dentro de las limitaciones contenidas en las mismas disposiciones legales.

Artículo 12º. ENAJENAR O ARRENDAR.

Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su inmueble privado conjuntamente con su derecho sobre bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Cualquiera de estas acciones o de cualquiera que se les asemeje, deberán ser informadas por escrito a la Administración, con Cuarenta y Ocho (48) horas de anticipación.

Artículo 13º. ARBITRAR.

Utilizar los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

Artículo 14º. PARTICIPACIÓN EN LA ASAMBLEA.

Los Copropietarios podrán intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto, o a través de su Apoderado Especial cuando así lo disponga el reglamento de la asamblea general y las normas vigentes.

Artículo 15º. APLICACIÓN DE LAS NORMAS.

Los copropietarios y residentes podrán solicitar a organismos de Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas, previa presentación de pruebas y análisis del comité de convivencia.

Artículo 16º. CUMPLIMIENTO DEL DERECHO.

Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia.

Artículo 17º. INFORMACIÓN CONTABLE.

Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando algún Copropietario tenga dudas sobre el manejo contable o cualquier otra operación, previa solicitud escrita, para lo cual se tendrá disponible la



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

información contable en la oficina de administración en los horarios que para ello se establezca.

Artículo 18º. PUBLICACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

La Administración **anualmente** publicará los Estados Financieros físicamente en cartelera y virtualmente a cada uno de los propietarios en el correo que ha sido registrado en administración con la ejecución presupuestal **correspondiente**.

Parágrafo 1. La información financiera presentada, deberá estar ajustada a los requisitos que para tales fines establezca la Ley Tributaria y Financiera vigente Colombiana.

Parágrafo 2. En caso de que un Copropietario y/o tenedor esté en desacuerdo con la información publicada, puede solicitar por escrito y/o vía correo electrónico a la administración la justificación de la misma.

Parágrafo 3. Es de aclarar que las correcciones solicitadas sobre los Estados Financieros de la copropiedad, se efectuarán si le asiste el derecho y si el propietario y/o tenedor presentan la documentación idónea.

Artículo 19º. SER ESCUCHADO.

Ser escuchado por el Administrador en el horario de atención establecido; y por el Consejo de Administración con cita previa.

Parágrafo. Ser escuchado en descargos por el Administrador, el Consejo de Administración y los miembros del Comité de Convivencia, en cumplimiento del debido proceso.

Artículo 20º. AL RESPETO.

A ser tratado con respeto y sin distinción de ninguna clase por su raza, condición social, sexo, credo u orientación política o sexual.

Hacer solicitudes respetuosas a las diferentes **instancias del Parque** Residencial, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna.

Participar en los procesos democráticos del Conjunto, pudiendo elegir y ser elegido.

Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.

CAPITULO III. DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos y cada uno de los residentes.

Artículo 21º. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.

Todo residente se hará responsable por los daños que causen **sus** familiares o sus invitados a los bienes comunes y/o privados; los cuales serán valorados por el afectado y/o la Administración, según sea el caso con los soportes correspondientes; una vez teniendo la cotización o documentos soportes se le realizara notificación por escrito al tenedor del inmueble responsable.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Parágrafo. La responsabilidad de la que trata el presente Artículo, inicia una vez el Residente autoriza la entrada del visitante, para lo cual quedará registrado su ingreso en el Libro de Visitas que se establezca para tal fin.

Artículo 22º PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD.

Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de **copropietarios**, difundir y divulgar el Reglamento de Copropiedad, el Manual de Convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 23º OBLIGACIONES.

Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley e incorporadas en el Reglamento De Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los copropietarios del conjunto las siguientes:

- a. Los propietarios, tenedores, residentes, personal de administración, vigilancia y de aseo están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes (internos y externos), con el máximo de diligencia y de cuidado, así como responder por los daños que se causen.
- b. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para llevar a cabo las correspondientes Asambleas Generales.
- c. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios, tenedores o residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
- d. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, **el código de policía**, así como el presente Manual De Convivencia.
- e. Atender cumplidamente el pago de las expensas, tanto ordinarias como extraordinarias acordadas, ordenadas y previamente establecidas por la Asamblea General.
- f. Presentar sus sugerencias y/o quejas por escrito y/o vía correo electrónico a la Administración, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
- g. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades; tal omisión generará la responsabilidad en la reparación de los daños que sean generados.
- h. Evitar por parte de los propietarios, tenedores o residentes entregar prebendas al personal de vigilancia por cuidar vehículos estacionados frente al conjunto residencial, o el ingreso de vehículos NO autorizados por la administración.
- i. Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso o servicio común o de los bienes privados de otros Copropietarios.
- j. En los contratos por medio de los cuales se conceda a cualquier título el uso o goce de un bien de dominio privado, se pactará el cumplimiento por parte del Arrendatario de las obligaciones emanadas de este manual. Cuando la persona que a cualquier

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- título no traslativo de dominio tenga el uso o goce del bien de dominio privado y no comprenda el idioma español será obligación del Propietario la explicación del mismo, está razón no puede darse para desconocer la normatividad señalada en este manual.
- k. Dejar libre de obstáculos y **otros elementos**, las instalaciones de servicios, escaleras, corredores, puertas y demás elementos arquitectónicos del conjunto.
 - l. Abstenerse de perforar los techos, pisos o paredes comunes. Tampoco se puede introducir en la unidad de dominio privado objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos que puedan alterar la solidez, salubridad y seguridad del Conjunto.
 - m. Al hacer aseo del apartamento, barrer y lavar hacia adentro, para no ensuciar las áreas comunes.
 - n. Asistir, cuando sea citado por los Miembros del Comité de Convivencia, o por el Consejo de Administración a rendir descargos o aclaraciones, para resolver los conflictos en forma activa, respetuosa y puntual, el no asistir no lo exonera de las obligaciones y responsabilidades. El no asistir a la invitación por tres veces consecutivas se tendrá como indicio grave sobre la responsabilidad de los hechos objetos del descargo.
 - o. Aportar soluciones para resolver el conflicto, siendo tolerante en la diversidad, como mecanismo para construir comunidad y vivir en un clima de grata convivencia y respeto.
 - p. Si el inmueble fuese arrendado, el Propietario se hará responsable por los daños **ocasionados** y por el comportamiento de su Arrendatario.
 - q. **Cuidar los jardines** y las plantas sembradas en el Parque Residencial.
 - r. Infundir a nuestros hijos el respeto por las personas y las cosas.
 - s. Los copropietarios y residentes, responderán por los daños causados a los elementos que se encuentran en las áreas comunes del Conjunto.
 - t. Conocer y acatar las normas del Parque Residencial.
 - u. No enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos de los que autoriza el artículo 6 del Reglamento de Propiedad Horizontal.
 - v. No obstruir las escaleras, pasillos, puertas y demás lugares que sirvan para el tránsito y locomoción de las personas.
 - w. En caso de venta o transferencia de dominio, el vendedor se obliga a comunicar a la Administración, el nombre y domicilio del adquirente; a exigir al nuevo Propietario que en la escritura se exprese su conformidad con el presente manual y con eventuales modificaciones posteriores.
 - x. No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos que incomoden a los Residentes o que causen daños o que interfieran los servicios del Conjunto.
 - y. Cada Propietario será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la Administración le imponga al usuario por violación **del Reglamento de propiedad horizontal Código de policía** y este manual.
 - z. Para que cada persona distinta del propietario, pueda ocupar cualquier apartamento, no tratándose de desmembración de la Propiedad, será necesaria la celebración de

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

un contrato en el que se debe pactar expresamente que el inquilino u ocupante, a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este manual.

Artículo 24°. PROHIBICIONES. Los Propietarios y Residentes que ocupen unidades privadas, deben abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los habitantes del Conjunto o que ponga en peligro la seguridad y la solidez del Conjunto. Por tanto deben abstenerse de:

- a. Dar a los inmuebles un uso diferente al establecido en el presente manual, en el código de policía y en el reglamento de propiedad horizontal.
- b. Colgar de los muros estructurales, medianeros o de los techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la **edificación**.
- c. Apropiarse de las zonas comunes del Conjunto como los parqueaderos de visitantes. En caso de reincidencia en este punto la Administración está autorizada para solicitar el retiro mediante grúa del vehículo y ubicarlo en las bahías de la zona externa de la Copropiedad. El Residente o copropietario a su vez será sancionado con la restricción **de los bienes comunes no esenciales para su apartamento por el término de (1) un mes, así como se le impondrá una sanción** económica.
- d. Colocar avisos o letreros en las ventanas exteriores de la unidad de su propiedad, que afecten la estética del Conjunto como promociones de productos de cualquier índole, lo mismo que colgar ropas, tapetes, etc.
- e. Introducir o guardar, so pretexto de formar parte de las actividades personales del copropietario o residente, sustancias corrosivas, inflamables, explosivas, antihigiénicas o de otra índole que representen peligro para la integridad de la construcción o la salud de sus habitantes.
- f. Usar estufas de petróleo o sustancias similares.
- g. Realizar obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este manual, y sin que se haya informado a la Administración, identificando el personal que se encargará de adelantar dichas labores, o que comprometan la seguridad, solidez, salubridad de la edificación o que disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. Si se ocasiona algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- h. Arrojar en las cañerías objetos tales como telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir o destruir los ductos de evacuación de aguas servidas, comúnmente llamadas aguas negras, y el ducto de basuras.
- i. Instalar máquinas o equipos que puedan causar daños en las instalaciones o molestias a los vecinos o que entorpezcan el buen funcionamiento de aparatos de radio o televisores.
- j. Perturbar la tranquilidad de los Residentes con ruidos exagerados producto del alto volumen en aparatos de sonido, radio o televisión, especialmente entre las 10:00 p. m. a 8:00 a.m.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- k. Utilizar el pasillo, las escaleras, **zonas verdes y zonas comunes** en general, para estacionar motos, bicicletas y triciclos toda vez que estos sitios están destinados exclusivamente a servir como áreas de acceso. La Administración no responderá por la eventual pérdida de dichos objetos.
- l. Arrojar basuras y desperdicios a los **apartamentos de los pisos bajos y zonas comunes**.
- m. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
- n. Modificar las fachadas del Conjunto. Quedan prohibidos, entre otros el cambio del tipo de ventanas, **vidrios y puertas. Así como aumentar o disminuir el número de estos**.
- o. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar.
- p. Dejar utensilios, enseres, materas o elementos de uso doméstico en las áreas comunes.
- q. Sacudir alfombras y otros objetos en las ventanas o balcones, exteriores e interiores, o en las escaleras.
- r. Pintar o rayar las paredes de las áreas comunes del Conjunto, o los vehículos que se encuentran estacionados en el parqueadero.
- s. Practicar fútbol, microfútbol o juegos similares en las áreas comunes, se excluye la placa deportiva.
- t. Consumir bebidas embriagantes en las zonas comunes del Conjunto. Se excluye de esta prohibición el salón social.
- u. Dirigirse en forma irrespetuosa y sin la debida consideración a los empleados de la Copropiedad, o ejercer algún tipo de amenazas o violencia contra ellos.
- v. Formular reclamos verbales irrespetuosos, de manera arbitraria, injuriosa o violenta contra los vecinos, empleados y autoridades Administrativas.
- w. Los Propietarios de los últimos pisos, no pueden ejecutar ningún tipo de construcción; de igual manera, ningún Propietario podrá adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción.
- x. Jugar en los ascensores, ya que quienes lo hagan pueden quedar atrapados o causar daños en las máquinas.
- y. Fumar en recintos cerrados y en las áreas comunes donde se moleste a los vecinos.
- z. Verter líquidos o cualquier otro elemento por los balcones y ventanas, de manera que se afecte la fachada de la torre.
- aa. Lavar los balcones sin tener la precaución de que no caiga agua en los balcones o ventanales de los pisos inferiores.
- bb. Ejecutar toda conducta que atente contra la tranquilidad, bienestar, uso y goce de los demás Copropietarios.

CAPÍTULO IV. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 25º. REGLAMENTO COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Se estableció el Reglamento de comité de convivencia. El cual será documento aparte del manual de convivencia.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 26º. PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

- a. Cualquier copropietario, Residente o Tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario.
- b. Cualquier miembro del comité de convivencia recepcionara la solicitud de audiencia de conciliaciones, quien transmitirá la información a los demás miembros de dicho comité, quienes programaran hora y fecha para llevar dicha reunión de conciliación citando a las partes.
- c. Los comunicados que se realicen por medio de las TIC (Tecnologías de la Información y Comunicación) como el correo electrónico, las redes sociales, ya sean publicadas desde el comité de convivencia, Administración o el Consejo de Administración, tendrá validez de convocatoria.
- d. Toda queja que sea radicada al comité de convivencia o a la administración por problemas de disociación en redes sociales será evaluado por el comité.

CAPÍTULO V. CONVIVENCIA CIUDADANA.

Artículo 27º. FINALIDAD. Los comportamientos que favorecen y fortalezcan la convivencia ciudadana, establecidos en este Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, tienen un propósito pedagógico, preventivo, sancionatorio y reparador; y deben ser acogidos por todas las personas que habitan el Parque Residencial, y sólo en caso de inobservancia, darán lugar a la aplicación de las medidas correctivas pertinentes.

Artículo 28º. LA SOLIDARIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA.

La convivencia ciudadana implica el compromiso de las personas, de prestarse apoyo entre sí y de ayudar a las que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad. Es deber general de los Copropietarios que habitan en nuestro Conjunto, arrendatarios y visitantes, colaborar en las relaciones cotidianas que se dan entre los miembros de esta comunidad cuando se armonizan los intereses individuales con los colectivos en lo siguiente:

- a. Asistir a quienes lo requieran por su edad, condición física o por circunstancias de vulnerabilidad.
- b. Realizar las acciones necesarias para prevenir accidentes que puedan causar daño a las personas o a los bienes del Conjunto.
- c. Auxiliar a la víctima en caso de agresión o atentado contra ella o sus bienes y comunicar lo sucedido a las autoridades.
- d. Se debe prestar toda la colaboración a los señores de seguridad y respetarlos.
- e. Colaborar con las autoridades cuando ésta lo solicite y en situaciones de emergencia cuando así lo requieran y apoyar las acciones tendentes a preservar la seguridad ciudadana de acuerdo a lo expuesto en la Ley 1801 del 2016, por la cual se expide el Código de Policía y Convivencia.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 29º. RELACIONES DE VECINDAD. Las relaciones de vecindad se construyen mediante el intercambio de actuaciones entre quienes habitan en el Parque Residencial, y para fortalecerlas deben tener en cuenta lo siguiente:

- a. Participar en la solución de conflictos comunitarios con el comité de convivencia.
- b. Divulgar el contenido del Manual de convivencia y del reglamento de propiedad horizontal entre quienes habitan en el Conjunto.
- c. Mantener las unidades de vivienda en condiciones de seguridad y salubridad. Este deber también comprende la seguridad y salubridad de las áreas comunes (basuras en general y residuos de tabaco).

Artículo 30º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SOLIDARIDAD. En caso de accidente, agresión, atentado, incendio, catástrofe o cualquier otra situación que ponga en riesgo la vida o la integridad de las personas que habitan en el Conjunto o de sus visitantes, debemos observar los siguientes comportamientos:

- a. Llamar a las líneas de emergencia, ambulancia, Policía, bomberos, toxicología, según el caso.
- b. En situaciones de emergencia, permitir el paso y facilitarle el tránsito, a las ambulancias, patrullas de policía y carros de bomberos, o a cualquier otro vehículo que preste servicios sociales, paramédicos o de urgencias. También a los vehículos que presten servicios humanitarios o con distintivos de organizaciones humanitarias de acuerdo con las Normas del Derecho Internacional Humanitario. Siempre y cuando presenten las placas o números de identificación oficiales al ingresar al Conjunto.
- c. Dar aviso inmediato a las autoridades cuando se observe el desarrollo de acciones que puedan implicar hechos violentos o de actividades ilícitas que pongan en peligro a los Residentes o a sus bienes.

Artículo 31º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD. Para el logro de una convivencia armónica en el Conjunto, es necesario respetar las actividades normales de las personas, tanto en las áreas comunes como en las privadas. Para ello debemos observar lo siguiente:

- a. Acatar las normas ambientales vigentes en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes, olores molestos (químicos, tabaco y sus derivados, drogas estimulantes).
- b. Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados y regulados de acuerdo a lo expuesto en la resolución 627 del 2006 y en la ley 1801 del 2016, en consideración a los decibeles y los horarios tanto diurnos como nocturnos, además del decoro y la prudencia, con educación y respeto a los Copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad o de la tranquilidad por ruidos y reparaciones que se pretendan hacer fuera del horario permitido, que interrumpa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes sin perjuicio de las que imponga el Código de Policía.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- c. Si las infracciones anteriores son reiterativas, después de haberse solicitado tres veces disminuir el sonido, la Administración dará curso a la acción o querrela policiva respectiva indicadas los artículos 33 del Código de Policía Numeral 1 Literal A. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando los Residentes de un apartamento reporten el incidente, abuso o inseguridad y el personal de vigilancia verifique que en efecto está ocurriendo la situación denunciada.
- d. En caso de reuniones en los apartamentos, después de las 10:00 p.m., cualquier día de la semana, los sonidos deben ser sólo audibles al interior del apartamento, para no perturbar a los vecinos (*máx. 55 decibeles, según medición realizada frente a la puerta principal del inmueble o por la manifestación de más de un vecino sobre el ruido excesivo audible en su Copropiedad*). Lo anterior implica que los balcones tampoco pueden utilizarse para tal fin. De llegar a presentarse un nivel mayor de decibeles al mencionado con antelación de lunes a jueves y domingo **de 9:00 p.m. a 7:00 a.m. o los viernes y sábados de 12:00 a.m. y las 7:00 a.m.**, el procedimiento a seguir para evitar la perturbación del descanso de los Residentes será:
- 1. Se comunicara al Residente para informarle la violación de la norma. Se le solicitara que disminuya el ruido.**
 - 2. Pasados 15 minutos, si persiste en un nivel superior se informara a la Policía Nacional indicando que el procedimiento a seguir está expuesto en el artículo 33 Parágrafo 1, Numeral 1, Multa General Tipo 3, Disolución de la Reunión o Actividad de manera preventiva, para lo cual se realizará será el corte de energía.**
 - 3. Este corte se hara de acuerdo a la disposición horaria de la Resolución 627 del 2006 en el Artículo 2. Horario: por lo cual se aplicara el numeral anterior de Corte de Energía como medida preventiva y se restaurará en horario Diurno que es a las 7:01 a.m del día Siguiente.**
- e. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo se deben evitar los escándalos, gritos o el uso de televisores, radios o equipos de sonido a alto volumen que sobrepase los decibeles permitidos.
- f. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto.
- g. Permitir el ingreso del administrador en caso de queja reiterada de los demás Residentes para verificar el no uso de maquinarias u otros elementos similares prohibidos dentro de la propiedad horizontal.
- h. En el caso de animales domésticos que lloren o aúllen por estar solos por más de tres (3) horas, por descuido, enfermedad, dolor o maltrato, la Administración acatará lo expuesto en la **Ley 1774 de 2016, Artículo 7, Sobre Maltrato Animal**, dando parte a las autoridades correspondientes, de igual manera la Administración tiene el derecho de solicitar al Residente la consulta donde un veterinario con el fin de investigar que está sucediendo y cómo este hecho puede afectar la convivencia de los demás.
- i. Queda prohibido adelantar reparaciones dentro de los apartamentos los días sábados en la tarde, domingos y festivos todo el día.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Éstas sólo se podrán efectuar los días hábiles de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m.

Artículo 32º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LAS RELACIONES DE VECINDAD.

- a. Reparar las averías o daños en las unidades de la vivienda que puedan poner en peligro, que perjudiquen o molesten a los vecinos.
- b. Permitir el ingreso del Administrador para verificar el estado del inmueble en aquellos casos de queja por daños producidos en otras Copropiedades como humedades, filtraciones, agrietamientos y similares.
- c. El Administrador de la Copropiedad es responsable de mantener limpias las áreas comunes de la misma. Se entiende por tales: las zonas verdes, los sitios de recreación colectiva, las zonas de circulación, las zonas comunes y los parqueaderos. Así mismo, debe velar porque el cuarto de basura, unidades sanitarias, cañerías, ascensores, sistemas de iluminación y de ventilación funcionen adecuadamente, y mantener lavados y desinfectados los tanques de almacenamiento de agua y los hidrantes en buen estado y libres de obstáculos que impidan o entorpezcan su uso. Todo ello no exime la obligación de cuidado en el uso de las zonas comunes que deben tener los Residentes, Propietarios y Visitantes.
- d. Respetar el derecho a la intimidad personal y familiar.
- e. Prevenir que las personas se causen daños a sí mismos, a los vecinos y a los bienes comunes.
- f. Utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes.
- j. Cumplir a cabalidad con el Manual del Parque Residencial; en especial lo relacionado con el mantenimiento, la conservación, el uso y el orden interno de las áreas comunes y con el pago de las expensas comunes.
- k. No agredir física o verbalmente a sus vecinos, visitantes, y a los empleados que trabajen para el Conjunto.

Artículo 33º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS.

Existirá seguridad para las personas que habitamos en el Parque Residencial, cuando se prevengan los riesgos contra la integridad física y moral, la salud y la tranquilidad, y para ello debemos tener en cuenta:

- a. No colocar en las áreas comunes materas, tapetes u otros elementos que obstruyan el paso de los Residentes.
- b. No interferir los sistemas de alarma de los vehículos ni el circuito cerrado de televisión del Conjunto, así como cualquier otro dispositivo de seguridad que la Copropiedad haya instalado.
- c. Atender las recomendaciones del Cuerpo Oficial de Bomberos en materia de prevención y seguridad para el manejo de los desechos de productos químicos y materiales inflamables.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- d. No portar ni manipular armas, municiones, sustancias peligrosas o explosivas en las áreas comunes del Conjunto, y en los apartamentos no dejarlas al alcance de los menores de edad o de personas inexpertas. En cuanto al porte de armas, queda exceptuado de esta prohibición el personal perteneciente a las Fuerzas Armadas y los vigilantes del Conjunto exclusivamente en cumplimiento de su deber. Las personas de seguridad privadas diferentes a los vigilantes deberán acogerse a la normatividad distrital vigente en cuanto a porte de armas.
- e. No propiciar riñas o escándalos en las áreas comunes ni participar en ellas. En caso de que llegaren a ocurrir, mediar o avisar de inmediato a la Seguridad del conjunto , a la administración y a las autoridades si fuere el caso.

Artículo 34º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL ÁREA PRIVADA. Debemos respetar el derecho a la privacidad. A los apartamentos solo se podrá ingresar con autorización de su Propietario o Residente y queda prohibido escalar los muros, rejas o paredes del Conjunto.

Artículo 35º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL. Cuidar la integridad física y las características arquitectónicas del Conjunto, con el fin de prevenir su deterioro.

Artículo 36º. LA SEGURIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA. Los Propietarios del Conjunto tendremos mayor seguridad si hay respeto entre todos, y se cuidan las áreas comunes y todo elemento, equipos e infraestructura de los servicios públicos; si se previenen incendios, se observan las normas de protección y, en general, si se evitan las prácticas inseguras. Por lo tanto debemos cumplir con los siguientes deberes:

- a. Prevenir accidentes, tomando para ello las precauciones necesarias para la seguridad de las áreas comunes.
- b. Acudir al Comité de Convivencia con el fin de buscar mecanismos de participación ciudadana, contribuir con soluciones acordes, amigables o conciliatorias.
- c. Mantener en buen estado las edificaciones.
- d. Dejar a los niños y niñas menores de siete años al cuidado de una persona mayor, cuando los Padres o Acudientes deban ausentarse del apartamento.
- e. No causar daño alguno a los bienes de las áreas comunes y repararlos inmediatamente si se produjeren.
- f. Informar a la Administración todo acto de vandalismo, hurto o violencia que atente contra la convivencia o el patrimonio del Conjunto.
- g. Respetar y acatar las normas que sobre prevención de desastres asuma la Copropiedad de acuerdo a lo establecido por el DPAE.
- h. No modificar, ni alterar redes o instalaciones de servicios públicos. Ni poner en riesgo a los residentes, visitantes o copropietarios.
- i. No realizar quemaduras o incendios que afecten la convivencia en cualquier área común o privada.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- j. No fabricar, tener, portar, almacenar, distribuir, transportar, comercializar, manipular o usar artículos pirotécnicos, fuegos artificiales, pólvora o globos sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente.

Artículo 37º. EL APARTAMENTO Y SUS ENSERES. Todo apartamento debe permanecer principalmente bajo la vigilancia de sus ocupantes. Se debe instalar un refuerzo en la puerta principal y esta debe cumplir con las mismas especificaciones de la puerta original, también se debe instalar una cerradura de seguridad adicional y asegurarse de que ésta siempre permanezca cerrada.

Artículo 38º. NORMAS DE SEGURIDAD. El Residente deberá colaborar con las medidas de seguridad e instalar los medios necesarios para garantizar la seguridad de su unidad privada, ya que la Administración no se hace responsable por los daños o hurtos que se presenten en los apartamentos. Son recomendaciones mínimas en materia de seguridad las siguientes:

- a. Está completamente **PROHIBIDO** dejar las llaves de su apartamento o vehículos u objetos de valor en la portería o en la Administración.
- b. Exija al vigilante que anuncie por citofono a cualquier visitante que se dirija a su apartamento y que espere su autorización para permitir el ingreso al Conjunto. (En caso de no tener citofonia virtual el visitante o domiciliario deberá comunicarse directamente con el propietario o residente o usted deberá autorizar previamente el ingreso). NO se dejara ingresar si no puede ser anunciado.
- c. El personal de vigilancia no esta autorizado para realizar acompañamientos a cada apartamento.
- d. Al salir verifique que puertas y ventanas queden debidamente cerradas y aseguradas.
- e. El personal del servicio doméstico debe estar acreditado y documentado, y su ingreso a las instalaciones del Conjunto debe autorizarse por escrito en la Administración.
- f. Utilice cajas de seguridad en su apartamento para guardar dinero, joyas y objetos de valor. Y ubicarlas en lugares de difícil alcance. Se aconseja adquirir una póliza contra hurto, para asegurar sus bienes.
- g. Al ingresar o salir de su apartamento, verifique no olvidar las llaves en la cerradura.
- h. Los vehículos deben quedar con vidrios y puertas cerradas y aseguradas. No deje objetos visibles dentro del vehículo.
- i. Si en su ausencia precisa autorizar que un familiar o amigo pueda acceder a su apartamento, debe hacerlo mediante escrito radicado en la Administración, identificando plenamente a los visitantes para que ésta imparta las instrucciones del caso al personal de vigilancia.
- j. Deje en la Administración los números de teléfonos donde se le pueda ubicar en caso de emergencia, diligenciando el “Censo de residentes” que la Administración pone a su disposición.
- k. Cuando un Residente permite que una persona saque un electrodoméstico del Conjunto, debe dar instrucción precisa por escrito a la Administración y este informe a los vigilantes, en la que se identifique plenamente el bien mueble correspondiente.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- I. En caso de dejar a sus hijos menores de edad solos en el apartamento, instrúyalos suficientemente para que no reciban a personas desconocidas y no permita que salgan solos del Parque Residencial: la responsabilidad es únicamente suya.
- m. Queda prohibida la entrada a la Copropiedad de todo tipo de vehículos de servicio público como taxis o vehículos de carga y descarga, en servicio, salvo que por razones de salud o de fuerza mayor se requiera su ingreso. Los vehículos de servicio público de Residentes o Propietarios que cumplan con los tamaños del parqueadero solo podrán ingresar al Conjunto con la respectiva ficha asignada al parqueadero de su propiedad o asignación y deberán ser notificados, registrados y autorizados por la Administración.
- n. Queda prohibido fijar o distribuir propaganda de todo tipo, así como el empleo de cualquier medio publicitario dentro de la Copropiedad; se exceptúan las notas informativas dejadas en recepción o las que la Administración disponga dejar en los casilleros.
- o. Queda expresamente prohibido el ingreso a la Copropiedad de personas que se dediquen a ventas ambulantes; así como establecimientos comerciales dentro de la copropiedad.
- p. Queda prohibido jugar con balones, bicicletas u otros elementos que puedan poner en riesgo la integridad de los Residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; se autoriza a los guardas y Logísticos, a la Administración, comité de convivencia y a los miembros del Consejo para retener y depositar en la oficina de Administración implementos tales como: balones, bicicletas, monopatines, etc., que se utilicen indebidamente o en horario y lugares no autorizados.
- q. Se autoriza el ingreso de personal de servicios a domicilio, siempre y cuando se utilice la entrada peatonal principal, se anuncie indicando la empresa de donde viene, utilice el chaleco que le sea suministrado y deje un documento, con foto, en la portería. Si no presenta un documento no se autorizará su ingreso y el Residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Se prohíbe el uso de pasamontañas.
- r. En vacaciones o con ocasión de ausencias prolongadas, se recomienda a los Copropietarios o Residentes informar a la Administración, con el fin de establecer el control de acceso al apartamento, se debe informar el nombre y número de cédula de la(s) persona(s) a las que se otorga permiso de entrada provisional a la Copropiedad. Se recomienda cerrar los registros de agua potable, energía y gas.
- s. Por seguridad y sentido de pertenencia con el Conjunto, los Propietarios y Residentes deberán informar a la Administración o al personal de seguridad, la presencia de personas extrañas o que observen actitudes sospechosas.
- t. No se permite la modalidad de arrendamiento por días u horas ni para uso de oficinas. Todos los apartamentos deben destinarse al uso residencial, exclusivamente.
- u. Queda prohibido el ingreso de escoltas o conductores armados a las zonas comunes.
- v. Todos los Residentes están en la obligación de informar el nombre y la identificación de todos los habitantes de su unidad residencial en la Administración. Los Propietarios serán solidarios de dicha obligación cuando sean arrendadores manifestando a sus arrendatarios que este es un requisito indispensable para la autorización del trasteo de

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

ingreso. El registro incluye el formato de Censo de residentes y en el sistema de control de acceso donde se incluirá registro de datos de los Residentes y autorizados.

- w. Salvo el caso que el hurto o los daños se produzcan por engaño, delincuencia común u organizada, para tal caso el propietario deberá avisar a la seguridad del conjunto y ellos a su vez informarán a las autoridades competentes.

Artículo 39º. PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES. El personal de vigilancia y aseo o de servicios generales que labore en la Copropiedad, observará las siguientes normas de seguridad:

- a. Las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al Parque Residencial son los Propietarios y Tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de Propietarios y Tenedores que lleva la Administración, y que permanecerá a disposición del personal de vigilancia.
- b. Toda persona diferente del Propietario o Tenedor de la unidad privada que quiera retirar del Conjunto un paquete, necesitará la autorización del Propietario o tenedor respectivo.
- c. Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin la autorización de los Propietarios o Residentes.
- d. Las empleadas domésticas y niñeras no podrán ausentarse del Conjunto con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita del Residente presentada el día hábil anterior ante la Administración si se hace el envío por correo electrónico o en caso de urgencia solo se aceptará el recibido desde la cuenta de correo electrónico registrada en el formulario de actualización de datos y se confirmará vía telefónica al celular en el consignado. En este último caso, la Administración hará preguntas de seguridad para confirmar la identidad.
- e. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información acerca de Propietarios, Tenedores o usuarios, salvo autorización expresa por escrito, que se radicará en la Administración.
- f. El personal de vigilancia y oficios varios debe ser atento, respetuoso y cortés con los Residentes de la Copropiedad y estos observarán igual comportamiento respecto del citado personal.
- g. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, y cuando del servicio de vigilancia se haga cargo al menos un funcionario de la Administración.
- h. Queda totalmente prohibido que el personal de vigilancia reciba en sus puestos de trabajo la presencia continua de Propietarios o Arrendatarios en calidad de visitas sociales, esto afecta las actividades para los que fueron contratados, el personal de vigilancia solicitará de una manera muy respetuosa el retiro de estas personas hacia las zonas de espera de la entrada peatonal principal.
- i. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, correspondencia, prensa, etc., a los apartamentos. Estas actividades no están en el manual de funciones del personal de vigilancia.
- j. Queda prohibido al personal de vigilancia, Administración y aseo ocuparse de enseñar apartamentos que se ofrezcan en venta o arriendo.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- k. El personal de la recepción recibirá y registrará la correspondencia, y la entregará de manera pronta y ordenada en los casilleros de los destinatarios.
- l. Los señores vigilantes no podrán ofrecerse para guardar armas, joyas, llaves, dinero, y, en general, todo tipo de bienes de Propietarios o tenedores de las unidades privadas. Si tal ocurriere, la responsabilidad será exclusiva del Propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre y número de cédula de quien lo va a recibir (retirar).
- m. El personal de vigilancia y servicios generales debe dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones.
- n. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los Copropietarios o Residentes o servir como garante a los habitantes de la Copropiedad.
- o. Los empleados del Parque Residencial están autorizados para llamar la atención a la persona que juegue en las áreas comunes restringidas para tal efecto, o que desempeñara alguna actividad que esté expresamente prohibida.
- p. El personal de vigilancia no permitirá el ingreso o salida de acarreos cuyos Propietarios no cuenten con el respectivo paz y salvo de la Administración de la Copropiedad y la entrega del valor del depósito contra daños el cual será rembolsado al terminar la mudanza. No permitirá que se efectúen en horario diferente al establecido.
- q. El ingreso de visitantes tanto peatonal como vehicular se dispondrá según las capacidades humanas y tecnológicas del Conjunto y según las recomendaciones entregadas por la empresa de seguridad, como norma principal y esencial se tendrá que no se permitirá el ingreso de persona que no sea anunciada y autorizada por el Residente. Las indicaciones sobre el ingreso las señalará el Consejo de Administración y se informará mediante correo electrónico y circular publicada en la cartelera para el conocimiento de los Residentes y serán de obligatorio cumplimiento so pena de las sanciones a las que haya lugar.
- r. A los funcionarios de las empresas de servicios públicos o a las autoridades judiciales de Policía que lleguen a la Copropiedad, el vigilante deberá exigirles la identificación pertinente y confirmar su veracidad, antes de permitir el acceso al Conjunto.
- s. los Contratistas o maestros solo se dejaran ingresar los que están autorizados en el Acta de obra diligenciado únicamente por el Propietario.

Artículo 40º. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS MENORES DE EDAD. Los siguientes comportamientos son contrarios a la protección especial de los niños:

- a. Permitir o inducir, por cualquier medio a los menores de edad a consumir tabaco, y sus derivados, o a ingerir bebidas embriagantes, o a consumir sustancias estupefacientes, psicotrópicas o tóxicas.
- b. Maltratar física, psíquica o emocionalmente a los menores de edad.

Parágrafo 1o. Cuando un Propietario o Residente tenga conocimiento de alguna violación a estas prohibiciones, debe dar aviso de inmediato a la Administración y a las autoridades de policía, para que se adopten las medidas del caso, de acuerdo con la ley y las normas.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 41º. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS ADULTOS MAYORES. Los adultos mayores merecen especial protección y cuidado por todas las personas que habitamos el Parque Residencial. Tengamos presente que sus conocimientos y experiencias constituyen bienes invaluable para la sociedad y que, al ser transmitidos a las nuevas generaciones, sirven para formar la memoria y la cultura de nuestra comunidad. Por lo anterior, debemos observar los siguientes comportamientos generales:

- a. Respetar sus derechos ciudadanos.
- b. Respetar su derecho a moverse libremente en las áreas comunes, y en ningún caso perturbarles su tranquilidad.
- c. Denunciar el maltrato social, físico y psicológico de que sean víctimas.
- d. En caso que algún Residente presente enfermedades mental, la cual sea riesgo para la sociedad desde el punto de vista físico, verbal o escrito, en donde se requieran tratamiento con medicamentos, la Administración está en derecho de llevar a cabo un historial de incidentes con los otros Propietarios y el Consejo de proceder de manera legal de ser necesario.

Artículo 42º. NORMAS DE SALUBRIDAD.

- a. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar el apartamento adecuadamente y a satisfacción del Administrador y de las autoridades de higiene, si fuere el caso.
- b. No guardar, así sea so pretexto de formar parte de las actividades del Propietario u ocupante, sustancias húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que constituyan peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes; tampoco aquellas que produzcan humo, malos olores o que causen inmisiones molestas que
- c. Sean intolerables para los vecinos. No se deben destapar las cañerías con productos químicos que las dañen.
- d. No acumular basuras en los apartamentos; éstas deben ser conducidas al cuarto de basuras debidamente clasificadas y dispuestas en bolsas plásticas medianas, bien selladas para evitar malos olores, conforme a las normas distritales de higiene.
- e. Dejar directamente en las canecas del cuarto de basuras en bolsas debidamente separadas, los elementos que pueden ser reciclables como desperdicios de vidrio (botellas, frascos etc.), cajas de cartón, llantas y empaques, en general.
- f. No arrojar o dejar basuras en las zonas comunes, descanso de escaleras, poceta de traperos y tampoco en el ascensor o en los pasillos de acceso a las vías públicas.
- g. No arrojar ningún elemento por las ventanas, o balcones que afecten a los Residentes de los pisos inferiores, los ductos de ventilación o las zonas que rodean el Conjunto.
- h. No sacudir las bolsas de las aspiradoras en las ventanas, pasillos y tampoco en los balcones, escaleras y demás áreas comunes, ya que el polvo se esparce fácilmente por el aire y pueden ocasionar molestias a los habitantes del Parque Residencial.
- i. Avisar inmediatamente a la Administración cuando se sorprenda a una persona haciendo sus necesidades fisiológicas en una zona común de la Copropiedad.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- j. No se debe fumar en las zonas comunes ni en las zonas encerradas, tal como lo dice la ley 1335 de Julio de 2009 **Artículo 19. Prohibición al consumo de tabaco y sus derivados.** Prohíbese el consumo de Productos de Tabaco, en los lugares señalados en el presente artículo. En las áreas cerradas de los lugares de trabajo y/o de los lugares públicos, tales como: Bares, restaurantes, centros comerciales, tiendas, ferias, festivales, parques, estadios, cafeterías, discotecas, cibercafés, hoteles, ferias, pubs, casinos, zonas comunales y áreas de espera, donde se realicen eventos de manera masiva, entre otras. Espacios deportivos y culturales. **Artículo 21 Definiciones: Área cerrada:** Todo espacio cubierto por un techo y confinado por paredes, independientemente del material utilizado para el techo, las paredes o los muros y de que la estructura sea permanente o temporal.

CAPITULO VI DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD.

TITULO I ACCESO Y SALIDA AL CONJUNTO.

Los propietarios, tenedores o residentes así como el personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

Artículo 43°. INGRESO Y SALIDA DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES.

Las personas que pueden ingresar y salir libremente a cualquier hora son los Copropietarios o los Residentes de los inmuebles de acuerdo con el registro de Copropietarios y/o residentes que se lleva por la Administración, el cual deberá estar actualizado conforme cualquier novedad y el mismo deberán ser notificados al personal de vigilancia. El acceso peatonal debe realizarse únicamente por la portería principal con el carnet establecido para ello, el cual solamente podrán adquirir los propietarios y/o residentes del Conjunto Residencial.

Artículo 44°. INGRESO Y SALIDA DE RESIDENTES QUE TENGAN DERECHO A ÁREA DE PARQUEO.

Para disfrutar de este beneficio, el Residente deberá encontrarse al día por todo concepto, tanto administrativo como de convivencia. Todo Residente que tenga derecho a área de parqueo, tendrá acceso a los parqueaderos del conjunto en cualquier horario, previa entrega del carnet del Residente, por parte del vigilante y adicionalmente, hará cumplir las siguientes normas.

- a. Todo Residente está obligado a dejar revisar su vehículo automotor por el personal de seguridad.
- b. Las mismas normas de ingreso se encuentran vigentes para la salida del conjunto, por lo tanto, el retiro de una persona y su automotor podrá quedar condicionado a la prueba de los derechos que alega.
- c. Cuando ingrese un automotor al parqueadero, el vigilante deberá entregar al conductor una ficha establecida por la Administración; dicha ficha personalizada acreditará que el vehículo está en depósito a cargo de la Empresa De Seguridad y Vigilancia y en caso de hurto del automotor, ésta servirá para probar que el automotor ingresó al parqueadero y que no fue retirado por quien porta la tarjeta; haciendo responsable de cualquier anomalía o siniestro a la Empresa De Seguridad y Vigilancia.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- d. A la salida del Conjunto, se hará entrega de la ficha de parqueadero y se verificará por parte del Personal de Seguridad y Vigilancia, la tarjeta de propiedad quedando así constancia de que el vehículo salió del conjunto conducido por su legítimo tenedor, librando de cualquier responsabilidad a la Empresa de Seguridad y Vigilancia y al Conjunto Residencial.
- e. Para el caso especial de las bicicletas, será generado por el Administrador el respectivo carnet con las especificaciones del Bien, con el fin de que el Conjunto Residencial tenga pleno control de todos aquellos Bienes que ingresan al mismo y se evidencie su legal adquisición. Las bicicletas deberán ser depositadas en el lugar que se estime para ello, con el fin de evitar obstrucciones al paso de los Copropietarios, Residentes y Visitantes por las zonas comunes.

Artículo 45°. INGRESO DE VISITANTES.

Todo visitante debe anunciarse única y exclusivamente en Portería; una vez que sea identificado plenamente y el ingreso sea autorizado por parte del Copropietario, Tenedor o Residente, se permitirá su acceso (únicamente por la portería), diligenciando para ello por parte del personal de Vigilancia y Seguridad, los datos completos de las personas que realizan la Visita en el Libro que para ello se disponga, así mismo el visitante deberá acatar y respetar el presente Manual De Convivencia.

Sin excepción el ingreso de visitantes y de personas que realicen labores de servicio doméstico, serán autorizados por el Copropietario o Residente del Inmueble y estarán bajo su entera responsabilidad.

Para la salida del visitante debe realizarlo acompañado del Propietario, Tenedor o Residente del Inmueble hasta la Portería, quedando registrada del mismo modo, la hora de salida.

No se permitirá el ingreso de visitantes (menores de edad, adolescentes y/o adultos) en estado de embriaguez; salvo presencia de una persona adulta en la Portería, quien se hará responsable de todas las conductas que despliegue el visitante en su permanencia dentro del Conjunto Residencial.

Artículo 46°. INGRESO Y SALIDA DE VISITANTES CON VEHÍCULO AUTOMOTOR.

Para el ingreso de los vehículos por parte de los visitantes al parqueadero disponible, el visitante deberá primero anunciarse en la Portería y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, personalmente por el Copropietario, Residente y/o tenedor, deberá entregar un documento en el que consten nombres completos y contenga una foto, para así recibir una ficha que permitirá ingresar su vehículo al parqueadero disponible. Adicionalmente el vigilante entregará al visitante una boleta control que registra, fecha y hora de ingreso del vehículo, boleta que deberá ser firmada por el Propietario visitado para la salida de visitante.

Los cupos de parqueadero para visitantes serán limitados por cuestiones de capacidad dentro del Conjunto Residencial.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

El vigilante registrará en el libro de visitantes la fecha, hora, placa y número de torre y apartamento al cual se dirige el Propietario del vehículo visitante. Adicionalmente entregará al visitante ficha para que el propietario o tenedor del inmueble firme la hora de la salida.

El horario de permanencia será máximo de 6 horas, entre las 7 AM y las 7 PM.

Artículo 47°. SALIDA DE MENORES DE EDAD EN HORAS DE LA NOCHE.

Después de las 9 PM, no podrán salir del conjunto menores de edad sin compañía de un adulto responsable; sin media autorización de sus padres.

Artículo 48°. INGRESO DE GRUPOS MUSICALES.

Entendiéndose por grupos musicales: tríos, mariachis, bandas, grupos vallenatos o cualquier otro tipo de organización musical, los cuales sólo podrán ingresar al Conjunto Residencial y permanecerán en la copropiedad con las siguientes restricciones:

Hasta antes de la 1:00 am. En el salón social,
Hasta antes de las 09:00 PM En los inmuebles.
Hasta antes de las 5:00 PM En el BBQ

Artículo 49°. INGRESO DE FUNCIONARIOS PÚBLICOS.

Para el ingreso de Funcionarios Públicos, Servicios Públicos o demás autoridades jurisdiccionales que lleguen a la Copropiedad, el Funcionario de Vigilancia y Seguridad en turno, deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto el cual sólo será permitido en el horario de 7 AM a 5 PM, por cuestiones de Seguridad del Funcionario y de los Copropietarios y/o Residentes.

Artículo 50°. INGRESO Y SALIDA DE PAQUETES U ELECTRODOMÉSTICOS.

Para el ingreso de electrodomésticos, computadores, bicicletas u otros elementos de propiedad de terceros se debe seguir el siguiente procedimiento:

- a. El vigilante registrará al momento del ingreso, el nombre del visitante, descripción del objeto que ingresa, modelo, número de serie, etc., en el libro **“CONTROL DE ENTRADA Y SALIDA DE ARTÍCULOS”**.
- b. Al momento de salida del artículo se hará el descargo respectivo en el mismo libro.
- c. Si un tercero ajeno al conjunto, trata de sacar un elemento o artículo que no se encuentre registrado en el libro **“CONTROL DE ENTRADA Y SALIDA DE ARTÍCULOS”**, solo podrá hacerlo con autorización expresa y escrita emitida por el Copropietario o Residente del Inmueble Visitado; quien así mismo se hará responsable ante la Copropiedad y demás propietarios o residentes del retiro del artículo o elemento.

Adicionalmente todo paquete, computador o mueble que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de inmueble privado, debe ser autorizado por el Propietario, Residente y/o Tenedor del Inmueble visitado, se dejará registro en el libro de **“CONTROL DE ENTRADA Y SALIDA DE ARTÍCULOS”**.

Artículo 51°. INGRESO DE TAXIS Y RUTAS ESCOLARES.

Por seguridad de los bienes y las personas Residentes de la copropiedad, NO está permitido el ingreso de taxis ni rutas Escolares al conjunto, excepto en los siguientes casos:

- a. Enfermedad.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- b. Incapacidad.
- c. Embarazo.
- d. Adultos mayores.
- e. Paquetes grandes (mercados).

Artículo 52°. INGRESO DE DOMICILIOS.

Todo domicilio por seguridad de los bienes y personas de la Copropiedad, debe ser anunciado por el vigilante a través de teléfono al Propietario, Residente y/o Tenedor del Inmueble; el cual debe ser recibido en la puerta de la casa. Este tiene que portar uniforme de su empresa que lo identificará plenamente como domiciliario, adicionalmente se le entregara un chaleco reflectivo que lo identificara dentro del conjunto.

Además, el vigilante anotará en el “**LIBRO DE DOMICILIOS**”, el cual será un control para que el Propietario, Residente y/o Tenedor del Inmueble, firme con hora de recibido.

TITULO II. PERSONAL DE VIGILANCIA Y OFICIOS VARIOS.

Artículo 53°. COMPORTAMIENTO DEL PERSONAL DE VIGILANCIA Y OFICIOS VARIOS

El comportamiento del personal de Seguridad y Vigilancia y de Oficios Varios para con todos los Residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración; de igual manera los Propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de los Inmuebles, deben atender con igual respeto al citado personal.

Del mismo modo, el mencionado personal deberá observar un adecuado comportamiento, conforme las siguientes pautas:

- a. No es permitido al personal de Seguridad y Vigilancia y Oficios Varios suministrar información de Copropietarios, Tenedores, Residentes o usuarios mientras no sean autorizados.
- b. El personal de Seguridad y Vigilancia no podrá abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia mínimo un funcionario. Toda necesidad de ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- c. El personal de Seguridad y Vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los Apartamentos.
- d. El personal de Seguridad y Vigilancia cuenta con la autorización y obligación de revisar cualquier paquete que por su apariencia pueda contener objetos que deban ser registrados, de conformidad con los Artículos anteriores.
- e. El personal de Seguridad y Vigilancia y de Oficios Varios, no podrá enseñar Apartamentos para Venta, Arriendo o cualquier negocio jurídico que se pueda llevar a cabo.
- f. El personal de Seguridad y Vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colaboración en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario quien deberá recogerla personalmente en la recepción.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- g. No es permitido que el Personal de Seguridad y Vigilancia, guarden en la Portería: armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de los Copropietarios, Residentes, Tenedores o usuarios de los Inmuebles; si ello ocurriese será estricta responsabilidad del Copropietario o usuario de los daños o perjuicios que esto pueda ocasionar.
- h. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de Seguridad y Vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisas al personal que vaya a salir de la Copropiedad (técnicos, operarios, obreros, etc.).
- i. El personal de Seguridad y Vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- j. No es permitido al personal de Seguridad y Vigilancia y Oficios Varios solicitar dinero prestado o servir como garante a la Copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los órganos de Administración.
- k. El personal de Seguridad y Vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención a toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o a los Residentes y Visitantes que ejerzan alguna actividad expresamente prohibida.
- l. Para permitir el ingreso o salida de trasteos el personal de vigilancia, debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la Copropiedad. Adicionalmente deberá validar que esta actividad se esté realizando en el horario establecido.
- m. El personal de Seguridad y Vigilancia no permitirá la salida del conjunto a niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable, en ningún horario; y para que el menor pueda salir, los padres deberán enviar al correo de la Administración, una autorización escrita expresa para tener la constancia del permiso.
- n. Se prohíbe contratar al personal de servicio del **PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN** (todero y personal de Seguridad y Vigilancia) para que realicen labores al interior de las casas, en su horario laboral.
- o. Cualquier informe sobre actividades incorrectas de algún miembro encargado de la Seguridad y Vigilancia deberá hacerse por escrito y/o vía correo electrónico de la Administración y enviar copia al Consejo de Administración.
- p. Los funcionarios de Seguridad y Vigilancia, y Oficios Varios, merecen respeto de los propietarios, arrendatarios y visitantes.

CAPITULO VII MENORES DE EDAD.

Artículo 54°. LOS MENORES DE EDAD SON RESPONSABILIDAD DE LOS PADRES.

Los menores de edad son responsabilidad de los padres, por ende, ellos deberán acompañar y vigilar a sus hijos y a sus visitantes menores de edad en las áreas comunes. Del mismo modo deberán velar por el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos, evitando dañar los jardines y zonas verdes. Que transiten a velocidades menores a 10 Km/H por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular y zonas de parqueo. Adicionalmente



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

los padres y tutores deben velar por el buen comportamiento y un adecuado vocabulario de los menores de edad.

Además, serán deberes de los padres residentes, los siguientes temas:

- a. Es responsabilidad total de los padres, tutores o adultos responder por los daños y/o perjuicios ocasionados al interior del Conjunto por los menores de edad, así mismo se harán cargo de la indemnización de los daños que sea ocasionados por sus hijos.
- b. Ningún niño menor de edad puede estar en áreas comunes después de las 9:00 PM, con excepción de que se encuentre acompañado de sus padres o tutores. En caso de no cumplir esta medida se le hará llamado de atención por escrito a los padres y/o tutores. En caso de presentar reincidencia la novedad será reportada al **INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR (ICBF)**.

Artículo 55°. NORMAS DE SEGURIDAD PARA LOS MENORES.

Los Propietarios, Residentes y/o Visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

- a. Todo niño menor de doce (12) años para salir del conjunto, en cualquier horario, deberá ir acompañado de un familiar o deberá ser autorizado por escrito de manera expresa por los Padres y registrado en la minuta del funcionario encargado de la Seguridad y Vigilancia.
- b. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del Residente.
- c. No se permite a los jóvenes utilizar las zonas comunes para festejos, celebraciones y algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes y las deterioren.
- d. Se prohíbe a los menores de edad portar, consumir tabaco y sus derivados, bebidas embriagantes, estupefacientes, psicoactivas o tóxicas, en las zonas comunes del Conjunto Residencial.
- e. Se prohíbe a los menores de edad portar armas de fuego o elementos corto punzantes.
- f. Se prohíbe maltratar física, psíquica o emocionalmente a otros menores de edad, adultos y mascotas.
- g. Se debe respetar los bienes de la Copropiedad así como los vehículos.

Artículo 56°. QUEJAS DE MENORES DE EDAD.

Los residentes informaran por escrito y/o vía correo electrónico y de una manera respetuosa a la Administración con copia al Consejo de Administración, las quejas que tengan por conductas indebidas de los menores de edad.

Cuando una persona adulta tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este capítulo, debe dar aviso de inmediato a la Administración, la cual avisará a sus Padres o Representantes Legales y al **INSTITUTO COLOMBIANO DEL BIENESTAR FAMILIAR (ICBF)**, o miembros de la policía, de ser el caso, para que adopten las medidas necesarias, de acuerdo con la ley y los manuales.

CAPITULO VIII OBRAS Y/O REPARACIONES LOCATIVAS.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 57°. REPARACIONES LOCATIVAS Y REMODELACIONES.

No se permite realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o fachadas así como cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, con excepción a aquellas que correspondan a reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados internos en el Inmueble.

Artículo 58°. INFORMES DE REPARACIONES LOCATIVAS.

El interesado en realizar reparaciones debe informar ocho (8) días de anticipación a la administración la clase de obra, duración de la misma, datos de la(s) personas(s) que realizará(n) la labor, fotocopia de la cédula, antecedentes disciplinarios; y se hará responsable de la conducta y actos de las personas autorizadas por él.

Artículo 59°. REQUISITOS PARA REPARACIONES LOCATIVAS.

Para modificaciones a los inmuebles privados los Copropietarios deben llenar los siguientes requisitos:

- a. Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
- b. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.
- c. Solicitar y obtener la autorización escrita de Administración.
- d. Adquisición del carnet para el ingreso del personal que realiza la obra.
- e. Los impuestos y las tasas que afecten los inmuebles privados serán cubiertos por sus respectivos Copropietarios. Los que graven la totalidad del conjunto serán pagados por los copropietarios en la proporción que establece el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 60°. HORARIO PARA REPARACIONES LOCATIVAS.

El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM y los sábados de 8:00 AM a 1:00 PM; no se podrán realizar obras o reparaciones los días domingos ni festivos. En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el conjunto, ni la ejecución de obras, por fuera del horario comprendido.

Artículo 61°. INGRESO DEL PERSONAL DE OBRA.

Para el ingreso de personal de obra, en la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso las personas autorizadas deberán presentar en la Portería un documento de identificación y el respectivo carnet que maneja el personal de obra.

Artículo 62°. DEPÓSITO DE OBRA.

El Copropietario que efectúe la obra constituirá al inicio de la misma, un depósito en la Administración por un valor de dos (2) Salarios Mínimos Diarios Vigentes; suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra o retiro de la recolección de escombros.

En el hipotético caso en que el depósito efectuado no cubriere el valor de las reparaciones a que haya lugar, la cifra liquidada de los mismos se cobrará al Copropietario dentro de la correspondiente Cuota de Administración del mes inmediatamente siguiente al suceso del daño.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 63°. MEDIDAS DE PRECAUCIÓN POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras a fin de proteger los bienes y demás intereses de los propietarios.

Artículo 64°. PROHIBICIONES EN LAS OBRAS Y/O REPARACIONES.

Los Copropietarios y todas las personas que ocupen los Inmuebles deben abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad, seguridad o solidez de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las mencionadas a continuación:

- a. Sostener en los muros estructurales o medianeros, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que comprometa la seguridad o solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
- b. Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el relleno de los requisitos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
- c. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir canales, cañerías de lavamanos, lavaplatos, estructuras hidráulicas, sanitarias y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones,
- d. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que se perjudiquen el funcionamiento de equipos de radio o televisión.
- e. Alterar las fachadas de los apartamentos, el número o tipo de ventanas o vidrios, balcones y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas ni áreas comunes. Por consiguiente, las fachadas no pueden ser pintadas o decoradas con tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con los que se han entregado por parte de la firma constructora; temas que se encuentran enumerados en el Artículo 99, del Reglamento de la Propiedad Horizontal.
- f. El propietario y/o tenedor tiene la obligación de tener los escombros dentro del apartamento y su destinación respectiva será en el manejo del shut para manejo de obras, si por algún motivo estos escombros se dejan en pasillos o áreas comunes se sancionara al respectivo infractor.

Artículo 65°. OBRAS Y REPARACIONES POR CUENTA DE LA ADMINISTRACIÓN

Cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de un Inmueble de la Copropiedad, que sean de interés común de todos los Copropietarios o de los Propietarios de los Bienes Inmuebles, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su inmueble al Administrador o del personal autorizado por éste, mediante requerimiento escrito del administrador para el efecto, advirtiéndole en éste que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitaran exclusivamente al objetivo de la visita proyectada, igualmente el requerimiento debe expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o extrema necesidad o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa.

CAPITULO XI INGRESO Y SALIDA DE TRASTEOS.

Artículo 66°. PAZ Y SALVO.

Sin excepción, todo Copropietario y/o arrendatario, que desee cambiar de residencia, deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración, tanto en las cuotas ordinarias como extraordinarias y multas y o daños que se hayan generado a terceros o a la copropiedad.

Artículo 67°. COMUNICACIÓN DE TRASTEOS.

Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito, con una antelación de tres (3) días hábiles. Para los Arrendatarios, al momento de realizar la solicitud, esta debe ir acompañada de Paz y Salvo y autorización del propietario del Inmueble.

En la comunicación deberá relacionarse expresamente el Horario en el que se efectuará el Trasteo y las Placas del Vehículo mediante el cual se realizará tal acción.

El día del trasteo el usuario debe presentar al Funcionario de Seguridad y Vigilancia de Turno, el Paz y Salvo expedido por la Administración.

Cuando el trasteo sea parcial (Es decir, cuando el inmueble es compartido por dos o más familias), el Residente deberá dar previa autorización para su salida con el visto bueno de Administración.

Artículo 68°. HORARIO PARA TRASTEOS.

El ingreso o salida de trasteos se podrá llevar a cabo dentro del horario establecido en el Decreto Distrital No. 495 del año 2002, en su Artículo 2, de tal modo que se efectuarán en horario de 6:01 AM a 5:59 PM, de Domingo a Domingo.

Artículo 69°. DEPÓSITO DE TRASTEOS

Al realizar el trasteo parcial o total de la persona que lo efectuó, sea Copropietario o Arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados de los demás Copropietarios y depositará con una antelación de tres (3) días hábiles, en la Administración un valor de dos (2) Salarios Mínimos Diarios Vigentes.

El mencionado valor garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes; depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación.

Por otra parte, el administrador del conjunto residencial expedirá recibo de caja como constancia del depósito.

En el caso de que el depósito no cubra la totalidad de los daños que se hayan generado con la actividad mencionada, el Copropietario o Residente saliente, se compromete a firmar una Letra de Cambio por la suma justa considerada para cubrir los daños ocasionados.

Artículo 70°. INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

a. Está prohibido manipular los sistemas comunales de televisión, citofonia, teléfonos, medidores de agua, energía y gas, hidrantes, válvulas, equipos de instrumentación, cables, redes, celdas eléctricas, acometidas, canastas o recipientes de basura y la red de sistemas de televisión por cable. Quien manipule estos elementos debe pagar los daños que ocasione.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- b. Las reparaciones que deban realizarse en los contadores de luz, agua, teléfono y gas natural deben llevarse a cabo por la respectiva empresa y por personal autorizado para tal fin.
- c. El Propietario o Residente de un apartamento no puede reconectar o instalar un servicio público. La Administración reportará inmediatamente a las autoridades competentes (Policía Nacional, empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios), tal conducta.
- d. Está prohibido alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas, energía eléctrica o elementos destinados a la iluminación, comunicaciones telefónicas, televisivas, servicios de gas o cualquier otro elemento de servicio público.
- e. La Administración estará atenta para que no queden huecos o excavaciones en las áreas comunes, cuando se realicen instalaciones o reparaciones de los servicios públicos.

Parágrafo único. Cualquiera de las infracciones descritas en este artículo se considera grave y se regirá de acuerdo a lo descrito en el artículo 59 de este manual.

CAPITULO X TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 71°. TENENCIA DE MASCOTAS. La tenencia de animales domésticos es permitida en razón al ejercicio de los derechos fundamentales del propietario de la mascota, pero este debe respetar el derecho de los demás y observar las normas que regulan la materia:

- a. La tenencia de animales domésticos en el Conjunto estará regulada en concordancia con los Códigos Nacional y Distrital de Policía. Se prohíbe la tenencia de animales no domesticados, en vía de extinción o salvajes, en dado caso se informará de manera inmediata por la Administración a la Secretaria del Medio Ambiente o a la autoridad que desempeñe sus funciones.
- b. Las condiciones de alojamiento exigen un ambiente higiénico y sano. Los alimentos y la custodia deben ser adecuados para que no se presente ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos o visitantes, y para el bienestar del propio animal.
- c. El desaseo producto de los excrementos de caninos, felinos y otros animales en áreas comunes, supondrá para el Propietario del animal, sanciones previstas en este Manual de Convivencia. En caso de molestias reportadas a la Administración o de reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en este Manual o las legales y policivas pertinentes.
- d. Los dueños de las mascotas responderán si estas hacen sus necesidades fisiológicas en las zonas de desplazamiento establecidas de la Copropiedad. En caso que esto suceda, los vigilantes o cualquier persona que advierta la anomalía, avisará a la Administración para que sea aplicada la sanción correspondiente, que se cobrará con la cuota de Administración del siguiente mes.
- e. El Propietario de la mascota responderá por las lesiones, daños o perjuicios que ocasione por omisión, ya sea a las personas o a los bienes comunes.
- f. Es responsabilidad del Propietario asegurarse que su mascota se encuentre en perfectas condiciones de salud y que sus vacunas estén al día; los Propietarios deben entregar copia de los certificados de vacunación a la Administración, que llevará el registro correspondiente, de lo contrario la mascota no podrá movilizarse en las zonas

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

establecidas al interior del Conjunto, esto podrá ser verificado por el personal de seguridad, Administración, Consejo Administrativo o Comité de Convivencia.

- g. Cuando las mascotas se encuentren enfermas o heridas, los Propietarios o Tenedores deben llevarlas al veterinario de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.
- h. No dejar las mascotas solas en los apartamentos y bajo ninguna circunstancia por periodos prolongados de 8 horas o mantenerlas en los balcones en estos periodos de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.
- i. No se debe permitir que las mascotas suban al ascensor, mientras sea utilizado por personas diferentes a sus dueños, las personas tendrán prioridad sobre las mascotas en el ascensor y ellas podrán decidir si comparten el espacio por seguridad y salubridad (alergias, etc.) con las mascotas, ninguna persona con su mascota podrá obligar a otra a compartir el espacio del ascensor.
- j. j. Queda restringido el servicio de guarderías para caninos, felinos y demás animales dentro de la copropiedad.
- k. Los Residentes están en la obligación de registrar a su mascota ante la Alcaldía en el único registro reconocido por el gobierno, el SIRAB - Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, de acuerdo con La Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la Secretaria Distrital de Salud de Bogotá.
- l. Los animales que sean sorprendidos en predios ajenos o vagando en el espacio público y se establezca el caso de extravió, serán reportado a las unidades competentes para que se dé el respectivo retiro de la copropiedad.
- m. No se debe permitir que las mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.
- n. No se debe tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.
- o. Se restringe a niños, niñas o adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos potencialmente peligrosos.
- p. No se debe transportar caninos potencialmente peligrosos estando en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas.

Parágrafo 1o. El Propietario de una mascota (animal doméstico) debe tomar las medidas y precauciones necesarias para evitar que se vulneren los derechos fundamentales de los residentes del Conjunto y de quienes puedan verse afectados por la agresión de ésta y será responsable por los daños y perjuicios que puedan causar a las cosas o a las personas.

Parágrafo 2o. Si la conducta de una mascota transgrede este artículo y es reiterada, a su dueño se le conminará para que la retire del Conjunto para el bien de la comunidad, de conformidad al procedimiento establecido el presente manual.

Artículo 72°. REGULACIÓN SOBRE LA TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS.

- a. La tenencia de animales Domésticos estará regulada por la Ley 746 del año 2002, ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia y subsiguientes del Código Civil. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el presente Manual, las legales y de policía pertinentes.

- b. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad cada seis (6) meses.
- c. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente considerados como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

Artículo 73° . INSCRIPCIÓN DE MASCOTAS.

- a. Inscribir su mascota en las oficinas de Administración, indicando especie, raza, sexo, edad y nombre.
- b. Enviar fotocopia de los correspondientes certificados de vacunación a las oficinas de la Administración del Conjunto Residencial.
- c. La inscripción de las mascotas con su respectivo carnet de vacunación, se debe presentar la primera semana de cada mes y se renovará cada vez que se le coloque un refuerzo de la vacuna.

Artículo 74°. MEDIDAS DE SEGURIDAD DE LAS MASCOTAS.

- a. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, placa distintiva (con número de apartamento y torre), bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la Ley 746 del año 2002, en su Artículo 108 A y subsiguientes y demás normas pertinentes, concordantes y legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.
- b. Las mascotas NO deberán pasear sin compañía en las zonas comunes del conjunto.
- c. Solo podrán permanecer dentro del conjunto mascotas domesticas siempre y cuando se tengan con las debidas condiciones de higiene y en ningún caso podrán implicar peligro o molestias para los vecinos.
- d. Los daños a las personas y a las cosas, causados por las mascotas serán responsabilidad de sus dueños.
- e. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
- f. No amarrar las mascotas a la reja perimetral del conjunto, rejillas de agua, gas y/o luz.

Artículo 75°. INGRESO DE MASCOTAS.

El ingreso de visitantes con mascota está sujeto a las normas legales establecidas para la tenencia de mascotas.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Respecto de la Integridad de las personas se tiene que la presencia de perros, no debe permitir la existencia de situación de peligro o incomodidad para los residentes, vecinos, visitantes, transeúntes conforme lo ha establecido el Gobierno Nacional en el Decreto 2257 de 1986.

Artículo 76°. ASEO Y TRÁNSITO DE LAS MASCOTAS EN ÁREAS COMUNES.

- a. Los propietarios de animales domésticos o mascotas deben recoger en una bolsa y depositar en las canecas de las zonas comunes y/o en el Shut de basuras, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.
- b. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.
- c. Todo animal que deambule solo por áreas comunes sin identificación, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes.
- d. Los propietarios de mascotas están en la obligación de mantener en buenas condiciones el área del ascensor y pasto sintético si se evidencia que el dueño permite a la mascota de manera frecuente afectar esta área pueden incurrir en la respectiva sanción.

Artículo 77°. VACUNAS DE LAS MASCOTAS.

Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

La Administración podrá solicitar en cualquier momento al Residente la copia del carnet de vacunación, en caso de evidenciar un mal estado de salud de la mascota.

Artículo 78°. LAS MASCOTAS Y AREAS COMUNES NO ESENCIALES.

Las mascotas no deben entrar a las áreas comunes no esenciales de la copropiedad, excepto aquellas mascotas que sirva de guía a personas con discapacidad.

Artículo 79°. DISPOSICIONES RELATIVAS A RAZAS DE PERROS CONSIDERADAS COMO POTENCIALMENTE PELIGROSAS.

La tenencia de perros al interior del conjunto, de razas consideradas como potencialmente peligrosas conforme a lo establecido en la Ley 746 del año 2002, y en el Código Nacional de Policía, como las siguientes: **STAFFORDSHIRE TERRIER, BULLMASSTIFF DOBERMAN, DOGO ARGENTINO, FILA BRASILEIRO, MASTIN NAPOLITANO, PIT BULL TERRIER, AMERICAN PIT BULL TERRIER DE PRESA CANARIO, ROTTWEILER, TOSA JAPONES**, o especies similares están **TOTALMENTE** prohibidas, salvo que cumpla toda la normatividad expuesta en la misma Ley. Su tenencia estará condicionada al estricto cumplimiento de las obligaciones y medidas de seguridad establecidas en la mencionada Ley. El propietario de la mascota o en su defecto el residente que hubiere autorizado su ingreso, serán responsables por los perjuicios que pudieran derivarse del incumplimiento de estas normas.

CAPÍTULO XI. BIENES Y SERVICIOS DE USO COMÚN

Artículo 80°. REGLAMENTACIÓN. El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para establecer la reglamentación sobre el uso o goce de las áreas y de los bienes de uso o servicio común, sin modificar su destinación.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

TITULO I. AREAS COMUNES

No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 81°. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.

Los Copropietarios, Residentes y/o usuarios, están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado; de tal modo que responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos.

Artículo 82°. OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES.

- a. Garantizar que los visitantes de sus Apartamentos no alteren ni destruyan bienes de uso común que hacen parte del Conjunto Residencial o que sean de otros Residentes.
- b. Propender que su grupo familiar, en especial los menores de edad, cuiden las áreas destinadas a uso común del conjunto.
- c. Velar 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 entiende altas horas de la noche después de las 7:00 PM y antes de las 6:00 AM.
- d. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara por medio de la Entidad Policiva Competente, lo contemplado en el Artículo 33 del Código Nacional De Policía.

Artículo 83°. PROHIBICIONES.

- a. Utilizar las escaleras del acceso a la sede social para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
- b. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
- c. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del conjunto, sin autorización previa del Administrador.
- d. Dejar en pasillos elementos que obstruyan y limiten el ingreso y salida de los Propietarios, Arrendatarios, Visitantes, personal de Seguridad y Vigilancia y Aseo.
- e. Dejar elementos debajo de las escaleras tales como: coches, bicicletas, estantes, escombros y demás elementos.
- f. Tener dentro del conjunto animales que atenten contra la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
- g. Todos los perros se enumerarán con placas por apartamento y torre, así mismo no les será permitido salir sin correa.
- h. Utilizar los juegos infantiles por personas mayores de doce (12) años para propósitos diferentes a su destinación o en horarios no permitidos.
- i. Arrojar o depositar basuras en las áreas de propiedad común, tales como corredores, áreas de acceso del conjunto o a los interiores o frente a las puertas de inmuebles privados.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- j. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal o vehicular
- k. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del conjunto residencial. (Para este especialísimo caso, la Administración comunicará a la Entidad Pública competente del manejo y manipulación de este tipo de sustancias).
- l. Usar motos, bicicletas, patines o patinetas por las aceras o zonas peatonales del conjunto.
- m. Usar las calles para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.
- n. Está prohibida la enseñanza de conducción de todo tipo de vehículos automotores dentro del conjunto, además las motos y carros deberán ser conducidos por personas responsables y que posean los respectivos permisos establecidos por la autoridad de tránsito.

Artículo 84°. REGLAMENTACION DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE ZONAS COMUNES. Respecto a las áreas comunes se deben observar las siguientes normas:

- a. Cada habitante es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la Copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, ascensores, parqueaderos y áreas verdes o jardines; se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo a la calle o dentro del Conjunto y en las áreas comunes de la Copropiedad.
- b. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en las escaleras, accesos, pasillos y ascensores.
- c. Queda prohibido arrojar por las ventanas y balcones basuras, colillas de cigarrillo, agua u otros elementos o sustancias que perjudiquen a los Residentes.
- d. Las basuras se deben depositar en los cuartos de basuras, en bolsas resistentes y medianas de polietileno y debidamente clasificada los residuos reciclables de los ordinarios, totalmente cerradas, para evitar malos olores. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a las unidades privadas o en las áreas comunes ni arrojarlas por las ventanas o balcones.
- e. Los Residentes están en la obligación de acatar las normas sobre disposición de basuras según los planes de reciclaje que adopte la Copropiedad conforme a lo señalado por el Comité de Convivencia que realizará jornadas informativas para dar a conocerlos.
- f. La puerta del cuarto de basuras se debe mantener cerrada y en ella no se deben arrojar cigarrillos ni fósforos encendidos pues se trata de lugares altamente inflamables y el riesgo de provocar un incendio es probable en gran medida. Este acto se considera excesivamente riesgoso y quien sea sorprendido en tal será denunciado penalmente por el peligro que implica y multado con la sanción más grave que prevea este manual.
- g. No se permite dar a las zonas comunes uso diferente del establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. No podrán los Residentes hacer uso de los tomacorrientes, llaves de agua, botillería y demás implementos propios, de áreas comunes para uso personal so pena de las multas a las que haya lugar

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- h. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, bombas, juegos infantiles, etc.) es responsabilidad de la Administración.
- i. Está prohibido colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios exteriores, de manera que se afecte visualmente la fachada del Parque Residencial. Tampoco se pueden dejar cajas en los balcones, o poner avisos o letreros en las puertas o fachadas, ventanas de los inmuebles, sin observar los procedimientos establecidos para tal efecto en el Régimen de Propiedad Horizontal.
- j. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas o en las puertas de acceso al Conjunto y tampoco en las carteleras comunes, salvo si el apartamento se ofrece en alquiler o venta, para lo cual deberán atenderse las reglas fijadas por el Consejo de Administración.
- k. Bajo ninguna circunstancia los Residentes o Copropietarios podrán realizar modificación alguna en las áreas comunes.
- l. Los Residentes deben informar cualquier tipo de daño en áreas comunes, y la Administración los atenderá de forma oportuna.
- m. Las personas de seguridad del conjunto deben escribir en el empaque que se lleva el domicilio a donde va hacer entregado y registrarlo en la minuta del Conjunto, con hora, fecha y datos del mensajero de la tienda.

Artículo 85°. USO INDEBIDO DE LAS ZONAS COMUNES. Queda prohibido el uso de zonas comunes del Parque Residencial que no tienen como destino natural el juego o la recreación para tal fin, el Propietario o Arrendatario será responsable de los daños y será sancionado con multa o debe atender la acción policiva respectiva. La multa será inmediata y se considera leve según lo descrito en el artículo 56 de este manual.

Parágrafo único. Residentes y visitantes deben observar un comportamiento intachable en las áreas comunes.

Artículo 86°. ESCALERAS, PASILLOS Y ASCENSORES. Los bienes de uso común deben ser utilizados, según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios. En las áreas comunes del Conjunto Residencial, queda prohibido:

- a. Realizar reuniones sociales en los accesos, parqueaderos, pasillos y escaleras de la Copropiedad.
- b. Ingerir licor o fumar, salvo en los salones sociales cuando hayan sido alquilados para alguna reunión social. En todo caso, los menores de edad no podrán ingerir licor ni fumar en las instalaciones del Conjunto.
- c. Las escaleras, pasillos, ascensores y demás zonas comunes están destinadas exclusivamente para el tránsito peatonal; por tanto, se prohíbe dejar elementos o utensilios de uso doméstico, bicicletas, cajas, materas, etc., que impidan la libre circulación de Copropietarios y visitantes.
- d. Queda prohibido fumar en las escaleras, pasillos, ascensores y demás zonas comunes, se debe conservar el aseo de estas zonas y respetar a los Copropietarios no fumadores.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- e. Que contratistas y vendedores deambulen por corredores, escaleras, ascensores o que permanezcan en la recepción sin autorización de la Administración.
- f. Además de las anteriores prohibiciones y restricciones:
 - No se permite que los niños jueguen en los ascensores
 - No se pueden arrojar basuras en los ascensores.
 - No se puede fumar en el ascensor
 - No está permitido sobrepasar el peso máximo señalado en el ascensor.
 - NO permite transportar material de construcción ni escombros en los ascensores
 - Si es necesario proteger las paredes del ascensor porque se necesite hacer algún trasteo, la Administración prestará los protectores para cubrirlo.

Parágrafo. Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en las escaleras, t sótanos y ascensores. Se exceptúan los comunicados que la Administración fije en ascensores o en la recepción.

Artículo 87°. REGLAMENTACION DE LA RECEPCIÓN O PORTERIA. El ingreso de las personas al interior del Parque Residencial lo podrán realizar por la entrada peatonal o por la entrada vehicular con las siguientes consideraciones:

- a Los residentes y /o propietarios realicen el ingreso peatonal con su respectivo biométrico identificado y /o registrado por el software implementado por la administración.
- b. Los residentes y /o propietarios realicen el ingreso vehicular con su respectiva tarjeta talanquera donde esta debe identificar su respectivo parqueadero.
- c. Se reitera que queda prohibido a los vigilantes guardar armas, joyas, llaves, dinero en general, y todo tipo de bienes de Propietarios o usuarios de las unidades privadas. Esta infracción se registrará en la minuta y se informará a la empresa de vigilancia para que dé inicio al proceso disciplinario respectivo.
- d. Antes de ingresar al Conjunto, el visitante y las personas que prestan servicios a domicilio deben ser anunciadas por el vigilante de turno al citófono del apartamento solo por la entrada peatonal; su ingreso será permitido previo visto bueno del Residente.
- e. Está prohibido guardar o dejar maletas paquetes en la recepción.
- f. En la portería no pueden permanecer personas diferentes a los vigilantes, Administrador, miembros del Consejo de Administración y directivos de la empresa de vigilancia.
- g. El Propietario o Arrendatario que quiera sacar un electrodoméstico, computador o cualquier bien mueble, debe enviar una carta a la Administración y se registrara en el momento de su salida en la minuta que se encuentra en la portería; si por algún motivo se rehúsa, el vigilante de turno está en la obligación de no dejarlo salir.
- h. Los vigilantes deben revisar todos los vehículos y motos que ingresen al Parque Residencial.
En caso de encontrar alguna novedad, el vigilante debe hacer la correspondiente anotación en el libro de la minuta.
- i. Los Propietarios y Residentes del Conjunto deberán tener actitud de respeto, colaboración y cordialidad con los vigilantes y la administrador.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

j. Los propietarios o Residentes que den uso del Salón Social o BBQ debe reportar la lista de invitados y personal de logística a la administración para que esta, se encargue de informar a la empresa de vigilancia la autorización del ingreso a la copropiedad.

j. Cualquier inconveniente que se presente con los vigilantes se debe informar al Administrador para que se dé trámite inmediato de la novedad a la compañía de vigilancia y debe quedar en el libro de novedades.

TITULO II. FACHADAS

Para la estética y la buena presentación del conjunto se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Artículo 88°. PROHIBICIONES A LA MODIFICACIÓN DE LA FACHADA.

- a. Extender sobre las fachadas cables de tv, radios, antenas, etc.
- b. Cambiar el color y diseño exterior, de los marcos de ventanas, rejas, puertas, balcones, áreas comunes internas y fachadas entregado por la constructora.
- c. Colgar ropas, alfombras, toallas o cualquier otro tipo de objetivo de uso personal o domestico u otros elementos, en ventanas, balcones y otros sitios, o mantener cajas y desorden, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.
- d. Colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el Régimen Propiedad Horizontal.
- e. Colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso, exceptuando cuando el inmueble se esté promocionando para el alquiler o venta.
- f. Cambiar el modelo de la reja establecido y recomendado internamente en la copropiedad para no perder la uniformidad de la propiedad horizontal.
- g. Modificación de las paredes externas de los inmuebles.
- h. Colocación en la parte exterior de los inmuebles cualquier tipo de objetos que alteren su estructura, su diseño o pongan en riesgo a los Residentes.

TITULO III. ZONAS VERDES

Artículo 89°. JARDINES. Los jardines del Parque Residencial forman parte de las áreas comunes y cumplen una función esencial en la salud humana y en la calidad de los ambientes construidos. Por tanto, su protección debe ser de interés general. Debemos observar los siguientes comportamientos:

- a. Cuidar y velar por la integridad física y la calidad ambiental y no deteriorar sus características paisajísticas.
- b. No contaminar las áreas naturales, con residuos sólidos, excrementos de mascotas y desechos o utilizarlas para fines incompatibles con su naturaleza.
- c. No pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la Copropiedad.

Artículo 90°. PRESERVACIÓN.

Los usuarios se abstendrán de realizar actos que atenten contra el estado de las zonas verdes y jardines del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN** Propietarios,



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Residentes y tenedores deben garantizar que los visitantes de los inmuebles, no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del conjunto.

Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar por las zonas verdes o vehiculares.

Artículo 91°. MANTENIMIENTO.

El mantenimiento y cuidado de las zonas verdes del conjunto son competencia exclusiva de la Administración. En consecuencia ninguna persona puede realizar modificaciones en estas zonas o jardines, salvo autorización expresa de la Administración.

Artículo 92°. ZONAS DE ACCESO NO SON CAMPO DE JUEGO.

Evitar que la zona de acceso peatonal y/o la zona de ingreso a los parqueaderos y parqueaderos sean destinados como campo de juego que atente contra la integridad de la misma o que impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del conjunto, será en primera instancia, responsabilidad exclusiva de los Padres residentes o de quienes autorizan e ingreso de Visitantes y de no estar presentes, el personal de Vigilancia y Seguridad queda autorizado para realizar los llamados de atención necesarios para establecer el orden.

TITULO IV. SALON SOCIAL Y BBQ.

Se denomina salón social el espacio que está constituido para los residentes de carácter social o familiar, el cual será destinado para fines pertinentes y normales para lo cual fue construido.

Se denomina BBQ la zona te permitirá disfrutar de un almuerzo al aire libre, permitiendo compartir en familia.

Artículo 93°. ALQUILER.

La persona ante quien se deben adelantar los trámites del alquiler del salón social y el BBQ es el Administrador.

El salón Social y BBQ podrá ser alquilado a cualquier Propietario o Residente de la Copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha a la que se vaya a realizar el evento social o académico.

Los Inmuebles que se encuentren en mora con la Copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, NO podrán alquilar el Salón Social ni el BBQ.

En caso de haber varios propietarios y/o tenedores interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por el orden en el que se haya hecho la solicitud.

Si por cualquier motivo no se puede efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo dos (2) días antes de la fecha del mismo, en caso contrario se cobrará el 50% del valor del alquiler. El aviso de cancelación por parte del **Ocupante** deberá siempre ser realizado de forma escrita.

- a. Para recibir la sede social y/o el BBQ el propietario y/o tenedor firmara un inventario previamente elaborado, en el cual se detallará la cantidad y el estado en el que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.
- b. La sede social y el BBQ deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida (incluyendo el aseo o pagarlo a la administración), es decir con base en el inventario, máximo a las 8:00 AM del día siguiente; de no cumplirse este requisito, se aplicará una multa correspondiente a **una (1) vez el valor de la Expensa “Según coeficiente”**



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Necesaria Mensual. Si al entregar la sede social, no se encontrara el administrador, el Copropietario deberá hacer firmar una constancia por el Funcionario de Seguridad y Vigilancia de Turno con el fin de evitar el pago de la multa anterior.

- c. Tres (3) días antes del evento debe entregar a la Administración un listado del personal de logística, de los equipos que ingresará para la realización del evento. Al igual que el listado de los invitados con sus respectivos nombres.
- d. En caso de presentarse daño y que este exceda el valor depositado por el alquiler, el copropietario deberá realizar el pago del excedente.

Por otro lado, el arreglo deberá realizarse durante los siguientes tres (3) días hábiles. Si por alguna razón el Copropietario o Residente, no efectúa este arreglo, lo realizará la Administración y el costo será cargado a la cuenta del Copropietario del Inmueble (adjuntando soporte del valor).

Artículo 94°. HORARIO DE USO

SALON O SEDE SOCIAL.

El horario de uso de la sede social será de la siguiente manera: Se habilita el servicio a partir de las 8:00 am hasta un máximo de la 1:00 am. Con una actividad máxima de 10 horas por día.

Fines de Semana
Servicio entre: 8:00 am a 1:00 am

Nota aclaratoria: Se exceptúa el anterior horario cuando el día siguiente es día hábil, con el objetivo de no afectar la tranquilidad de los propietarios y residentes para estos casos el alquiler del salón social solo será hasta las 7:00pm.

ZONA DE BBQ.

El horario de la zona de BBQ será de la siguiente manera: Se habilita el servicio a partir de las 11:00 am hasta un máximo de la 6:00 pm. El uso de este solo será diurno.

Fines de Semana
Servicio entre: 11:00 am a 6:00 pm

Artículo 95°. LIMITANTES AL USO DE LA SEDE SOCIAL Y ZONA DE BBQ.

- a. No se alquilara la sede social o zona del BBQ para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso, excepto aquellos en los cuales el usufructo sea para el beneficio del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN**, y avalado por el Consejo De La Administración.
- b. No es permitido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la sede social y el BBQ, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los Residentes.
- c. No es permitido el alquiler de la Sede Social y el BBQ a menores de edad.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo De Administración, tenga la autoridad para finalizar el evento sin retribución del dinero y reservarse el derecho de negar futuros alquileres al Residente que las ha infringido.

Artículo 96°. COMPORTAMIENTO.

Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes. El Propietario, Residente y/o Tenedor, se hace responsable por su reunión y daños que se generen en la misma, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por la administración al entregar el salón.

Artículo 97°. CONSUMO DE BEBIDAS EMBRIAGANTES Y TABACO.

Se prohíbe ingerir licor y consumo de tabaco en las áreas comunes (portería, parqueaderos, pasillos del conjunto, parque infantil).

Artículo 98°. CAUSALES DE SUSPENSION DEL EVENTO

La Administración podrá exigir al Ocupante, la terminación inmediata del evento si se incumple lo siguiente:

- a. La no entrega del Depósito, tres días hábiles anteriores al evento, directamente en la oficina de la Administración en horario de atención al Residente.
- b. Cambio de destinación del evento.
- c. La destinación del salón social para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para los Residentes o la copropiedad.
- d. El pasar los decibeles permitidos en la **RESOLUCION 8321 DE 1983**.
- e. El ingerir licor o fumar en pasillos en áreas de circulación, parque infantil.
- f. No acatar las solicitudes por parte de los guardas de seguridad.
- g. Consumir sustancias, psicoactivas o prohibidas, no autorizados para su consumo en la copropiedad
- h. El incumplimiento a los literales del Reglamento de Propiedad Horizontal y manual de convivencia correspondientes al uso de estas zonas..
- i. No se autoriza el uso del salón social y BBQ para eventos de contribución o políticos.

Artículo 99°. REGLAMENTACION SALON SOCIAL.

Los Residentes podrán solicitar el alquiler de las zonas comunes sociales con el lleno de los siguientes requisitos que deben ser avalados por el Administrador.

- a. Estar a paz y salvo por todo concepto, con las expensas comunes.
- b. Se debe realizar el debido proceso del alquiler de la zona común.
- c. El costo del alquiler será fijado anualmente de común acuerdo entre el Administrador y el Consejo de Administración.
- d. Se dejará en calidad de depósito una suma que fijará el Consejo, con el fin de cubrir los daños o la pérdida de los elementos inventariados. El depósito será reembolsado al siguiente día hábil de la reunión si no existiere novedad alguna que amerite practicar algún descuento por falta de aseo o por los daños causados. Si el monto de los daños sobrepasa el del depósito, la diferencia será cobrada con el recibo de la cuota de Administración del mes siguiente.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- e. Es responsabilidad del **Ocupante** recoger desperdicios, basura y sobrante de material, llevándolo por su propia cuenta hasta el depósito de basura, así como supervisar que el personal a su cargo no tire o deje basura en lugares no adecuados para ello.
- f. El Parque Residencial no se hace responsable de cualquier material o equipo dejado u olvidado en sus instalaciones.
- g. Se entiende que cualquier daño causado a las instalaciones, equipo o accidentes ocurridos durante el montaje y desmontaje corre por cuenta y riesgo del **Ocupante**. Al igual se responsabiliza de la disciplina y acatamiento de estas normas de los contratistas a quienes encomiende la decoración, el montaje y el desmontaje del área prestada, así como su ambientación por grupos musicales y artistas.
- h. Queda estrictamente prohibido lanzar confeti de cualquier color o serpentinas ya que manchan el piso, cualquier daño que se ocasione será cobrado al **Ocupante**, de acuerdo a lo costeadado por el Departamento de Mantenimiento.
- i. Las instalaciones eléctricas para el suministro de corriente eléctrica e iluminación, el **Parque Residencial** proporcionara las cargas de las instalaciones existentes. En caso de requerirse una instalación adicional, esta debe quedar aprobada por la Administración y corre por cuenta del **Ocupante** quien deberá acatar las instrucciones de mantenimiento en cuanto a calibre del cable, interruptores, etcétera. Todo tipo de cableado en el piso deberá estar debidamente fijado y cubierto para evitar accidentes. Cualquier cable que se utilicé para conexiones y extensiones debe estar en perfecto estado, sin quebraduras o daños del material aislante. Enchufes y clavijas deben cumplir con las normas establecidas.
- j. Queda prohibida la introducción de cilindros con gas butano, gas helio o globos inflados con este último gas.
- k. El colgar cualquier decoración o equipo en los plafones, lámparas o rejillas de los salones queda estrictamente prohibido. Está estrictamente prohibido el uso de clavos, grapas, cintas o taladros para la colocación de la decoración en los muros, puertas, plafones, lámparas o pisos, para este fin se ubican armellas en las paredes, **Las** velas o cualquier otro material que puede ensuciar, quemar o dañar pisos, paredes, mesas o sillas del salón social, están prohibidas. Las figuras de hielo deberán contar con recipientes lo suficientemente amplios para el deshielo. De no ser así la Administración se reserva el derecho de retirarlas.
- l. Las bebidas alcohólicas y cigarrillo que se consumen dentro del salón social debe ser controlado por el Propietario y/o encargado del evento.
- m. Todo tipo de equipos e instalaciones que queden en el salón social fuera de las horas de actividades, tanto de montaje como de evento, requiere permanecer bajo custodia, ya que la Administración ni la empresa de Seguridad no se hace responsable de daños o extravíos. El desmontaje y retiro de materiales y equipos deben realizarse el día y a la hora previamente convenida para el desarrollo del evento, no se permite el almacenamiento de un día para otro de enseres o equipos.
- n. La música que se utilice sea instrumental y/o mediante aparatos sonoros, deberá ser controlado máximo a 50 decibeles que produce para que no perturbe al vecindario ni ocasione violación a la RESOLUCION 8321 DE 1983, por la cual se dictan normas

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

sobre Protección y conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.

- o. El salón social se alquilará en los respectivos horarios.
- p. El salón social no cuenta con parqueaderos de visitantes exclusivo, razón por la cual la Administración, no garantiza la disposición de parqueaderos.
- q. El evento debe realizarse a puerta cerrada, con el ánimo de evitar contaminación auditiva y no entorpecer la tranquilidad de los Residentes.
- r. Los salones comunales se utilizarán exclusivamente para reuniones de tipo social: comidas, primeras comuniones, cumpleaños, grados, matrimonios, y similares.
- s. El residente que solicite en alquiler los salones comunales, será responsable del comportamiento de familiares e invitados.
- t. Si por alguna circunstancia quien ha alquilado el salón no lo utiliza, no se restituirá el dinero que se haya cancelado.

Artículo 100°. REGLAMENTO ZONA DE BBQ

- a. La zona de BBQ se asignará previa solicitud de cualquier Propietario o Residente de la Copropiedad.
- b. Se debe entregar en la Administración con varios días de antelación al evento listado de los invitados para autorizar su respectivo ingreso.
- c. Una vez utilizada la zona de BBQ, el usuario deberá dejarla totalmente aseada, recoger los residuos y depositarlos en los sitios destinados para basuras.
- d. Se debe dar cumplimiento al horario establecido
- e. El BBQ no cuenta con parqueaderos de visitantes exclusivo, razón por la cual la administración, no garantiza la disposición de parqueaderos.
- f. Si por alguna circunstancia quien ha alquilado el salón no lo utiliza, no se restituirá el dinero que se haya cancelado.
- g. La zona de BBQ se utilizarán exclusivamente para reuniones de tipo familiar
- h. El residente que solicite en alquiler los salones comunales, será responsable del comportamiento de familiares e invitados.
- i. Todo tipo de equipos e instalaciones que queden en el salón social fuera de las horas de actividades, tanto de montaje como de evento, requiere permanecer bajo custodia, ya que la Administración ni la empresa de Seguridad no se hace responsable de daños o extravíos. El desmontaje y retiro de materiales y equipos deben realizarse el día y a la hora previamente convenida para el desarrollo del evento, no se permite el almacenamiento de un día para otro de enseres o equipos.
- j. Las bebidas alcohólicas y cigarrillo que se consumen dentro del salón social debe ser controlado por el Propietario y/o encargado del evento.
- k. Es responsabilidad del **Ocupante** recoger desperdicios, basura y sobrante de material, llevándolo por su propia cuenta hasta el depósito de basura, así como supervisar que el personal a su cargo no tire o deje basura en lugares no adecuados para ello.
- l. Se permite música en ésta área OBEDECIENDO LOS DECIBELES ACLARADOS POR EL CODIGO DE POLICIA.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

TITULO V. GIMNASIO.

Área favorecida para el sano esparcimiento, y mejoramiento de la calidad de vida de los residentes y copropietarios del **PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN**.

Artículo 101°. OBJETIVO: El presente tiene por objeto reglamentar y regular las condiciones de uso y funcionamiento del gimnasio, propiciando el fortalecimiento de una buena convivencia, el sano esparcimiento, el mejoramiento de la calidad de vida y la práctica de los valores de la cultura campestre, siguiendo los lineamientos de la Ley 675 de 2001 y acorde con el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y demás normas de orden interno que se establezcan.

Artículo 102°. PRINCIPIOS.

Posibilitar el ejercicio físico y el sano esparcimiento, en igualdad de condiciones.

- a. Proporcionar con el desarrollo de dichas actividades, la utilización adecuada del tiempo libre y una mejor calidad de vida y bienestar a los residentes del Conjunto Laureles Campestre.
- b. Promover y facilitar el fortalecimiento de los lazos de vecindad.
- c. Demostrar el sentido de pertenencia por este espacio, conservando en perfecto estado las instalaciones y su equipamiento.
- d. Privilegiar el interés general sobre el particular.

Artículo 103°. DEBERES DE LOS USUARIOS DEL GIMNASIO

- a. Presentar el cedula para verificar la Residencia en el conjunto.
- b. Estar a paz y salvo con las cuotas de Administración, y no presentar ninguna sanción de acuerdo a lo establecido en el Manual de Convivencia.
- c. Someterse a un reconocimiento médico previo a la práctica deportiva, en especial aquellos que hayan permanecido inactivos durante un periodo prolongado de tiempo o padezcan alguna enfermedad de carácter crónico.
- d. Usar los equipos con ropa y calzado deportivos adecuados.
- e. Utilizar los equipos cardiovasculares máximo por 30 minutos.
- f. Alternar los equipos y/o implementos, cuando dos o más personas también necesiten utilizarlos. Si se presentara uso por otro copropietario o residente el tiempo máximo de manejo son 15 minutos.
- g. Usar la toalla personal como medida de higiene, con el fin de evitar posibles contagios y deterioro de los equipos.
- h. Dejar limpios y secos los equipos después de ser utilizados, usando para ello el desinfectante y toallita suministrados.
- i. Velar por el buen estado y conservación de las instalaciones, equipos e implementos, impidiendo o denunciando todo acto que vaya en deterioro de los mismos al personal de vigilancia y/o Administración.
- j. Respetar los espacios reservados a los diferentes usos de la instalación deportiva.
- k. Colocar los implementos en orden y en su lugar.
- l. Usar las papeleras para depositar las basuras.
- m. Evitar llevar objetos de valor; de hacerlo será bajo la responsabilidad del usuario.
- n. Evitar hablar o escribir por celular durante su rutina de ejercicios.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- o. Los demás deberes que vayan en beneficio del buen funcionamiento y conservación del gimnasio.

Cada usuario es responsable de sus objetos personales, la Administración no se hará responsable de la pérdida de estos.

Artículo 104°. PROHIBICIONES A LOS USUARIOS DEL GIMNASIO

- a. Utilizar envases de vidrio al interior del gimnasio y sus alrededores.
- a. Utilizar vocabulario vulgar y soez.
- b. Usar jeans y sandalias
- c. Permanecer dentro del gimnasio sin camiseta.
- d. Reservar o separar implementos y equipos para el uso de otras personas.
- e. Monopolizar y utilizar un equipo y/o implemento por más de 30 minutos.
- f. Ingresar con entrenadores personales bien para la realización de actividades personales, y/o rehabilitación, excepto que el Administrador previo análisis lo autorice.
- g. Permitir el ingreso de no Residentes.
- h. Hacer mal uso de los equipos permitiendo que éstos se golpeen o subiéndose a ellos de manera inadecuada.
- i. Fumar, consumir alimentos y bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.
- j. Ingresar con mascotas o personas no Residentes y/o que no vayan a realizar práctica deportiva.
- k. Ingresar al gimnasio con trajes de baño para la práctica de cualquier disciplina.
- l. Ingresar comidas, bebidas alcohólicas o alucinógenas.
- p. Está prohibido ingresar en estado de embriaguez o bajo los efectos de las drogas.
- q. Está prohibido sacar los objetos del gimnasio tales como colchonetas, maquinas. etc.
- r. No se permite el uso de radios, grabadoras ya que estos contaminan el ambiente del gimnasio.
- s. No se permite el ingreso de envases de vidrio y mascotas.
- t. No arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.
- u. No se permite utilizar dentro del gimnasio patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares; como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio.

NOTA: Las personas responsables del área son el administrador y/o empresa de seguridad y tienen la autoridad para hacer velar el reglamento, así como pedirle a cualquier persona que abandone el gimnasio por no acatar estas disposiciones.

Artículo 105°. REGLAMENTO DEL GIMNASIO

- a. El servicio del gimnasio se prestará (según horario establecido por Administración y/o Consejo de Administración).
- b. Sólo podrán ingresar al gimnasio personas mayores de 18 años, los adolescentes entre 15 y 18 estos deben estar en compañía de los padres y/o representantes, estos se harán responsables por el uso y practica que hagan en el gimnasio.
- c. Los usuarios del gimnasio lo harán bajo su responsabilidad y exoneran al Parque Residencial de cualquier reclamación por accidentes sufridos en actividades realizadas en él, así como por los traumas y quebrantos de salud que puedan presentarse.
- d. El ingreso al gimnasio sólo será permitido para el uso exclusivo de la práctica deportiva.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- e. Practicar los valores de la: Cordialidad, Respeto, Tolerancia, Diálogo y Sentido de Pertenencia.
- f. El gimnasio es únicamente para propietarios y residentes del Conjunto.
- g. No está permitido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio a un alto volumen, emplear palabras descorteses, o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.
- h. Se debe presentar obligatoriamente el carnet del uso de zonas comunes
- i. Hacer cumplir los deberes del usuario del gimnasio y acatar cada una de las prohibiciones establecidas para uso de esta zona común.

TITULO VI. ZONA HUMEDA.

La piscina es de uso exclusivo para los residentes de la Unidad Residencial; el Consejo de Administración junto con la administración tendrá facultades para reglamentar el uso de la misma por personas diferentes. La utilización de la piscina requiere hacer cumplir el reglamento de la zona húmeda y toda normatividad relacionada con la misma.

Artículo 106°. NORMAS DE REGIMEN INTERNO

Todas las piscinas deben tener sus normas de régimen interno (uso), que deberán estar visibles a la entrada de las mismas y en su interior.

La administración se encargará de que se cumplan las normas de salubridad que exige la Ley, y de conservar las instalaciones.

Artículo 107°. CUMPLIMIENTO A LA NORMA

En conformidad a la ley 1209 de 2008, el decreto 554 de 2015 y toda normatividad que relacione el manejo de las piscinas serán de estricto cumplimiento en la copropiedad por lo anterior si se establece alguna anomalía, la administración tiene la facultad de dar cierre provisional para reestablecer las condiciones que se deben tener para su funcionamiento con total normalidad y los diferentes implementos con los que deben contar para ejecutar su propósito de una manera tranquila y segura. Para lo anterior:

- a. Se debe contar con los criterios y requisitos para la respectiva certificación de normas de seguridad de piscinas.
- b. Se debe evaluar los respectivos parámetros de calidad del agua y sustancias químicas para el tratamiento del agua contenida.
- c. Se debe acatar las normas mínimas de seguridad.
- d. Se debe contar con los dispositivos de seguridad para estas áreas.
- e. Se debe elaborar el plan de seguridad y el reglamento de uso de la piscina
- f. El administrador tiene la facultad de exigir y validar que el salvavidas esté capacitado y certificado para el desarrollo de esta función.

Artículo 108°. HORARIO

El horario de uso de la piscina excepto el primer día hábil de la semana que se destina para el aseo general. Los demás días se habilitarán para uso de esta zona de acuerdo al horario que establezcan conjuntamente la administración y el consejo de administración previo estudio realizado de la necesidad de la copropiedad y el uso frecuente de los usuarios.

El horario en periodo de vacaciones se habilitara de manera temporal en un horario no habitual para dar goce a esta área, esto se determinara de acuerdo al presupuesto que se tiene para esta área.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 109°. NORMAS MINIMAS DE SEGURIDAD

- a. No se debe permitir el acceso a menores de doce (12) años sin la compañía
- b. De un adulto
- c. Se debe mantener permanentemente el agua limpia y sana, de conformidad con los parámetros que se establezcan.
- d. Esta zona común contara con su respectivo botiquín de primeros auxilios
- e. Deberán permanecer en área de la piscina por lo menos dos (2) flotadores circulares con cuerda y un bastón con gancho.
- f. Se deberá escribir en colores vistosos y en letra grande, visible con claridad para cualquier persona la profundidad máxima de la piscina.
- g. Deberá haber un servicio las veinticuatro (24) horas del día en sitio de la piscina un teléfono o citofono para llamadas de emergencia.
- h. Se debe disponer de sensores de movimiento o alarmas inmersión, sistema de seguridad de liberación de vacío y cubiertas antiatrapamientos en horarios de no uso.
- i. Se debe contar como mínimo con una (1) persona salvavidas en el horario de su funcionamiento.

Artículo 110°: REGLAMENTO DE LA PISCINA

- a. El uso de la piscina siempre se hará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y obligatoriamente con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
- b. No se permite hacer uso de la piscina y zonas húmedas sin ducharse previamente.
- c. Los menores de 2 años deben dar uso obligatorio de pañal para piscina.
- d. Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un adulto responsable.
- e. El horario de uso de la piscina estará publicado en la cartelera de la piscina.
- f. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.
- g. No se permite ingerir licor, ni comida en las zonas húmedas. Las personas ebrias serán retiradas.
- h. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.
- i. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina.
- j. No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina.
- k. Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.
- l. La Piscina es únicamente para propietarios y residentes del Conjunto. Las personas no pertenecientes a la Copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un Copropietario y previo beneficio o reconocimiento monetario establecido por la administración y el consejo de administración en favorecimiento a la copropiedad.
- m. Se debe presentar obligatoriamente el carnet de uso de zonas comunes.
- n. Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

TITULO VII PARQUEADEROS Y BICICLETERO

Se deberá cumplir lo estipulado en el Artículo 38, del Reglamento de Propiedad Horizontal. El uso de parqueaderos y otros bienes comunes las normas en las disposiciones de este capítulo, normas y sanciones han sido determinadas para Copropietarios y Residentes del Conjunto Residencial que posean vehículos, motos, bicicletas y otros velocípedos.

Artículo 111°. USOS DE LA ZONA DE PARQUEO.

- a. Las zonas de parqueo solo se podrán utilizar para parquear vehículos, motos y bicicletas de acuerdo a las zonas asignadas a cada tipo, en ningún caso servirán para guardar elementos diferentes a los designados o como depósito de los mismos. Si esto llegase a pasar la administración tendrá potestad sobre el elemento después de tres (3) meses que se encuentre en el depósito, para lo que generara un comunicado a la persona dueña del mismo y quedara vetado su uso nuevamente.
- b. No se podrá usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. La zona de parqueadero es de uso exclusivo para los carros y motos de propiedad de los Residentes o Visitantes debidamente autorizados. Los daños producto de juegos con balones, bicicletas, patinetas y otros serán directamente responsabilidad de los padres del menor causante del daño, y como tal, se deberá compensar o retribuir lo dañado.
- c. Utilizar el espacio de parqueo señalado respetando el espacio o espacios adyacentes.
- d. Las personas que no hayan obtenido la licencia de conducción o que tengan este permiso suspendido, en los términos de la Normatividad Vigente, no podrán conducir vehículos dentro de las zonas comunes.
- e. Ocasionalmente con motivo de una celebración especial, el Consejo De Administración, podrá autorizar el uso temporal para los parqueaderos, para lo cual emitirá la comunicación correspondiente y la socializará con los Copropietarios y Residentes.
- f. Mantener aseguradas y en el sitio establecido las motos y bicicletas.

Artículo 112°. PROTECCIONES DE LAS ZONAS DE PARQUEO.

- a. Proteger el piso de manchas de grasa, aceite o cualquier otro elemento automotor que deteriore el piso.
- b. Todo usuario de vehículos y motos, al ser avisado de que su vehículo está botando cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar en los siguientes tres (3) días hábiles. Pasados los tres (3) días hábiles, el infractor será responsable de todo perjuicio.
- c. Ningún propietario, arrendatario, usuario o tenedor a cualquier título, no podrá cerrar un parqueadero, así se trate de cierres o cubiertas parciales o temporales.
- d. Cualquier adulteración a la numeración de los parqueaderos tanto de los visitantes como de los propietarios, con el fin de alterar las asignaciones originales de conformidad con los registros de asignación y planos del conjunto, serán sancionadas de conformidad con la ley que regula la propiedad privada, sin detrimento de que le sean cobrados los valores correspondientes al tiempo de parqueo en las áreas no

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

correspondidas a su asignación, de lo contrario serán reportados ante las Autoridades competentes.

- e. Para que un vehículo (automotores, motos, y bicicletas) pueda transitar por las vías no peatonales del conjunto, deberá cumplir con las condiciones técnico-mecánicas de gases y de operación que la Ley ha fijado para ello.

Artículo 113°. REPARACIÓN DE VEHÍCULOS.

No podrán hacerse reparaciones a los vehículos o motos dentro de las zonas de parqueo, peatonales y/o zonas comunes, salvo la que resulte absolutamente necesaria para restablecer la movilidad del vehículo y llevarlo para su recuperación definitiva a otro lugar.

Artículo 114°. ALARMAS.

Cada vez que se dispare la alarma de un vehículo por avería en la misma, su propietario deberá arreglar el daño en un tiempo no mayor a un (1) día hábil siguiente, para no molestar el reposo de los Residentes.

Artículo 115°. TRÁNSITO VEHICULAR EN ZONAS DE PARQUEO.

- a. Todo vehículo deberá transitar, al interior del conjunto, a una velocidad máxima de cinco kilómetros por hora 5 Km/H, y con las luces encendidas permanentemente, superado el límite de velocidad.
- b. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha. Tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.

Artículo 116°. LÍMITES DEL PARQUEADERO.

Queda restringido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas. Del mismo modo los vehículos deberán ser estacionados de frente más no en reversa, con el fin de evitar la contaminación al interior de los Inmuebles.

Artículo 117°. CAMBIOS DE VEHÍCULOS Y MOTOS.

El Copropietario y/o Residente debe informar por escrito y/o vía correo electrónico a la administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo, precisando su número de placa, chasis, marca, modelo y color. De no hacerlo, el ingreso al conjunto no será permitido.

Artículo 118°. PERMANENCIA.

Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, sin dejar paquetes a la vista en su interior. La administración ni la empresa de vigilancia se hacen responsables por su pérdida.

Está prohibido dejar las llaves del Vehículo automotor, sea cual sea su razón, con el personal de Seguridad y Vigilancia.

Artículo 119°. REGISTRO DE PARQUEADERO PRIVADO

Hacer entrega de la copia de los documentos que solicite la administración, para control y seguimiento de los vehículos o motos que se encuentren dentro de la copropiedad.

Como aplicar todo distintivo que se le asigne a los vehículos automotores.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 120°. ZONA DE PARQUEO DE VISITANTES.

La zona de parqueo para visitantes es exclusiva para tal fin siempre y cuando la Asamblea General no determine lo contrario. Su uso indebido puede incurrir en la respectiva sanción, que será cobrada en la cuenta de cobro de Administración del mes siguiente. Las siguientes conductas tendrán la misma sanción:

- a. Al Residente que estacione su vehículo en la zona asignada como parqueo de visitantes o en un parqueadero que no sea de su Propiedad, sin autorización de su dueño.
- b. Al Residente que haga mantenimiento a su vehículo, como limpieza (lavado, aspirado y polichado) o servicio de revisión mecánica. Se exceptúan las grúas y el vehículo de asistencia automotriz.

Parágrafo 1o. La Administración no podrá alquilar estos parqueaderos por horas, días, meses o años a los Residentes. Pero quienes necesitan que algún familiar los visite por vacaciones se les cobrará la noche con el valor que la Asamblea General haya aprobado. Para ello, debe el Residente presentar solicitud escrita con anticipación de 48 horas donde señale el periodo de tiempo y anticipe el pago, cualquiera modificación durante el uso del parqueadero del visitante superior al número de días notificados y pagados deberá realizarla por el Residente ante la Administración, no habrá devolución de dinero si el visitante lo deja de usar antes de la fecha reservada.

Parágrafo 2o. Los vigilantes están en la obligación recordar estas normas a los Residentes; y en caso de transgresión informarán por escrito a la Administración.

Parágrafo único. A los visitantes cuyos vehículos permanezcan más de tres (3) horas en estos parqueaderos, se les cobrará la tarifa que definirá la Asamblea Ordinaria.

Artículo 121°. VEHICULOS DE VISITANTES.

El visitante debe anunciarse en la portería y una vez haya sido identificado plenamente y su ingreso haya sido autorizado, deberá seguir los parámetros que se señalen para su permanencia, que pueden ser entre otros la entrega de un documento con foto, estos requisitos se determinarán por las condiciones tecnológicas con las que cuente la Copropiedad, las señalará el Consejo de Administración y se comunicará en las carteleras de los ascensores y con un aviso en las porterías.

Artículo 122°. REVISIÓN DE VEHÍCULOS DE VISITANTES.

El personal de vigilancia revisará los vehículos de visitantes que entren al Parque Residencial y se cerciorará de su estado general, sin obstaculizar el ingreso de otros vehículos. Dejará constancia si al vehículo le falta el radio, alguna farola, espejo, etc.

En caso de daños o pérdida total o parcial de vehículos, deberá presentarse el reporte o queja por escrito ante la Administración y ante los entes jurídicos respectivos con el fin de generar la reclamación ante la compañía de vigilancia.

Artículo 123°. REGLAMENTACION DE PARQUEADEROS

- a. Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los Propietarios o tenedores de las unidades privadas, por lo que se establece que cada uno debe dar uso u ocupar el puesto correspondiente a su unidad.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- b. El arriendo de parqueaderos privados solo se podrá realizar a personas al interior del Conjunto por seguridad y control y deberá ser informado a la Administración quien no tendrá ninguna participación de gestión entre las partes pero si controlará la asignación de la ficha a un vehículo. se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o la cesión de estos a personas ajenas a la copropiedad; todo trámite se debe informar por escrito a la Administración, precisando su número de placa, marca y color.
- c. Ningún Residente visitante y propietario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que señale el espacio o área demarcada.
- d. Aun cuando los Usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación
- e. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- f. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura. Así sean de los Propietarios o Residentes de las unidades privadas.
- g. Los Residentes o visitantes deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y en posición de salida. Se recomienda que todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.
- h. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos, tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella, el causante será responsable por los daños ocasionados.
- i. Todo usuario de vehículo al ser avisado de que éste está botando gasolina, aceite similar deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que por ello ocasionare.
- j. La circulación de los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha con excepción a la entrada principal y a una velocidad de diez (10) Km/hora.
- k. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración quien, según las circunstancias, deberá avisar a las Autoridades de tránsito.
- l. Se prohíbe dejar desperdicios de construcción, materiales, mobiliario etc. En zonas demarcadas para el estacionamiento de vehículos.
- m. Queda prohibido realizar el lavado y aseo general de los vehículos dentro de las zonas de parqueo y la copropiedad.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

n. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la asamblea de propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.

ñ. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.

o. En Los parqueaderos de visitantes queda prohibido parquear vehículos de Copropietarios sin previa autorización y funcionan únicamente en los horarios que sean establecido por la asamblea y /o consejo.

p. Queda prohibido dejar carpas protectoras en los parqueaderos.

q. Lo demás que posteriormente adicione el Consejo de Administración.

r. La asignación de las tarjetas de ingreso vehicular a los Propietarios o Tenedores de los parqueaderos será proporcional al número de parqueaderos que tenga el Propietario y no por el número de vehículos que posea.

s. El copropietario y/o residente debe diligenciar los datos de los vehículos en las fichas de control vehicular en la Administración con anticipación para la entrega de la ficha por parqueadero e informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, Solo ingresarán los vehículos registrados en la Administración y se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.

t. El vigilante no permitirá utilizar el parqueadero a personas distintas de las que tienen derecho a ello, sin la autorización escrita del Propietario.

u. Se sancionará también a los Propietarios cuyos vehículos presenten fugas de aceite que deterioren la zona de parqueo, o que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

v. En todo caso y sin excepción, las zonas de parqueo no podrán destinarse a otros propósitos. Se prohíbe utilizarlas, como zonas de juego infantil o prácticas deportivas (montar bicicleta, patinar, etc.).

w. Cada Propietario y/o usuario de parqueadero le será asignada una tarjeta de la talanquera para ingresar y/o salir del Parque Residencial.

x. El Propietario y /o Usuario se hará responsable de la tarjeta asignada en caso de pérdida debe pagar la reposición y programación de la misma.

Parágrafo 1o. En caso de daño ocasionado a un vehículo por la imprudencia de un menor, las sanciones y multas deben ser canceladas por sus padres. Si el daño es ocasionado por una persona mayor, ésta será responsable y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Parágrafo 2o. Para todos los efectos, este manual considera que la moto es un vehículo automotor.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Parágrafo 3o. La contravención de las normas de este artículo que no contemplen expresamente sanción, se consideran leves y tendrán el tratamiento dispuesto en el artículo 56 de este manual.

Artículo 124°. DETERMINACIÓN Y USO DEL BICICLETERO..

Corresponde al área común, la cual se encuentra destinada para la ubicación de bicicletas de pedaleo asistido, triciclos de los Propietarios y Residentes que se rige por las siguientes disposiciones:

Artículo 125°. REGLAMENTO DEL BICICLETERO:

- a. Todos los Copropietarios tiene derecho al uso y goce de los bicicletero, que será asignados por la Administración, ya que es cuarto de estacionamiento para bicicletas, en los cuales se permitirá el estacionamiento de 1 bicicleta por Residente de unidad privada o inmueble del Parque Residencial.
- b. Cada bicicletero contará con un número de ficha específica y se asignará al Propietario o Residente que se encuentre al día en sus obligaciones con la Administración, que solicite el servicio por comunicación escrita, indicando los datos del inmueble y los datos de la bicicleta en la cual indicará modelo, color y características de estas, y allegará copia de la tarjeta de Propiedad de la respectiva bicicleta.
- c. La Administración llevará un inventario de las bicicletas que se guarden en este lugar, teniendo en cuenta las características de las mismas. Suministrará una ficha con el número del estacionamiento.
- d. El Residente que requiera retirar o ingresar la bicicleta, deberá presentar al personal de vigilancia, la respectiva ficha y registrarse en la planilla de control correspondiente.
- e. El Residente deberá colocar el respectivo candado a su vehículo, al momento de ubicarlo dentro del bicicletero.
- f. Se recomienda usar un sistema de seguridad para cada bicicleta y usar exclusivamente el lugar asignado.
- g. en caso de no utilizar más el bicicletero por favor devolver la ficha a la Administración.

Parágrafo 1º La administración del PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN PROPIEDAD HORIZONTAL no se hará responsable por pérdidas o daños en las bicicletas que llegaren a ocurrir por descuido de los Propietarios de estas, por no colocar candado a las bicicletas dentro del bicicletero o porque estos elementos sean ubicados en zonas comunes no adecuadas y acondicionadas para su estacionamiento.

Parágrafo 2º El Propietario de la bicicleta o similar que cuente con cupo asignado por la Administración para estacionamiento dentro del bicicletero, y que por descuido llegue a botar la ficha asignada, deberá cancelar la suma estipulada por el Consejo y la Administración, para proceder a expedir nueva ficha, y en este evento perderá provisionalmente el cupo de estacionamiento de la bicicleta dentro del bicicletero, hasta que sea nuevamente expedido el respectiva ficha por reposición.

Parágrafo 3º El consejo de administración junto a la administración pueden determinar una cuota mínima por uso de esta zona común.

TITULO VIII SHUT DE BASURAS

Todos los propietarios y/o residentes podrán eliminar sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros:



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 126°. MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE:

- a. Las basuras y desperdicios se deberán empacar en bolsas plásticas debidamente selladas. No está permitido dejar las bolsas con basura en puntos fijos o escaleras y deberán trasladarse al cuarto de basuras.
- b. Los objetos de vidrio, residuos de obras, cajas y botellas, no deben ser arrojados por el ducto, ventanas o balcones, sino colocados en el cuarto de basuras.
- c. Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos y los desechos de vidrio, cartón o papel en las canecas dispuestas por la unidad residencial
- d. Se debe realizar el debido proceso de separación de residuos, (Ordinarios se depositan en bolsas negras y Reciclables en bolsa clara)
- e. No se debe mezclar animales muertos con residuos domesticos
- f. Ese cuidado se verá reflejado en las diferentes tarifas del aseo y en el beneficio de multiusuario.

Artículo 127°. HORARIOS O FRECUENCIAS DE RECOLECCIÓN:

La administración publicara los respectivos horarios para uso y manejo de los SHUT de Basuras, teniendo en cuenta los horarios y frecuencias de recolección establecidos por la empresa de servicio público.

Artículo 128°. PROGRAMACIÓN DE RECOLECCIÓN DE OTROS RESIDUOS ESPECIALES:

El propietario y/o residente debe comunicarse y programar directamente el servicio de recolección de residuos especiales, llamándose a estos (Madera, residuos, ventanas, salas, closet, llantas); estos no deben reposar en el Shut de Basuras, ni en zonas comunes de la copropiedad.

Artículo 129°. REGLAMENTO DEL SHUT DE BASURAS:

- a. Utilizar las bolsas plásticas debidamente anudadas, cuyo tamaño no obstruya el shut de basuras.
- b. Los residentes y /o propietarios son los responsables de manejar la respectiva clasificación de los residuos y de esta manera depositarlos en el Shut de Basuras
- c. Los residuos no se pueden depositar en las demás zonas comunes, cuartos técnicos y ascensores de la copropiedad.
- d. Los residuos no se deben arrojar desde alturas (ventanas y balcones), para este comportamiento se debe acercar el propietario o residente al respectivo Shut de basuras.
- e. Se exige mantener cerrada la puerta del cuarto de basuras.
- f. Se prohíbe dejar basura, bolsas de basura frente a cada apartamento, en espera de que lo recoja el personal de aseo del Conjunto Residencial.

Paragrafo 1. En los casos que se incumpla el correcto manejo de basuras y escombros se acusará a las multas establecidas en la copropiedad y/o sancionarse ante la respectivas autoridades. En cumplimiento a la ley 1259 de 2008 y el decreto reglamentario 349 de 2014 y demás normas que lo acojan.

Paragrafo 2. Este punto será sometido a modificaciones una vez inicie el respectivo programa de reciclaje, encaminado a lograr un Conjunto Residencial ambientalmente amigable.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

TITULO IX CANCHA MULTIPLE

El uso de esta zona común se realizará teniendo en cuenta derecho a la tranquilidad de los residentes vecinos a la cancha y su uso estará sujeto a las condiciones técnicas de funcionamiento de la misma.

Artículo 130°. HORARIO:

el uso de la cancha se permitirá máximo hasta las 08:00 pm. La administración ES LA encargada de realizar la respectiva publicación del uso de esta área.

Artículo 131°. REGLAMENTO DE LA CANCHA MULTIPLE:

- a. La cancha debe ser utilizada exclusivamente para la práctica del microfútbol; por lo cual, no se permite para otras actividades incluyendo el ciclismo, ya que estas afectan las condiciones de la cancha.
4. El uso de la cancha de microfútbol es exclusivo para los residentes de la Unidad.
5. La cancha podrá ser utilizada por grupos conformados por 8 personas adultas o b. por 10 jóvenes o niños.
6. Para jugar en la cancha es necesario utilizar solo zapatos tipo tenis e implementos adecuados.
7. Se debe impedir la utilización de balones que puedan afectar las áreas comunes e instalaciones aledañas a la cancha; como medidores de gas, vidrieras, jardines, etc.
8. Las botellas de plástico, envases de gaseosas, bolsas, papeles, etc. se depositan en los basureros que hay alrededor de la cancha.
9. Las personas que utilicen la cancha, lo harán bajo su cuenta y riesgo y serán responsables de los daños que se llegaren a presentar durante su utilización.
10. El uso de la cancha puede restringirse por parte de la Administración para aquellas personas que hagan uso indebido de estas instalaciones.

DELEGACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA DEFINIR REGLAMENTO DE USO DE OTRAS ZONAS COMUNES.

La Asamblea de Propietarios, delega expresamente al Consejo de Administración para implementar el reglamento de uso de las zonas comunes (Que harán parte integral de este Manual de Convivencia) y se interpretarán a la luz de las normas en éste contenidas. De igual forma, el Consejo de Administración

Podrá definir las conductas sancionables en relación con el uso de las zonas comunes, para lo cual se aplicarán las sanciones definidas en este reglamento. El Consejo de Administración deberá publicar en un lugar visible los reglamentos de uso de zonas comunes que se establezcan.

CAPÍTULO XII. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 132°. CUOTA DE ADMINISTRACIÓN.

Los propietarios de los inmuebles privados que hacen parte integral del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN**, deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, los diez (10) primeros días de cada mes, en proporción a los coeficientes de Copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial, expresamente estipulados en la Ley 675 de Agosto del año 2001; para su cálculo se



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

empleará el sistema de módulos de contribución y las cuotas extraordinarias aprobadas de acuerdo al procedimiento que para tal fin quedo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 133°. MORA EN EL PAGO DE CUOTAS.

La mora en el pago de cuotas, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, causará intereses correspondientes a la tasa de interés moratorio decretados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En cuanto a las cuotas de administración, extraordinarias o cualquier otro monto causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda de tres (3) meses.

Artículo 134°. INTERESES DE CUOTAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.

Cuando se trate de cuotas ordinarias se cobrarán los intereses antes señalados después del mes vencido, para la extraordinaria, después de la fecha fijada para su pago por la Asamblea General de Copropietarios, los intereses causados por mora en el pago de sanciones se harán exigibles a partir del mes siguiente de notificada la correspondiente sanción.

En caso que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago se entenderá como abono a cuenta y se cargara contablemente en el siguiente orden, 1°. Intereses de mora, 2°. Cuotas de extraordinarias, 3° Sanciones por inasistencias a asambleas. 4°. Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración.

Artículo 135°. REQUERIMIENTO DE LOS DEUDORES MOROSOS.

Los deudores morosos podrán ser requeridos por la Administración o por el Consejo de Administración para así proponer alternativas de pago o establecer acuerdos; se considerará moroso al Copropietario o Residente quien acumule tres (3) o más cuotas de administración sin cancelar.

Artículo 136°. DEL COBRO JURÍDICO.

El representante legal del conjunto, estará facultado para cobrar pre- jurídica y/o jurídicamente a morosos luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial.

Artículo 137°. LISTADO DE MOROSOS. Los nombres de los deudores morosos de la Copropiedad podrán incluirse en listados que se fijarán en lugares visibles del Conjunto, acorde con lo que sobre la materia dispone la ley 675 de 2001. Se considera moroso el Propietario o Residente que adeude tres o más cuotas de Administración.

Parágrafo. La Copropiedad podrá reportar a los deudores morosos a la firma recuperadora de cartera, para su debido proceso de cobro pre-jurídico y jurídico, dando claridad que este proceso se puede ejecutar a los 45 días según ley 675 del 2001.

CAPÍTULO XIII. MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES

Artículo 138°. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la solución de conflictos que se presenten entre los Copropietarios, Residentes o Tenedores de los bienes privados del **CONJUNTO PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN**, y

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

los órganos de control mencionados, en razón de la aplicación o interpretación de este manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

- a. Comité de convivencia: cuando se presente una controversia que pueda surgir entre los Copropietarios, Residentes o Tenedores del conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, a través del cual se intentará presentar soluciones 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 que participación será ad-honorem.
- b. 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. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos a los mecanismos alternos, se adelantará conforme lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo I, del Título II, Proceso Verbal Sumario, Artículos 390 y subsiguientes del Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adiciones o complementen.

TITULO I CONDUCTAS OBJETO DE SANCION.

Artículo 139°. CONDUCTAS VIOLATORIAS.

Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia, Consejo de Administración y Administración, las siguientes:

- a. Por cambio de destino a los bienes de dominio particular.
- b. Por comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
- c. Por producir ruidos o molestias a los demás Copropietarios, Residentes o Tenedores.
- d. Por producir actos que perturben la tranquilidad de los Copropietarios, Residentes o Tenedores.
- e. Por afectar la salud pública de las personas.
- f. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás Copropietarios, Residentes o Tenedores.
- g. Elevar nuevos pisos sin permiso de la Administración y de las Entidades Competentes, o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de la Ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- h. Faltar el respeto al personal de Seguridad y Vigilancia, personal de Oficios Varios, personal de Administración y/o Consejo de Administración.

Las conductas enumeradas anteriormente son de reacción inmediata del Cuerpo Policivo de la Zona, cuando son denunciados por un Copropietario, Residente, Tenedores, Administrador o integrante del Consejo de Administración.

Al no existir presencia de las Autoridades, se procederá por parte de la Administración, con las acciones de cumplimiento pertinentes ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo y cuando sea el caso, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de Copropietarios.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Sanción: Cuatro (4) veces el valor de la expensa "Según Coeficiente" necesaria mensual.

Artículo 140°. ACTIVIDADES INSALUBRES.

Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los Copropietarios, Residentes, Tenedores, Poseedores o Visitantes a cualquier título, las cuales serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación que estime conveniente el Comité de Convivencia o Consejo de Administración y administración . Para lo cual se registran las siguientes:

- a. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
- b. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
- c. Transportar la basura sin el debido cuidado dejando residuos en su recorrido.
- d. No se permite arrojar o depositar basuras fuera de las canecas de almacenamiento.
- e. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
- f. Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes (interior y exterior) y zonas verdes aledañas, tendrá en primera instancia un llamado de atención por escrito por parte de la Administración. En caso de le repetición de esta conducta por una vez más, se aplicará una sanción monetaria de una (1) cuota de administración.

En caso de superar por segunda vez la infracción en permitir la deposición de los animales domésticos en las zonas comunes o zonas verdes, se comunicará inmediatamente a las Autoridades competentes para que den aplicación al Artículo 7, de la Ley 1259 del año 2008, con el fin de que se interponga el correspondiente Comparendo Ambiental.

Además, se entienden expresamente incluidas todas las conductas señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de la Policía, entre otras, en las que se contemplan los peligros para la salud de los Copropietarios, Residentes o Tenedores.

Cuatro (3) veces el valor de la expensa " Según Coeficiente" necesaria mensual.

Artículo 141°. ACTIVIDADES INMORALES.

Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral social.

Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación estimada por el Comité de Convivencia o del consejo de administración y administración, conductas como:

- a. La utilización del Inmueble privado para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
- b. El empleo del inmueble privado para el establecimiento de juegos de azar.
- c. Transitar o exhibirse, en ropa interior y/o desnudo en zonas visibles a la comunidad.
- d. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional De Policía.

Sanción: Dos (2) veces el valor de la expensa " Según Coeficiente" necesaria mensual.

Artículo 142°. ACTIVIDADES INCÓMODAS.

Son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación establecida por el Comité De Convivencia o Consejo Administracion y administración como:

- a. La emisión de humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

- b. Los ruidos o vibraciones, los cuales serán objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada (7:00 PM a 8:00 AM), que ocasionen ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, taconeos, movimiento de muebles y enseres, equipos de sonido, etc.
- c. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
- d. Se prohíben las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado.
- e. Se prohíbe chiflar, gritar y fumar en ventanas, pasillos de las escaleras o sitios que incomoden a los vecinos.
- f. A quien use vehículo sin silenciador, motor sin filtro o instalación eléctricas que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
- g. A quien sin causa justificada accione campanas o alarmas.
- h. A quien, sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
- i. Jugar, montar monopatín, bicicleta, patineta y juegos con balones en las zonas comunes.
- j. Arrojar basura u otros objetos en zonas comunes
- k. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
- l. Consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público internos o externos.
- m. Intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás Copropietarios
- n. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas o puertas del inmueble, salvo permiso de la Asamblea.
- o. Utilizar las ventanas para colgar zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles deben permanecer con cortinas.
- p. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir sistema hidráulico o sanitario de la Copropiedad.

Sanción: Dos (2) veces el valor de la expensa " Según Coeficiente" necesaria mensual.

Artículo 143°. ACTIVIDADES PELIGROSAS.

Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, las cuales serán objeto de sanción, entre otras las siguientes:

- a. La tenencia de explosivos, pólvora, y juegos artificiales.
- b. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los Copropietarios, Residentes, Tenedores o Poseedores.
- c. El almacenamiento de materiales inflamables como gasolina, petróleo, cilindros de gas.
- d. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la inmueble o contra los derechos de los demás.
- e. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
- f. Conducir bicicletas y/o motocicletas por los andenes o zonas verdes del conjunto.
- g. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Sanción: Dos (2) veces el valor de la expensa " Según Coeficiente" necesaria mensual.

Artículo 144°. ACTIVIDADES DAÑOSAS.

Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble y por consiguiente serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación que estime el Comité de Convivencia o al Consejo de Administración; éstas se caracterizan por producir daños concretos.

Para efectos de lo anterior, se tendrá en cuenta el daño causado más no el peligro, pues las actividades peligrosas han quedado taxativas dentro del presente manual en el Artículo 95 anterior.

Sanción: Dos (2) veces el valor de la expensa " Según Coeficiente" necesaria mensual.

Artículo 145°. ACTIVIDADES PROHIBIDAS.

Todas las actividades anteriormente enumeradas son restringidas y serán objeto de sanción de acuerdo al presente Manual de Convivencia aprobado por la Asamblea, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar y en especial las que contiene el Código Nacional de Policía, el Régimen de la Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

Sanción: Dos (2) veces el valor de la expensa " Según Coeficiente" necesaria mensual.

TITULO II SANCIONES.

Artículo 146°. TIPO DE SANCIONES.

Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente manual, se aplicarán las siguientes sanciones, las cuales deberán ser en primera instancia aprobadas por el Consejo de Administración y después de efectuar el procedimiento indicado en la Ley de Propiedad Horizontal junto con la aplicación de lo dispuesto en el presente Manual, de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta:

1. Amonestación personal o escrita. Tiempo de respuesta quince (15) días hábiles.
2. Restricción al uso y goce de los bienes de uso común como sede social y parqueaderos.
3. Multas que serán aplicadas a partir de una (1) hasta cuatro (4) veces el valor de la expensa "según Coeficiente" necesaria mensual y se incrementara dependiendo del número de reincidencias, sin la estimación de un monto máximo, toda vez que, en ciertos casos, esta sanción también se puede estimar o conforme al daño generado por el infractor.
4. Sanciones de tipo jurídico o policivo, por infracciones que sean remediabiles a través de estas vías y contempladas en el código Nacional del Policía.

Parágrafo. Se establece el valor base de la Expensa Necesaria Mensual, aquella que fue aprobada en el presupuesto para la ejecución del año en la respectiva Asamblea General.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 147°. PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER LAS SANCIONES

Antes de interponer cualquier sanción se deberá desarrollar de manera atenta el siguiente procedimiento, en aras de garantizar al interior del Conjunto Residencial, el derecho al Debido Proceso, ejercicio a la legítima defensa y contradicción:

1. La Administración formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento, con indicación de hecho reprochable o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, de igual manera indicará que el plazo para la respuesta será de diez (10) días hábiles.
2. El Comité De Convivencia en un plazo igual, evaluará la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
3. El Consejo de Administración al realizar el análisis mencionado anteriormente concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por el mismo Consejo de Administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el Recurso de Reposición y en subsidio el Recurso de Apelación durante los tres (3) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, quienes además deberán resolver el recurso impetrado por el presunto infractor dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente pactado.
4. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el Capítulo I, del Título II, Proceso Verbal Sumario, Artículos 390 y subsiguientes del Código General del Proceso, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la administración. Todos los escritos y/o correos electrónicos serán recibidos por el Administrador, quien será el encargado de dar traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

Artículo 148°. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LAS SANCIONES.

Para aplicar sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Recepción de quejas o información a través de la administración.
2. Comprobación del hecho por el administrador.
3. Notificación de la falta por escrito al infractor.
4. Presentación de descargos por parte del inculpado, dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación.
5. Decisión y aplicación de la sanción por parte del administrador
6. Contra la providencia procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación ante el Consejo de la Administración.

PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

7. Decisión, de ser el caso, por parte de la Asamblea General de Copropietarios del Recurso de Apelación.
8. Trámite judicial o policivo según sea el caso, por parte del administrador.

TITULO III. CLASES E INCUMPLIMIENTOS DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

Artículo 149°. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consignación en la Ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de Copropietarios, Residentes, Tenedores o Terceros por lo que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- a. Imposición de multas sucesivas, mientras persista e incumplimiento, que no podrá ser superiores, cada una a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumada no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- b. Restricción al uso o goce de bienes de uso común. Es de resaltar y explicar que el incumplimiento a las obligaciones no pecuniarias, no es otro que el incumplimiento del contrato denominado propiedad horizontal, en aplicación del Título I, Artículo 1494 al 1766, del Código Civil Colombiano sobre las obligaciones.
- c. De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil: toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado. INC 2: así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble. Las sanciones previstas al artículo anterior serán impuestas por el Consejo De Administración.

Artículo 150°. VERIFICACIÓN PARA IMPOSICIÓN DE LA SANCIÓN.

Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se debe previamente:

- a. Oficiarle al propietario o tenedor por parte de administrador, para que su conducta que infringe la ley o el manual se corrija y se apreste las normas.
- b. Indicándole el plazo para solucionar el conflicto o controversia.
- c. De no corregir la conducta y vencerse el termino, el administrador deberá comunicarlo al Consejo de Administrador, si es de su competencia para que aplique las sanciones como son:
- d. Imposición de multas sucesivas por el incumplimiento que no supere dos (2) veces el valor del mayor coeficiente vigente en la copropiedad y que sumadas todas no excedan diez (10) veces el valor de las expensas.
- e. Restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales, como equipamiento tipo B, salones sociales, parqueadero, zona de juegos.



PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN

Artículo 151°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS.

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso, conforme lo establecido en la Ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia. En ningún caso podrá restringirse el uso de las áreas de uso común esencial, conforme lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal. (Ley 765 del año 2001).

Artículo 152°. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LA SANCIONES NO PECUNIARIAS.

El Copropietario, Residente y/o Tenedor de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.

Será aplicable, el procedimiento consagrado en el Artículo 194, del Código de Comercio o en las normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

NOTA: En el caso en que el Consejo de Administración realice modificación, ajuste y/o incluya un artículo al presente Manual de Convivencia, deberá enviar copia de estas a los Copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

Artículo 153°. OBLIGATORIEDAD.

Las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y en este Reglamento de Convivencia y Uso de Áreas Comunes del **PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es de obligatorio cumplimiento para todos los Residentes, Visitantes y Propietarios.

Artículo 154°. MARCO LEGAL.

Esta manual se acoge a la normatividad vigente de la Constitución Política Colombiana. Toda normas y leyes que han modificado y complementado la ley 675 de 2001

Artículo 155°. VIGENCIA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA Y DIVULGACIÓN. Este manual rige a partir del momento de su aprobación por la Asamblea de Propietarios. y se socializara en la primer Asamblea General que se presente. Su original se radicará en el archivo correspondiente del Conjunto y se entregará copia del mismo a cada uno de los propietarios del PARQUE RESIDENCIAL EL JARDÍN.

Para los efectos a que haya lugar, así como para el conocimiento de todos los integrantes de la Comunidad, el presente documento tendrá carácter de:

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá; El treinta (30) de Julio de dos mil diecisiete 2017