

CONJUNTO PARQUES DE PONTEVEDRA

PROYECTO MANUAL DE CONVIVENCIA



CARRERA 70 C N° 80-48

TELEFONO: 6400063 – 8013476 – 4759908

comiteconvivenciaparques@gmail.com

parquesdepontevedra2008@gmail.com



CONJUNTO “PARQUES DE PONTEVEDRA”

PROYECTO DE MANUAL DE CONVIVENCIA

INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social.

La convivencia, exige de todos y cada uno de los residentes la observación puntual de las normas que permiten **ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos**. Estas sencillas normas están contenidas en las Leyes, Decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad del **CONJUNTO PARQUES DE PONTEVEDRA**.

La mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, son originados por el desconocimiento y/o el incumplimiento de estas normas de convivencia. El manejo de dichos conflictos, corresponde precisamente a la Administración y a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

En pocas palabras, es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidente, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa, respetuosa y pacífica con sus vecinos y garantizan la valorización de la propiedad.

Los Derechos, Obligaciones y Prohibiciones que en adelante se cumplirán dentro de la Copropiedad se encuentran detallados por capítulos para facilitar su búsqueda.

Este Manual se aplica a todos los propietarios, arrendatarios, visitantes, invitados y demás personas que usen y gocen esta Copropiedad considerando que éste garantiza las normas reguladoras de comportamiento y disciplina social.

Es importante que todos los residentes, propietarios y/o usuarios del Conjunto, niñas, niños, adolescentes, jóvenes, mujeres y hombres, lean este Manual, entiendan su importancia y lo respeten y lo practiquen para vivir en armonía.

EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CADA UNO ES EXIGENCIA DEL DERECHO DE TODOS



INDICE

Generalidades.

- I. Derechos, deberes y obligaciones.
- II. Prohibiciones Comunes.
- III. Áreas Comunes: aseo y conservación.
- IV. Parqueaderos y Depósitos.
- V. Entrada y salida de Trasteos.
- VI. Reuniones en las Áreas Comunes.
- VII. Servicios.
- VIII. Reparaciones Locativas.
- IX. Tenencia de Mascotas.
- X. Zonas Lúdicas.
 1. Salón Social.
 2. Sala de Estudio.
 3. Salón de Juegos.
 4. Parque Infantil.
 5. Squash.
 6. Zonas Húmedas.
 7. Gimnasio.
- XI. Seguridad Interna de la Copropiedad.
 1. Personal de Vigilancia y Servicios Generales.
 2. Empleadas de Servicio Doméstico de los apartamentos.
- XII. Centro Comercial.
 1. Derechos, Deberes y Prohibiciones.



2. Manejo de aseo y Basuras.

3. Dotación, Cuidados y Mantenimiento.

4. Normas y Prohibiciones especiales de los Locales Comerciales.

XIII. Incumplimiento de Obligaciones. (Deudores Morosos.)

XIV. Faltas contra los Bienes Comunes, Seguridad y Convivencia.

XV. Comité de Convivencia: Solución de Conflictos.

XVI. Las Sanciones.

GENERALIDADES

Art. 1. Los Derechos, las Obligaciones y las Prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Art. 2. Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

Art. 3. El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y/o escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

Art. 4. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

Art. 5. Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta por culpa leve cuando se presente algún tipo de incumplimiento.

Art. 6. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él, o sus invitados, a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.



Art. 7. Como existen normas muy claras con relación a la tenencia de mascotas se dedica un capítulo a este importante aspecto.

Art. 8. La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo 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 quien haga sus veces.

I. DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES.

DERECHOS

DEBERES

OBLIGACIONES

Art. 1. Las unidades de Copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar, los garajes para estacionamiento de automotores y los depósitos para guardar muebles y enseres de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, planos y licencia de construcción y no podrán destinarse para otros usos.

Art. 2. Quienes habiten la copropiedad tienen derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes siempre de acuerdo a la naturaleza y destino de estos, sin perjuicio hacia los demás propietarios.

Art. 3. Los propietarios, arrendatarios, visitantes y/o usuarios, están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, pues son parte del patrimonio y para el uso y disfrute de todos.

Art. 4. Igualmente, otro derecho de propietarios y comunidad en general “es el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético” por lo tanto se exigirá permanentemente el cumplimiento de las más elementales normas de buena educación.

Art. 5. La asistencia a las Asambleas que se programen es importante y de obligatorio cumplimiento pues en ellas se determinarán las directrices a seguir dentro de la Copropiedad. Ver Ley 675 de agosto 3 de 2001.

Art. 6. Contribuir a las expensas comunes necesarias para la administración, mantenimiento, reparación, reposición y vigilancia de los bienes comunes, en la proporción, forma y términos determinados por este reglamento.

Art. 7. Notificar por escrito al Administrador, para mantener actualizado el Registro de Propietarios, cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Su nombre y apellido y el de las personas que comparten su unidad familiar, teléfono y dirección domiciliaria y/o de correspondencia.
- b) Nombre y teléfono de la persona de su absoluta confianza que pueda decidir en su nombre para acceder a su unidad privada en caso de emergencia tal como rotura de desagües, incendio, etc.
- c) Cualquier cambio relativo a la cesión del uso y goce de su unidad privada, comunicación que deberá estar firmada por el propietario y el cesionario, y en la que constará la calidad de la cesión, nombre e identidad del cesionario.

Art. 8. Los propietarios, tenedores a cualquier título de las unidades privadas y demás usuarios de éstas, deberán abstenerse de ejecutar actos que pudieren perturbar la tranquilidad o sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez, salubridad o estética del Conjunto.

Art. 9. Acometer obras al interior de la unidad privada sin el lleno de los requisitos previstos en este Reglamento. Está prohibido ejecutar cualquier obra que atente contra la seguridad, solidez, salubridad o estética del Edificio o Conjunto, o que disminuyan el aire o la luz de otras unidades privadas, o que altere el derecho de otros propietarios, ocupantes o usuarios del Edificio o Conjunto, o recargar su estructura con nuevas construcciones.

Art. 10. Perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o usuarios del Conjunto con ruidos estridentes, cantos, bullicios, escándalos o poner a alto volumen aparatos de sonido, radio, televisión o altoparlantes. Quedan especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos.

II. PROHIBICIONES COMUNES.

Art. 1. Zonas Comunes como la recepción del conjunto, los pasillos, escaleras, ascensores, parqueaderos, balcones y puntos fijos no deben usarse para estacionar bicicletas, colocar enseres y/o secar la ropa, pues cada uno de estos espacios tiene un uso determinado y además para evitar incomodidades y /o accidentes que puedan ocasionarse a los transeúntes.

Art. 2. No puede transitarse por estas áreas en patines, patinetas, motos, bicicletas o correr y jugar con pelotas y balones, para evitar incomodidades y/o accidentes. Estos sitios tampoco deben usarse como áreas de reunión ni para consumir alimentos, bebidas alcohólicas, fumar o usar sustancias alucinógenas.



Art. 3. Se debe cumplir con las Normas contra la contaminación auditiva, por lo tanto es importante dar el uso adecuado a radios, equipos de sonido y televisores, para que no interfieran con la tranquilidad de los residentes, visitantes, invitados y demás personas de

la copropiedad. Así mismo queda prohibido hacer fiestas al interior de los apartamentos o de los balcones o terrazas que afecten la tranquilidad de los vecinos.

Art. 5. Como el Conjunto Parques de Pontevedra es de carácter Mixto, en el Componente de Vivienda no puede realizarse ninguna actividad de tipo industrial y/o comercial que cause molestias de cualquier clase a los residentes.

Art. 6. Con relación a posibles infracciones a las prohibiciones, la Administración y el Consejo de Administración tienen la facultad para aplicar las sanciones a que haya lugar.

III. ÁREAS COMUNES. ASEO Y CONSERVACIÓN.

Art.1. Las áreas comunes son aquellas zonas, que permiten y/o facilitan la existencia, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce y disfrute de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y en pro indiviso a los propietarios de los bienes privados y son inalienables e inembargables, en forma separada de los bienes privados.

Art. 2. La Administración del Conjunto está encargada de administrar las Áreas Comunes y vigilar el cumplimiento de la Normatividad que las cobija de acuerdo al uso.

Art. 3. El derecho de copropiedad y el derecho de uso de los bienes comunes por parte del propietario serán ejercidos de la forma prevista por este Reglamento.

Art. 4. El uso y destino de las áreas comunes está establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo tanto, estas son inmodificables.

Art. 5. Cada unidad residencial es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, colaborando con el mantenimiento de paredes, pisos, pasillos, ventanas, fachadas, escaleras, ascensores, garajes, techos, áreas verdes y jardines.

Art. 6. El mantenimiento de la Zonas Comunes (jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de sub-estación eléctrica, ascensores, juegos infantiles y demás) está a cargo de la Administración, existiendo el Compromiso y la responsabilidad de todo residente de colaborar con su conservación, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del



conjunto y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el hall o pasillos.

Art. 7. Las basuras deben depositarse dentro del shut, en bolsas bien cerradas y de no más de 30 cm. de diámetro, para evitar daños en éste. Las cajas de huevos, botellas,

Periódicos, cajas de cartón, envases de vidrio y plásticos, deben bajarse al cuarto de las basuras ubicado en el primer sótano. Por ninguna circunstancia debe dejarse ningún tipo de basuras en los pasillos o balcones. Este punto será modificado una vez inicie el programa de reciclaje.

Art. 8. Está prohibido arrojar escombros, materas, cajas, tierra, palos, excremento de mascotas (perro, gato, aves). Estos elementos deben depositarse directamente en las canecas de la basura, ubicadas en cuarto de basuras del semisótano.

Art. 9. No deben colgarse prendas en los balcones y ventanas, instalar casas de mascotas o mantener cajas, muebles y/o enseres que generen desorden en los balcones, pues son conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

Art. 10. Existen zonas de acceso restringido para las personas de la Copropiedad Residentes o Visitantes, como las dependencias internas de la Portería, las cubiertas de los edificios, las Subestaciones Eléctricas y los contadores eléctricos, los cuartos de las motobombas, las áreas destinadas a los tanques de reserva de agua, los strip telefónicos, todas las dependencias donde se encuentren instalaciones o equipos destinados al mantenimiento y funcionamiento del Conjunto los cuartos de los Vigilantes y del Personal de Servicios Generales. Por lo tanto ninguna persona, con excepción del personal de Administración, podrá acceder a dichas dependencias sin autorización previa del Administrador.

Art. 11. Las Carteleras del Conjunto tienen uso definido y determinado por la Administración, por lo tanto se requiere de su autorización para emplearlas. Así mismo el régimen de Propiedad Horizontal establece procedimientos para colocar avisos o letreros en las puertas fachadas y ventanas de los inmuebles. (Remitirse a este).

Art. 12. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Art. 13. Los usuarios de los ascensores deberán tener en cuenta las recomendaciones enunciadas a continuación,

a) No golpear los botones, rayar los paneles de las cabinas ni las puertas.

b) No forzar las puertas o demás elementos. No quemar, romper o deteriorar en forma alguna los protectores de pared o piso.

c) No arrojar papeles o basura por el espacio libre entre la puerta de la cabina y las puertas de piso; tampoco debe dejarse pasar agua porque esta circunstancia deteriora la maquinaria.

d) Evitar que los niños jueguen, salten o realicen movimientos bruscos en su interior para evitar que se disparen los circuitos de seguridad.

e) En lo posible, los niños menores de siete (7) años deben usar los ascensores en compañía de un adulto.

f) No fumar dentro.

Parágrafo. El residente o visitante a quien le sea comprobada la violación de estas normas, será objeto de las sanciones previstas en este Reglamento y responderá por los perjuicios que ocasione.

IV. PARQUEADEROS Y DEPÓSITOS.

Art. 1. Los parqueaderos son unidades privadas y escrituradas a cada propietario por lo que cada uno debe usar y respetar el respectivo lugar de acuerdo a la marcación establecida parqueando siempre en reversa. No puede cambiarse el uso y destino de este espacio. Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o cesión a de estos a personas ajenas a la copropiedad.

Art. 2. La entrada y salida de vehículos se controlará con una ficha que acredite al dueño del vehículo como residente del Conjunto y /o usuario del parqueadero. El Guarda a cargo de la portería está autorizado para no permitir el ingreso o salida de vehículos que no tengan ficha o no estén plenamente identificados. Igualmente tiene la facultad de impedir el uso de un parqueadero privado sin la autorización del propietario del mismo. El portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.

Art. 3. Todo usuario deberá informar a la Administración sobre las características de su vehículo y reportar si hay algún cambio al respecto.

Art. 4. Los automóviles de los visitantes ocuparán el lugar que el Guarda de Seguridad les indique y se les asignará una identificación que estará ubicada en el parabrisas durante el tiempo que el vehículo permanezca dentro del parqueadero del conjunto.

Art. 5. Sólo está permitida la entrada a vehículos que no superen 1 tonelada y no excedan los 2 metros de altura. Dentro del parqueadero se transitará siempre a la derecha y a velocidad máxima de 10 km/h, con luces encendidas para evitar accidentes



Art. 6. Se sancionará 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.

Art. 7. La sanción también se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

Art. 8. Se prohíbe obstaculizar zonas de circulación vehicular y /o peatonal, parquear en estacionamientos para visitantes o para discapacitados, y ocupar parqueaderos de otros residentes y/o propietarios.

Art. 9. Ningún usuario deberá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de parqueo.

Art. 10. Ningún parqueadero de visitantes puede ser usado en forma temporal o permanente como parqueadero de propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional debe hacerse la gestión para arrendar alguno que otro propietario tenga para tal fin. En algunos casos la Administración podrá autorizar a los visitantes la permanencia en el parqueadero previa explicación de los motivos que ameriten esta solicitud y dará su aprobación por escrito evaluando la situación particular.

Art. 11. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a los vehículos estacionados en el parqueadero deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias adelantará las acciones a que haya lugar.

Art. 12. En caso de pérdida de la ficha de un vehículo la Administración dará una autorización provisional. Si la ficha corresponde a un visitante se requerirá la copia de la Tarjeta de Propiedad del vehículo y se pagará la suma de \$10.000.

Art. 13. Dentro del parqueadero no podrá realizarse mantenimiento ni lavado a los vehículos y éstos deben permanecer siempre cerrados con llave y alarma. Por seguridad, es importante no dejar paquetes u otros objetos dentro del vehículo para evitar robos, hurtos o daños.

Art. 14. En caso de encontrarse en la rampa de acceso a los parqueaderos, un vehículo entrando y otro saliendo, tendrá prioridad quien vaya subiendo. En ninguna circunstancia, se usará el parqueadero como espacio para la enseñanza de conducción y en todo caso los menores de edad que muevan los vehículos en el parqueadero deberán tener la respectiva Licencia de Conducción.



Art. 15. Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y/o enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales. En ningún caso se utilizarán para realizar labores o quehaceres domésticos.

Art. 16. Por seguridad en los depósitos no deben almacenarse: material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias

llegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otro mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la Copropiedad o las personas que habitan en esta. De ninguna manera los animales se dejarán en estos sitios.

Art. 17. Los depósitos no se usarán para realizar labores domésticas ni de negocios.

V. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.

Art. 1. Todos los propietarios están en la obligación de informar a la Administración la intención de arriendo o venta que tengan sobre el inmueble para mantener actualizado el Registro de Propietarios.

Art. 2. Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito, con antelación de tres (3) días hábiles y, sin excepción, todo residente propietario o arrendatario debe presentar, antes de efectuarlo, un Paz y Salvo por todo concepto, expedido por ésta.

Art. 3. La entrada y salida de trasteos solo debe hacerse en el horario establecido de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a sábado, de acuerdo con el Código de Policía vigente.

Art. 4. La persona que efectúe el trasteo será responsable de todos los daños que genere en bienes comunes o privados. Previamente al mismo, depositará en la Administración una suma equivalente a 10 días de salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), que garantizará la reparación en caso de requerirse. De lo contrario este dinero le será reembolsado a más tardar al siguiente día hábil de realizado el trasteo, luego de verificar que no se presentó ningún daño.

Art. 5. Usar durante el trasteo, los forros protectores del ascensor.

VI. REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES.

Art. 1. Propietarios, residentes, invitados y /o visitantes, deben tener un comportamiento intachable en todas las Áreas Comunes, sean estas espacios abiertos o cerrados. En ninguno de estos lugares se puede fumar o tomar licor, ni consumir sustancias psicoactivas.



Art. 2. Su uso será exclusivo para los propietarios, ocupantes del Conjunto y/o sus invitados.

Art. 3. Se debe cumplir con los horarios y normas que para tal fin determine este Manual.

Art. 4. En case de usar equipos de sonido o televisión, su volumen no debe afectar la paz y la tranquilidad de los demás ocupantes del Conjunto.

Art. 5. El propietario u ocupante a quien se le asigne el uso de tales áreas y bienes, será responsable de las actuaciones de sus invitados y de que no permanezcan en otras áreas comunes del Conjunto.

Art. 6. Estas áreas no podrán ser utilizadas para la celebración de reuniones de carácter político, sindical, comercial, ni para actos que riñan con las buenas costumbres o la dignidad de las personas.

Art. 7. A continuación se presentan las Áreas Comunes su uso y prohibiciones:

a. Zonas Verdes.

- 1) Las zonas verdes de la Copropiedad son de **recreación pasiva**. Debe darse el trato adecuado a los asientos que allí se encuentran, los caminos que la atraviesan, las farolas que la decoran y los jardines presentes, pues son para el uso, goce y disfrute de todos.
- 2) Estas zonas no cuentan con espacios para juegos como el fútbol, básquetbol, tenis, patinaje ni similares, por lo cual niños y jóvenes deben abstenerse de darles este uso, para así evitar accidentes e inconvenientes con quienes habitan la Copropiedad.
- 3) El Golfito que está ubicado en este sector, es el único espacio de recreación aceptado, por lo tanto debe cuidarse de manera especial y similar a las zonas verdes.

b. Las Plazoletas.

- 1) Siendo estas la entrada a las Torres e igualmente zonas de recreación pasiva, son el reflejo de quienes habitan la Copropiedad, por lo tanto deben permanecer siempre bien presentadas, en perfecto estado de aseo y con las plantas y jardines bien cuidados.
- 4) No pueden usarse para realizar juegos como el fútbol, baloncesto, tenis, patinaje ni similares, por lo cual niños y jóvenes deben abstenerse de darles este uso, para así evitar accidentes e inconvenientes con quienes habitan la Copropiedad, ni para que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas.



c. Zonas Lúdicas.

- b) Son el Gimnasio, Jacuzzi, Sauna, Turco, Squash, Parque Infantil, Salón de Juegos y Sala de Estudio. En estas zonas está prohibido fumar, ingerir licor, consumir sustancias psicoactivas y cualquier clase de alimento. En el Salón Social, cuando se ha alquilado para un evento, se permite ingerir licor a los adultos, en ningún caso a los menores de edad, de acuerdo al Código del Niño y el Adolescente.

d. Zonas de Acceso.

- 1) La Recepción, los ascensores, escaleras y pasillos de acceso a las diferentes Torres, también están contempladas como lugares comunes, donde igualmente no se debe ingerir licor, comer, fumar ni consumir sustancias psicoactivas ni realizar reuniones.
- 2) En la Recepción no se permite guardar paquetes grandes a los propietarios y/o residentes.
- 3) El baño de la Recepción es de uso exclusivo de los Guardas. Por favor no solicite su uso.

Art. 8. Como está prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes u ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes, se autoriza a los Vigilantes, Celadores, Administración y/o miembros del Consejo a retener y depositar en la Oficina de Administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatinos, etc.).

VII. SERVICIOS.

Art.1. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando el domiciliario use la entrada peatonal, con acceso a la plazoleta, se anuncie previamente indicando en la Recepción de donde viene a qué apartamento se dirige y se identifique con un documento con foto que se dejará en portería. De lo contrario el residente deberá bajar a recibir su domicilio. Por ningún motivo deben repartir propaganda dentro de la copropiedad a menos que exista una autorización escrita de la Administración.

Art. 2. Todo domiciliario deberá portar el chaleco que recibirá en la Portería para identificarse como tal, cuando ingrese a la Copropiedad. Si el Local Comercial que representa tiene su propio chaleco, deberá usarlo. En caso de omisión se restringirá el ingreso del respectivo domiciliario.

Art. 3. Las personas encargadas de prestar el servicio de Empleadas del Servicio Doméstico, igualmente se presentarán en la Recepción, presentando el carné que las



identifica como tales y que será expedido por la Administración. No pueden recibir visitas dentro del apartamento si no está presente su empleador.

Art. 4. Quienes vayan a realizar reparaciones locativas deben contar con identificación y autorización del dueño del apartamento correspondiente. El Guarda de turno confirmará estas.

Art. 5. Todos los operadores de Servicios Públicos como gas, energía, agua, televisión o teléfono tienen acceso permitido de **8:00 a.m. a 5:00 p.m.** sin excepción alguna.

Art. 6. Se autorizará la entrada de vehículos de servicio público, taxis, si transporta personas en condición de discapacidad o en post operatorio inmediato.

Art. 7. Las ventas puerta a puerta no se autorizan, porque pueden causar incomodidad y dar lugar a malos entendidos entre los residentes y/o crear problemas de inseguridad.

Art. 8. Los carritos del mercado de la Copropiedad, deben usarse dentro del Conjunto para este fin y deberán dejarse en el lugar correspondiente una vez usados para que otros usuarios puedan disponer de estos. Estos carritos se entrarán y sacarán por la entrada vehicular cuando se requiera.

Art. 9. La silla de ruedas, la camilla y los demás elementos de Primeros Auxilios con que cuente la Copropiedad deben usarse solamente para el uso al que están destinados. Se solicitará su uso en la Portería, previa identificación de quien lo solicita y al término de su uso se devolverá en el mismo buen estado en que fue prestado.

VIII. REPARACIONES LOCATIVAS.

Art. 1. Todo propietario interesado en realizar obras en su inmueble, debe informar a la Administración y contar con la Autorización de la Curaduría correspondiente, si se requiere, con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo con las Licencias Distritales o administrativas correspondientes.

Art. 2. Las modificaciones o reformas no pueden comprometer la seguridad, salubridad, estabilidad, funcionamiento, conservación, uso, goce o servicios del Conjunto ni alterar las fachadas o afectar el conjunto arquitectónico del mismo.

Art. 3. . Quien efectúe la obra dejará en la Administración un depósito correspondiente a 10 días de salario mínimo legal vigente (S.M.L.V.) para garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará al siguiente día hábil una vez que la Administración verifique el buen estado de los bienes comunes.

Art. 4. Los muros que conforman las fachadas, las plataformas, fosos, columnas, vigas y placas o lozas estructurales de concreto, los muros estructurales y los ductos contemplados en los planos de propiedad horizontal como de propiedad común, no podrán ser alterados en forma alguna, ni podrán demolerse ni variarse total ni parcialmente.

Art. 5. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. En consecuencia queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventana o de vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo aplica a la puerta de cada unidad particular.

Parágrafo. Solamente podrá variarse esta disposición cuando medie el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen al menos el setenta (70%) de los coeficientes de la copropiedad del Conjunto.

Art. 6. Tampoco está permitida la variación del número o tipo de ventanas o de vidrios, la polarización o cambio de color de los vidrios, o el uso de acrílicos para lograr el mismo efecto o la colocación de angeos o elementos de seguridad en los vanos de las ventanas.

Art. 7. Quien realice adecuaciones, modificaciones o reformas se hace responsable de la iniciación y terminación de la obra, en las fechas estipuladas.

Art. 8. Se debe respetar el horario de trabajo establecido, que será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. los días sábado, tomando todas las medidas necesarias para no incomodar a los vecinos.

Art. 9. El propietario se responsabiliza de la recolección de los escombros y de bajarlos por el ascensor con el debido cuidado. Bajo ninguna circunstancia los botará por el shut de basuras para evitar daños en este.

Art. 10. Si alguna reparación locativa o reparación temporal exigiere el uso de máquinas o elementos ruidosos o vibrantes, su uso deberá hacerse de conformidad con el horario previsto para el efecto en este Manual y se procurará incomodar lo menos posible a los residentes.

IX. TENENCIA DE MASCOTAS.

Art. 1. Para mantener una sana y adecuada convivencia entre todos los residentes, propietarios de mascotas (perros, gatos, hámsteres, aves) así como de quienes no las tienen, se presentan las reglas de tenencia de animales domésticos y las normas de urbanidad y aseo correspondientes que deben cumplirse.

Art. 2. Los propietarios y/o acompañantes de mascotas están obligados a adoptar las precauciones necesarias que impidan las perturbaciones ocasionadas por la presencia de sus mascotas o tomar las medidas correctivas del caso, siendo responsables de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por su culpa, negligencia, acción u omisión.

Art. 3. Los propietarios o acompañantes de mascotas se comprometen a llevarlas con las medidas preventivas, de salubridad y seguridad, establecidas por el Manual de



Convivencia y las Autoridades distritales y/o administrativas competentes de acuerdo al Código de Policía vigente.

Art. 4. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas dispuestas por este Reglamento, la tenencia de ejemplares caninos se registrará en un todo por las disposiciones contenidas en la Ley 746 de 2002, debiéndose tener especial cuidado con las medidas de seguridad ordenadas por la misma Ley para la tenencia de perros de razas consideradas de alta peligrosidad.

Art. 5. Son considerados ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: perros que han tenido episodios de agresiones a personas u a otros perros, perros que ha sido adiestrados para el ataque y la defensa y perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastif, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De Presa Canario, Rottweiler, Staffordshire, Tosa Japonés.

Art. 6. El propietario de una mascota debe tener el certificado de Sanidad vigente (vacunas de la Parvo virosis, Triple, antirrábica, corona virosis y demás) según la raza y hacer llegar la fotocopia del mismo a la Administración.

Parágrafo. Esta obligación se extiende a toda clase de mascotas: gatos, aves, hamsters y demás animales que cumplan con esta condición.

Art. 7. Las mascotas deben ser guiadas por personas capacitadas para controlarlas, para evitar ataques o molestias a los residentes y se pueden desplazar en las áreas comunes teniendo en cuenta que deben portar una correa rígida y collar de identificación. Si está considerado como peligroso debe llevar bozal.

Art. 8. En el evento de que la mascota haga sus necesidades fisiológicas en las Áreas Comunes del Conjunto o en las áreas públicas contiguas al mismo, el propietario o acompañante está obligado a realizar la respectiva limpieza en forma inmediata con el fin de prevenir la contaminación ambiental, preservar la estética del Conjunto y evitar que su mascota marque territorio.

Art. 9. El propietario y su mascota pueden utilizar el ascensor siempre y cuando éste venga desocupado. En caso contrario, solicitará autorización a quien lo ocupa considerando que hay niños y adultos que sienten temor a los perros y/o a otras mascotas.

Art. 10. Los propietarios o tenedores de mascotas no pueden entrarlas en las Zonas Sociales de la copropiedad como son: Gimnasio, Sala de Estudio, Salón Comunal, Salón de Juegos, Golfito, Sala de Squash, Zonas Húmedas y zona de comidas del Centro Comercial.

Art. 11. Si el propietario utiliza el servicio de paseador de perros, deberá entregar y recibir su mascota afuera de la recepción, salvo que el dueño de la mascota presente alguna restricción física o alguna condición de discapacidad.

Art. 12. El Paseador de Perros deberá estar debidamente carnetizado, previo cumplimiento de requisitos exigidos por la administración para tal efecto, y cumplirá con las normas que esta le determine para cumplir con su función. Esto con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios del servicio.

Art. 13. El incumplimiento de alguna de las Normas sobre el manejo de mascotas por parte del paseador de perros, le acarreará la pérdida del permiso de prestación del servicio.

Art. 15. Las mascotas como gatos, hámsteres y aves, también deberán cumplir con las normas sanitarias y de seguridad correspondientes: los excrementos se botarán directamente en el depósito de basuras situado en el primer sótano para evitar malos olores dentro del shut correspondiente a cada torre; si requieren de vacunas estas deberán aplicarse para cumplir con las normas de salubridad. Tampoco se dejarán rondando por las áreas comunes.

Art. 16. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones. En caso de molestias y/o reincidencias es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el Manual de Convivencia, las Normas Legales y/o de Policía pertinentes.

Parágrafo. 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.

Art. 17. Las mascotas no podrán ser dejadas en los balcones de los apartamentos ó zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

X. ZONAS LÚDICAS

Art. 1. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos.

Art. 2. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad y/o la tranquilidad por ruidos, música y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia.

Art. 3. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay



interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

Art. 4. A continuación se presentan las Zonas Lúdicas con sus Normas de Uso y Prohibiciones:

1. Salón Social.

- a) El Salón Social es un espacio claramente definido para que los propietarios y/o residentes puedan atender cómodamente a sus allegados cuando necesiten realizar una actividad familiar.
- b) Para hacer uso del Salón Social del Conjunto se requiere que el solicitante sea residente o propietario del Conjunto, se encuentre a paz y salvo por todo concepto con la Administración y no haya sido sancionado por ningún motivo en el último año anterior a la solicitud. Para este efecto, el Administrador verificará en el Libro de Control respectivo y dejará constancia de esta verificación.
- c) La Reservación del Salón deberá ser tramitada en la Oficina de Administración, especificando el número de invitados, objeto de la reunión y horario deseado. El Salón no se alquila para fiestas o eventos en los cuales se cobre la entrada.
- d) La autorización para el uso del Salón Social será dada por la Administración, luego de cumplir con los requisitos anteriores. Dicha autorización incluye el uso del Salón con toda su dotación, quedando restringido el acceso de invitados a Zonas Comunes diferentes a esta. El alquiler será concedido de acuerdo al orden en que se reciba la solicitud y esta debe presentarse por escrito con antelación no menor a tres (3) días calendario, respetando el Cronograma de Actividades y los parámetros considerados para su uso.
- e) El valor del alquiler del Salón será de \$100.000, los cuales serán ajustados anualmente de acuerdo a lo que se decida en la Asamblea General de Propietarios. Estos dineros deben ser consignados en la Cuenta de Ahorros a nombre del Conjunto Parques de Pontevedra en el formato de Recaudo Empresarial antes de la realización del evento y no serán fraccionables, objeto de crédito o reembolsables bajo ninguna circunstancia. Este dinero se cancelará en su totalidad dentro de los dos (2) siguientes a la reservación del Salón para garantizar su alquiler.
- f) Los dineros frutos del alquiler del Salón Social serán prioritariamente invertidos en su mantenimiento y dotación, sin perjuicio de que la Asamblea General modifique esta destinación durante la aprobación del presupuesto anual.

- g) El Salón al ser alquilado se entregará aseado por parte de la Administración del Conjunto e igualmente a través de inventario de bienes, infraestructura y enseres de dotación. Quien lo toma en alquiler, asume la responsabilidad de restituir dicho inventario en su misma cantidad y calidad.
- h) Para subsanar eventuales daños a lo relacionado en el Inventario se dejará un depósito en efectivo de \$200.000 que se reembolsarán al siguiente día hábil después del evento una vez se verifique el inventario del Salón. Si existieran daños o faltantes cuya reparación exceda el valor del depósito, quien toma en alquiler deberá asumir a su cargo los valores correspondientes a la reparación a ser realizada por la Administración
- i) Todos los daños a Bienes Comunes o Privados, lesiones o perjuicios causados por el residente o sus invitados, serán descontados del depósito entregado por el responsable que alquile el Salón Social. Si el valor cuantificado en los daños y/o perjuicios supera el valor del depósito, la diferencia se cargará a la factura mensual de la cuota de Administración.
- j) El Salón Comunal se podrá alquilar para Reuniones Sociales como celebración de Cumpleaños, Fiestas Infantiles, Bautizos, Primeras Comuniones, Matrimonios, Grados, entre otras, con una capacidad máxima de cien (100) personas.
- k) No se podrá alquilar para realizar fiestas o eventos que generen lucro o a las cuales se cobre el ingreso de los asistentes ni para actos que riñan con las buenas costumbres y la dignidad de las personas.
- l) El ingreso de invitados se permitirá mediante la verificación de la lista remitida por quien toma el Salón en alquiler. Dicha lista deberá ser entregada al Vigilante de la Portería antes de la reunión o evento. Igualmente se entregará una lista con el número de las placas de los automóviles autorizados para hacer uso del parqueadero durante el evento.
- m) El horario de uso del Salón es el siguiente: lunes a jueves de 8:a.m. a 9:p.m.; viernes y sábados de 11:00 a.m. a 1:00a.m.; domingos y festivos de 11:00 a.m. a 10:00 p.m.
- n) El alquiler del Salón se formalizará mediante el diligenciamiento y la firma del formato diseñado por la Administración para tal fin, que contiene además el inventario detallado del Salón y los compromisos que se adquieren para su adecuada utilización.

Art. 5. En caso de incumplimiento de las Normas de uso del Salón Social, el Consejo de Administración sancionará al infractor con la pérdida del depósito destinado a cubrir los



daños causados al Salón. Si dicha suma no es suficiente para cubrir estos, quien alquiló el Salón deberá asumir los gastos extras y/o adicionales. Además no podrá volver a usar el Salón por el término de un año a partir de la fecha de sanción.

Art. 6. Las sanciones se aplican también cuando se presenten infracciones al cumplimiento de las Normas de Convivencia estipuladas en el presente Manual.

Art. 7. Si durante el evento se presentan riñas, agresiones o comportamientos que afecten la tranquilidad y/o la seguridad de las personas o el conjunto los Vigilantes están autorizados para acudir a la Autoridad Policial competente.

2. Sala de Estudio.

Art. 1. La Sala de Estudio es un espacio cómodo, agradable y tranquilo para que los niños y los adolescentes realicen sus actividades escolares y tengan la oportunidad de acceder al INTERNET a través de su computador portátil. Actualmente no cuenta con una persona que dirija estas actividades.

Art. 2. La Sala estará al servicio de los adultos que deseen leer su periódico o consultar INTERNET.

Art. 3. Servirá también para la realización de las Reuniones que programen el Consejo de Administración y la Administración del Conjunto Residencial Parques de Pontevedra en beneficio de residentes y propietarios

Art. 4. El uso de esta Sala no tiene ningún costo.

Art. 5. La Sala de Estudio estará a disposición de los usuarios todos los días a partir de las 7:00 a.m.

Art. 6. Los usuarios de la Sala de Estudio deben cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Respetar a los demás usuarios.
- b) Cuidar las instalaciones y el mobiliario de la sala, tratándolos con cuidado, sin cambiarlos de lugar y dejándolos en perfecto estado y orden.
- c) Mantener bajo el volumen de la voz para permitir el estudio a los demás usuarios.
- d) Por razones de higiene y seguridad no se debe comer, beber o fumar en esta sala.
- e) No usar el teléfono celular u otros elementos sonoros que incomoden a los demás usuarios. (Por ejemplo, Ipods a alto volumen, equipos de sonido, radios, Play Station. T.V. etc.)

- f) Dejar libre el puesto de usuario cuando no se esté usando para que pueda ser utilizado por otra persona.
- g) Los niños menores de 12 años deben estar siempre acompañados de un adulto responsable para evitar que ellos usen la sala y/o su mobiliario como zona de juego, demostrando siempre su buen comportamiento.
- h) Usar esta Sala solamente para estudio o consulta. No es sitio de reunión para visitas o tertulias.
- i) Esta Sala de Estudio no se alquilará para ningún tipo de reunión social pues no se puede cambiar su destino.
- j) No se permite el ingreso de mascotas, patines, patinetas, balones ni similares.
- k) Colaborar con el personal de servicio de la Administración para cumplir con el objetivo de la Sala y facilitar la vigilancia y supervisión de esta.
- l) Acatar las disposiciones que la Administración y/o el personal de seguridad adopten para el uso de esta sala.

Art. 7. Normas de uso de INTERNET.

- a) El servicio de Internet en la sala es gratuito y de uso individual. Cada usuario podrá traer su Computador Portátil ya que no se cuenta con servicio de computadores.
- b) No está permitido el acceso a páginas de contenidos violentos, racistas, pornográficos o similares. De presentarse esta conducta, el usuario será penalizado con la prohibición de uso de esta Sala de Estudio.
- c) Si algún usuario considera que no se da cumplimiento a alguna de estas normas o advierte algún tipo de problema que afecte la finalidad de la sala, deberá comunicarlo de inmediato.

3. Salón de Juegos.

Art. 1. Este Salón tiene como objetivo permitir la sana recreación a niños, jóvenes y adultos dentro de los principios del respeto y la cordialidad.

Art. 2. Los usuarios de este Salón deben cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Respetar a los demás usuarios y el tiempo de juego solicitado.
- b) Cuidar los juegos y los implementos de estos, dándoles buen uso.

- c) Dar buen uso y no cambiar de lugar el mobiliario.
- d) Al finalizar el turno de juego, entregar a quien corresponda, los elementos empleados en buen estado. Si por alguna circunstancia, en estos hay alguna avería, quien solicitó el préstamo deberá asumir el costo de la reparación o reposición a que haya lugar.
- e) Por razones de higiene y seguridad no se debe comer, beber, fumar o masticar chicle en este Salón.
- f) Los niños menores de 12 años deben estar siempre acompañados de un adulto responsable para evitar que ellos usen el mobiliario como zona de juego y den el trato adecuado a los juegos y el mobiliario.
- g) El uso de la mesa de billar lo tendrán los residentes mayores de 16 años.
- h) El uso de la mesa de billar y el ping-pong tendrá un costo de \$2000 hora. El parque no tendrá ningún costo.
- i) Colaborar con la finalidad del Salón de Juegos y facilitar la vigilancia, el cuidado y la supervisión de este.
- j) Acatar las disposiciones que la Administración, el Comité de Convivencia y/o el personal de Seguridad adopten para el buen uso de este salón.

4. Parque Infantil.

Art. 1. Los columpios, rodaderos y/o pasamanos que se encuentran dentro del conjunto deben ser usadas solo por niños menores de diez (10) años para evitar daños en estos juegos.

Art. 2. La seguridad y buen uso de estos juegos estará a cargo directo de los padres

Art. 3. Quien incumpla estas normas tendrá que asumir las consecuencias que este comportamiento cause y pagar los costos o reparación a que haya lugar.

Art. 4. El Conjunto Residencial "Parques de Pontevedra" no se hará responsable de eventuales accidentes, lesiones y/o afecciones causadas al usuario u otra persona, debido al mal manejo de los juegos o elementos de juego.

Art. 5. El usuario o padre del usuario que dañe alguno de estos juegos deberá pagar el arreglo en forma inmediata.

Art. 6. Los padres son quienes responden por eventualidades de accidentes o lesiones en sus hijos o en hijos ajenos.

5. Squash.



Art. 1. Tiene como finalidad brindar a los usuarios la oportunidad de la práctica libre de un deporte de alta exigencia en recinto cerrado, en un ambiente de camaradería, cordialidad, respeto y auto cuidado.

Art. 2. Estas instalaciones serán usadas por personas mayores de 18 años. Los menores de edad deberán entrar bajo la supervisión de los padres.

Art. 3. El horario sugerido para iniciar el uso de estas instalaciones será de 7:00 a.m. a 8:00 p.m. Este horario puede ser modificado de acuerdo a demanda de uso.

Art. 4. Por ser un deporte de alta exigencia, existen factores de riesgo en personas con descondicionamiento físico, colesterol alto, hipertensión, tabaquismo y sobrepeso. El usuario se responsabilizará de su salud.

Art. 5. Deben cumplirse las siguientes Normas:

- a. Evitarse el sobre uso de este deporte para evitar lesiones de espalda, rótula, meniscos, ligamentos de rodilla y tobillo, hombros y muñeca.
- b) Los usuarios deben entrar con ropa deportiva y zapatos tenis para deportes bajo techo sobre madera, de suela blanca o amarilla que no dejen marcas de color en el piso. Se recomienda usar las gafas protectoras.
- c) No se debe ingresar ni consumir alimentos o bebidas en este lugar. Tampoco se debe fumar ni masticar chicle.
- d) En esta cancha deben usarse solamente implementos para squash y cada usuario deberá traer sus implementos.
- e) Quien incumpla con alguna de las Normas aquí establecidas recibirá Sanción de Restricción de uso de estas instalaciones, contempladas en “Sanciones Generales para Zonas Lúdicas”. (Debido Proceso)
- f) El Conjunto Residencial “Parques de Pontevedra” no se hará responsable de eventuales accidentes, lesiones o afecciones causadas al usuario debido al desconocimiento de este deporte.

Art. 6. Por no contar con los espacios adecuados, bicicletas, triciclos, patines, patinetas, balones y otros elementos similares no pueden usarse en zonas de parqueaderos ni en zonas comunes para evitar accidentes y/o lesiones en residentes, visitantes o trabajadores y evitar igualmente, molestias y /o conflictos entre los propietarios y/ o residentes o daños a la copropiedad.

Art. 7. Quien incumpla alguna de estas normas tendrá que asumir las consecuencias que este comportamiento cause y pagar los costos o reparación a que haya lugar.

Art. 8. Si se presentan accidentes, lesiones o daños a la copropiedad, el Administrador o el Consejo de Administración determinarán la sanción correspondiente. Si se presentan molestias y/o conflictos entre propietarios y residentes el Comité de Convivencia colaborará para la solución de estos.

6. Zonas Húmedas: sauna, turco y jacuzzi.

Art. 1. Las Zonas Húmedas y el Gimnasio están al servicio de los propietarios, residentes y/o sus invitados, con el objetivo de proporcionar bienestar, salud y recreación dentro de un ambiente de respeto, cordialidad y equidad.

Art. 2. Las zonas húmedas cuentan con dos (2) jacuzzi, un (1) baño sauna (calor seco), un baño turco (baño de vapor caliente), vestidores, cabinas y duchas que constan de agua fría y caliente.

Art. 3. Deben cumplirse las siguientes Normas de Uso:

- a) Para lograr la finalidad de las zonas húmedas se debe cumplir con los siguientes requisitos:
- b) El sauna, el turco y el jacuzzi serán utilizados por personas mayores de edad. Solo los menores entre 16 y 18 años pueden utilizar el jacuzzi si están acompañados de sus padres.
- c) El horario sugerido para iniciar el uso de estas zonas será de 7:00 a.m. a 8:00 pm. Este horario se modificará de acuerdo a demanda de uso.
- d) Antes de ingresar a las instalaciones todas las personas deben diligenciar y firmar la cláusula de exoneración de responsabilidades. Siempre se presentarán el Carné de la E.P.S. y la Cédula de Ciudadanía.
- e) No se aconseja su uso a personas con problemas de circulación cerebral, (Epilepsia), con dolencias cardiacas y problemas de glucosa en sangre (Diabéticas). Quienes tengan alguna enfermedad infecto - contagiosa deben abstenerse de su uso en bienestar de los demás usuarios. Se presentan restricciones en mujeres embarazadas con historial de partos prematuros y durante el primer trimestre del embarazo. Igualmente en personas con Hipertensión arterial alta y Síndrome de Down.
- f) No se deben consumir alimentos ni bebidas, fumar o masticar chicle.
- g) Estas zonas no pueden ser usadas por personas en estado de alicoramiento o bajo el efecto de sustancias alucinógenas.

- h) La aplicación de aceites o bronceadores, lociones, perfumes y/o maquillaje de cualquier naturaleza, dañan los equipos que sirven al mantenimiento del agua, por este motivo los usuarios deben ducharse antes de ingresar al jacuzzi.
- i) Los tratamientos faciales, capilares, corporales y similares solamente serán realizados por los profesionales encargados.
- j) No deben llevarse elementos de vidrio, termos, botellas o elementos corto punzantes que puedan causar lesiones a algún usuario. En caso de incumplir con este requisito, quien solicitó el uso de alguna de estas zonas deberá asumir los gastos y demás eventualidades que se deriven del incumplimiento.
- k) El número máximo de personas para hacer uso del Sauna, Turco o Jacuzzi es de diez (10) personas en cada turno.
- l) El uso de estas Zonas Húmedas estará determinado por la disponibilidad y capacidad de las mismas.
- m) El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño (no brasilera) y zapatos de suela antideslizante. Por higiene, para el uso del turco y el sauna se requiere del uso de una toalla personal, para acomodarse sobre ella, en las bancas. (Cada usuario traerá su propia toalla).
- n) Se debe evitar el uso de anillos, argollas y demás elementos que puedan causar lesiones al usuario u otra persona o dañar los equipos. En caso de incumplimiento a esta norma, el usuario deberá asumir los costos o reparación a que haya lugar.
- o) Se aconseja no llevar elementos de valor como joyas, dinero, cámaras y otros, porque no se responde por su pérdida.
- p) En el jacuzzi debe tenerse el cabello recogido.
- q) Los usuarios de las zonas húmedas no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres. Tampoco deben pasar ni transitar por ninguna de estas esas zonas en trajes de baño.
- r) Todo usuario debe cambiarse únicamente en los vestidores.
- s) No se permite entrar ningún animal doméstico a estas instalaciones.
- t) Se recomienda dar buen uso a los casilleros, muebles, vestidores, duchas y demás elementos de estas instalaciones.



- u) Quien incumpla con alguna de las Normas aquí establecidas recibirá Sanción de Restricción de uso de estas instalaciones, contempladas en “Sanciones Generales para Zonas Lúdicas” (Debido Proceso).
- v) El Conjunto Residencial “Parques de Pontevedra” no se hará responsable por eventuales accidentes, lesiones y/o afecciones causadas al usuario si este incumple alguna de las recomendaciones presentadas.

7. Gimnasio.

Art. 1. Este es un recinto cerrado dedicado a la práctica de ejercicios y la actividad física, en un ambiente de respeto, colaboración, auto-cuidado, cordialidad y tolerancia.

Art. 2. Deben cumplirse las siguientes Normas de Uso:

- a) Estas instalaciones solo pueden ser usadas por personas mayores de edad. Menores de edad entre los 16 y 18 años podrán hacer uso de éstas, bajo la supervisión del instructor encargado. Solo entrarán las personas que harán uso del gimnasio.
- b) No se aconseja su uso a personas con problemas de circulación cerebral, (Epilepsia), con dolencias cardiacas y problemas de glucosa en sangre. (Diabéticas). Quienes tengan alguna enfermedad infecto - contagiosa deben abstenerse de su uso en bienestar de los demás usuarios. Se presentan restricciones en mujeres embarazadas con historial de partos prematuros y durante el primer trimestre del embarazo. Igualmente en personas con Hipertensión arterial alta y Síndrome de Down.
- c) Para usar los aparatos del gimnasio (caminadora, multifuerza, spinning, elíptica y abdominales) es indispensable conocer su manejo, de lo contrario el usuario deberá estar acompañado del instructor encargado.
- d) El horario sugerido para iniciar el uso de estas zonas será de 7:00 a.m. a 8:00 pm. Este horario se modificará de acuerdo a demanda de uso.
- e) Se recomienda al usuario el uso de toalla y una bebida hidratante.
- f) No se deben consumir alimentos, masticar chicle, ni fumar.
- g) En el gimnasio debe mantenerse el cabello recogido.
- h) Los usuarios deben entrar con ropa deportiva, completamente seca. Es indispensable el uso de tenis dentro de las instalaciones.

- i) Se debe evitar el uso de anillos, argollas y demás elementos que puedan causar lesiones al usuario u otra persona o dañar los equipos. En caso de incumplimiento a esta Norma, el usuario deberá asumir los costos o reparación a que haya lugar.
- j) Todos los equipos deben usarse con responsabilidad y una vez terminado su uso se dejarán limpios.
- k) No se permite entrar ningún animal doméstico al gimnasio.
- l) Se recomienda dar buen uso a las máquinas y los elementos que se encuentran al servicio de los usuarios pues de lo contrario el usuario deberá pagar los costos o reparación a que haya lugar.
- m) Quien incumpla con alguna de las Normas aquí establecidas recibirá Sanción de Restricción de uso de estas instalaciones contempladas en “Sanciones Generales para Zonas Lúdicas”. (Debido Proceso).
- n) El Conjunto Residencial “Parques de Pontevedra” no se hará responsable de eventuales, lesiones y/o afecciones causadas al usuario debido al mal manejo de las máquinas, o por no seguir las indicaciones dadas por el instructor a cargo de estas.

Art. 3. Sanciones Generales para las Zonas Lúdicas.

- a) Se incluyen en éstas sanciones el Gimnasio, Turco, Sauna, Jacuzzi, Squash y Salón de Juegos y se excluyen de éstas, el Salón Comunal que se rige por normas propias y el Parque Infantil que también está reglamentado.
- b) Estas sanciones se aplicarán siempre agotando el Debido Proceso.

Art. 3. Debido Proceso.

- a) Llamado de atención verbal y escrita ante la primera infracción.
- b) Si el usuario o usuarios reinciden en el comportamiento inadecuado, recibirán una Sanción de Restricción de uso por dos (2) meses.
- c) Si se presenta una segunda reincidencia se aplicará Sanción de Restricción de uso por un (1) año.
- d) Si la conducta inadecuada persiste la Sanción será pecuniaria.

Art. 4. Estas Sanciones de Restricción de Uso o pecuniarias serán determinadas por el Consejo de Administración, que es la instancia encargada de aplicar sanciones.



XI. SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD.

Art. 1. El Conjunto Parques de Pontevedra, en sus componentes de vivienda y comercio, contratará el servicio de Vigilancia con una Compañía que dé garantías sólidas para el cumplimiento de su labor y respalde a sus empleados de acuerdo a la Ley para que la vigilancia y control requeridos para la seguridad se den en forma adecuada.

Art. 2. Los Vigilantes cumplirán sus funciones de acuerdo al Manual establecido por la Compañía y la Administración siguiendo el Reglamento interno establecido.

Art. 3. El personal de vigilancia está autorizado para llamar la atención, en forma respetuosa, a toda persona que incumpla con las normas establecidas para el manejo de las áreas comunes. Y dará aviso inmediato a la Administración en caso de cualquier irregularidad o anomalía observada durante el ejercicio de sus funciones.

Art. 4. Los vigilantes permitirán sacar paquetes, electrodomésticos u otros elementos, a los empleados, solamente con autorización escrita del propietario o residente.

Art. 5. En caso de alguna reparación locativa los señores vigilantes ejercerán control sobre las personas que entren y salgan, sobre los elementos que transporten y sobre el manejo de escombros.

Art. 6. El personal de vigilancia no permitirá la salida de ningún niño menor de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

Art. 7. Las niñeras o empleadas de servicio doméstico deben identificarse en la Portería del edificio con el Carné que recibirán de la Administración y que será solicitado por su empleador.

Art. 8. No se permiten las visitas a las empleadas, salvo si presentan autorización escrita de su empleador. Si alguna persona las requiere, ellas deben bajar a la Recepción.

Art. 9. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.

Art. 10. Por seguridad, los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos u otros, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.

Art. 11. Las empleadas domesticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.



Art. 12. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados

Art. 13. El comportamiento del personal de vigilancia y 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 o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.

Art. 14. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada a la Administración.

Art. 15. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, ni otro elemento a los apartamentos, ni podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo pues estas actividades no están contempladas dentro de sus funciones.

Art. 16. El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.

Art. 17. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios y/o usuarios de los bienes privados.

Art. 18. El personal de 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.

Art. 19. Queda expresamente prohibido al Personal de Vigilancia y/o Servicios Generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la Copropiedad, a los integrantes de la misma, a los integrantes de los Órganos de Administración.

Art. 20. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.

Art. 21. El Personal de Vigilancia debe verificar que quien vaya a realizar un trasteo cuente con el respectivo Paz y Salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe este en horario diferente a los establecidos.

Art. 22. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Conjunto.



Art. 23. Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá en la entrada al parqueadero recibir la ficha con el número de su parqueadero y a la salida entregarla al personal de vigilancia. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder el parqueadero.

Art. 24. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante debe primero anunciarse en la portería y cuando haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre foto y recibirá una ficha que le permitirá ingresar.

Art. 25. El Personal de Vigilancia está autorizado para revisar los vehículos que ingresen al edificio cuando lo consideren necesario.

XII. CENTRO COMERCIAL

Art. 1. Los propietarios de los locales son los responsables del cumplimiento de las Normas y Prohibiciones consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Normas y Regulaciones especiales dictaminadas por Autoridades Nacionales y Distritales, las disposiciones consagradas en el Manual del Propietario y las emitidas por el Consejo de Administración en cuanto al manejo de avisos, publicidad, sanidad, seguridad, realización de adecuaciones y obras civiles.

Art. 2. También deben dar estricto cumplimiento a las Leyes y Normas de las Autoridades Nacionales y Distritales en aspectos relacionados con la prohibición de venta de licor y cigarrillos a menores de edad, fumar en recintos cerrados, con relación a horarios de funcionamiento (se establece como horario máximo de funcionamiento de los locales las 2:00 a. m.) seguridad y todas aquellas que regulen su actividad.

Art. 3. DERECHOS, DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

- a) Los Bienes Comunes del Centro Comercial son responsabilidad de todos y cada uno de los propietarios y /o usuarios, por lo tanto debe dárseles el cuidado requerido para evitar daños en estos. En caso de daños, quien incurra en la falta deberá asumir los gastos correspondientes.
- b) Para el caso de adecuaciones y/o remodelaciones se deben acatar los trámites establecidos en todo lo relacionado a cumplimiento de horarios, manejo de escombros, ruido y basuras generadas.
- c) Todos los propietarios están en la obligación de hacer la adecuación básica de su unidad privada como instalación de piso y cielo raso en el caso de los locales ubicados en el segundo nivel.
- d) Las actividades que se desarrollen al interior del mismo deben permitir la sana y adecuada convivencia, la tranquilidad y la seguridad de todas las personas que lo



frecuentan y de la Copropiedad en general. Por lo anterior, si se presenta algún inconveniente, la Administración tiene la facultad de aplicar la sanción o sanciones relacionadas en el presente manual de convivencia.

- e) El ascensor está destinado para uso exclusivo de las personas, en especial quienes estén en situación de discapacidad, adultos mayores y de quienes lleven niños de brazos o en coche.
- f) Dentro del Parqueadero no podrá realizarse mantenimiento ni lavado de vehículos. Queda prohibido realizar reparaciones mecánicas a excepción de las estrictamente necesarias para retirarlo del mismo. Por seguridad, es importante no dejar paquetes u objetos de valor a la vista. Solamente la Administración autorizará dejar un vehículo pernoctando en el Centro Comercial.
- g) De acuerdo a la Resolución 627 de 2006 del Ministerio del Medio Ambiente los niveles máximos de sonido para unidades comerciales no deben exceder los 70 decibeles diurnos y 60 dB nocturnos. De acuerdo a esta norma el sonido no debe trascender a las zonas de circulación o locales contiguos, para no afectar la tranquilidad de los vecinos o moradores del Conjunto. También se obliga al cumplimiento del pago de los Derechos de Autor de Sayco y Acinpro.
- h) Los locales destinados al expendio de alimentos deben observar todas las Normas establecidas por la Secretaria de Salud.
- i) En las Plazoletas se prohíbe el consumo de bebidas embriagantes. Tampoco se permite la entrada y circulación de mascotas en la plazoleta de comidas ubicada en el segundo nivel, en concordancia con las normas de la Secretaría de Salud.

B. DESTINO DE LOCALES

- a) Solamente se permitirán usos de acuerdo a la dotación de servicios públicos e infraestructura con la que cuenta cada inmueble, para el caso de los locales de comidas estos deberán contar con servicios de gas natural y acueducto, además de tener los ductos de ventilación y extracción comunicados directamente a las cubiertas.
- b) Los locales que expendan alimentos preparados deben abstenerse de depositar en los desagües desechos de comida y grasas para evitar taponar las tuberías.
- c) Es obligatorio instalar una trampa de grasa en cada establecimiento.

C. MANEJO DE ASEO Y BASURAS.

- a) Cada local debe depositar sus basuras en el depósito principal, ubicado sobre la carrera 70 C.

- b) Los locatarios son responsables por el buen uso que debe darse a los cuartos de aseo y estos no podrán usarse como depósitos ni bodegas.
- c) Las bolsas de basuras deben estar bien cerradas. Si están escurriendo líquidos deben transportarse en canecas para no ensuciar las áreas de circulación. Cada local velará por el mantenimiento del aseo de las zonas de circulación del Centro Comercial.
- d) Los locales deben disponer de canecas o papeleras y estas deben estar ubicadas en el interior de cada unidad privada. No se permite su ubicación en zonas comunes ni en la puerta de acceso.
- e) No se permite la colocación de muebles ni objetos decorativos como plantas o similares en zonas comunes y pasillos debido a la obligación del Centro Comercial de mantener esas áreas libres como medida de precaución en caso de evacuación o emergencia tal como lo ordena la DPAE y la Secretaria de Salud.
- f) Los locales comerciales no podrán sacar mesas, sillas, ni ningún tipo de equipamiento a las Áreas Comunes, para atender o destinarlo como lugar de espera al público, al exterior de su unidad privada, ni podrán sacar ningún producto de venta, víveres, ni exhibición excepto cuando en temporadas especiales la administración lo autorice a todos los locales. En caso contrario serán acreedores a las sanciones establecidas en el presente manual y en el reglamento de propiedad horizontal.
- g) El buen funcionamiento de los baños depende del uso adecuado de los mismos por parte de los Locatarios. Los elementos como jaboneras, secador de manos, papeleras y demás requieren de constante cuidado de parte de los usuarios.
- h) De acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal todos los locales que generen basuras hacia el exterior y que por el ejercicio de su actividad causen desaseo en pasillos y plazoletas deberán realizar el aseo respectivo inmediatamente.
- i) Los establecimientos que expendan bebidas alcohólicas tienen la obligación de contar con una pozeta y punto de agua, según reglamentación de la Secretaria de Salud. Se sugiere que estos establecimientos estén dotados de baño particular. Y están obligados a realizar el aseo de los baños en forma inmediata cuando en el desarrollo de su actividad se presente desaseo por efecto de alicoramiento de sus usuarios. En caso de incumplir con esta norma se impondrán las sanciones establecidas.

D. DOTACIÓN, CUIDADOS Y MANTENIMIENTO.

- a) La dotación de mesas y sillas ubicadas en las Plazoletas son para uso, goce y disfrute de todos los visitantes, locatarios y personas en general, buscando generar

ambientes acogedores y familiares, por lo tanto los Locatarios deben propender por el cuidado de todos estos bienes y no destinarlos para realizar actividades de su uso particular tal como alistamiento de materias primas o demás que pueden ser desarrolladas al interior de la unidad privada.

- b) Igualmente deben propender por el cuidado del ascensor, las escaleras y sus barandas.

E. NORMAS Y PROHIBICIONES ESPECIALES DE LOS LOCALES COMERCIALES.

- a) Cada propietario será responsable por daños y/o perjuicios que cause a otros locales o a Plaza 80 por el mal uso que de a las instalaciones de gas, hidráulicas y sanitarias, eléctricas y telefónicas. Así mismo, cada propietario deberá prever el aislamiento térmico de sus ductos de extracción y ventilación para evitar daños en las tuberías colindantes.
- b) Cualquier tipo de señalización particular en los planos exteriores que conforman las fachadas de los locales o en circulaciones, plazas, fachadas externas y/o Zonas Comunes deberá tener el concepto y aprobación por parte de la Administración del Centro Comercial.
- c) No se pueden colocar avisos luminosos de los locales en las fachadas de la edificación, los avisos deben ser en su forma, tamaño y tipo, aprobados por el Consejo de Administración y solo se podrán colocar en las áreas definidas para estos, en los planos de fachada aprobados con la Licencia de Construcción.
- d) En ningún caso podrán proyectar mezanines o altillos dentro de los locales, teniendo en cuenta las especificaciones constructivas y la necesidad de algunos locales de adecuar sistemas de extracción con acceso directo a la cubierta se permitirá la proyección de áreas de almacenamiento o accesos a cubiertas para cada inmueble, siempre y cuando no se reduzca la altura libre del local (mínimo 2.10 m.)
- e) Bajo ninguna circunstancia se permitirá que los avisos cubran totalmente el perímetro de fachada destinado a vitrina y acceso de los locales, así como la cara exterior de los muros divisorios que limita con las zonas comunes de circulación.
- f) Los materiales en que se fabriquen los avisos exteriores superiores deberán ser de óptima calidad, por lo tanto no se podrá usar materiales que deterioren la imagen del Centro Comercial tales como: telas, pendones, icopor, cartones o papeles. Para los locales del segundo piso el aviso superior horizontal contará con un espacio de 70 cms. de altura contados a partir del nivel superior del marco de ventana de fachada, y dejando una altura libre desde el piso acabado de 2.30 mts, para los locales del primer piso el espacio asignado para el aviso es de 60 cms. de altura, la profundidad máxima de la caja de luz será de 20 cms.



- g) Los Locatarios no podrán usar las áreas comunes del componente Residencial Parques de Pontevedra, que por su naturaleza, están destinadas única y exclusivamente a los propietarios de las unidades de vivienda.
- h) No se colocarán parlantes ni equipos de sonido hacia el exterior del Local Comercial, con volumen que afecte la tranquilidad de los moradores del conjunto, ni se realizarán actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

XIII. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

DEUDORES MOROSOS

Art. 1. Los propietarios de los bienes privados del Conjunto Parques de Pontevedra están obligados a contribuir al pago de las expensas comunes requeridas por la Administración para la prestación, conservación y mantenimiento debido y oportuno de los servicios y bienes de la Copropiedad, que permitan garantizar la prestación de los servicios comunes esenciales y conservación de los bienes comunes.

Art. 2. No es procedente negarse al pago de las expensas comunes causadas, aduciendo el no uso del bien privado, o el no uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Las sanciones serán impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, de acuerdo a los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal y manteniendo el debido proceso.

Art. 3. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces (1.5) el interés bancario corriente.

Art. 4. Mientras subsista el incumplimiento, la Administración cuenta con amplia facultad para publicar en las áreas comunes, o áreas destinadas para fijar avisos o carteles de la Copropiedad, la lista que indique de manera clara: nombre del deudor, número de la unidad privada, valor adeudado y período de mora.

Art. 5. Igualmente, en la convocatoria a Asamblea y en el Acta de Asamblea se incluirá la información correspondiente a cartera. Se entiende por mora, el no cumplimiento de las obligaciones con la Copropiedad, en las oportunidades debidas o establecidas.

Art. 6. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la Autoridad competente.

Art. 7. El incumplimiento de obligaciones dará lugar, previo requerimiento escrito, a la imposición de las siguientes sanciones:

- a) Publicación en lugares de alta circulación de la lista de infractores con indicación del hecho o acto que origina la sanción.
- b) Cobro Ejecutivo después de cumplirse con el Debido Proceso.
- c) Restricción de uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como Salón Comunal, Salón de Estudio y Zonas Lúdicas.

XIV. FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES, LA SEGURIDAD Y LA CONVIVENCIA

Art. 1. Los propietarios, arrendatarios, residentes, visitantes, invitados y demás personas que usen y gocen esta Copropiedad, serán sancionados si cometen faltas contra los bienes comunes, la seguridad y/o la convivencia.

Art. 2. Algunas de las faltas contra los bienes comunes son: dañar o sustraer elementos del alumbrado comunal, subestaciones eléctricas, cuartos de motobombas, maquinaria hidráulica, maquinaria eléctrica, ascensores, escaleras, strip telefónico y de citofonía, etc., deteriorar y/o dar mal uso a las paredes, zonas verdes y jardines.

Art. 3. Contra la seguridad, algunas faltas son, encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier infracción o delito respecto de los bienes comunes o privados de la Copropiedad.

Art. 4. Ocupar para su beneficio, al personal de vigilancia y en general a los trabajadores a cargo de la Administración mientras estén cumpliendo con su horario laboral es una falta contra la seguridad.

Art. 5. Contra la convivencia las faltas comprenden: ingerir licor, fumar o usar sustancias alucinógenas en Zonas Comunes; interrumpir el descanso de los residentes con ruidos, gritos, voces altisonantes o música a alto volumen. También dar mal uso a los balcones, las plazoletas y zonas aledañas. Si quien incumple es un menor de edad, se procederá de acuerdo al Código de Infancia y Adolescencia.

Art. 6. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

Art. 7. Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso a los parqueaderos para evitar accidentes.

Art. 8. Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.



XV. COMITÉ DE CONVIVENCIA. SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 1. Para dar solución a los conflictos que puedan presentarse dentro del Conjunto Parques de Pontevedra en sus componentes de vivienda y comercial, se acudirá al Comité de Convivencia quien colaborará en la búsqueda de soluciones y formulas de arreglo, con el fin de mantener y enriquecer la adecuada convivencia y mantener los vínculos de buena vecindad.

Art. 2. Este Comité será elegido por la Asamblea General de Propietarios, para un periodo de un (1) año y estará conformado por un número impar de tres (3) o más personas. Su participación es de carácter Ad Honorem.

Art. 3. El Comité de Convivencia no puede imponer sanciones, pero puede remitir los casos que lo requieran, al Consejo de Administración y/o a la Administración para que este estudie los casos presentados y tome las decisiones pertinentes. En ocasiones se tendrá que acudir a la Autoridad Jurisdiccional de acuerdo al Código de Procedimiento Civil.

Art. 4. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad (atrasado en el pago de cuotas de administración o la cancelación de cualquier cuota extraordinaria u otro tipo de sanción pecuniaria que le haya sido impuesta). También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Art. 5. El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones y/o el estudio de los hechos denunciados, como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

Art. 6. En cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá modificar y reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

XVI. SANCIONES

SANCIONES Y FACULTAD DE IMPONERLAS.

Art. 1. La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- a) Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- b) Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento 50% de la cuota de Administración vigente.
- c) Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabes por estas vías
- d) Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

Art. 2. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- a) Se envía una carta solicitando no se cometa la infracción
- b) Si hacen caso omiso, se enviara una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una cuota de administración
- c) Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el comité de convivencia.
- d) Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

Art. 3. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- b) Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia
- c) El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- d) Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

Art. 4. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.

Art. 5. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.

Art. 6. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.



Art. 7. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los propietarios, arrendatarios, visitantes y/o residentes dará lugar, previo el agotamiento del Debido Proceso, a que el Consejo de Administración imponga al infractor las sanciones correspondientes. Sólo en el evento de que el Consejo de Administración se declare impedido para imponer la respectiva sanción por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, corresponderá a la Asamblea General tal facultad.

Art. 9. A continuación se especifica la sanción que se impondrá a los propietarios y/o ocupantes del CONJUNTO PARQUES DE PONTEVEDRA y CENTRO COMERCIAL PLAZA 80 (componentes de vivienda comercio) por el incumplimiento de cada una de las obligaciones no pecuniarias.

a) Cometer los actos o infracciones enunciados a continuación, obligará al infractor al pago de una multa equivalente a una cuarta (1/4) parte de la cuota de administración:

- 1) No comunicar por escrito a la administración cualquiera de las siguientes situaciones:
- 2) Su nombre, identidad, dirección y teléfono para hacer la inscripción en el Libro de Propietarios, presentando el respectivo certificado de tradición y libertad, dentro de los treinta (30) días siguientes a la inscripción de la escritura de adquisición de su unidad privada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.
- 3) Cualquier cambio de domicilio o dirección para el envío de la correspondencia relativa a la copropiedad.
- 4) Cualquier cambio relativo a la cesión de uso y goce de su unidad privada, comunicación que deberá estar firmada por el propietario y el cesionario, comunicación en la que constará la calidad de la cesión, nombre e identidad del cesionario.
- 5) Omitir el registro oportuno en la recepción de la información relativa a los miembros del núcleo familiar del propietario y/o Locatario, sus empleados y/o dependientes.
- 6) No poner este Reglamento en conocimiento de la persona a quien ceda el uso de su unidad privada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la cesión.
- 7) Tratar agresiva o irrespetuosamente a cualquier persona al servicio del Conjunto o del Centro Comercial, propietario u ocupante del Conjunto o Centro Comercial o permitir tal proceder por parte de sus empleados y/o dependientes.

- 8) Colocar a alto volumen equipos de radio, sonido o televisión o producir ruidos estridentes con máquinas o equipos, causando en forma persistente molestias a los ocupantes del Conjunto, el Centro Comercial o a los vecinos.
- 9) Celebrar reuniones en las zonas comunes del Conjunto o del Centro Comercial, como el lobby y los halles de los diferentes pisos.
- 10) Practicar juegos en las áreas mencionadas en el literal anterior, o transitar con fines recreativos con patinetas, monopatines, bicicletas, motos o cualquier otro elemento que pueda causar deterioro en tales áreas.
- 11) Utilizar los elementos de las zonas comunes como ventanas, barandas o antepechos de escaleras o balcones para colgar, sacudir, secar o limpiar ropas, tapetes, alfombras, cortinas o cualquier tipo de objeto o arrojar desde allí agua, basuras u otros elementos a otros bienes del Conjunto del Centro Comercial o a áreas públicas.
- 12) Obstaculizar las áreas comunes con el estacionamiento de motos, bicicletas, triciclos o similares, muebles, materas u otros elementos, dificultando el cómodo paso de los demás usuarios de dichas áreas.
- 13) Depositar o almacenar objetos, muebles o equipos en las zonas comunes o de estacionamiento aún siendo el garaje de su uso, causará la imposición de la sanción aquí indicada por cada semana mientras persista la infracción.
- 14) Ceder el uso de los garajes a persona que no ostente la calidad de morador o visitante del Conjunto.
- 15) Usar el garaje de otro usuario sin la respectiva autorización o estacionar el vehículo fuera de las líneas de demarcación del respectivo garaje.
- 16) Lavar vehículos, muebles, enseres o tapetes en las zonas de estacionamiento.
- 17) Efectuar en las zonas de garajes actividades de mantenimiento o reparación de vehículos o motos, diferentes a las indispensables para retirarlos del área de estacionamiento.
- 18) La renuencia por parte del usuario del vehículo a repararlo en forma inmediata al ser avisado de que su vehículo presenta escape de gasolina, aceite o ACPM, o no efectuar en forma inmediata la limpieza del área deteriorada, causará la imposición de la sanción aquí referida por cada semana que persista tal circunstancia.
- 19) El almacenamiento de combustibles u otros materiales inflamables dentro de la zona de garajes.

- 20) En el caso de los garajes que quedan gravados con servidumbre a favor de otro garaje, impedir la normal utilización de tales bienes por parte de sus propietarios o usuarios.
- 21) Violar cualquiera de las disposiciones relativas a la conservación de los ascensores o al uso de los salones comunales, de juegos, de conferencias, de proyecciones, las baterías sanitarias, las Plazoletas y /o el mobiliario del Conjunto y/o del Centro Comercial.
- 22) El tránsito libre de mascotas por las zonas comunes o de estacionamiento del Conjunto o del Centro Comercial sin su respectivo collar o trailla y la compañía de su amo o propietario.
- 23) El escándalo, ruido o molestias producidos por la mascota, sin perjuicio de la reparación de los daños ocasionados por la misma a ocupantes o a bienes del Conjunto o del Centro Comercial.
- 24) El ingreso de mascotas a los salones comunes de estudio, de juegos y tareas, de conferencias, de proyecciones, a las baterías sanitarias, las Zonas Húmedas, Gimnasio y al Centro Comercial.

b. Cometer actos o infracciones enunciados a continuación, obligará al infractor al pago de una multa equivalente a media (1/2) cuota de administración:

- 1) La inasistencia injustificada por parte del propietario o de su delegado a la Asamblea General cuando la decisión a tomar requiera de mayoría calificada, es decir, el voto favorable de un número de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. Justifica la inasistencia una enfermedad, incapacidad o situación de fuerza mayor, circunstancias respecto de las cuales deberá aportarse la respectiva prueba.
- 2) El abandono de basuras, materiales de construcción o escombros en las áreas comunes, fuera del cuarto de basuras o por fuera de las canecas o sin el adecuado empaque o indebidamente cerrado, de tal forma que facilite la contaminación ambiental o la propagación de plagas.
- 3) Arrojar cualquier clase de objeto, basuras o desperdicios a las áreas de propiedad común, a otras unidades privadas o a la vía pública.
- 4) Conducir por las zonas vehiculares sin luces o a una velocidad superior a diez (10) kilómetros por hora.
- 5) Obstaculizar las áreas de circulación vehicular o estacionamiento, dificultando o limitando el uso legítimo de otro usuario.



- 6) La no recolección de los excrementos o la no limpieza de la orina de las mascotas al igual que la no inmediata limpieza de las zonas comunes como consecuencia del tránsito de mascotas embarradas, sucias o mojadas.

c. Cometer los actos o infracciones enunciados a continuación, obligará al infractor al pago de una multa equivalente a una (1) cuota de administración:

- 1) No comunicar oportunamente al Administrador acerca de enfermedad grave contagiosa sufrida por alguno de los ocupantes de unidad privada, poniendo por tal circunstancia en riesgo la salubridad de cualquiera de los ocupantes del Conjunto o del Centro Comercial.
- 2) Realizar actos bochornosos, escándalos, peleas o similares que atenten contra la integridad física o moral o la tranquilidad de los habitantes o visitantes del Conjunto o del Centro Comercial.
- 3) Instalar en el interior de su unidad privada cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o que perturben el funcionamiento de aparatos de radio o televisión.
- 4) El consumo de bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas en las áreas comunes o en la zona de garajes del Conjunto y/o del Centro Comercial.
- 5) Arrojar por el shut de basuras escombros o materiales de construcción, latas, botellas, o cualquier otro recipiente, papeles prensados, telas, etc., que por su dimensión, tamaño o características obstruyan el ducto o dificulten su normal funcionamiento o sin la protección requerida para evitar contaminación o propagación de plagas.
- 6) Introducir o mantener en su unidad privada sustancias que atenten contra la integridad del Conjunto y/o del Centro Comercial o la salubridad de sus ocupantes.
- 7) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- 8) La renuencia a proceder con la inmediata reparación de daños producidos en otros bienes privados o comunes del Conjunto o del Centro Comercial, provenientes de su unidad privada por mal estado de instalaciones hidráulicas o sanitarias, causará la imposición de la sanción aquí indicada por cada semana que persista la infracción.
- 9) Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño determinado por la Administración o colocar tales elementos externamente a las puertas de acceso a la unidad privada. Dicha infracción ocasiona la imposición de la sanción aquí especificada, en forma acumulativa por cada mes que persista la infracción.

d. Cometer los actos o infracciones enunciados a continuación, obligará al infractor al pago de una multa equivalente a dos (2) cuotas de administración, multa que se impondrá sucesiva por cada mes que persista la infracción sin perjuicio de que el Administrador deba de inmediato poner el hecho en conocimiento de la autoridad competente:

- 1) Destinar, enajenar o ceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los determinados por este Reglamento o contrarios a la moral y a las buenas costumbres o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
- 2) Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento.
- 3) Apoyar cargas o pesos excesivos en los muros estructurales, medianeros, columnas, losas o techos y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la seguridad, solidez, salubridad o estética del Conjunto o del Centro Comercial que disminuyan el aire o la luz de las demás unidades privadas, o que altere el derecho de los demás ocupantes.
- 4) Hacer excavaciones, sótanos o similares en las unidades privadas del primer nivel del Conjunto o elevar nuevos pisos en las unidades privadas ubicadas en los últimos pisos o colocarle cerramiento a los balcones o terrazas.
- 5) Pintar o modificar las ventanas o puertas exteriores de su unidad privada o cualquiera de los elementos constitutivos de la fachada exterior o la apariencia de los bienes comunes interiores del Conjunto o del Centro Comercial.
- 6) No responder solidaria y oportunamente por los daños o perjuicios ocasionados en otros bienes privados o comunes del Conjunto o Centro Comercial, por la persona a quien ha cedido el uso de su unidad privada, sus empleados o dependientes.
- 7) La tenencia de ejemplares caninos considerados de alta peligrosidad sin el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 746 de 2002 o de animales que por sus características ostenten la misma calidad.

e. Otras sanciones. La Administración tiene la facultad de tomar las medidas descritas a continuación, según sea el caso:

- 1) Los objetos de carácter decorativo, muebles, matas, etc., colocados en las zonas comunes por cuenta de los residentes sin la debida autorización del Administrador, dará lugar a su inmediato retiro por parte de éste sin que ello requiera del consentimiento de aquellos.
- 2) Destinar los salones comunes de estudio, de juegos, etc., a la realización de actividades diferentes a las propias de su naturaleza, o el deterioro de su dotación o

equipamiento por negligencia u omisión del usuario, acarreará como sanción al infractor la suspensión del derecho al uso de tales bienes por el término de tres (3) meses y en caso de reincidencia, dicha suspensión será por seis (6) meses, términos contados a partir de la fecha en que el Administrador notifique al infractor la respectiva sanción.

Parágrafo. Mientras persista la conducta o situación aquí considerada como infracción o el infractor reincida en la misma, según corresponda, podrá imponérsele al infractor la respectiva multa en forma sucesiva, de tal forma que su valor acumulado no supere lo equivalente a diez (10) cuotas de administración a su cargo. Todo acto que comprometa la seguridad, solidez o estética del Conjunto, produzca ruidos y molestias que perturben la tranquilidad de sus ocupantes o afecten la salud pública, constituyen además de violación a las disposiciones de este reglamento, contravenciones de policía, acto que deberá ser puesto en conocimiento de la policía y demás autoridades competentes, quienes deberán acudir de manera inmediata con el fin de imponer al infractor las medidas correctivas consagradas para el caso en el Código Nacional de Policía y en las disposiciones distritales.



Hacen parte de este Manual la Ley 675 de agosto 3 de 2001, el Código de Policía de Bogotá, Decreto 1355/1970, la Ley 746 / 2002 sobre Tenencia de Mascotas, la Resolución 627/2006 referente a Normas Ambientales y/o Contaminación Atmosférica, la Ley 1098 o Código de la Infancia y Adolescencia y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal en sus cinco (5) Tomos, que deben ser acogidas y acatadas.