



**Gardena 36**  
CONJUNTO RESIDENCIAL  
Floridablanca - 2016

# MANUAL DE CONVIVENCIA



**Gardena 36**  
CONJUNTO RESIDENCIAL

## CONTENIDO

### PRESENTACION

Este manual es una guía con el que se da a conocer a los Copropietarios y ocupantes de las unidades privadas del Conjunto Residencial GARDENA 36 las normas de convivencia y los Estatutos del Reglamento de Propiedad Horizontal que rigen, los cuales son respaldados por la Ley 675 de 2001.

También se busca orientar a los Residentes de los deberes, derechos y obligaciones que tienen y sobre todo tener una excelente convivencia con los demás residentes teniendo en cuenta normas de cortesía, sana armonía, que las relaciones interpersonales sean acordes y consecuentes con el bienestar y respeto por el bien común.

El Consejo de Administración del Conjunto Residencial GARDENA 36 , en uso de las facultades que le confiere el reglamento de propiedad horizontal y por mandato expreso de la honorable Asamblea General de Copropietarios celebrada el 13 de junio de 2016, establece el Reglamento Interno cuya única finalidad es la de buscar y garantizar el buen funcionamiento del Conjunto Residencial.

1. Concepto
2. Objeto
3. Alcance Jurídico
4. Expensas Comunes ó Cuotas de Administración
  - 4.1 Expensas Comunes ó Cuotas de Administración Ordinarias
  - 4.2 Cuotas Extraordinarias
  - 4.3 Incumplimiento en el pago de expensas
5. Clases de usuarios
6. Deberes, derechos y obligaciones de los Residentes
7. Prohibiciones a Residentes, en relación con las unidades privadas y áreas comunes.
8. Prohibiciones, normas y sanciones con relación de las áreas comunes:
  - 8.1. Normas para el uso de la Zona Húmeda
  - 8.2. Normas para el uso del salón social
  - 8.3. Normas para el uso del parque infantil
  - 8.4. Normas para el uso de los parqueaderos
  - 8.5. Normas para el uso del Salón de Juegos
  - 8.6. Normas para el uso del Gimnasio
  - 8.7. Normas para el uso de la Cancha de Minibasket y Cancha Sintética.
  - 8.8. Normas para el uso de los Ascensores
9. Normas que regulan la permanencia de animales ó mascotas
10. Funciones de los Vigilantes
11. Funciones del personal de aseo
12. Funciones del personal de piscina y jardinería

13. Normatividad sobre reformas a inmuebles
14. Normatividad sobre mudanzas
15. Recolección de Basuras
16. Multas y Sanciones
17. Obligatoriedad y Cumplimiento

## **MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL GARDENA 36**

### **1. CONCEPTO**

Estatutos de normas claras y concretas que busca regular las numerosas y complejas situaciones que se pudieren presentar en el Conjunto Residencial GARDENA 36 , en donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en el inmueble y en la copropiedad.

### **2. OBJETO**

El Manual de Convivencia, permite a los propietarios, usuarios y tenedores a cualquier título de las Unidades Privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL GARDENA 36 PROPIEDAD HORIZONTAL**, convivir armónicamente y ejercer su derecho de uso, disfrutar apropiada y racionalmente de las zonas comunes y utilizarlas ajustándose a las reglamentaciones de uso, horario y sanciones previstas en el presente Reglamento.

### **3. ALCANCE JURIDICO**

Su existencia está consignada en la escritura de constitución del Conjunto Residencial GARDENA 36 propiedad horizontal, basado en la Ley 675 de Agosto de 2001. Como función del Consejo de Administración fue la creación de este manual, siempre que no contrarie normas superiores legales, reglamentarias y que no viole los derechos de los propietarios. Este reglamento interno tendrá fuerza legal para todos los copropietarios y para residentes en general.

### **4. EXPENSAS COMUNES ó CUOTAS DE ADMINISTRACION ORDINARIAS**

**4.1 CUOTAS DE ADMINISTRACION ORDINARIAS:** Se entiende por expensas comunes necesarias las erogaciones necesarias causadas por la administración para la prestación de los servicios esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del condominio

Los propietarios estarán obligados al pago de las cuotas dentro de los plazos que determine la administración, como también determinará los descuentos que se apliquen por el cumplimiento del pago por este concepto.

**4.2 CUOTAS DE ADMINISTRACION EXTRAORDINARIAS:** Son aquellos gastos ocasionales e imprevistos, no contemplados dentro del presupuesto anual para reparaciones o mejoras de los bienes y equipos comunes o para la adquisición de nuevos bienes con la misma característica, los cuales deben aprobarse por la asamblea general de propietarios en la cuantía y plazos que establezca el citado órgano de administración. Se decretarán por la asamblea las cuotas extraordinarias, las cuales se liquidarán para cada bien privado de acuerdo con los coeficientes de copropiedad señalados en este reglamento, sólo si los recursos del fondo de imprevistos de la persona jurídica no alcanzan a cubrir parte o la totalidad del gasto.

**4.3 INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS:** Según el Art. 96, Numeral 1 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial GARDENA 36 y citamos: *“El retraso en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias, debidamente aprobadas por la asamblea general, dará lugar al cobro de intereses de mora que se fijarán en la tasa máxima autorizada por la superintendencia Financiera. Transcurridos tres (3) meses de retraso en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, y no hubiere un acuerdo de pago, el conjunto podrá acudir al cobro judicial, sin necesidad de requerimiento alguno o constitución en mora, y sin menoscabo de que el administrador pueda iniciar la etapa de cobro jurídico antes de este plazo. Las costas de tales procesos, serán acarreadas por el arrendatario incumplido y en forma solidaria por el copropietario”*

**PARAGRAFO:** En todo caso, la mora inicia a partir del primer mes de no pago, sin embargo si transcurrido tres (3) meses y no hubiere acuerdo de pago la administración dará inicio a los siguientes procesos de cobro, haciendo caso como medida legal al derecho del debido proceso, Las medidas que la administración tomará con el fin de recuperar cartera morosa serán las siguientes: a) Procesos Pre jurídicos y Jurídicos. b) Embargos Judiciales. C) Reporte a centrales de riesgo. d) Restricción de uso a zonas comunes no esenciales y de uso exclusivo.

## 5. CLASES DE USUARIOS

El **CONJUNTO RESIDENCIAL GARDENA 36 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, tendrá las siguientes clases de usuarios: Usuarios Residentes, Invitados Residentes e Invitados no Residentes. **1.) Usuarios Residentes/Propietarios:** Son usuarios residentes propietarios, las personas que figuren como titulares del dominio privado según las escrituras y folio de matrícula inmobiliaria de las unidades inmobiliarias APARTAMENTOS que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL GARDENA 36 -PROPIEDAD HORIZONTAL**, quienes se obligan a acreditar a la administración su

calidad de propietario, cada vez que esta varíe. **2.) Arrendatarios:** Son usuarios residentes arrendatarios, las personas que poseen un contrato de arrendamiento debidamente celebrado con el propietario o firma arrendadora que lo represente. **3.) Familiares de propietarios y arrendatarios:** Se consideran residentes de las familias de propietarios y arrendatarios a las personas que conforman la unidad familiar, acreditados por el propietario y/o arrendatarios en formulario especial que se entregará a la administración. **4.) Invitados residentes:** Son las personas que por invitación de los propietarios o arrendatarios se alojen en las unidades de dominio privado por un período de dos o más días, las cuales serán registradas en un libro control de la administración con el fin de que puedan hacer uso de las zonas sociales. **5.) Invitados no residente:** Son las personas que por invitación de los propietarios o arrendatarios acudan en calidad de visitantes. Se entiende que esta clase de visitantes se dirigirán hacia la unidad de dominio privado de quien autorizó su ingreso. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los usuarios residentes del conjunto deben velar por que los visitantes guarden buena conducta y no violen las normas de convivencia contenidas en el presente reglamento y son solidariamente responsables por los daños que causen sus visitantes.----- **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las áreas sociales del conjunto son para el uso exclusivo de los usuarios residentes y sus invitados residentes, por lo tanto al personal de celadores, jardineros, aseadoras y empleadas domésticas que trabajen en las diferentes unidades privadas, así como a sus hijos se les prohíbe el uso del área social. **PARÁGRAFO TERCERO:** El Consejo de Administración reglamentará el uso de las zonas comunes para los Invitados no Residentes.

## 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES

### 6.1 DERECHO DE LOS PROPIETARIOS.

1) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del código civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 675 de

2001 y el derecho que la reglamente o adicione. 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento, y, en general, cualesquiera de los actos que faculta el derecho de dominio. 3) Servirse de los bienes comunes siempre que lo haga según la naturaleza destino ordinario de los mismo y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. 4) Disfrutar de los servicios comunes aprobados por la asamblea general. 5) Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el consejo de administración y este reglamento. 6) Intervenir en las deliberaciones de la asamblea general de copropietarios con derecho a voz y voto. Elegir y ser elegido como miembro de los órganos de administración. 7) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble y de los bienes comunes cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. 8) Cumplir el presente estatuto de la propiedad horizontal y velar por la armónica y pacífica convivencia. 9) Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento y disposiciones legales que rigen la propiedad horizontal

## **6.2 OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS**

Son obligaciones de los copropietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes: 1) Usar las unidades privadas de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud y la moral. 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones

en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que debe responder. 3) Los propietarios de las unidades privadas que integran el conjunto Residencial GARDENA 36 Propiedad Horizontal, sólo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea, de acuerdo al procedimiento descrito en el presente reglamento el cual describe que sólo podrán utilizarlas únicamente para vivienda. 4) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, dotación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento para el pago de expensas comunes y en la forma y términos que se establecen. 5) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad, al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. 6) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento del respectivo título de propiedad, con el fin de incluirlo dentro del libro de registro de propietarios. 7) Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto, de acuerdo con lo establecido por la asamblea de copropietarios. 8) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. 9) Solicitar paz y salvo escrito al administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. 10) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. Permitir la revisión, reparación o modificación de las instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, mecánicas, etc., que existen en los bienes de propiedad común. Cualquier propietario que necesite efectuar revisión, reparación de instalaciones que sirven a su propio piso, pero que estén ubicadas dentro de los bienes de propiedad común, deberá solicitar permiso a su vecino por conducto de la Administración de la

copropiedad, la cual vigilará en todo caso que los trabajos mencionados se hagan técnica y eficientemente. Permitir la entrada al Administrador o a las personas encargadas por él de proyectar, inspeccionar o efectuar trabajos en beneficio de los bienes de propiedad común o de los de propiedad exclusiva. 11) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir éste reglamento. 12) Colocar las basuras en el lugar indicado y en los días que ha establecido a la administración.

**PARÁGRAFO.** Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

## **7. PROHIBICIONES A RESIDENTES, EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES PRIVADAS Y AREAS COMUNES**

Los copropietarios y todas las personas que ocupen las unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: **A) Con relación a las unidades privadas, las siguientes:** 1) Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, o celebrar los mismo contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. 2) Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las bienes costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. 3) Colocar avisos o letreros en las ventanas de los apartamentos, a no ser que se encuentran autorizados por el consejo de administración. 4) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. 5) Acometer obras que implique

modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. 6) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. 7) Tener fuera de su unidad privada, gatos, perros y, en general, cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes. Cuando las mascotas se saquen a pasear dentro del conjunto, su propietario responderá por las acciones que pueda cometer contra personas, otros animales, bienes particulares o comunes del conjunto; los mismo que por el aseo de los excrementos del animal, los cuales deberán ser recogidos y llevados a los sitios establecidos por la administración para la recolección de basuras o hasta su unidad privada. En estos casos, los copropietarios deberán atender y respetar las normas que sobre la materia rigen por la autoridad municipal. 8) Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión. 9) Los propietarios no podrán subdividir sus viviendas. 10) Organizar en su unidad privada o en las zonas comunes sin la debida autorización, actividades de tipo social, religioso, político, que puedan interferir en la convivencia, tranquilidad y buena vecindad, la libertad de pensamiento características de convivencia y vecindad que deben prevalecer por encima de los intereses particulares. **B) Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:** 1) Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas del conjunto o de las demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. Ubicar bicicletas en los pasillos y demás áreas comunes diferentes al inmueble. 2) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. Las áreas de circulación no podrán ser objeto de recreación, paseos con patines, bicicletas y patinetas que impidan la normal circulación o que pongan en peligro la

tranquilidad o salud de los habitantes del conjunto. Utilizar en las zonas comunes y de recreación cualquier clase de bullicio y exclamaciones irrespetuosas como groserías, patanerías y realizar cualquier acto obsceno que atenten contra las buenas costumbres y la moral en la copropiedad. Provocar, fomentar o formar parte de riñas o cualquier conducta disociadora dentro de las instalaciones de la propiedad horizontal, conducta que se informará inmediatamente a las autoridades competentes. 3) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes, áreas y servicios comunes. 4) Usar el acceso del conjunto para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso a vehículos, o a los usuarios o visitantes del conjunto. 5) Arrojar basuras u otros elementos como colillas de cigarrillo, cenizas por las ventanas y balcones hacia los bienes de propiedad común, así como a otros bienes de propiedad privada, jardines, terrazas, pasillos, parqueaderos y a las vías de tránsito peatonal. Realizar necesidades fisiológicas en lugares no destinados para ello. 6) Utilizar las ventanas, balcones, rejas y escaleras para extender y/o sacudir ropas, alfombras, cortinas u otros objetos. 7) Fumar, quemar inciensos, sahumerios y realizar fogatas en los balcones, ventanas y áreas comunes no destinadas para esto puesto que el humo afecta a los inmuebles vecinos y pueden ocasionar peligro de incendio. 8) Consumir sustancias alucinógenas y psicotrópicas dentro de la propiedad horizontal. Ingerir bebidas alcohólicas en zonas no permitidas. 9) Utilizar los balcones para realizar asados y cualquier acto que perturbe la tranquilidad y salud de los demás residentes. 10) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. Se prohíbe el juego de los niños en las zonas comunes fuera del horario comprendido entre 9 a.m. a 12 a.m. y de 2 p.m. a 9 p.m. 11) Variar en alguna forma las fachadas de las unidades privadas, quedando prohibidas entre otras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos y de igual manera realizar coberturas en los jardines o reformas diferentes a las entregadas en el proyecto inicial. Se prohíbe la instalación de rejas tanto en puertas como ventanas que varíen los diseños de fachada. 12) Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio – aficionado o

radar, o de televisión toda vez que éstas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas, salvo con el visto bueno de la asamblea. 13) No se permite el uso de despertadores o alarmas fuertes que perturben desde las tempranas horas del día la tranquilidad de los ocupantes del conjunto. 14) Utilizar los parqueaderos para guardar en ellos enseres, muebles o similares; no permitir que los niños jueguen en ellos. Tampoco se deben utilizar para ubicar basuras y/o cualquier tipo de escombros. 15) Ubicar basuras en las áreas externas de las unidades privadas, alrededor del depósito de basuras, áreas comunes, ascensores o en cualquier otro lugar de la copropiedad, no destinado para tal uso. El traslado de basuras debe ser con el mayor cuidado, de manera que no se presente regueros de estas y/o sustancias que dañen el aseo de pasillos, escaleras, ascensores y demás zonas comunes. 16) El horario de fiestas y reuniones sociales que los residentes de las unidades privadas realicen en las mismas o en la zona social será hasta la 1:00 a.m. Sin embargo las charlas y sonido de aparatos deberán ser con niveles de volumen moderados, de manera que no perturben la tranquilidad de los residentes.

**PARAGRAFO No. 1:** Los gastos que ocasionen las reparaciones causadas por contravención a lo dispuesto en los numerales anteriores, serán de cargo del propietario de la unidad privada que ocasione el daño. Las demás que complementen el artículo 48 del Reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO No. 2:** Como un medio de solución de conflictos, el comité de Convivencia actuará de acuerdo a los procedimientos y funciones que se hayan consignados en los artículos 92 y 93 del reglamento de propiedad horizontal.

## **8. PROHIBICIONES, NORMAS Y SANCIONES CON RELACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES**

### **8.1 NORMAS PARA EL USO DE LA ZONA HÚMEDA:**

El manejo de los equipos de la zona húmeda será efectuado de manera exclusiva por personal adscrito a la administración de la copropiedad. El servicio del Turco y Sauna es exclusivo para residentes del conjunto.

Por disposición de la Secretaría de Salud, no se puede dar servicio de piscina mientras no haya un salvavidas presente. El Salvavidas deberá estar certificado por la entidad competente.

#### **8.1.1. NORMAS Y PROHIBICIONES PARA EL USO DE LA PISCINA:**

Para el uso de la zona de piscina se debe cumplir: 1.) Proveerse de su respectivo vestido de baño y no se deben utilizar prendas en las cuales se desprenda mota. 2.) Ducharse previamente. 3.) Usar gorro de baño en el caso de tener el cabello largo, sea hombre o mujer. 4.) Utilizar la piscina para los fines normales de su naturaleza. 6.) La piscina pequeña será de uso exclusivo para niños hasta ocho (8) años de edad. 7.) El cupo máximo de visitantes a la piscina por apartamento es de tres (3) personas al mes. Este cupo no es acumulable ni transferible. El Consejo de Administración queda facultado para fijar los días que se disponga el día para uso de los visitantes. El invitado deberá permanecer en compañía del residente que lo invitó. **PARÁGRAFO 1:** Una persona mayor debe responder por el cuidado de los niños menores de doce (12) años en la piscina o en cualquier otro sitio del área. La vigilancia y seguridad de los niños es competencia de los padres principalmente. El Conjunto puede responder por situaciones de riesgos inherentes a la inobservancia de esta obligación. Ley 1209 de Julio 14 de 2008 y normas que lo modifiquen, aclaren o complementen. **PARÁGRAFO 2:** El Consejo de Administración fijará el horario del uso de la piscina y el cupo de personas que por unidad privada tendrá acceso al uso de la piscina.

En la zona de piscina queda expresamente prohibido lo siguiente:

1.) El uso de la piscina a las personas que tengan heridas o problemas de tipo dermatológico. 2.) El ingreso a la piscina de personas que previamente se hayan aplicado aceites o bronceadores de cualquier naturaleza. Para ingresar a la piscina requerirán necesariamente de ducharse adecuada y convenientemente, con el fin de evitar el deterioro

del agua y los elementos de purificación de la piscina. 3.) Ingerir alimentos y bebidas dentro y en el área de la piscina. 4.) El consumo de tabaco y cigarrillos. 5.) Mantener cualquier tipo de animal doméstico en el área de la piscina. 6.) Lanzar objetos o gente con ropa a la piscina. 7.) El juego con balones no aptos en el área de las piscinas. 8.) El juego con las sillas ubicadas en el área de la misma. 9.) El uso de la piscina a las personas en estado de embriaguez. 10.) El consumo de bebidas alcohólicas y el uso de sustancias psicoactivas. 11.) Efectuar bailes, fogatas y demás manifestaciones personales o de grupo. 12.) El uso de objetos metálicos y/o de vidrio, como botellas, latas, en la zona de la piscina. 13.) El uso de equipos de sonido o grabadoras en la zona de piscina. 14.) Los usuarios de estas zonas deben manejar un buen comportamiento, con vocabulario decente y volumen adecuado, sin expresiones que contraríen un buen ambiente recreativo, de relajación y descanso. 15.) Circulación en vestido de baño por los pasillos, parque infantil, portería, ascensor, pasillos y demás zonas comunes ajenas a la zona húmeda. 16.) Utilizar la piscina en momentos de lluvia así sea leve.

**PARÁGRAFO 1:** Quedan facultados los miembros del Consejo de Administración, el Administrador; el piscinero y los celadores para el control y el decomiso de los objetos o elementos expresamente prohibidos en el presente reglamento, en caso de que se incumplan las disposiciones relativas al uso del área de piscina.

**PARÁGRAFO 2:** La Administración queda facultada para cerrar la piscina por cualquier circunstancia que lo amerite o modificar los horarios como para jornadas de vacaciones del año.

#### **8.1.2. NORMAS Y PROHIBICIONES PARA EL USO DEL SAUNA Y TURCO:**

El uso de estas zonas debe ser exclusivamente para Residentes, en los horarios fijados por la Administración.

1.) Se recomienda esperar al menos 2 horas después de las comidas. Finalizada la sesión, se recomienda tomar una ducha haciendo un descanso de 5 a 10 minutos. Si en cualquier momento de la sesión se encuentra mareado con náuseas o siente malestar, avise al personal encargado de inmediato. 2.) No usar bajo el efecto del alcohol o

drogas alucinógenas. 4.) Evite hacer ejercicio dentro de esta zona. 5.) No utilizar joyas u objetos metálicos. 6.) El usuario debe solicitar el servicio a portería con 60 minutos de anterioridad a su uso. 7.) Se prohíbe fumar en atención a lo ordenado por el Ministerio de la Protección Social mediante Resolución 1.956 de 2008. 8.) El uso de estas zonas no está indicado en casos de hipertensión arterial severa, enfermedades cardiovasculares, fiebre, epilepsia, anorexia, cólicos nefríticos, enfermedad bronquial severa, embarazo, várices y después de ingerir bebidas alcohólicas, siempre se deberán tener en cuenta las prescripciones médicas. 9.) Queda prohibido el uso para menores de 14 años, así como a personas que padezcan enfermedades infecciosas transmisibles. 10.) Entrar únicamente con chanclas y traje de baño. 11.) No está permitido afeitarse o depilarse dentro de estas zonas. 12.) El uso de esta zona sólo está disponible para fines de semana.

## **8.2 NORMAS PARA EL USO DEL SALON SOCIAL:**

En el Salón social y/ Salón podrán llevarse a cabo reuniones de los copropietarios de las unidades privadas, reuniones de interés particular.

a) Las reuniones de los copropietarios serán: para celebraciones de días especiales del padre o de la madre, celebraciones navideñas, asambleas y consejos de administración, tendrán horario libre y serán organizadas y reglamentadas por el consejo de administración. b) Las reuniones de interés particular serán autorizadas y tendrán carácter social o educativo únicamente. No podrán llevarse a cabo eventos políticos, religiosos, gremiales, comerciales, mercantiles, promocionales, diferentes a las reuniones estrictamente familiares o sociales y el consejo de administración podrá aprobar o negar las solicitudes, con el fin de evitar romper con la armonía del conjunto y las normas de convivencia y buena vecindad. c) Las reuniones diurnas podrán llevarse a cabo hasta las seis (6:00) de la noche, las reuniones nocturnas en días laborales y próximos a ellos tendrán un horario hasta las diez (10:00) de la noche, las reuniones nocturnas en días viernes, sábados, festivos y próximos terminarán a la una de la mañana. En

caso de que sea una asamblea, hasta que la sesión se levante. d) Las reservaciones deberán efectuarse por escrito con un mínimo de anticipación de cinco (5) días hábiles y podrán ser canceladas con dos días de anticipación. Los encargados adultos de los eventos deberán entregar en portería un listado de los invitados debidamente firmada, el celador no podrá permitir el ingreso a personas diferentes a las consignadas en la lista. e) Cualquier daño a las instalaciones del área social, durante la reunión, deberá ser cancelado inmediatamente o será cargado a la cuota de administración del mes siguiente. El vigilante deberá entregar y recibir inventariado los equipos (incluidos los baños), bienes muebles y revisado el bien inmueble que se presta para la reunión. Quienes usen el Salón deberán entregarlo en las condiciones de aseo con que les fue entregado para su uso y disfrute. f) Quienes usen el Salón deberán controlar el volumen y sonido de equipos, radios, grabadoras, micrófonos, etc., con el fin de evitar molestias a los vecinos. Cuando sean llamados de atención por esto, el propietario de la unidad privada, acogerá las observaciones respectivas. g) Para el uso del salón social se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- El usuario deberá firmar un compromiso en la administración, donde se hace responsable de cualquier daño que se cause.
- La tarifa por el préstamo del salón social será fijada por el Consejo de Administración.
- El solicitante no podrá ceder bajo ninguna circunstancia el permiso obtenido para el uso del salón social. Su comprobación dará lugar a la inmediata suspensión del servicio de este salón por el tiempo que fije el Consejo de Administración y adicionalmente impondrá una multa equivalente a una (1) cuota de expensas comunes si esta cesión se hace a un deudor moroso o usuario con suspensión vigente.
- Por tratarse de un servicio no esencial el préstamo de este sitio se restringe a deudores morosos.
- Las celebraciones de cualquier actividad está restringida sólo para residentes del conjunto.

**Parágrafo:** Es obligación del usuario responsable mantener a sus invitados en el área del salón social. En caso que las autoridades municipales impongan alguna multa al Conjunto con ocasión del elevado ruido o volumen en una reunión en el salón social ó actos que alteren la tranquilidad del conjunto ó vecindad, la administración podrá repetir la sanción contra el usuario titular que solicitó en préstamo el salón social, sin necesidad de recurrir a instancias judiciales para tal cobro.

### **8.3 NORMAS PARA EL USO DEL PARQUE INFANTIL:**

Las normas para el uso de esta zona son las siguientes: 1. Podrán disponer de los juegos infantiles los niños menores de 12 años. 2. Todo niño menor de 6 años siempre debe estar acompañado de una persona responsable por los accidentes que llegase a ocurrir. 3. Sólo se permite el uso de balones de caucho liviano de uso infantil. A los niños que infrinjan la norma se les retendrá el balón y sólo podrá ser reclamado por los padres del niño. De llegar a comprobarse mediante pruebas y/o testimonio el daño de los juegos infantiles, por parte de uno o varios niños los padres correrán con los gastos que ocasione su reparación. 4. Quedan autorizados los celadores, el administrador, el Consejo de Administración, el jardinero, piscinero, aseo y/o cualquier residente para llamarle la atención e informar cualquier uso indebido del área de juegos. 5. Se debe respetar el turno que tenga el usuario. 5. No se permite el tránsito de mascotas por esta zona. 6. El horario será de lunes a domingo de 9:00 AM a 8:00 PM

### **8.4 NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS:**

Según el Reglamento de Propiedad Horizontal y su Artículo 30, enuncia las normas de parqueaderos definidas como área común de uso exclusivo y también a las zonas comunes como lo son los parqueaderos de visitantes y zona demarcada para motos. “ Las unidades destinadas a parqueo tendrán como normas de obligatorio

cumplimiento por sus usuarios las siguientes: Solo los propietarios o sus delegados podrán hacer uso del parqueadero, de acuerdo al registro permanente de cada uno de los propietarios y a la reglamentación establecida por el consejo de administración. Todo usuario estacionará su vehículo personalmente o por medio de delegado permanente, notificado ante la administración, entre las líneas que han sido demarcadas. Todo usuario será responsable por los daños que él o su delegado, cause a otro vehículo, a la copropiedad o a una persona dentro del parqueadero. Las diferencias que de esto surjan, deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes; Los usuarios deberán dejar su vehículo debidamente cerrado (maletero, puertas y vidrios); Cualquier daño causado por un propietario o por su autorizado a otros bienes o vehículos dentro del Parqueadero, deberá ser reportado al Administrador, quien según las circunstancias, deberá llamar las autoridades de Transito o Policía correspondiente. Ningún propietario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el parqueadero; aun cuando tiene derecho a transitar por las zonas destinadas para la circulación, esto no lo faculta para perturbar el libre movimiento de otros. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses, busetas, furgones, camiones o volquetas y en general vehículos de más de dos (2) toneladas de peso. Queda expresamente prohibido efectuar reparaciones a los vehículos dentro del parqueadero salvo las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para reparación definitiva. Queda expresamente prohibido el almacenamiento y tanqueo de combustible y otros materiales inflamables, por considerarlo perjudicial y peligroso para todos los copropietarios; todo dueño de vehículo, al ser avisado que éste tiene un escape de combustible o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente, para evitar el riesgo de incendio y los deterioros de la malla vial, so pena de prohibírsele el ingreso mientras éste no se encuentre reparado. El copropietario que viole esta disposición será responsable hasta de la culpa leve por los daños causados a los demás. Queda expresamente prohibido encerrar las unidades de parqueo con muros, rejas, cadenas o similares. Queda

expresamente prohibido dejar muebles, mercancías, basuras o enseres en las unidades de parqueo; Está prohibido el lavado parcial o total de vehículos, así como pulir, latonear y pintarlos en la zona de parqueadero individual, excepto en los sitios destinados para tal fin; La circulación de vehículos destinados a parqueo será de 10 kilómetros por hora y conservando siempre la derecha. En el área de parqueo queda totalmente prohibido el estacionamiento permanente (por más de quince días sin que se mueva el vehículo). La unidad privada que dio autorización del ingreso cancelará a título sanción una expensa de administración mensual vigente de la unidad privada. Los parqueaderos de visitantes deben ser utilizados únicamente por invitados en tránsito autorizados por las unidades privadas del sector residencial, hasta su cupo existente y bajo las políticas establecidas por el consejo de Administración sobre este punto y debidamente identificados y registrados ante la administración o por invitados en tránsito autorizado por los copropietarios. El incumplimiento de dichas directrices incurrirá en sanciones establecidas por este órgano. Queda totalmente prohibido utilizar las áreas de circulación vehicular para la enseñanza de vehículos y moto. De la misma manera no se deberá circular cuando no se tengan las respectivas licencias autorizadas por la Ley. En las áreas comunes de la copropiedad está prohibido el uso de ruidos como bocinas, pitos, carburaciones, alarmas que afecten la tranquilidad de los residentes. El incumplimiento a dicha norma el Consejo de Administración podrá establecer multas sucesivas.-----

PARÁGRAFO: Para parquear un vehículo, diferente al de un propietario o arrendatario de la Copropiedad, deberá hacerse notificación por escrito con antelación a la administración, donde consten placas, tipo de vehículo, nombre de la persona autorizada para efectuar el parqueo. El propietario o residente se hará cargo de los daños ocasionados a la copropiedad o a terceros por su autorizado.”

Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo siguiente:

1.)Se prohíbe el anclaje a placas y pisos de cualquier estructura.2.)Los propietarios o residentes de apartamentos que

posean más de un vehículo sólo podrán ingresar un vehículo a la vez en caso de estar registrado en la base de datos y no podrá utilizar los parqueaderos de visitantes sin previa autorización de la administración del conjunto.3.)En caso que un visitante desee ingresar su vehículo debe ser registrado en portería para autorizarle el ingreso y ubicación. 4.)Todo usuario será responsable por los daños que Él cause con su vehículo a otro automotor, a bienes o a una persona dentro del parqueadero. Las diferencias que surjan deberán ser informadas y llegado el caso atendidas por la administración, el comité de convivencia y/o las autoridades competentes. 5.) Queda expresamente prohibido encerrar los parqueaderos de los residentes. 6.)Los parqueaderos no son zona para pasear mascotas ni para que realicen sus necesidades fisiológicas. 7.) La administración no se hace responsable por las bicicletas ubicadas en los parqueaderos o cascos, chalecos dejados en motocicletas, ni cualquier pertenencia en vehículos. 8.) Por la seguridad del conjunto, está prohibido el ingreso de taxis a la copropiedad en servicio. Se exceptúa cuando algún residente posee un taxi, el cual estacionará en el parqueadero asignado. Se autoriza el ingreso para el transporte de enfermos, si existe algún aguacero, transporte de adultos mayores, personas con limitaciones, transporte de equipo o material pesado y mercados. 9.) Queda expresamente prohibido el consumo de sustancias alucinógenas y sustancias psicoactivas, así mismo está prohibido fumar cualquier clase de cigarrillo y tabaco.

### **8.5 NORMAS PARA EL USO DEL SALON DE JUEGOS:**

El uso del salón de juegos está restringido sólo para residentes del conjunto, quienes responderán por cualquier daño que se presente por el uso de cualquier juego. Cada usuario debe registrar su ingreso en la portería del conjunto, quien deberá retirar y hacer entrega de los implementos de juego. El horario de servicio de este sitio está a cargo del Consejo de Administración. Los deudores morosos no podrán utilizar este salón.

## **8.6 NORMAS PARA EL USO DEL GIMNASIO:**

Para uso y goce de esta zona se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

1. Hacer buen uso de los equipos e instalaciones, los cuales no podrán bajo ningún concepto ser movilizadas del lugar donde se encuentren emplazados. Los usuarios serán responsables por los daños ocasionados a los mismos. 2. Los usuarios deben registrarse en el cuaderno control ubicado en la portería para la hora de llegada y entrega del equipo. 3. Los usuarios, sin excepción deberán atender al tiempo máximo establecido por la Administración para el uso de los equipos con los cuales está dotado el gimnasio. 4. Esta área es de libre acceso para todos los residentes, si se observan y cumplen las normas de uso establecidas en este reglamento para todos y cada uno de estos servicios y además no figurar como deudor moroso. 5. No se permitirá en esta área el consumo de bebidas alcohólicas, la permanencia de personas en estado de embriaguez, el uso de envases y elementos de vidrio, la presencia alimentos procesados, el tránsito en bicicletas, patines o patinetas, como tampoco la presencia de animales. 6. Los visitantes no podrán hacer uso del gimnasio. El uso del gimnasio es exclusivo para Residentes. 7. El horario de funcionamiento será de lunes a domingo y festivos desde las 4:30 am Hasta 10:00pm. 8. Ningún menor de 16 años podrá hacer uso del gimnasio, excepto quien esté dirigido por un instructor y con autorización expresa de sus padres. 9. Los usuarios deben usar vestido y calzado adecuados desde el apartamento y debe utilizar toallas suficientes para los requerimientos personales. Los zapatos a utilizar deben ser tenis. Es necesario evitar el uso de joyas (anillos) en los equipos que posea cojinería. 10. Al concluir su actividad en un equipo, todo usuario debe dejarlo en orden y perfecto estado de limpieza, a cuyos efectos utilizará el material desinfectante puesto a su disposición en lugares accesibles dentro del gimnasio.

No está permitido: 11. Introducir en las áreas del gimnasio y sus instalaciones, ningún equipo o instrumento para practicar ejercicios distintos a los previstos dentro de su ámbito. 12. No se permite dejar zapatos, maletines o paquetes en las áreas del gimnasio. 13. No se permitirá el acceso de personas en estado de embriaguez o que se encuentren fumando. 14. Traer bebidas y comidas de ninguna especie, quedando estrictamente prohibida la tenencia y consumo de bebidas alcohólicas, se exceptúan agua y otras bebidas hidratantes sugeridas dentro de este tipo de actividad. 15. Fumar. Esta prohibición se extiende a las adyacencias del gimnasio. 16. Llevar al gimnasio radios o reproductores de música distintos a los expresamente autorizados para acompañar el desarrollo y práctica de una determinada disciplina deportiva. 17. El ingreso de animales de cualquier clase o especie. 18. El uso de trajes de baño.

### Implementos indispensables para usar en el Gimnasio:

Estos elementos son indispensables para el uso personal y con el fin de proteger y cuidar el gimnasio:

- Uso de Guantes
- Toallas
- Termos plásticos con tapa

### Procedimiento para Usar el Gimnasio:

1. Es indispensable estar a Paz y Salvo con la cuota de Administración. 2. En la Portería se solicitará el servicio y el vigilante de ronda controlará el ingreso y el tiempo de los usuarios. En la portería se hará entrega de la llave, el seguro de la caminadora y adaptador de elíptica de acuerdo al aparato solicitado. Así mismo se devolverá en la portería al momento de terminar la rutina. 3. El tiempo estipulado por persona es de una (1) hora máximo (por turno). 4. Es indispensable que al terminar el servicio se informe a portería para registrar el retiro en el libro de control. 5. CUALQUIER DAÑO OCASIONADO SERA MOTIVO DE COBRO EN LAS REPARACIONES PARA EL USUARIO.

## **8.7 NORMAS PARA EL USO DE LA CANCHA DE MINIBASKETT Y CANCHA SINTÉTICA:**

Las siguientes son las normas para el uso adecuado de la Cancha de Fútbol sintética del Conjunto Residencial Gardena 36. Sígala correctamente para disfrutar de un escenario adecuado y comprometámonos a cuidar la cancha, las mallas y las zonas comunes, son para el uso de todos los residentes.

1. HORARIO USO CANCHAS: Lunes a viernes 8 AM – 9 PM y Fines de semana 9 AM – 9 PM. 2. Ingresar a la cancha Sintética con ropa adecuada para la práctica deportiva (Camiseta, pantaloneta, bombacho o sudadera, medias) y calzado adecuado (Tenis, Tenis-guayos, zapatilla de microfútbol, en NINGÚN momento Guayos con taches de caucho o pasta). Este último daña el césped sintético y afecta la salud de su cuerpo. 3. El consumo de chicle, alimentos, bebidas, cigarrillo debe realizarse en los espacios adecuados para ello, por ende fuera de la cancha. 4. Cuidemos las mallas de cerramiento y de las porterías, así evitamos ir por el balón fuera de la cancha. 5. Salga inmediatamente al escuchar la orden de la persona encargada, para que todos disfrutemos el tiempo justo. El uso de esta zona de recreación está disponible para residentes y para invitados así:

6. Cierre las puertas cuando se esté jugando, para evitar accidentes. 7. Cuando se desee reservar la cancha, por favor pase la solicitud a la oficina de la administración con anticipación de dos (2) días para programar el tiempo de uso el cual será de dos (2) horas máximo y entre semana (Lunes a Jueves), también se debe relacionar los nombres de los jugadores con la respectiva identificación. Los fines de semana es de uso exclusivo para los residentes. Apreciado Residente, recuerde que usted es el responsable de este sitio y de los actos de las personas a su cargo. Cualquier daño de este lugar, usted deberá responder. El Solicitante debe ser el responsable del inmueble. 8. Cuando reserve la cancha asista, evite incumplir, ya que otros desean usarla. 9. Aproveche y cuide este espacio es para la diversión de todos los residentes.

## **8.8 NORMAS PARA EL USO DE LOS ASCENSORES:**

Se prohíbe toda clase de juegos con bicicletas, patines, balones dentro del área de los ascensores siguiente las siguientes instrucciones:

1.)Golpear los botones internos y externos, rayar las paredes del ascensor: cualquier daño causado diferente a su uso natural será asumido en su integridad por quien lo ocasiona. 2.) No se permite el manejo del ascensor a niños menores de 6 años. 3.)Utilizar el ascensor siguiendo las recomendaciones técnicas del fabricante sobre el peso y capacidad que se observan al interior del mismo, tampoco se debe saltar en ellos. 4.) Respetar la cartelera y los avisos de recomendaciones instalados dentro del ascensor, los cuales son de uso exclusivo de la administración para información de los residentes absteniéndose de fijar información no autorizada por la administración. 5.)Para los carritos de mercado es necesario llevarlo al lugar correspondiente mas no enviarlo por el ascensor sólo. 6.) Por razones de seguridad no está permitido utilizar los ascensores estando mojados, húmedos y descalzos o en movimientos telúricos. 7.) No está permitido fumar ni consumir ninguna clase de bebidas, alimentos, sustancias alucinógenas, psicotrópicas dentro de ellos. 8.)Se debe marcar únicamente el piso al cual se dirige, absteniéndose de marcar a otros pisos. Se prohíbe a los niños jugar con los ascensores 9.No se permite que en los ascensores se dejen bolsas de basura, papeles, chicles o cualquier elemento que altere su buena presentación, aseo o incomode su utilización. 10.No se permite utilizar los ascensores como sitio de juego de tertulias ni de encuentros amorosos. 11.Los padres de familias y adultos tienen la obligación de instruir a los hijos menores a su cargo en el buen uso que se les debe dar a los equipos. 12.)Se prohíbe demorar el ascensor en su piso, esto ocasiona que el sistema electrónico se bloquee. 13.)Se prohíbe rayar el acero del ascensor, Evite apoyarse en el espejo del ascensor y la cabina, con esto ayudamos a mantener limpia la superficie de la cabina. 14.) Se prohíbe ingresar al ascensor montado en patines, triciclos o bicicletas. 15.)Se prohíbe utilizar el ascensor para realizar necesidades fisiológicas humanas y de sus mascotas.

## 9. NORMAS QUE REGULAN LA PERMANENCIA DE ANIMALES Ó MASCOTAS.

La reglamentación sobre la permanencia de animales y mascotas en el Conjunto será regida por la Ley 746 de 2002 sobre tenencia de ejemplares caninos en zonas rurales y urbanas y todas las normas que sobre la materia se legislen. Además el propietario de una mascota que habite en el Conjunto sometida al presente reglamento, está en la obligación de adoptar las precauciones que impidan perturbaciones a los usuarios residentes del mismo y será el responsable de los perjuicios o daños causados. Las normas que regulan la tenencia de mascotas son las siguientes: 1.) Ninguna mascota puede permanecer y circular en las áreas comunes sin su respectivo dueño. Estos deben entrar y/o salir de las unidades privadas bajo vigilancia de sus propietarios utilizando una correa con el fin de evitar incomodidades y molestias a los demás residentes. 2.) Los animales no pueden hacer sus necesidades fisiológicas en las áreas comunes o en los lotes vecinas, en el evento que aquello ocurra, el propietario responsable debe recoger los residuos fisiológicos que arroje su mascota. 3.) El propietario de la mascota deberá mantener al día el carnet de vacunas del animal, de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre la materia de las autoridades sanitarias competentes.

**Parágrafo.** En relación con la propiedad y tenencia de mascotas, la administración sancionara las faltas al reglamento de la siguiente manera: por primera vez, amonestación escrita y publica, por segunda vez, imposición de una multa del cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración de los bienes de su unidad; por tercera vez, expulsión de la mascota. Art. 96 del Reglamento de propiedad horizontal.

## 10. FUNCIONES DE LOS VIGILANTES

Además de las funciones propias del cargo, los vigilantes cumplirán con las siguientes normas:

- a) En todo momento deberá permanecer un vigilante en portería y no se debe permitir el acceso a ésta de personas ajenas a la vigilancia y administración.
- b) Mantener su lugar de trabajo en perfecto estado de orden y aseo.
- c) Las luces serán encendidas desde las 17:30 horas hasta las 06:00 horas y en cuanto a la portería están alumbrando durante toda la noche.
- d) Al contestar el citófono se debe tener una actitud cordial y amable con el fin de orientar y ayudar con cortesía a los residentes que soliciten su colaboración sin que ésta implique abandono de su puesto de trabajo. Así mismo como principio básico de toda comunidad de copropiedad, se debe tener el mejor trato a todos los residentes por igual, esto hace parte de prestar el mejor servicio en atención al residente y compañeros de trabajo.
- e) Las puertas del Conjunto deberán permanecer cerradas y únicamente se abrirá para permitir el ingreso de los residentes y de las personas autorizadas, igualmente el ingreso de vehículos debidamente registrados.
- f) El vigilante de portería revisará todo paquete que sea sacado por visitantes que presten servicio, al personal de servicio doméstico, trabajadores e informará sobre cualquier irregularidad al respectivo residente.
- g) En la portería queda prohibido el ingerir bebidas alcohólicas, sustancias alucinógenas y fumar.
- h) La portería será dotada del reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno, para que los vigilantes velen por el cumplimiento de las normas establecidas en estos.
- i) Los vigilantes no podrán cumplir otras funciones diferentes a las propias de su cargo.
- j) Cuando se preste el salón social el vigilante controlará que al momento de la entrega y recibo de este sitio esté en perfectas condiciones de uso y aseo. Es indispensable que se lleve un buen control sobre la programación de los préstamos en las fechas y horarios correspondientes e informar a la

- administración sobre las solicitudes que se hagan, así mismo las autorizaciones de préstamos que por parte del administrador se informe.
- k) Vigilar permanentemente el sector en el área de portería, parqueaderos, áreas comunes, manteniendo constante monitoreo del circuito cerrado de televisión con que cuenta el conjunto, con el objeto de custodiar la zonas comunes que se encuentran cubiertas.
  - l) Anunciar a todos los visitantes y esperar que sean confirmado desde el inmueble su ingreso; Esta autorización debe estar impartida directamente por los residentes y en lo posible por mayores de edad.
  - m) Solicitar documento de identificación y registrar en el libro de control: Nombre, identificación, objeto de la visita, inmueble donde se dirige, hora de entrada y hora de salida. Los visitantes que sean familiares o parientes de los residentes sólo requieren registrar el nombre y la autorización de parte de los residentes del inmueble visitado.
  - n) Controlar el acceso de los vehículos de los residentes; Abrir y cerrar el portón a su debido tiempo, es indispensable saber que el vehículo ingresado corresponde a los registrados para evitar así el acceso de otras personas y otros vehículos que no sean residentes del conjunto.
  - o) Cada vez que entre un vehículo el vigilante deberá estar atento para controlar ó dar razón de posibles accidentes que se presenten por choques o golpes que pueda recibir el portón de ingreso. Así se podrán establecer responsabilidades.
  - p) Cuando se requiera de alguna grabación del sistema de circuito cerrado de televisión, esta se debe hacer por escrito con autorización de la administración y avalado por la empresa de vigilancia.
  - q) Recibir la correspondencia y demás paquetes enviados a los residentes, dejando consignado en el libro de correspondencia y en lo posible dejando constancia de su contenido.
  - r) Una vez recibido el paquete o correspondencia, hacerles saber a los destinatarios. La correspondencia se entrega al interesado en la portería dejando constancia de fecha y hora.
  - s) Al momento del ingreso de un habitante nuevo del conjunto el vigilante llenará un formulario con los datos suficientes y autorizados por el residente para tener bajo responsabilidad de la administración y/o empresa de seguridad la base de datos de todos los ocupantes de los inmuebles.
  - t) Comunicar directamente a la administración o por otro medio, las novedades presentadas sobre la marcha del conjunto. Informar y dejar las evidencias necesarias del caso cuando no se esté dando el trato adecuado a las áreas y/o bienes comunes por parte de los residentes y/o visitantes.
  - u) No permitir que los niños salgan del conjunto sin previa autorización de la persona responsable de ellos, comunicándolo al inmueble correspondiente.
  - v) Cada vez que se presente algún cambio ó rotación del personal de vigilancia, este recibirá una inducción especial de la administración sobre sus funciones y normas del conjunto.
  - w) En el cambio de turno, el vigilante que termina el turno debe hacer entrega al que recibe de todas las novedades. Así mismo el vigilante que ingresa debe primero pasar revista por todo el conjunto con el fin de verificar que se tenga en perfecto orden el estado del mismo, con el fin de establecer responsabilidades en los casos que se presenten novedades.
  - x) Los servicios a domicilio podrán ingresar a la copropiedad según autorización del residente y podrá ingresar al inmueble por orden del residente que lo solicita y está prohibido el ingreso de menores para este oficio.
  - y) Reportar en el libro de novedades sobre los residentes que violen las normas sobre convivencia, extendido de ropas en balcones, mascotas sueltas, etc. Esto se tomará como prueba y evidencia de las sanciones que se impongan.
  - z) Velar por el cumplimiento de las normas de reformas en fachadas y áreas privadas, solicitando autorización de parte de la administración sobre estas. También hacer cumplir el horario

de mudanzas, en caso que se presente alguna novedad con el horario se requiere informar al administrador y/o dejar por escrito en el libro de novedades.

## 11. FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO

- a) Deberá portar el uniforme de dotación limpio, siempre que se encuentre laborando.
- b) Mantener cordialidad y cortesía, mostrando respeto a cada residente y escuchando cualquier sugerencia e informando a la administración.
- c) Estar informado sobre la normatividad y reglamento del conjunto para orientar a los residentes sobre ello.
- d) Informar sobre cualquier desacato en las normas del conjunto.
- e) Desarrollar su trabajo según las instrucciones dadas por la administración para que vías de acceso, vidrios de portería, fachada principal, Lobby, ascensores, gimnasio, salón de juegos, oficina de administración, paredes, salón social, baños, cuartos de aseo, portón, puertas de acceso, rejas, tapas de medidores de servicio, zanjas, luminarias, pisos, jardineras se encuentren en perfecto estado de aseo, utilizando los procedimientos y materiales suministrados por la Administración, guiándose por el cronograma de actividades de la semana. Apoyo a Jardinería en riegos y recogida de desechos vegetales.
- f) Desempeñar su trabajo en forma exclusiva sin que sub-emplee o utilice personas diferentes a las contratadas por la Administración y/o Empresa temporal o de aseo para desempeñar dicha labor.
- g) Deberá cumplir estrictamente los horarios que le sean establecidos.
- h) Cuando labore para las unidades privadas deberá ser fuera de su horario laboral y está totalmente prohibido ingresar a las unidades de vivienda en su horario habitual a no ser que exista alguna necesidad y/o emergencia.

- i) El aseo deberá hacerlo por igual en todas las áreas, sin mostrar preferencias por algunas zonas en particular, se debe tener presente que todos los residentes pagan sus cuotas para gozar de una excelente calidad en este servicio.
- j) No está permitido recibir visitas en áreas de portería ni zonas comunes
- k) Las mangueras y todos los implementos de aseo deberá ser almacenados en completo orden y cuidado.
- l) El cuarto de basuras deberá ser lavado periódicamente y todos los útiles de aseo y recolección de basuras deberán ser dejados en completo estado de orden.

## 12. FUNCIONES DEL PERSONAL DE PISCINA Y JARDINERÍA

### Jardinería:

- a) El funcionario a cargo de esta actividad deberá portar el uniforme adecuado para este oficio. Adicional a esto, con la utilización de la macanadora portar los elementos de protección que se requiera para este fin.
- b) Se debe cumplir con el horario estipulado por la administración y/o empresa temporal.
- c) Al igual que los demás trabajadores del conjunto se debe mantener cordialidad y cortesía, mostrando respeto a cada residente y escuchando cualquier sugerencia e informando a la administración.
- d) Se debe tener una programación para deshierbe, limpieza, mantenimiento y fumigación de las zonas verdes del conjunto tanto externas como internas.
- e) Además de los trabajos de jardinería se debe prestar atención a los mantenimientos de áreas comunes como apoyo al aseo en salón social, decoraciones, reparaciones eléctricas leves, limpieza de zanjas, aguas lluvias, limpieza externa del conjunto y deshierbe.

### Piscina:

- f) Cumplir con los horarios del servicio de piscina ordenados por la administración
- g) Efectuar los mantenimientos a la zona húmeda, aseo a los baños y tratamientos del agua de cada piscina.
- h) Verificar frecuentemente los niveles de pH del agua, con el fin de no causar daños a la piel de los bañistas.
- i) Tener presente las fechas para toma de pruebas del agua por parte del laboratorio encomendado por la administración.
- j) Cuidar los equipos para uso del mantenimiento del agua y tener control sobre los insumos de la piscina (químicos y jabones).
- k) Llevar el control del libro de mantenimientos de la piscina.
- l) Controlar el ingreso de usuarios mediante el libro de registro. Orientar y hacer cumplir el reglamento de la piscina.
- m) Tener un buen trato con todos los residentes y/o usuarios de la zona húmeda.

### 13. **NORMATIVIDAD SOBRE REFORMAS:**

#### **Generalidades:**

Las reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común del conjunto están sometidas a cumplir las siguientes normas de acuerdo a la Ley 675 de 2001, Artículo 73, así:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez, salubridad del conjunto y no afecte los bienes y servicios comunes.
- b) En caso de modificaciones externas, que el Residente obtenga en primera instancia autorización escrita de la Asamblea General de Copropietarios ó Consejo de Administración, mediante actas donde conste la autorización.
- c) El Consejo de Administración verificará si el propietario se encuentra a paz y salvo con la copropiedad.

- d) Como representante de la persona jurídica el Administrador expedirá certificación donde conste día, hora, lugar y número del acta donde se llevó a cabo la reunión para esta determinación.
- e) Posteriormente se someterá a la obtención de la correspondiente licencia, ante la autoridad competente.
- f) Ningún residente podrá hacer modificaciones o reformas que afecten la volumetría ni la altura de las edificaciones, ni cambiar acabados que varíen la unidad arquitectónica y paisajista inicialmente construida.
- g) Queda prohibido realizar en general cualquier actividad que atente contra la estética, solidez, salubridad o seguridad del conjunto que no esté contemplada en el presente reglamento..

#### **Sobre las Reformas a Inmuebles:**

En lo que tiene que ver con el dominio ó propiedad del inmueble, citaremos una de las obligaciones que tiene el Copropietario de acuerdo a la Ley 675/01; Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal:

*“Art. 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

1. *Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad ó solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes o afecten la salud pública”.*

Cada Copropietario debe informar y solicitar por escrito a la Administración sobre reformas y/o modificaciones en las unidades privadas y para ello es necesario dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del Conjunto, ni afecte las zonas de servicios comunes, ni altere las fachadas exteriores ni interiores, ni modifique estructura interna, previo concepto escrito de la

entidad competente y/o un profesional idóneo en la materia de la viabilidad del proyecto.

- b) Que el interesado obtenga la Licencia de Construcción respectiva ante la autoridad de planeación correspondiente o la entidad encargada para tal fin, en caso de que la naturaleza de la obra exija tal requisito.
- c) Que el propietario obtenga autorización previa y escrita de la Administración, quién solo podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.
- d) Está prohibido el ingreso de vehículos con materiales al conjunto; los automotores se deben estacionar en la parte externa de la portería.
- e) Los materiales para reformas deben ingresar al conjunto debidamente empacados, sin que esto perjudique el aseo del mismo y los materiales deberán ser trasladados inmediatamente al interior del inmueble.
- f) Está prohibido ubicar escombros en las áreas comunes del conjunto y parqueaderos de los inmuebles.
- g) Es conveniente evacuar los escombros periódicamente y retirarlos completamente empacados con el fin de evitar regueros, si esto sucede es responsabilidad del copropietario asear las zonas afectadas.
- h) El copropietario responsable de la reforma debe presentar por escrito a las personas que van a realizar trabajos en su vivienda, adjuntando fotocopia de la cédula de identidad de cada uno de ellos y dejarlos en la portería.
- i) Los trabajadores deben usar ropas acordes a su labor y se prohíbe el tránsito de ellos sin camisa y calzado por el conjunto residencial.
- j) El Horario para trabajos de reformas es: Lunes a Viernes: 7:00 am - 12:00 m y 1:00 pm – 5:00 pm  
Sábados: 7:00 am – 1:00 pm

Sin embargo si para el trabajo requiere herramientas con alto sonido de funcionamiento se debe iniciar desde: 8:00 AM y desde las 2:00 PM

De no cumplir con las normas anteriores, La Administración se verá en la obligación de prohibir el ingreso del personal al Conjunto Residencial.

#### **14. NORMATIVIDAD SOBRE MUDANZAS**

Se debe informar a la Administración la fecha de la mudanza mediante comunicación escrita y llegado el caso solicitar el Paz y Salvo con tres (3) días de anticipación y presentarlo en la portería al momento de la mudanza. Este requisito es indispensable tanto para el ingreso como para la salida.

Horario: Lunes a Sábado 8:00 am – 12:00 M

2:00 pm – 5:00 pm

Los días Domingos y Festivos no están permitidas las mudanzas.

En caso de presentarse algún inconveniente sobre este horario y no poder cumplir con este horario como por ejemplo de traslados desde ciudades lejanas se hace necesario informar a la administración y solicitar autorización.

Las inmobiliarias deben presentar una carta de autorización donde conste el nombre e identificación del arrendatario, al igual que la fecha de mudanza y entregar en portería.

Los vigilantes estarán al pendiente de la mudanza y deberán suministrar el forro del ascensor en el que se transportará los muebles y electrodomésticos de la mudanza, para lo cual programará y hará una breve explicación al usuario sobre el manejo manual del ascensor. De igual manera se le hace entrega de los accesorios que tiene el ascensor como espejo, cartelera, ventilador e iluminación para que el usuario al terminar el trasteo entregue de la misma manera y para lo cual será el responsable de cualquier daño que se causare con esta actividad.

#### **15. RECOLECCIÓN DE BASURAS**

En cuanto al manejo de las basuras se debe tener en cuenta lo siguiente:

Existen dos cuartos para la recolección de basuras, uno de materiales reciclables y otro de materiales no reciclables, es por ello que para mantener en óptimas condiciones de aseo y no provocar malos olores a los parqueaderos del conjunto, los cuartos de basuras permanecerán cerrados los días que no pase el carro recolector de desechos y se abrirán un día antes del paso del carro recolector. Los horarios serán informados por la administración en su debido momento. Por razones de aseo e higiene, las basuras se deben depositar en bolsa plástica hermética cerrada, verificando que no gotee ni deje escapar residuos. Es su obligación reciclar y depositar las basuras dentro de las canecas y en el lugar correspondiente al tipo de desecho. Es su deber y obligación si por algún accidente deja sucio o manchado el piso con ácido de basura, se debe limpiar enseguida para que no de mal olor ni se presente mal aspecto y evitar accidentes. No se permite dejar bolsas con basura frente a la puerta de los apartamentos, en las zonas comunes y en la entrada del cuarto de aseo.

## 16. RELACIÓN DE FALTAS Y MULTAS

- a) Lanzar objetos a la piscina (cigarrillo, comida y basura)
- b) Extender y/o colgar ropas en balcones y ventanas.
- c) MASCOTAS - Ley 746/2002, sacarlos sin collar y correa , hacer sus necesidades en áreas comunes, parqueaderos, pasillos, dejando sin recoger.
- d) CUARTO DE ASEO: Dejar bolsas en la puerta de acceso y/o áreas comunes
- e) Lavar carros dentro de las áreas comunes del Conjunto.
- f) Escándalos por conflictos familiares.
- g) Mayores de edad, utilizando juegos infantiles.
- h) Comportamientos inapropiados (orinar, desaseo en las áreas comunes).
- i) Ingresar a la piscina en estado de embriaguez, consumir licor y alucinógenos en áreas comunes
- j) Rayar las paredes de áreas comunes.
- k) RUIDO (Música en alto volumen, taladrar y realizar trabajos en horario no permitidos)

- l) Sacar las bolsas del aseo goteando, mal olientes por las áreas comunes
- m) Ubicación de motocicletas en áreas no permitidas
- n) Juego de niños en áreas comunes restringidas (ciclas, patinetas)
- o) Modificaciones en fachadas: Instalación de aires, antenas, cables y demás.

**PROCEDIMIENTO:** Se hará el respectivo llamado de atención por escrito, enunciando el valor de las multas, después de esto si reincide se aplicará la respectiva multa. Basado en el Artículo 95 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Parágrafo 1. Las demás que el Consejo de Administración estime como faltas y su valor se estipularán de acuerdo a la gravedad de la falta.

## 17. OBLIGATORIEDAD Y CUMPLIMIENTO

Las disposiciones establecidas en el presente Manual de Convivencia serán aplicables a todos los Residentes y serán de carácter vinculante y de obligatorio cumplimiento por la comunidad que forma parte del Conjunto Residencial GARDENA 36 .

Dado en Floridablanca, a los diez (10) días del mes de Noviembre de 2016.

CONSEJO DE ADMINISTRACION:

Oscar Sanabria  
Edinson Berbesi  
Wilson Tirado  
Gloria Plata  
Dora Inès Amaya  
Jesùs Alberto Peña

COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Melba Quijano  
Isbelia Mayorga  
Fabiàn Franco  
Henderson Quintero

ADMINISTRADOR:

Nancy N. Martínez G.

