

MANUAL DE CONVIVENCIA



CANTABRIA
Conjunto Residencial

BOGOTÁ
2022

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I – NORMATIVIDAD APLICABLE, REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA	4
CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA	7
CAPÍTULO III - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS	9
CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS	9
CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES	10
CAPÍTULO VI - PARQUEADEROS	12
CAPÍTULO VII – PARQUEADEROS DE VISITANTES	14
CAPÍTULO VIII - BICICLETEROS	16
CAPÍTULO IX - SALÓN SOCIAL	16
ASIGNACIÓN DEL SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXENTOS DE PAGO	19
CAPÍTULO X - PARQUE INFANTIL	19
CAPÍTULO XI - MUDANZAS	20
CAPÍTULO XII - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	21
CAPÍTULO XIII - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS	22
LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE	23
CAPÍTULO XIV - SERVICIO DOMÉSTICO O CONTRATISTAS	24
CAPÍTULO XV – DEL SALÓN DE JUEGOS / TEATRINO	25
CAPÍTULO XVI – DEL USO DEL GOLFITO	25
CAPÍTULO XVII – DEL USO DEL GIMNASIO y TRX	26
CAPÍTULO XVIII. DE LA ZONA BBQ	27
CAPÍTULO XIX – DE LAS ZONAS HÚMEDAS	28
CAPÍTULO XX – DE LOS LOCALES Y OFICINAS DEL AREA COMERCIAL	29
CAPÍTULO XXI- ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS	31
CAPÍTULO XXII - PAGOS DE ADMINISTRACIÓN	31
CAPÍTULO XXIII - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN	32
CAPÍTULO XXIV - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	33
CAPÍTULO XXV – COSTOS DE ALQUILER DE ÁREAS SOCIALES	34

INTRODUCCIÓN

Este Manual de Convivencia tiene como objeto garantizar los derechos y promover los deberes de toda la comunidad del Conjunto Residencial Cantabria a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Por lo anterior, este Manual de Convivencia hará parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial y sus normas serán de obligatorio cumplimiento para copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes.

El Manual de Convivencia es un instrumento orientado a propiciar la sana convivencia y la armonía entre los copropietarios, residentes, visitantes y personal de la Administración y de servicio del conjunto. Describe de forma clara y sencilla, las normas de convivencia que deben acatar los copropietarios, residentes, el personal de la Administración y de servicio, así como los visitantes del Conjunto Residencial.

El Manual de Convivencia se constituye en la herramienta de aplicación por parte del Administrador, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia, los copropietarios, los residentes y el personal de servicio, para determinar las conductas o actos no permitidos dentro de la copropiedad, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse para corregirlos.

Es necesario comprender que la convivencia en la propiedad horizontal exige de toda la comunidad del conjunto residencial la observancia estricta de las normas que la regulan y que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos, reglamentos y manuales que rigen la propiedad horizontal, y que tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica de la comunidad.

Indudablemente, la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la Administración, tienen origen en el incumplimiento de estas normas de convivencia. El manejo de dichos conflictos en su primera fase estará a cargo del Administrador, y en la segunda fase –en la medida que estos no se logren superar– serán del conocimiento de los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.



CAPÍTULO I – NORMATIVIDAD APLICABLE, REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA

Normatividad en materia de convivencia

4

Orientan el comportamiento de los copropietarios, residentes, personal de la Administración y de servicio en cuanto a deberes y derechos, las siguientes normas:

Constitución Política

Código Civil Colombiano

Ley 675 de 2001 *Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.*

Decreto 1077 de 2015 *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*

Ley 1801 de 2016 *Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.*

Ley 1098 del 2002

Las normas que expida el Gobierno Nacional o la entidad territorial en desarrollo de la declaratoria de emergencia sanitaria.

En los casos no previstos en el presente Manual o el Reglamento de Propiedad Horizontal, se aplicarán por analogía las normas que regulen las situaciones similares en inmuebles sometidos a propiedad horizontal.

Todas las actuaciones que se surtan en el marco de lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y del presente Manual, se desarrollarán al amparo de lo previsto por nuestra Constitución Política, en especial de lo establecido en el artículo 29.

Reglamento de Propiedad Horizontal

Mediante escritura pública No. 0667 del 21 de mayo de 2020 se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial CANTABRIA. Dicho instrumento público regula y define, entre otros aspectos, el uso, goce, limitaciones y prohibiciones de los bienes privados y de aquellos al servicio de la comunidad, estos que aplicarán en materia de la convivencia en el Conjunto Residencial CANTABRIA.

Capítulo I – Principios Orientadores y Definiciones

Capítulo II – Objeto y alcance del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Cantabria

Capítulo III – Conjunto Residencial Cantabria como Persona Jurídica

Capítulo IV – Determinación y descripción del Conjunto Residencial Cantabria

Capítulo V – Bienes privados y comunes

Capítulo VI – Bienes de propiedad privada

Capítulo VII – Bienes de propiedad común

Capítulo VIII – Coeficientes de copropiedad	
Capítulo IX – Derechos, obligaciones y prohibiciones	
Capítulo X – De los recursos patrimoniales de la persona jurídica	
Capítulo XI – Órganos de la Administración	
Capítulo XII – De la Asamblea General	
Capítulo XIII – Del Consejo de Administración	
Capítulo XIV – Del Administrador	
Capítulo XV – Del Revisor Fiscal	
Capítulo XVI – Solución de Conflictos	
Capítulo XVII – Régimen sancionatorio por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	
Capítulo XVIII – Extinción de la propiedad horizontal	
Capítulo XIX – Reconstrucción de la copropiedad	
Capítulo XX – Disposiciones varias	
Capítulo XXI – Descripción de las unidades privadas	

Manual de Convivencia

El presente Manual de Convivencia fue sometido a votación y aprobado en la Asamblea General realizada el día 18 de junio del 2022, la cual contó con un quorum del ____% de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

Las multas y sanciones que se aplicarán en el desarrollo de las funciones del Consejo de Administración son las definidas por los copropietarios que participaron de la consulta realizada de forma virtual entre el 9 y 23 de mayo de 2022, documento que posteriormente fue revisado por los miembros del Consejo de Administración y la Administración, y socializado a toda la comunidad, con el fin de recibir aportes y sugerencias.

Las normas contenidas en el presente documento complementan las regulaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y serán de estricto cumplimiento a partir de la fecha de aprobación y publicación del presente Manual y en los precisos términos de los Parágrafos 1 y 2 del artículo 130 del Reglamento de Propiedad Horizontal con las respectivas consecuencias que acarrea su inobservancia.

Aspectos generales de las sanciones a imponer por el Consejo de Administración

1. Las sanciones económicas que imponga el Consejo de Administración por el incumplimiento de las regulaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el Manual de Convivencia se verán reflejadas en el recibo del cobro de expensas de administración mensuales.
2. Superadas tres (3) acciones de cobro por parte del Administrador del Conjunto Residencial Cantabria¹ sin que se verifique el pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por los medios judiciales que permite la ley.
3. Para los efectos de lo previsto por el numeral segundo del artículo 146 del Reglamento de Propiedad Horizontal y, a su turno, en materia de la graduación de las sanciones a imponer por parte del Consejo de Administración de que trata el Parágrafo segundo, se han

¹ Artículo 147 del Reglamento de Propiedad Horizontal

clasificado las conductas infractoras en tres (3) niveles: Leve, Grave y Muy Grave, las cuales se definen a continuación y serán sancionadas de la siguiente manera:

Leve: Se entiende por conducta leve todo acto que perturbe en menor grado el orden social de la comunidad y/o, el uso y goce de los bienes puestos a su servicio. Lo anterior por una sola vez en seis (6) meses.

Grave: Se entiende por conducta grave todo acto que afecte en mayor grado el orden social de la comunidad y/o, el uso y goce temporal de los bienes puestos a su servicio y que en adición se rehúse a su restablecimiento. Lo anterior por más de dos (2) veces en un mismo trimestre.

Muy Grave: Se incurre en este tipo de conducta cuando el orden social de la comunidad se ha quebrantado de forma sistemática, y/o cuando con su actuar impida el uso y goce de los bienes puestos al servicio de la comunidad por un lapso superior a treinta (30) días, y/o cuando la conducta denominada GRAVE haya sido sancionada en más de una (1) ocasión durante un mismo semestre y que la multa impuesta no haya sido cancelada.

FALTA	SANCIÓN
Leve	50% Cuota de Administración
Grave	100% Cuota de Administración
Muy grave	150% Cuota de Administración

Los porcentajes anteriormente mencionados serán ejecutados con base en los valores de cuota de administración vigente, dependiendo del coeficiente de copropiedad de cada apartamento.

El valor recaudado por las multas se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes, eventos de integración (celebración de festividades importantes) o los requeridos para la copropiedad.

4. Frente a los sujetos que incurran reiteradamente en el incumplimiento de la misma norma, o de aquellas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal o del Manual de Convivencia, se procederá de la siguiente manera:

1. La reincidencia de una misma falta leve, se calificará como una falta Grave.
2. La reincidencia en una misma falta Grave, se calificará como una falta Muy Grave.
3. La reincidencia en una misma falta Muy Grave, será revisada por parte del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, quienes analizarán la situación y evaluarán la necesidad de darles trámite ante las autoridades competentes.

Las conductas anteriormente descritas ocasionadas por menores de edad serán imputables a quienes ostentan la representación legal del menor a quienes se aplicará el procedimiento y sanciones de que trata el presente Manual.



CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA

7

Por nuestra seguridad, todos los visitantes deben ser anunciados en la recepción y su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante recurrente. Se debe realizar el control de entrada y salida de vehículos.

1. Es deber de los propietarios informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial requieren:
 - a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto (Si se tiene el software para este fin).
 - b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). Se entregará un carné que lo identifica como visitante, previa confirmación del propietario o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono, llamada telefónica o por dato dado por el supervisor. Se podrá realizar el proceso de registro de visitantes por medio de cualquier plataforma digital que se implemente posteriormente.
 - c. Los guardas de seguridad podrán revisar mediante inspección ocular o a través de medios tecnológicos los paquetes y maletines de quienes ingresen al conjunto para realizar reparaciones locativas, previa solicitud y sin manipular su contenido.
 - d. Sin excepción, el ingreso de visitantes y de personas que presten servicios al interior del conjunto serán autorizados por la recepción, previa consulta con el propietario o arrendatario del inmueble.
 - e. Por seguridad, es obligatorio el uso de la tarjeta de acceso para el ingreso y la salida del conjunto por cada propietario o residente, así como asegurarse de que la puerta quede cerrada en su totalidad.
2. No está permitido el ingreso de domiciliarios al conjunto, exceptuando en casos de personas de la tercera edad, personas con discapacidad o incapacidad médica certificada, madres en gestación o personas a cargo de menores de 3 años. En estos casos los domiciliarios deben ir debidamente identificados mediante un chaleco y no debe superar un domiciliario por torre dentro del conjunto, se deberán registrar en la minuta con toda la información como un visitante.
3. No está permitido que el personal de seguridad guarde en la portería armas, llaves, joyas o dinero de ninguna persona.
4. Están prohibidas las ventas ambulantes al interior del conjunto por parte de personal externo o residente o propietario del conjunto. **Falta Grave.**

5. Es deber de los propietarios y residentes mantener las puertas de seguridad cerradas al ingreso y salida de las torres. **Parágrafo 1.** No está permitido obstruir intencionalmente de cualquier forma el cierre adecuado de las puertas de acceso a las torres. **Falta Muy Grave.**
6. No está permitido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños, o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de esta y de los residentes. **Parágrafo 1.** Esta prohibición se hace extensiva para la práctica de actividades que atenten contra la moral, la dignidad, las buenas costumbres, la salud, o aquellas catalogadas como delito por la legislación penal. **Falta Muy Grave.**
7. El ingreso de transporte público (Taxis y/o Plataformas digitales) se permitirá únicamente cuando el propietario lo autorice en casos especiales como urgencia médica, en casos de personas de la tercera edad, personas con discapacidad o incapacidad médica certificada, madres en gestación o personas a cargo de menores de 3 años y el guarda registrará los datos del vehículo en la minuta.
8. No está permitido el ingreso de buses, rutas, automóviles y similares (para el transporte de personas, escolar, laboral y de mascotas); así como de vehículos de carga.
9. No está permitido a los residentes dar órdenes al personal de seguridad, como tampoco pedir su ayuda en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y guardas de seguridad debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos. **Falta Grave.**
10. No está permitido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o el servicio de la copropiedad. **Falta Muy Grave.**
11. No está permitido el encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
12. No está permitido proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos. **Falta Muy Grave.**
13. No está permitido al personal de seguridad o mantenimiento (todero) el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia, previa autorización de la Administración. De igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas en su horario laboral para el conjunto residencial. **Falta Leve.**
14. No está permitido saltar las rejas o puertas eléctricas para ingresar o salir del conjunto, ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. **Falta Muy Grave.**
15. No está permitido solicitar acceso al personal de seguridad en la portería principal o vehicular. Los propietarios y residentes del conjunto deben garantizar que el acceso al conjunto lo realicen con su tarjeta, solo se dará acceso en caso fortuito y se registrará en la minuta. Este comportamiento recurrente será sancionado. **Falta Leve.**
16. No está permitido celebrar contrato de arrendamiento, la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva, diferente a lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal. **Falta Muy Grave.**
17. Los daños ocasionados por los niños, niñas o adolescentes estarán a cargo de quienes ejercen la representación legal y deberán ser resarcidos de forma inmediata.



CAPÍTULO III - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

Los principios de sana convivencia sobre el límite de ruidos, la sonoridad y la percusión deberán ser siempre graduados en consideración a nuestros vecinos.

Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación como lo establece la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Para esto se tendrán en cuenta los estándares máximos establecidos en la Resolución 0627 de 2006.

9

1. No está permitido todo tipo de comportamiento exhibicionista o vulgar en las áreas comunes del conjunto. **Falta Muy Grave.**
2. Los propietarios y residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren reuniones en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a conservar. **Parágrafo 1.** Se prohíbe cualquier ruido excesivo que salga de los apartamentos, así como riñas o discusiones en las zonas comunes de los apartamentos y que con ello se perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o residentes. **Falta Grave.**
3. Evite saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles para no incomodar a los vecinos.
4. No está permitido utilizar los pasillos de entrada de las torres o escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generando ruidos o molestias. **Falta Grave.**
5. No está permitido suministrar licor al personal que labora al interior de la copropiedad. **Falta Muy Grave.**
6. No está permitido el uso inmoderado de aparatos acústicos, como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y, en general, de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial. **Falta Grave.**



CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS

1. No está permitido a los propietarios de la última planta elevar nuevos pisos, adecuar altillos, recargar o modificar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. (Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial). **Falta Grave.**
2. No está permitido realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas, que generen ruido o que perturben el descanso de los vecinos

fuera del horario permitido. Para realizar este tipo de actividades, los horarios establecidos son:

Lunes a viernes de 8:00 a. m. a 5:00 p. m.

Sábados 9:00 a. m. a 3:00 p. m.

Domingos y festivos NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. **Falta Leve.**

NOTA 1: Se podrán realizar reparaciones locativas fuera del horario establecido en casos de fuerza mayor con el permiso correspondiente por parte de la administración la cual deberá informar a los propietarios o residentes de dichas labores.

NOTA 2: El personal contratado para las reparaciones locativas en la copropiedad, que incumpla con el horario establecido, no se le permitirá laborar el día siguiente hábil.

10

3. No está permitido hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades distintas a las del conjunto residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios. **Falta Grave.**
4. No está permitido hacer conexiones de elementos como: buitrones superiores de ventilación, antenas de radio, televisión o comunicación o conexiones de zonas comunes sin la debida autorización de la Administración y siempre acatando las normas ambientales. **Falta Grave.**
5. Todos los residentes que deseen realizar reformas arquitectónicas y estéticas al interior de sus inmuebles deberán contemplar las disposiciones previstas en el Título XIV. Capítulo I. Art. 135 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.



CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES

"Las zonas comunes son para el uso y goce de todos."

1. No está permitido obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas. **Falta Leve.**
2. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby o parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento. **Falta Grave.**
3. No está permitido instalar maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial, perjudicando a los vecinos. **Falta Muy Grave.**
4. No está permitido que propietarios, residentes y visitantes, realicen actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto. **Falta Moderado.**
5. No está permitido ubicar en las escaleras objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética y el libre tránsito y seguro de los residentes. La Administración está facultada para retirar

- y decomisar dichos elementos, una vez se haya agotado el debido proceso. **Falta Grave.**
6. Cada residente es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, No está permitido ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo, agua o cualquier otro tipo de líquidos en las áreas comunes de la copropiedad o desde los pisos altos a los primeros pisos y zonas comunes del conjunto. **Falta Grave.**
 7. No está permitido realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes o colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afecten los espacios comunes. **Falta Muy Grave.**
 8. No está permitido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
 9. No está permitido instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar prendas de vestir u otros elementos en las puertas, fachadas, ventanas y balcones de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, debido a que afecta la estética del conjunto. **Falta Grave.**
 10. No está permitido colocar tendedores de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, balcones, escaleras de puntos fijos o cualquier otra zona común. **Falta Grave.**
 11. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto. Asimismo, se permitirá colocar avisos de venta o arriendo en las ventanas del apartamento, siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la Administración dará las especificaciones sobre dicho documento. **Falta Grave.**
 12. No está permitido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que dañe los jardines u obstaculice el paso en escaleras, entradas de las torres, espacios debajo de las escaleras de sótano, parqueaderos y, en general, en las zonas comunes distintas a los ciclistas autorizados. **Falta Grave.**
 13. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. en ventanas, balcones o lugares de amplia circulación. **Falta Leve.**
 14. No está permitido cambiar el color de las barandas de los pasillos, escaleras o balcones, o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas de los apartamentos, así como el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas. **Falta Leve.**
 15. No está permitido hacer mal uso y hurtar elementos dispuestos en las zonas comunes del conjunto. Asimismo, se le debe dar la función para la cual fueron destinados, en caso de daño, el responsable deberá resarcir los costos que acarree su reparación. **Falta Muy Grave.**
 16. No está permitido incurrir en comportamientos inadecuados, inmorales y conductas sexuales inapropiadas en las zonas comunes. **Falta Muy Grave.**
 17. No está permitido las agresiones físicas y verbales a los propietarios, residentes, visitantes y personal de labores al interior del conjunto, bien sea en estado sobrio o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta Muy Grave.**

18. No está permitido ingerir bebidas alcohólicas o consumir sustancias psicoactivas en las áreas comunes, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 **Falta Grave.**
19. No está permitido consumir cualquier tipo de sustancias psicoactivas en los balcones en tanto afecte la comunidad, así como botar a los pisos inferiores las colillas de cigarrillo, cenizas o cualquier otro tipo de residuo. También estará prohibido cualquier tipo de actividad que afecte el bienestar de los demás propietarios o residentes. Art. 74 de la Ley 675 de 2001 (niveles de inmisión tolerables). **Falta Grave.**
20. Con el propósito de mantener la estética y uniformidad de las fachadas, se sugiere a los residentes (propietarios y arrendatarios) disponer de cortinas, persianas o velos al interior del apartamento que sean de colores neutros.
21. No está permitido dejar escombros en las canecas o jardines de las zonas comunes. **Falta Grave.**



CAPÍTULO VI - PARQUEADEROS

1. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta Grave.**
2. No está permitido estacionar los vehículos en parqueaderos dispuestos para el uso exclusivo de personas con capacidades físicas limitadas. **Falta Leve.**
3. En caso de ocasionar daños a los vehículos contiguos al momento de estacionar o abrir las puertas, el propietario del parqueadero que causó el daño estará obligado a cubrir los gastos de dicho daño.
4. No está permitido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado, que es arrastrado y dirigido por otro vehículo o persona, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, busetas, entre otros. Únicamente se permitirá el ingreso de grúa en casos fortuitos, siempre y cuando cumpla con los parámetros exigidos por la Administración. **Falta Grave.**
5. El uso del parqueadero es exclusivamente para uso de vehículos incluyendo motocicletas, en ningún caso puede ser usado como bodega para colocar elementos como muebles, cajas, plásticos, entre otros; así como traspasar las líneas demarcadas del parqueadero. **Falta Grave.**
6. No está permitido hacer mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas que implique la utilización de insumos o materiales que puedan afectar el concreto. **Falta Muy Grave.**
7. No está permitido el lavado de vehículos y motocicletas, de forma parcial o total, toda vez que afecta el aseo de la zona. Recuerde que los parqueaderos son únicamente para el estacionamiento de vehículos y motocicletas. **Falta Leve.**
8. No está permitido ensuciar las zonas de parqueadero con aceite de motor, combustible u otros elementos; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. **Falta Leve.**
9. No está permitido ocasionar ruidos o molestias a los residentes y propietarios originados por los vehículos o motos de su propiedad; por ejemplo, radio a alto volumen, pitos, alarmas o los originado por la supresión del tubo de gases. **Falta Leve.**

10. No está permitido superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta Muy Grave.**
11. No está permitido parquear en zonas de circulación vehicular, en áreas cuya prohibición determine la Administración, con excepción de los casos de fuerza mayor o casos fortuitos. **Falta Leve.**
12. El propietario, copropietario o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para actualizar el registro en las bases de datos y permitir el ingreso a la zona de parqueo asignada, precisando su número de placa, la marca y el color. De no hacerlo, no se permitirá el acceso del automotor, cabe aclarar que, en caso de emergencia o situación fortuita, el ingreso de un vehículo diferente deberá ser reportado en la minuta por el vigilante de la zona vehicular. **Falta Leve.**
13. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma. Evite dejar paquetes a la vista en su interior.
14. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen. **Falta Grave.**
15. No está permitido que los niños, niñas y adolescentes conduzcan dentro del conjunto residencial, o personas que no tengan licencia de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo o motocicleta, tal como lo exigen las entidades correspondientes. **Falta Muy Grave.**
16. No está permitido parquear vehículos frente a la entrada vehicular y peatonal de la portería, teniendo en cuenta que se obstruye el ingreso y salida de transeúntes y vehículos; lo cual está dispuesto en el Código Nacional de Tránsito. **Falta Leve cuando sea de un propietario o residente.**
17. No está permitido el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos en los vehículos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio, y posteriormente debe limpiar la zona afectada. El propietario o tenedor del vehículo, que no proceda en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. **Falta Muy Grave.**
18. No está permitido la utilización del parqueadero como lugar de almacenamiento de cualquier elemento diferente de los vehículos automotores. **Falta Muy Grave.**
19. Todo accidente ocasionado por vehículos dentro del conjunto será resuelto en términos amigables y el causante deberá asumir el pago de los daños. De no llegar a un acuerdo se acudirá a las instancias legales pertinentes.
20. No está permitido el uso de los parqueaderos con fines recreativos incluyendo montar bicicleta, patineta, patines, jugar con balones, entre otros, a fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto, exceptuando los casos en que sea una actividad programada por la Administración y aprobada por el Consejo de Administración. **Falta Grave.**
21. Se recomienda estacionar los vehículos en reversa para facilitar la salida en caso de una emergencia y para evitar accidentes.

22. Cualquier adecuación para acometidas de estaciones de carga de vehículos eléctricos en los parqueaderos privados, debe ser informada y contar con la aprobación de la Administración. **Falta Muy Grave.**
23. No está permitido parquear en un parqueadero diferente al de su propiedad. **Falta Muy Grave.**



CAPÍTULO VII – PARQUEADEROS DE VISITANTES

Los parqueaderos determinados para vehículos de visitantes están al servicio y serán utilizados únicamente por los vehículos de los visitantes de propietarios y residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL CANTABRIA, servicios públicos y Administración, siempre que cumplan con el protocolo de anuncio y registro correspondiente.

1. El uso de los parqueaderos de visitantes será únicamente para los visitantes de propietarios y residentes, que estén al día con los pagos de administración, cuotas extraordinarias o multas, al momento de la autorización de ingreso.
2. Por ningún motivo está permitido el parqueo permanente de vehículos, de propietarios o residentes en el parqueadero de visitantes, salvo que el parqueadero privado del propietario o residente presente situaciones fortuitas que impidan su uso. En este caso el Administrador (a) aprobará por escrito el uso temporal de uno de estos parqueaderos al residente o propietario, hasta que cesen los actos que impidan su uso, teniendo en cuenta que los actos perturbadores del uso del parqueadero privado provengan de la responsabilidad de la Administración. **Falta Grave.**
3. El acceso de visitantes para el uso de los parqueaderos de visitantes estará sujeto a la autorización del propietario o residente. En todo caso, cualquier accidente o situación irregular será responsabilidad del propietario o residente del apartamento que autorizó su ingreso e incurrirá en todos los gastos que ocasione, o asumirá las faltas que cometan dentro del conjunto.
4. La Administración del conjunto, a través de los funcionarios de vigilancia, se encargan de controlar el ingreso y salida de los vehículos de visitantes. Para tal efecto, establecerán los mecanismos que garanticen el eficiente control a través de planillas o demás elementos que consideren necesarios.
5. En el evento en que la Administración implemente controles de seguridad, como fichas de control o similares, hará entrega de los elementos a los responsables de dicho control. En caso de pérdida, se harán responsables de estos. La Administración hará revisiones periódicas para verificar la existencia de los elementos de control. Una vez sean ocupados en su totalidad los parqueaderos, no se permitirá el ingreso de más vehículos de visitantes. Este procedimiento será cumplido estrictamente por la vigilancia.
6. No está permitido el ingreso de vehículos de visitantes con capacidad superior a 1.5 toneladas o con dimensiones superiores a los espacios previstos.
7. No está permitido el parqueo de vehículos de visitantes en la rampa de entrada del conjunto, o por las vías de circulación.

8. El uso del parqueadero de visitantes no podrá exceder las 12 horas, sin previa autorización de la Administración. **Falta Leve.**
9. Los vehículos que cumplan con el tiempo máximo reglamentario de permanencia dentro del conjunto (12 horas) deberán comenzar a pagar un valor de dos mil pesos (\$2000 por hora) por concepto de explotación de zonas comunes. Este valor se cargará en el recibo de administración del apartamento autorizador del visitante y no podrán superar las 24 horas. **Falta Grave.**
10. Los propietario o residentes podrán solicitar el uso del parqueadero para un visitante de larga duración por más de 24 horas y hasta por 7 días de forma continua, por máximo dos veces en el año, previa autorización de la Administración, según la disponibilidad del conjunto. En ningún caso estas autorizaciones podrán superar el 10 % de los parqueaderos disponibles del conjunto.
11. Un solo apartamento no podrá ocupar más del 10 % de los parqueaderos disponibles de visitantes durante el periodo permitido. **Falta Grave.**
12. Los vehículos de visitantes deben circular dentro de la propiedad, con luces bajas y a una velocidad máxima de diez (10) kilómetros por hora durante el recorrido dentro del área de parqueaderos. Se sugiere estacionar en posición de salida en el parqueadero que les fue asignado y no podrán estacionar en parqueaderos diferentes. **Falta Leve.**
13. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta Leve.**
14. El visitante debe disponer de las medidas necesarias de seguridad para su automóvil (alarmas, seguros, soat) y no debe dejar dentro del vehículo objetos de valor (joyas, dinero, radio extraíble o frontales, computadoras, entre otros). La Administración y la vigilancia del conjunto no responderán por la pérdida de dichos objetos o similares. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o las complementen durante su permanencia en el conjunto. **Falta Grave.**
15. Los visitantes que hagan uso de los parqueaderos dobles deberán permanecer en el conjunto y atender oportunamente el llamado para mover su vehículo, en caso necesario, evitando así la incomodidad a los demás visitantes o propietarios. **Falta Muy Grave.**
16. No está permitido que visitantes estacionen sus vehículos en parqueaderos privados, salvo previa información y aprobación por parte de la Administración, así como que propietarios o residentes estacionen sus vehículos en parqueaderos no asignados a su apartamento. **Falta Muy Grave.**
17. No está permitido que visitantes estacionen un vehículo ocupando más de un parqueadero, o bloqueando el uso de un parqueadero con servidumbre que pueda ser utilizado por otro visitante. **Falta Muy Grave.**
18. La agresión física o verbal al personal de vigilancia, a residentes o a otro visitante, o el daño a las instalaciones de la copropiedad o bienes privados por parte de visitantes en vehículos, ocasionará que le sea suspendido el servicio de parqueadero de visitantes por seis meses al propietario o residente que autorizó su ingreso. Esta determinación será tomada por el Consejo de Administración, previo cumplimiento del debido proceso.

19. En ninguna circunstancia la Administración o el Consejo de Administración o Administrador podrán cambiar la destinación de esta área común que es para el servicio de los visitantes de copropietarios o residentes.



CAPÍTULO VIII - BICICLETEROS

16

La Administración reglamentará el acceso a los ciclistas únicamente a los propietarios o residentes que se encuentren al día con las expensas de administración.

1. Los espacios y el procedimiento para el uso y estacionamiento en zonas comunes de bicicletas estarán debidamente determinados por la Administración del conjunto residencial.
2. Por ningún motivo se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la Administración. **Falta Leve.**
3. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad.
4. En dicho espacio cada residente colgará o acomodará (según sea el caso de las instalaciones) su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado etc.). Ni la Administración ni el conjunto residencial será responsables por robos de bicicletas sin su respectiva seguridad y sin registro ante la Administración.
5. En caso de presentarse robo o daño de bicicletas por parte de otro propietario o residente y, se logre identificar a la persona, esta deberá asumir el daño y además incurrirá en una **Falta Muy Grave.**
6. Solamente se permitirá jugar o transitar en bicicleta o triciclo a niños menores de 14 años en la zona de la plazoleta y bajo supervisión de un adulto responsable. No está permitido jugar o transitar en bicicleta en cualquier zona común diferente a la permitida, o por personas de edades distintas. **Falta Grave.**



CAPÍTULO IX - SALÓN SOCIAL

Los salones sociales son para el libre esparcimiento de la comunidad, su buen uso hará que se pueda cumplir este objetivo.

Es de uso exclusivo de los propietarios o residentes del conjunto residencial del salón social para actividades a las cuales han sido asignadas. Así mismo, su uso será para propietarios que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la Administración de la copropiedad.

1. El horario del Salón Social es el siguiente:

Lunes a jueves de 8:00 a. m. a 9:00 p. m.

Viernes, sábados y domingos, cuando el lunes sea festivo, de 10:00 a. m. a 1:00 a. m. (siguiente día)

Domingos de 11:00 a. m. a 7:00 p. m.

NOTA 1: Para aquellos propietarios o residentes que incumplan con los horarios establecidos, se les iniciará el debido proceso para la imposición de la sanción económica. La sanción aplica para los propietarios, residentes y núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria. **Falta Muy Grave.**

2. El propietario o residente que desee solicitar el uso del salón social deberá encontrarse al día en los pagos de administración por cualquier concepto.
3. La solicitud de reserva del espacio se realizará diligenciando la solicitud con mínimo siete (7) días de anticipación al evento, el cual incluirá aspectos como fecha del evento, horario, número de personas invitadas y motivo de la reunión; asimismo, este deberá ser enviado al correo electrónico de la Administración. Estos tiempos serán utilizados para generar un orden de prevalencia de los solicitantes y, de esta manera, garantizar el uso de este espacio. En caso de que un propietario o residente realice la solicitud con un tiempo inferior al indicado y esta zona se encuentre disponible podrá ser reservada.
4. De acuerdo con la disponibilidad del espacio, la Administración emitirá una respuesta favorable al residente, enviando el respectivo recibo de pago para su reserva.
5. En caso de presentarse un número plural de reservas del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y que haya formalizado su pago.
6. El costo del alquiler y el depósito para el uso del salón será estipulado por el Consejo de Administración del conjunto. El valor del aseo del salón social se incluirá en el costo estipulado para este espacio. El depósito será devuelto al residente en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. En caso contrario, los gastos ocasionados por los daños, los deberá asumir en su totalidad el responsable del alquiler.
7. Previendo que el valor de las reparaciones de los daños que se ocasionaren fuere superior al valor del depósito, el residente responsable deberá firmar un documento aceptando el valor daño y en consecuencia autorizando al administrador para cobrar, en cuotas mensuales, el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.
8. En caso de que el usuario que solicitó el salón social no pueda hacer uso de éste en la fecha y hora acordada, deberá avisar a la Administración, mínimo dos días antes a la fecha de reserva, para que se proceda con la devolución del depósito, dentro de los siete (7) días hábiles siguientes.
9. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario, durante el día hábil siguiente al evento, y en todo caso antes de la fecha del siguiente evento. De no cumplirse este requisito se asimilará como una **Falta Leve**, dinero que podrá descontarse del depósito de garantía. Si al entregar la sede social, no se encontrare el Administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el guarda de turno, con el fin evitar el pago de la multa descrita en este artículo. **Parágrafo.** En los casos en que se solicite el salón social para su uso cuando el siguiente día no es hábil, la Administración deberá informar al

propietario o residente y al personal de seguridad de tal situación, para que la zona sea entregada como se especifica en el presente artículo el día siguiente no hábil.

10. No está permitido alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos o comerciales, con ánimo de lucro. En caso tal de presentarse la situación descrita se deberá terminar el evento inmediatamente y constituirá una **Falta Muy Grave**.
11. No está permitido extender la reunión social a los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. **Falta Leve**.
12. No está permitido ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido alquilado para algún evento. **Falta Muy Grave**.
13. No está permitido el consumo de sustancias psicoactivas en las zonas comunes del conjunto. **Falta Muy Grave**.
14. No está permitido, en todo caso, brindar bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas a menores de edad en las reuniones del salón social y demás zonas comunes sin perjuicio de las acciones policiales y judiciales a que haya lugar con base en la normatividad vigente. **Falta Muy Grave**.
15. No está permitido deteriorar o dañar los elementos dispuestos al propietario, copropietario, residente o arrendatario para el evento; en caso de presentarse daños, el responsable del evento deberá incurrir con los gastos de la compra o reparación. **Falta Muy Grave**.
16. La autorización de alquiler del salón social no conlleva a la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes; sin embargo, y de acuerdo con la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá su uso de manera prudente, no sobrepasando un 10% de nivel de ocupación, dejándose los necesarios para los demás visitantes.
17. No está permitido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes. **Falta Leve**.
18. No está permitido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 del 7 de abril de 2006, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y demás normas concordantes. **Falta Muy Grave**.
19. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las haya infringido.

USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL

1. Para recibir la sede social, el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado por el Administrador, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y su infraestructura.
2. El mobiliario del salón social está compuesto por mesas, sillas y demás elementos incluidos en el inventario.
3. El mobiliario del salón social incluido en el inventario será responsabilidad del usuario del salón social, quien deberá responder por su daño, pérdida o deterioro por fuera de lo normal.
4. Por ningún motivo este mobiliario podrá ser otorgado en calidad de préstamo o alquiler para uso fuera del salón social.

5. La tabla de valor anual de alquileres será puesta en conocimiento por parte de la Administración en la Asamblea General Ordinaria de la copropiedad y podrá ser consultada en cualquier momento por el copropietario o residente que lo desee.

ASIGNACIÓN DEL SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXENTOS DE PAGO

Están exentas de pago las asignaciones del salón social para actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios y, estas tendrán prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular.

19

Los eventos exentos de pago son:

1. Asambleas Generales de Copropietarios
2. Reuniones de Consejo de Administración
3. Reuniones de Comité de Convivencia
4. Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del conjunto y en beneficio de la misma comunidad
5. Cursos gratuitos o conferencias comunitarias para propietarios y residentes del conjunto



CAPÍTULO X - PARQUE INFANTIL

1. El horario de uso del parque infantil será:

De 8:00 a. m. a 7:00 p. m.

2. Los menores de siete (7) años podrán hacer uso de la zona del parque infantil, únicamente en compañía de un adulto responsable para su cuidado; el conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar al cuidado de un adulto.
3. La estatura máxima permitida para uso del parque infantil es de 135 centímetros. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de sus padres. **Falta Leve.**
4. No está permitido ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos obscenos o fumar en la zona del parque infantil, sin perjuicio de las acciones de policía y/o judiciales a que haya lugar. **Falta Muy Grave.**
5. No está permitido arrojar basuras dentro del parque infantil. **Falta Leve.**
6. No está permitido el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas. **Falta Grave.**
7. No está permitido pasear a las mascotas en esta área o utilizarla para que hagan sus necesidades fisiológicas. **Falta Muy Grave.**



CAPÍTULO XI - MUDANZAS

20

1. El propietario de cada unidad privada presentará a la Administración una carta, por escrito con siete (7) días de antelación. en dicho escrito (según formato de Administración) debe aclararse: fecha de la mudanza, persona encargada, firma del residente y firma de autorización de la Administración (aplica para entrada y salida). informando los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparán el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado. En el momento de efectuar la mudanza, se deben presentar los documentos de identificación y, en caso de no tenerlo, presentar el denuncia correspondiente con el objetivo de validar la información radicada en la carta.
2. Solo se autorizará la mudanza del inmueble que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la Administración de la copropiedad.
3. No está permitido realizar mudanzas fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. Los horarios establecidos para el conjunto residencial son:

Lunes a sábados de 8:00 a. m. a 4:00 p. m.
Domingos y Festivos NO se permitirán las mudanzas.

NOTA 1. El horario establecido incluye el proceso completo de mudanza, si la mudanza llega sobre el horario final, no se permitirá el acceso del trasteo.

NOTA 2. Dentro del horario de las mudanzas se deberá contemplar la disposición y armado de elementos al interior del apartamento que puedan ocasionar ruidos o molestias a los residentes de la copropiedad.

4. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo del conjunto, el nuevo residente deberá:
 - a. Solicitar a la Administración el paz y salvo del inmueble con siete (7) días calendario de antelación a la mudanza.
 - b. Dejar en la Administración con un mínimo de siete (7) días calendario de antelación una carta de responsabilidad para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza.
 - c. Dejar un depósito en dinero que fijará la Administración para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente después de la verificación y si no hay afectación alguna (aplica para entrada y salida). En caso de que los daños superen el valor del depósito, el responsable deberá hacerse cargo de los gastos correspondientes.
 - d. Se recomendara acompañamiento de una persona de seguridad en la medida de lo posible y solo se podrá usar un ascensor por torre para este proceso.



CAPÍTULO XII - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

Los residentes que tengan mascotas deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, para lo cual aplicará.

21

1. En las zonas comunes, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de una correa y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley. (Título XIII. Cap. II Art. 117) **Falta Muy Grave.**
2. No está permitido dejar deambular animales en zonas comunes, espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1) **Falta Muy Grave.**
3. No está permitido omitir la recogida y limpieza por parte de sus tenedores o propietarios, en caso de que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en áreas comunes (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 3) **Falta Muy Grave.**
4. No está permitido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7) **Falta Muy Grave.**
5. Todas las mascotas deberán estar registradas en el formato definido por la Administración. Se debe adjuntar según sea el caso, copia del registro en el censo de caninos potencialmente peligrosos, así como, su correspondiente permiso para poseer dichos ejemplares ante la Alcaldía Local y copia de la póliza de responsabilidad civil extracontractual. **Falta Leve.**
6. No está permitido entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8) **Falta Muy Grave.**
7. No está permitido permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 9) **Falta Muy Grave.**
8. Están prohibidas las peleas de ejemplares caninos como espectáculo en todo el territorio nacional. (Título XIII. Cap. III Art. 125) **Falta Muy Grave.**
9. Los propietarios o tenedores deben evitar el uso de las zonas comunes de la copropiedad para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas y/o propender las condiciones de aseo no se vean afectadas en el tránsito por las áreas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. **Falta Leve.**
10. Se permite el ingreso de mascotas a los salones sociales, acatando todas las disposiciones contenidas en el presente manual y en el reglamento de propiedad horizontal.

11. Todo propietario o residente será responsable por los ruidos generados por su mascota al interior de los inmuebles dando cumplimiento al Título VIII. Cap. III. Art. 93. Numeral 3. **Falta Leve.**
12. Está prohibido cualquier tipo o acto de maltrato hacia los animales, incluido el abandono de mascotas al interior del inmueble. En caso de presentarse situaciones específicas con relación a este aspecto, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1774 de 2016 y se notificará a las entidades correspondientes. **Falta Muy Grave.**
13. En todo caso los propietarios o residentes deberán brindar condiciones de vida dignas a las mascotas, de no hacerlo se notificará a las autoridades correspondientes.
14. No se permite el baño o aseo de las mascotas en áreas comunes. **Falta Leve.** Se recomienda que estas acciones cuando se realicen en su propiedad eviten generar desechos que afecten a los vecinos.
15. Se recomienda la tenencia responsable de los animales domésticos en áreas comunes, con mayor énfasis, cuando en estas zonas se encuentren niños o adultos mayores, con el fin de prevenir alguna lesión y/o agresión.



CAPÍTULO XIII - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

Hagamos de nuestro conjunto un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y cuidando las zonas comunes.

Los siguientes comportamientos son contrarios a la habitabilidad, limpieza y recolección de residuos y escombros y por lo tanto no deberán efectuarse:

1. Es deber de todos los propietarios o residentes mitigar la generación de olores desagradables originados por la descomposición de alimentos, basuras y excrementos de los animales domésticos, que alteren la buena convivencia al interior del conjunto.
2. El horario permitido para arrojar residuos por el shut de basuras será de lunes a domingo de **6:00 a. m. a 9:00 p. m.**
3. Es deber de todos los propietarios o residentes usar los recipientes o demás elementos dispuestos para depositar la basura, en bolsas que no superen la capacidad del tamaño del Shut. **Falta Grave.**
4. No está permitido arrojar por el shut de basuras, materiales inflamables, objetos de vidrio u otros que puedan romper o causar que se rompan las bolsas de basura, deben ser debidamente dispuestas en los lugares para tal fin. **Falta Muy Grave.**
5. No está permitido arrojar basura por el shut sin estar dentro de una bolsa que impida que se esparza su contenido de la misa. **Falta Leve.**
6. No está permitido arrojar por el shut de basuras, bolsas que sobrepasen la capacidad de este y que puedan dar a lugar bloqueo o taponamiento. **Falta Grave.**
7. No está permitido dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de arrojarlos por el shut en otro momento o en espera de que las recoja el personal

de aseo del conjunto residencial. Estos deben ser llevados al sitio dispuesto para la recolección de basuras. **Falta Grave.**

8. No está permitido arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes. **Falta Muy Grave.**
9. No está permitido esparcir, parcial o totalmente, en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez colocados para su recolección. **Falta Grave.**
10. No está permitido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje. **Falta Grave.**
11. No está permitido disponer inadecuadamente de animales muertos no comestibles o partes de estos al interior del conjunto. **Falta Muy Grave.**
12. No está permitido arrojar llantas, residuos peligrosos y escombros en el cuarto de basuras, parqueaderos y en las zonas comunes del conjunto. **Falta Muy Grave.**
13. No está permitido arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. **Falta Grave.**
14. Es deber de los propietarios y residentes hacer la limpieza adecuada al interior de su apartamento, para evitar la proliferación de vectores (moscas, zancudos y roedores, etc.) al interior de sus inmuebles.
15. No está permitido arrojar basura en los jardines, bolsas de basura domiciliaria en las papeleras del conjunto o pisar y deteriorar los jardines y las áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. **Falta Leve.**
16. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al conjunto residencial. **Falta Grave.**

LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE

El Conjunto Residencial Cantabria, invita a toda la comunidad a capacitarse en la aplicación de la Regla de las 3 R para lograr una contribución con el cuidado del planeta, cada uno de nosotros debe establecer un compromiso individual y de conciencia al respecto.

Reciclar es un proceso mediante el cual, con la adecuada separación de los residuos desde la fuente de origen (cada unidad residencial), se logra que algunos puedan ser reutilizables y se conviertan en materia prima para la fabricación de un nuevo producto.

Cada copropietario es responsable de aprender a reciclar y proceder a depositar las bolsas, según corresponda, en cada espacio demarcado y asignado para tal fin en la zona común de la copropiedad, y se encuentra obligado a disponer en forma adecuada los desechos que produce. Se requiere concientización de cada propietario y de las personas que le colaboran en los oficios domésticos, así como de los menores a su cargo que sean enviados a depositar basuras en los mencionados contenedores.

- **APROVECHABLES:** papel limpio, no arrugado, preferiblemente rasgado o cortado; revistas, periódicos y cajas de cartón plegadas, plástico, icopor, vidrio, metal y tetrapak lavado y seco. Los frascos y botellas deben ir sin tapa.

- **NO APROVECHABLES:** papel de cocina, papel higiénico, pañales desechables, chicles y restos de comida, cepillos de dientes, plástico cristalizado de envoltura o tapa de comidas, papel carbón, papel de fotografía, papel con pegante, papel encerado, papel plastificado.
- **DESECHOS ELECTRÓNICOS Y SIMILARES:** Materiales como pilas, aparatos electrónicos, papel metalizado, cintas, envases de productos químicos, plaguicidas e insecticidas, no son reciclables, por tanto, deberán depositarse en una bolsa aparte y entregarse en lugares apropiados para su fin; algunos centros comerciales y almacenes de cadena cuentan con lugares especiales para recibir baterías y otros desechos electrónicos.



CAPÍTULO XIV - SERVICIO DOMÉSTICO O CONTRATISTAS

Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad sobre los empleados(as) del servicio doméstico o contratistas (Incluidos servicio público):

1. Los propietarios o residentes están en la obligación de notificar a la Administración con mínimo un (1) día hábil de anterioridad el ingreso del nuevo personal a su inmueble, para fines de reparaciones o remodelaciones grandes que puedan afectar las demás unidades de vivienda, salvo casos de fuerza mayor. En caso de no aviso no se permitirá el ingreso de este a la copropiedad.
2. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas u otros arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal deben conocer el contenido de este Manual de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.
3. Por parte de los propietarios debe notificarse a la Administración cuando en su ausencia el personal de servicio doméstico o contratistas ingresen a su apartamento y para ello mantengan llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración, junto con la documentación anteriormente relacionada.
4. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingreso como a la salida del Conjunto.
5. Los empleados del servicio doméstico o contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos.
6. Los empleados del servicio doméstico o contratistas no podrán autorizar el ingreso de ninguna persona, en todo caso esta potestad solamente la tendrán los propietarios o residentes.
7. Los empleados del servicio doméstico o contratistas, al ingresar al conjunto, deberán dejar en portería la respectiva identificación emitida por la Administración del Conjunto que los acredita como tal y retirarla al salir.



CAPÍTULO XV – DEL SALÓN DE JUEGOS / TEATRINO

La utilización del salón de juegos o del Teatrino estará sujeta a las siguientes políticas:

1. El horario es de domingo a domingo desde las

8:00 a. m. hasta las 8:00 p. m.

2. Su uso será para propietarios que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la Administración de la copropiedad.
3. Los menores de 12 años deberán hacer su uso en compañía de un adulto responsable. En todo caso cualquier situación presentada con un menor de edad será responsabilidad de sus padres, tutor o responsable.
4. No está permitido el ingreso de bebidas alcohólicas, cigarrillo, sustancias psicoactivas o personas bajo el efecto de estas. **Falta Muy Grave.**
5. No está permitido el ingreso de mascotas, a no ser que sean animales de servicio debidamente entrenados e identificados para tal fin **Falta Leve.**
6. No está permitido el ingreso de alimentos sólidos o líquidos al salón. **Falta Leve.**
7. Esta zona social tendrá un reglamento de uso específico definido por el Consejo de Administración y publicado en la zona.



CAPÍTULO XVI – DEL USO DEL GOLFITO

Para la utilización del golfito, se atenderán las siguientes normas:

1. El propietario o residente que desee usar el golfito deberá encontrarse al día en los pagos de administración por cualquier concepto.
2. Se permitirá únicamente su uso por periodos de 60 minutos los cuales pueden extenderse de acuerdo con la demanda de la zona.
3. Los propietarios serán responsables de los palos, pelotas y demás implementos proporcionados para el uso y goce de esta zona. Los mismos deben ser solicitados a la persona responsable dejando un documento, el cual será devuelto una vez se entreguen estos implementos.

4. En caso de daño o pérdida de alguno de los implementos propios del juego por parte de un propietario o visitante, la Administración cobrará los valores correspondientes adicionales a las expensas comunes.
5. Los niños menores de doce (12) años deberán estar acompañados por un adulto responsable de su cuidado. Los daños ocasionados por los menores en este espacio serán resarcidos por sus padres o tutores.
6. No está permitido el ingreso de mascotas al golfito, a no ser que sean animales de servicio debidamente entrenados e identificados para tal fin. **Falta Leve.**
7. No está permitido el consumo de bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas dentro del golfito, así como el uso bajo el efecto de estas, sin perjuicio de las acciones de policía y /o legales a que haya lugar. **Falta Muy Grave.**
8. Esta zona social tendrá un reglamento de uso específico definido por el Consejo de Administración y publicado en la zona.



CAPÍTULO XVII – DEL USO DEL GIMNASIO y TRX

Para la utilización del gimnasio, se atenderán las siguientes normas:

1. El uso del gimnasio y trx es exclusivo de propietarios y residentes.
2. El propietario o residente que desee usar el gimnasio deberá encontrarse al día en los pagos de administración por cualquier concepto.
3. El horario de uso del gimnasio será:

De 5:00 a. m. a 11:00 p. m.

4. Se debe utilizar un traje deportivo adecuado y tenis (sin excepción), de lo contrario, no se permitirá el ingreso.
5. Llevar toalla para secar el sudor y las máquinas después de su uso.
6. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro usuario. En todo caso, puede mediar acuerdo entre los interesados presentes para hacer turnos más cortos, por ejemplo, de 10, 15 o 20 minutos. Los turnos serán controlados por la persona asignada por la Administración.
7. La vida útil y el buen funcionamiento de las máquinas del gimnasio dependen del trato que se les dé (es necesario tener en cuenta los manuales de usuario suministrados por el fabricante o distribuidor). El usuario que por mal uso o uso indebido de estas máquinas las dañe, deberá responder por las mismas.
8. Se permite el ingreso de niños mayores de doce (12) años al área de gimnasio, quienes deberán estar acompañados por un adulto responsable de su cuidado. Los daños ocasionados por los menores en este espacio serán resarcidos por sus padres.

9. Los usuarios no podrán retirar por ningún motivo los elementos y maquinarias dispuestos en la zona para las correspondientes actividades.
10. No está permitido utilizar balones de fútbol, voleibol, microfútbol, baloncesto, pelotas de softbol, béisbol, tenis y semejantes al interior del gimnasio. **Falta Leve.**
11. No está permitido el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas dentro del gimnasio, sin perjuicio de las acciones de policía y /o legales a que haya lugar. **Falta Muy Grave.**
12. No está permitido fumar o consumir alimentos mientras se hace uso de las máquinas dispuestas en el gimnasio. **Falta Muy Grave.**
13. Esta zona social tendrá un reglamento de uso específico definido por el Consejo de Administración y publicado en la zona.



CAPÍTULO XVIII. DE LA ZONA BBQ

La Administración reglamentará el acceso a la zona BBQ únicamente a los propietarios o residentes que se encuentren al día con las expensas de administración.

1. La Administración está facultada para cobrar un valor aprobado por Asamblea para el alquiler y aseo de este espacio.
2. El horario de la zona de BBQ es el siguiente:

Lunes a Domingo de 8:00 a. m. a 10:00 p. m.

NOTA 1: Para aquellos propietarios o residentes que incumplan con los horarios establecidos, se les iniciará el debido proceso para la imposición de la sanción económica. La sanción aplica para los propietarios, residentes y núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria. **Falta Muy Grave.**

3. El propietario o residente que desee usar la zona BBQ deberá encontrarse al día en los pagos de administración por cualquier concepto.
4. El turno para usar la zona BBQ se debe solicitar únicamente por el propietario o residente, a la Administración con mínimo 5 días calendario de antelación al evento. Se dará prioridad por orden de solicitud. Estos tiempos serán utilizados para generar un orden de prevalencia de los solicitantes y, de esta manera, garantizar el uso de este espacio, en caso de que un propietario o residente haga la solicitud con un tiempo inferior al indicado, y esta zona se encuentre disponible, podrá ser reservada.
5. De acuerdo con la disponibilidad del espacio, la Administración emitirá una respuesta favorable al usuario, enviando el respectivo recibo de pago para la separación de la zona.

6. En caso de presentarse un número plural de reservas para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización de la misma con el pago.
7. El usuario a quien se le haya asignado el uso de este espacio deberá entregar un depósito a la Administración, dinero que será utilizado para resarcir daños, cubrir en parte o en su totalidad los daños ocasionados por el uso del mismo. El depósito será devuelto al usuario en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. El valor de este será el aprobado por la Asamblea.
8. Una vez terminado el uso de la zona BBQ, deberá ser entregada en condiciones de limpieza, recogiendo todos los residuos, basuras y demás elementos utilizados durante la actividad.
9. En caso de que el usuario que solicitó la zona BBQ no pueda usarla en la fecha y hora acordada, deberá notificar con 2 días de antelación a la Administración. De no cumplir con este requerimiento, sólo se reintegrará el 70% del valor del alquiler, excepto para casos fortuitos o de fuerza mayor, los cuales deberán ser demostrados.
10. El usuario responsable del turno se hará cargo por los daños ocasionados, estos serán cubiertos con el valor del depósito. En el evento en que estos superen el monto depositado, deberá cubrir los excedentes en su totalidad.
11. La Administración podrá intervenir y dar por concluido el evento cuando se presenten hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido o personas o grupos musicales alteren la tranquilidad de los demás usuarios, cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física. **Falta Muy Grave.**
12. Esta zona social tendrá un reglamento de uso específico definido por el Consejo de Administración y publicado en la zona.



CAPÍTULO XIX – DE LAS ZONAS HÚMEDAS

La Administración reglamentará el acceso a las zonas húmedas únicamente a los propietarios o residentes que se encuentren al día con las expensas de administración.

1. El propietario o residente que desee usar las zonas húmedas deberá encontrarse al día en los pagos de administración por cualquier concepto.
2. El horario de uso de las zonas húmedas será:

Martes a domingos, o festivos, de 5:00 a. m. a 10:00 p. m.
Los lunes se realizará mantenimiento, cuando sea festivo se realizará el siguiente día hábil.

3. Es de carácter obligatorio usar vestido y gorro de baño. **Falta Grave.**
4. Es de carácter obligatorio usar el calzado de caucho con el fin de garantizar una adecuada adherencia al piso y de esta forma evitar accidentes por el piso húmedo. **Falta Leve.**
5. No está permitido el ingreso a las zonas húmedas de menores de 12 años sin la directa supervisión y acompañamiento de un adulto responsable. **Falta Leve.**

6. Para evitar riesgos, evite ingresar a las zonas húmedas con teléfonos celulares, cámaras fotográficas y de video y cualquier otro elemento que pueda presentar corto circuito y peligro para los demás usuarios. **Falta Leve.**
7. No está permitido afeitarse, depilarse, hacerse pedicura o manicure dentro o en las zonas húmedas. **Falta Muy Grave.**
8. No está permitido ingresar bajo el efecto de sustancias socialmente no permitidas, en estado de embriaguez y fumar en estas áreas. **Falta Muy Grave.**
9. No está permitido el ingreso de mascotas a esta zona. **Falta Leve.**
10. La Administración no se hará responsable de prendas de vestir o pertenencias de valor dejadas en esta área.
11. El tiempo adecuado para disfrutar el sauna o turco es de 15 a 20 minutos, manténgase hidratado y refrésquese cuando lo necesite, tome una ducha e ingrese nuevamente si lo desea y si el servicio no es demandado por otro usuario.
12. El sauna, turco y el jacuzzi no deberá superar la capacidad máxima de cinco (5) personas al mismo tiempo la cual estará explícita en el lugar y no es conveniente para niños menores de 12 años.
13. En el área de la piscina debe primar la convivencia y el resguardo de la seguridad de todos los usuarios que la estén usando, ya sea a nivel recreativo o de entrenamiento personal.
14. El uso de las zonas húmedas por parte de invitados tendrá un costo por persona de \$5.000 por concepto de explotación de zonas comunes, que serán cobrados en las expensas del propietario o residente del siguiente mes de uso. Un mismo propietario o residente o no podrá invitar a más de cinco (5) personas al mismo tiempo y siempre tener el acompañamiento de sus visitantes en la zona.
15. Se debería mantener permanentemente el agua limpia y sana, absteniendo de botar desechos a la misma en cualquier lugar de las zonas húmedas. **Falta Muy Grave.**
16. Esta zona social tendrá un reglamento de uso específico definido por el Consejo de Administración y publicado en la zona.



CAPÍTULO XX – DE LOS LOCALES Y OFICINAS DEL AREA COMERCIAL

Los propietarios de los locales comerciales que hacen parte del Conjunto y todas las personas que los ocupen o los visiten, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o ponga en peligro la seguridad, solidez, o seguridad del Conjunto. (RPH Conjunto Residencial Cantabria, Art. 76)

Las siguientes son prohibiciones específicas de propietarios u ocupantes de los locales comerciales:

1. Destinar los locales comerciales a usos contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres, tales como burdeles, prostíbulos y en general, para actividades de mala reputación o prohibidos por la ley. **Falta Muy Grave.**
2. Destinar los locales comerciales para discotecas y cabarets. **Falta Muy Grave.**
3. Destinar los locales comerciales para el funcionamiento de cualquier establecimiento de comercio cuyo uso no esté permitido en el sector del que hace parte del Conjunto. Solamente estará permitido el uso de los locales comerciales para el desarrollo de las actividades dispuestas en el Reglamento de Propiedad del Conjunto, Artículo 85. **Falta Muy Grave.**
4. Instalar avisos en los locales comerciales en contravención a las especificaciones dispuestas en el reglamento de Propiedad Horizontal, Artículo 83. **Falta Muy Grave.**
5. Introducir o mantener, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus propietarios o usuarios, salvo que haga parte de la actividad propia del usuario del local comercial, quien deberá tomar las medidas de seguridad correspondientes para evitar todo tipo de incidente. En todo caso, el propietario o usuario de llegarse a presentar un incidente por mal manejo de este tipo de sustancias, deberá responder de acuerdo con las responsabilidades penales y civiles a que haya lugar. **Falta Muy Grave.**
6. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en los bienes privados o molestar a los vecinos. **Falta Muy Grave.**
7. Introducir en los bienes comunes o en el bien privado materiales de construcción si haber obtenido la correspondiente autorización previa por parte de la Administración de la copropiedad y las entidades reguladoras a que aplique según el caso. **Falta Grave.**
8. Dividir físicamente los locales en dos o más unidades, salvo lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Conjunto Cantabria. **Falta Muy Grave.**
9. Según el Reglamento de Propiedad Horizontal, Artículo 84, los horarios de atención al público de los locales comerciales serán de domingo a domingo de **6:00 a. m. a 10:00 p. m.** En ninguna circunstancia los locales podrán abrir antes o después de los horarios establecidos.

Las siguientes son prohibiciones específicas de propietarios u ocupantes de las oficinas:

1. Destinar la oficina a usos contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres
2. Instalar avisos en las oficinas en contravención a lo dispuesto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal en el Manual de Adecuaciones, o en el Manual de Vitrinismo.
3. Introducir o mantener, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus propietarios o usuarios.
4. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daño en los bienes privados o molestar a los vecinos.
5. Introducir en los bienes comunes o en el bien privado materiales de construcción sin haber obtenido la correspondiente autorización previa
6. Dividir físicamente las oficinas en dos o más unidades, salvo lo previsto en el presente reglamento.



CAPÍTULO XXI- ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS

Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las extraordinarias es un derecho y un deber de cada propietario.

1. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario, residente o por un tercero, mediante poder escrito dirigido a la Administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó; únicamente se permitirá que un propietario represente como máximo a tres (3) apartamentos, incluido el propio. En ningún caso este poder podrá validar un nombramiento dentro del Consejo de Administración, Comité de Convivencia u otros. En estos casos la persona postulada deberá estar de cuerpo presente en la Asamblea y a paz y salvo por todo concepto ante la Administración.
2. La inasistencia del propietario o su apoderado a las Asambleas será sancionada por la Administración en el momento de la Asamblea. Se verificará la asistencia y permanencia en la Asamblea al inicio y al final para evitar la deserción. La inasistencia a toda la Asamblea acarreará una sanción equivalente al 100% del valor mensual de su cuota de administración vigente. La inasistencia al final de la de la Asamblea acarreará una sanción equivalente al 50% del valor mensual de su cuota de administración vigente. En caso fortuito de inasistencia se deberá presentar la excusa o documento de soporte, la cual será evaluada por el Consejo de Administración.

31



CAPÍTULO XXII - PAGOS DE ADMINISTRACIÓN

Pagar cumplidamente la cuota de administración, ayudará a conservar el conjunto en óptimas condiciones.

1. Se realizará un descuento por pronto pago a los propietarios o residentes que cancelen la cuota de administración entre los días 1 al 10 de cada mes; del 11 al 30 se deberá cancelar el 100% de la misma. Este descuento estará sujeto al presupuesto aprobado por la Asamblea General de copropietarios para el año fiscal vigente.
2. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes causará interés de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente. Ley 675 de 2001. Art. 30.
3. En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, se llevará un acuerdo de pago con la Administración.
4. El representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL CANTABRIA, estará facultado para cobrar prejurídica o jurídicamente a morosos, luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial. **Parágrafo.** En el caso de las cuotas

extraordinarias o cualquier otro monto pecuniario causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda a tres (3) meses.

5. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar. En este caso las personas morosas perderán el derecho al uso, goce y disfrute de los bienes comunes no esenciales, hasta tanto se pongan al día con sus expensas o realicen un acuerdo de pago con la Administración del conjunto. **Parágrafo.** Se publicará una lista con torre y apartamento de los deudores morosos en sitios donde no exista tránsito constante de visitantes.



CAPÍTULO XXIII - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN

ASAMBLEA GENERAL

La constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto. **Ley 675 de 2001. Art. 37.**

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un Consejo de Administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados. **Ley 675 de 2001. Art. 53.**

Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá por aclamación o votación el Consejo de Administración, el cual estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios de unidades privadas. Parágrafo primero. No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración quien no sea copropietario del conjunto y quien no se encuentre a paz y salvo por todo concepto ante la administración de la copropiedad. Quien fuere elegido no reuniendo estas condiciones, o la perdiese con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo periodo. Parágrafo segundo. Los miembros del Consejo de Administración ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. **RPH.**

ADMINISTRACIÓN

La representación legal de la persona jurídica y la Administración del conjunto corresponderán a un administrador designado por la Asamblea General de propietarios del conjunto, salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve, grave o muy grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo 1.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. **Ley 675 de 2001. Art. 51.**



CAPÍTULO XXIV - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.
2. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las partes podrán acudir a los mecanismos alternos para la solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.



34

CAPÍTULO XXV – COSTOS DE ALQUILER DE ÁREAS SOCIALES

Con el fin de tener una guía de los costos de alquiler de las áreas comunes para uso exclusivo en un tiempo determinado, se definen las zonas que tendrán este cobro y las siguientes tarifas:

Área Social	Duración máxima de uso turno de uso	Costo
Gimnasio	3 horas	\$0
Golfito	1 hora	\$0
Salón de Juegos	1 hora	\$0
Terraza	3 horas	\$0
Zonas Húmedas propietarios y residentes	3 horas	\$0
Zonas Húmedas Visitantes	3 horas	\$5.000 x persona
Teatrino	4 horas	\$20.000
BBQ	6 horas	\$100.000
Salón social	6 horas	\$200.000
Salas de coworking	6 horas	\$60.000
Salas de coworking actividad educativa	1 hora	\$5.000
Sala de Juntas	6 horas	\$100.000

Estos valores se actualizarán anualmente con el mismo % de incremento del valor de la cuota de administración.

Las áreas sociales deben ser usadas según la disponibilidad, prevaleciendo la buena convivencia y la pluralidad del uso por todos los propietarios o residentes del conjunto.