



MANUAL DE CONVIVENCIA INTRODUCCION

Al referirnos al tema de convivencia necesariamente tenemos que remitirnos a su significado, que no es más que vivir en compañía de otro u otros, término generalmente vinculado a la coexistencia pacífica y armónica de grupos humanos en un mismo espacio.

Como consecuencia del hombre vivir en sociedad, es necesario establecer un orden para regular la conducta de los individuos que la conforman, ya que de no ser así, la vida entre varias personas con distintas características, intereses, ideas, etc., generaría conflictos, por eso las reglas o normas propenden por el establecimiento y respeto a los derechos y deberes de cada uno en condiciones de igualdad, cuyo incumplimiento o violación conlleva una sanción.

Este manual busca concientizar a los residentes en propiedad horizontal y guiar a los órganos sancionadores, así como al administrador de la propiedad horizontal en la búsqueda de una solución sencilla y practica de todos aquellos asuntos que surjan en el ejercicio diario de sus funciones, respecto al cumplimiento de la normas de convivencia.

TITULO I ANTECEDENTES Y ENFOQUE

SOPORTE LEGAL

Las normas contenidas en el presente manual han sido tomadas de acuerdo con la ley 675 del 3 de agosto de 2001, el Código Civil, Código Nacional de Policía y demás normas concordantes. Así mismo, se declara incorporado al presente manual las disposiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal

La Ley 675 de 2001, regula el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: "los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores".

El artículo 3, de la misma Ley señala: "El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley".

PRINCIPIOS DEL MANUAL

1. Principios constitucionales y legales
2. La democracia participativa y el pluralismo
3. La solidaridad y la tolerancia
4. El respeto por la dignidad humana
5. La práctica de los derechos humanos
6. La convivencia social



7. La ética y valores
8. La Conciliación como mecanismo alternativo de solución de los conflictos

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

1. Respeto a la dignidad humana ya la integridad personal
2. Solidaridad
3. Participación
4. Sentido de pertenencia al Conjunto
5. Relaciones de vecindad
6. Igualdad
7. Derecho al debido proceso

EDUCACION A LA COMUNIDAD

No importa el estrato socio - económico, ni el nivel cultural de los habitantes, siempre encontraremos, en mayor o menor grado, personas que por falta de cultura o información incumplen las normas, y solo una labor paciente y perseverante de educación logrará que cambien sus hábitos, es por ello que es necesario involucrar a la comunidad en las campañas de socialización de las normas, con el fin de que sea la misma comunidad quien exija a sus vecinos el respeto por las normas.

Es conveniente también aclarar algunos malos entendidos o equivocadas interpretaciones populares respecto a los "derechos": es corriente, por ejemplo, que algunas personas utilicen sus garajes para acumular trastos, muebles, herramientas y otros objetos, aduciendo que es su propiedad, porque desconocen las normas de uso restrictivo que rigen en estos casos, y son incapaces de entender las molestias que ocasionan a toda la comunidad con el estado de desorden y mala presentación que causan sus costumbres. Una lectura atenta del reglamento, puede aclarar muchas dudas. Se debe organizar a través del comité de convivencia concursos y cursillos tendientes a que toda la comunidad conozca el reglamento.

DEBERES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

1. cuidar, proteger, respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes
2. Aprender a no agredir al otro. Esta es la base de todo modelo de convivencia social.
3. Respetar la diferencia
4. Comunicarnos asertivamente
5. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido y de beneficio común.
6. Debemos tener el conocimiento y socialización de los problemas que nos atañen como comunidad, buscando el bien común de todo lo que nos atañe, en especial con la autoprotección,



ARTÍCULO 5: Los copropietarios podrán enajenar, gravar, o arrendar su unidad privada conjuntamente con sus derechos sobre los bienes comunes sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios.

ARTÍCULO 6: El copropietario y/o residente podrá habitar el inmueble con las personas que considere, siempre y cuando se respete el derecho a la intimidad personal y familiar de los demás Residentes como se establece en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 7: Los propietarios y/o residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON PH podrán solicitar a la Administración, los servicios que ésta debe prestar de acuerdo con lo establecido por la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, las decisiones de la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración y el Manual de Convivencia.

- a) Todos los copropietarios y/o residentes tienen derecho a presentar por escrito peticiones, quejas, reclamos o sugerencias respetuosas a la Administración y/o al Consejo de Administración de la Copropiedad, por motivos de interés particular y/o general, en relación con las actividades que allí se desarrollan; la Administración o el Consejo deberán dar respuesta dentro de los 15 días hábiles al recibido de la misma.
- b) Todos los Copropietarios podrá solicitar y obtener a sus expensas, copias de las Actas de Asamblea, del Consejo de Administración o cualquier otro documento que tenga que ver con la administración de la propiedad.
- c) Cuando un copropietario tenga dudas razonables sobre el manejo financiero y contable de cualquier operación financiera, podrán en cualquier tiempo, solicitar mediante escrito motivado al Consejo de Administración información financiera y contable del Conjunto, informe de gestión del Administrador, del Revisor Fiscal, y/o del contador. El Consejo de Administración determinará si es viable o no entregar la información solicitada, exponiendo por escrito las razones que le asisten, en caso de considerar que no es viable la solicitud.
- d) Los copropietarios podrán solicitar a la Administración, la imposición de las sanciones establecidas en el presente Manual para los infractores a las normas de convivencia contempladas en la Ley, en el Código Nacional de Policía o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro del marco de la debida protección constitucional del derecho a la defensa, el debido proceso, la legalidad y la proporcionalidad de la sanción a la infracción.
- e) Los copropietarios y/o residentes serán escuchados en privado de manera respetuosa, clara y sencilla por el Administrador en horarios establecidos y/o por el Consejo de Administración con cita previa, cuando tengan a bien formular una queja, reclamo, petición o felicitación

TÍTULO III.

DEBERES DE LOS RESIDENTES

Teniendo en cuenta que las relaciones de vecindad se establecen como el intercambio de actuaciones y comunicaciones, entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley, en el Código Nacional de Policía y el Reglamento de la Propiedad Horizontal, las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los Propietarios y/o Residentes. Cuando las fallas sean reiterativas quedarán sujetas a la aplicación del régimen sancionatorio previsto, y a lo estipulado por la Ley.



seguridad, emergencias de salud, accidentes caseros o de otra índole, donde todos debemos actuar con solidaridad, concertación y protección en caso de indefensión o incapacidad del otro.

TITULO II

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Sin perjuicio de los derechos consagrados en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cada Copropietario y/o Residente, así como las personas que dependan de ellos tienen derechos y obligaciones, pecuniarias y no pecuniarias frente a la Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 1: Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los copropietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la Copropiedad. La Administración le hará entrega a cada copropietario de un Manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces. Si esto no ocurre, para garantizar la tenencia del Manual, la Administración se encargará de proveerlo.

ARTÍCULO 2: Cada copropietario y/o residente tiene sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo, pudiendo usar, gozar y disponer de ella teniendo como únicas limitaciones aquellas establecidas por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las disposiciones de este Manual interno de convivencia y aquellas reglamentaciones que válidamente profiera la Asamblea de la Copropiedad. Las disposiciones de este manual interno de convivencia le serán aplicables a todos los copropietarios, residentes y demás personas que tengan el uso, goce y visitan la copropiedad, salvo aquellas que corresponden exclusivamente a los Copropietarios en ejercicio de sus derechos de propiedad.

ARTÍCULO 3: Los copropietarios y/o residentes tienen derecho a servirse de los bienes comunes, siempre que lo hagan según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios o residentes. Para su uso, los copropietarios y residentes atenderán a las reglamentaciones establecidas en este Manual interno de Convivencia. Los copropietarios y/o residentes no desarrollarán actividades que comprometan la seguridad o solidez de las construcciones, no producirán ruidos, molestias ni actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o residentes, ni que afecten la salud pública.

ARTÍCULO 4: La copropiedad está dedicada exclusivamente a la vivienda, de manera que ninguno de los copropietarios o residentes podrá destinar las unidades privadas para el desarrollo de actividades de comercio, industria o cualquier otra actividad que desnaturalice el destino principal de los mismos, sin perjuicio de la libertad de los mismos para desarrollar todas las actividades dentro de sus unidades que no afecten la convivencia, valor, seguridad y tranquilidad de los Copropietarios y Residentes.



Las sanciones por incumplimiento al Manual se encuentran descritas en la tabla anexa al final de este Manual

ARTÍCULO 8: Todos los Copropietarios o Residentes deben cumplir fielmente, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia, los Reglamentos Internos, las normas establecidas en el Código Nacional de Policía, la Constitución Política y demás normas complementarias y concordantes.

ARTÍCULO 9: De conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencias de construcción, las unidades de la Copropiedad se destinarán para uso exclusivo de vivienda familiar, los garajes y parqueaderos de cada unidad para el estacionamiento de solo dos automotores o moto de los propietarios y/o residentes y los parqueaderos de visitantes para los visitantes, las zonas comunes, zonas verdes, antejardines en frente de las unidades individuales y vías del conjunto no pueden ser utilizados como zonas de parqueo.

ARTÍCULO 10: Los copropietarios y/o residentes están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado. Todo copropietario será solidariamente responsable de las acciones u omisiones cometidas por sus hijos, arrendatarios, moradores, empleados, visitantes y mascotas, cuando de tal conducta se produzca algún tipo de daño, lesión o perjuicio a cualquier persona o bien dentro de la Copropiedad.

ARTÍCULO 11: Los copropietarios y/o residentes deberán conocer, cumplir y hacer cumplir las normas generales que rige la Propiedad Horizontal, especialmente aquellas que se refieren a la función social, y ecológica de la propiedad, la convivencia pacífica, y solidaridad social, respeto de la dignidad humana y el derecho al debido proceso.

ARTÍCULO 12: Los copropietarios deberán asistir puntualmente a las Asambleas ordinarias y extraordinarias. Los temas tratados y aprobados en éstas son de obligatorio cumplimiento inclusive para los ausentes o disidentes (art 37 Ley 675). La no asistencia a las reuniones de Asamblea generará una multa equivalente del 100% del valor de una cuota mensual de Administración. Se exonera de esta sanción los casos de fuerza mayor o caso fortuito. La cual deberá sustentarse dentro de los 3 días siguientes a la realización de la asamblea.

ARTÍCULO 13: Para las reuniones de Asamblea, cada Copropietario podrá dar poder a otra persona para que lo represente. Cada copropietario que asista a las reuniones de asamblea podrá tener máximo un (1) poder para representar a otro copropietario. Los miembros del Consejo de administración, el administrador y los empleados por ningún motivo podrán representar a otro copropietario.

ARTÍCULO 14: Los Copropietarios deberán atender cumplidamente el pago de las cuotas o expensas comunes, tanto ordinarias como extraordinarias, intereses de mora (Art. 30 Ley 675 de 2001), sanciones o las que determine la Asamblea.

ARTÍCULO 15: Los copropietarios y/o residentes deberán dar el debido trato y respeto a todos los residentes del conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y

administración, quienes en ejercicio de sus funciones velan por el cumplimiento de las normas establecidas para la copropiedad.

ARTÍCULO 16: Los copropietarios y/o residentes deberán atender y reparar en forma inmediata los daños o problemas que su propiedad cause a sus vecinos o sobre las zonas comunes, una vez sea informado o se dé cuenta del daño, estando a su cargo los costos de reparación como mano de obra, materiales, retiro de escombros, etc.

ARTÍCULO 17: Todo copropietario debe dotar su unidad privada y demás bienes con las medidas de seguridad, necesarias y razonables para prevenir cualquier tipo de robo o incendio. Será obligatorio el acatamiento de las medidas de control y seguridad que establezca la Asamblea de Copropietarios y/o el Consejo de Administración del Conjunto, tales como la identificación de los visitantes, empleados y de cualquier persona ajena a la copropiedad.

ARTÍCULO 18: Las ausencias temporales de los Copropietarios o arrendatarios mayores a tres días, deben ser informadas a la Administración, igualmente informará de las personas autorizadas para entrar y de las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia. Al dejar su casa sola, se recomienda que los residentes dejen sus aparatos eléctricos desconectados, salvo los que por ello ocasionen daño en su funcionamiento, y revisar que las llaves (válvulas) y los registros de agua, luz y gas queden cerrados.

ARTÍCULO 19: Todos los Copropietarios y/o Residentes del Conjunto deben suministrar a la administración sus datos personales: nombre, identificación, teléfono, celular, e-mail, placas de vehículos y nombre e identidad de empleados a cargo de su unidad residencial, con miras a facilitar la seguridad de toda la comunidad. Igualmente deberá suministrar similar información del nuevo copropietario o de su inquilino antes de la entrega formal del predio, entregando a ellos el manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 20: Cuando se tiene empleada del servicio doméstico, en las horas en que el copropietario y/o residente no se encuentre, deberá dejarse autorización escrita a la administración con indicación del nombre e identificación; en ningún caso podrá entrar acompañada, salvo autorización escrita del copropietario y/o residente. El mismo procedimiento se deberá llevar a cabo para el ingreso de personal de empresas de servicios públicos o privados personal de obras o mantenimientos en unidades privadas que deban ser atendidas por el servicio doméstico en ausencia del habitante. Bajo ninguna circunstancia se aceptarán autorizaciones telefónicas.

ARTÍCULO 21: Los Copropietario y/o Residente por ningún motivo podrán perturbar la tranquilidad, salubridad y sosiego domestico de los demás copropietarios y/o residentes, obligándose a cumplir las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia, Código Nacional de Policía y demás normas concordantes y complementarias.

ARTÍCULO 22: No se permite sacudir ni colgar sábanas, cobijas, toallas, alfombras, tapetes, ropa u otros elementos en balcones, ventanas o terrazas, ya que va en detrimento de la imagen del Conjunto. El incumplimiento de este artículo será sancionado de acuerdo con el anexo deberes y multas.



ARTÍCULO 23: Todos los Copropietarios y/o Residentes deben cuidar los prados y antejardines del conjunto manteniendo una buena presentación de los mismos. Los jardines de las fachadas no se podrán modificar salvo expresa aceptación por parte de la Asamblea de Copropietarios.

TITULO IV.

TENENCIA Y CONTROL DE MASCOTAS

ARTÍCULO 24: Los Copropietarios y/o Residentes del Conjunto que tengan mascotas, cumplirán lo dispuesto por la Ley 746 de 2.002, el Código Nacional de Policía y demás norma concordantes:

- a) No se permite la tenencia de animales salvajes o domesticados, animales de corral, ni animales que estén protegidos por especies en vía de extinción o animales considerados silvestres.
- b) Los tenedores de animales domésticos se hacen responsables por el cuidado de las mascotas y porque la tenencia de estos no afecten la salubridad, tranquilidad y convivencia de los propietarios, residentes, visitantes y de la Copropiedad.
- c) Los Copropietarios y/o Residentes deberán prevenir que los animales de los cuales son dueños, causen daños a personas, bienes o zonas comunes, y asumen toda la responsabilidad por cualquier daño o perjuicio causado.
- d) Las mascotas tienen que permanecer bajo la supervisión del copropietario y/o residente dentro de su vivienda y en las áreas comunes de la copropiedad deben permanecer con su respectiva correa.
- e) No se puede pasear a las mascotas dentro del Conjunto, ni dejarlos sueltos para hacer sus necesidades. No pueden ingresar a los jardines de otros Copropietarios, no pueden estar en el parque de los niños. .
- f) No dejar a las mascotas por tiempo prolongado en las terrazas o patio, En caso que el propietario y/o residente viaje no dejarlos solos durante su ausencia.
- g) No está permitido transitar con perros de alta peligrosidad como los enunciados en el Art. 108 y siguientes de la Ley 746 de julio 19 de 2002.
- h) Los copropietarios y/o residentes tenedores de mascota tiene que recoger los excrementos de su mascota y debe depositarlos bien sea en su unidad privada, en el chut de basuras y/o en las canecas establecidas para tal fin.
- i) Las reclamaciones por incumplimiento de las normas, se tramitarán ante la administración quien si lo considera conveniente lo remitirá al Comité de Convivencia. De ser necesario se acudirá a las autoridades competentes.
- j) Cualquier violación a las disposiciones de estos artículos y a cualquier otra disposición legal vigente sobre la tenencia y cuidado de animales será sancionada de conformidad con lo establecido en este Manual, el Reglamento de Propiedad Horizontal, Código Nacional de Policía y en las normas concordantes y complementarias.

TITULO IV.

VIGILANCIA Y SEGURIDAD

ARTÍCULO 25: Todos los copropietarios y/o Residentes son responsables de la seguridad de la Copropiedad y en consecuencia, se comprometen a acatar las medidas de seguridad establecidas en los protocolos de seguridad de la empresa de vigilancia, la Asamblea de Copropietarios y/o el Consejo de administración. Oportunamente informadas.

- a) Las instrucciones, controles, llamados de atención, etc., a los vigilantes o personal de conserjería, que tengan que ver directamente con la Copropiedad, estarán a cargo del Administrador o en su defecto del Consejo de Administración. En esa medida, el Administrador estará atento a transmitir a los vigilantes todas las inquietudes, reclamos, instrucciones y llamados de atención que tengan los Copropietarios y/o Residentes.
- b) Los vigilantes están contratados con el fin primordial de vigilar la seguridad del conjunto. Ni el administrador, los Copropietarios ni los Residentes solicitarán a los vigilantes la realización de actividades diferentes o que les exija desplazarse de su puesto de trabajo.
- c) Por razones de seguridad, únicamente el Administrador, los miembros del Consejo y los vigilantes tendrán acceso a las garitas y cuartos de máquinas. Sin embargo, si cualquier copropietario tiene información, conocimiento o sospecha de que en esas áreas se están desarrollando actividades inusuales violando el Reglamento de Propiedad Horizontal o el Manual interno de Convivencia, deberá acudir directamente a la Administración o al Consejo para que tomen las medidas pertinentes.
- d) Los Vigilantes tendrán a su cargo la distribución, custodia, inalterabilidad y entrega oportuna de la correspondencia. El Administrador será responsable de verificar que los Vigilantes entreguen la correspondencia oportunamente. Para tal efecto, el Administrador será responsable de mantener un libro de registro de correspondencia que deberán diligenciar los vigilantes.
- e) Los vigilantes deberán, en cada turno, dejar constancia de la entrega de todos los equipos, máquinas y correspondencia bajo su responsabilidad, en la minuta de novedades.
- f) Los vigilantes no permitirán la salida de ningún niño de la copropiedad sin la autorización previa y expresa de los padres.
- g) Está prohibida a los vigilantes la ingestión de bebidas embriagantes y de alucinógenos, al igual que presentarse al trabajo bajo los efectos del alcohol o de sustancias psicoactivas.
- h) Los vigilantes, no podrán intervenir en asuntos privados de Copropietarios y/o de los Residentes de la Copropiedad y su trato con los copropietarios, empleados o dependientes de éstos, deberá limitarse a lo estrictamente necesario y el trato debe ser amable, respetuoso y cortés.
- i) Los vigilantes, deberán revisar todo paquete que entre o salga de la Copropiedad con excepción de los que porten los Copropietarios, Residentes o visitantes. En todo caso requerirán la correspondiente autorización de los Copropietarios y/o Residentes para el ingreso o salida de los objetos por parte de los visitantes, empleados o dependientes.
- j) Cuando ingresen taxis, el vigilante debe revisar el baúl del vehículo, registrar en minuta la hora, placa y unidad visitada. En caso de visitas de médicos domiciliarios, los residentes deben autorizar el ingreso de las ambulancias o de los vehículos especializados.
- k) Los vigilantes deberán impedir que se propicien tertulias en la portería entre mensajeros, dependientes o conductores.
- l) Los vigilantes no podrán recibir visitas dentro de la Copropiedad.
- m) Los vigilantes no ingresarán a las unidades privadas, sino en los casos en que exista la debida justificación y previa autorización del Copropietario.
- n) Mantendrán en perfectas condiciones de aseo y limpieza su lugar de trabajo, de acuerdo con las instrucciones del Administrador.
- o) Los vigilantes cumplirán con los protocolos de seguridad deberán llevar los libros o minutas un libro de novedades, en el cual registrarán cualquier circunstancia que sea relevante con la indicación de su fecha, hora y de las observaciones que considere pertinentes y un libro de correspondencia en donde se registrará el día, la hora y el destinatario de la misma.



- p) Los vigilantes atenderán las instrucciones específicas determinadas en el protocolo de seguridad creado por su empresa.

TITULO VI.

MOVILIDAD DENTRO DEL CONJUNTO Y USO DE PARQUEADEROS

ARTÍCULO 26: Del uso de parqueaderos. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los Copropietarios y /o de los Residentes. Los parqueaderos asignados a la vivienda podrán ser arrendados por sus Copropietarios exclusivamente a Copropietarios y/o residentes del conjunto y es obligatorio informar por escrito esta novedad al Administrador.

Los Copropietarios, Residentes y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados, según el régimen sancionatorio descrito en este Manual.

- a) Realizar reparaciones o pintura del vehículo. Sólo se permitirán los trabajos necesarios para su desvare
- b) Utilizar la radio o equipo de sonido a alto volumen violando las normas de convivencia ciudadana
- c) Permitir la contaminación del piso de los parqueaderos con grasa, aceite o pintura. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder a su limpieza y reparación de la grama del parqueadero de manera inmediata después de haber ocurrido el hecho, en caso de no hacerlo, el Administrador deberá ordenar la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor
- d) No Utilizar el parqueadero como depósito. Se prohíbe dejar en los parqueaderos, zonas comunes y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, etc., y en especial material inflamable y explosivo, que afecten la buena estética y seguridad
- e) No Utilizar los parqueaderos para estacionar vehículos con capacidad superior a una tonelada, vehículos con carga que interrumpan o dificulten la normal circulación, buses, busetas o camiones, todos aquellos que por su peso dañen la infraestructura del parqueadero y las vías comunes. Estacionar cualquier vehículo que supere el estándar de vehículos familiares
- f) Los Copropietarios y/o Residentes solamente podrán utilizar los estacionamientos de visitantes cuando la limpieza, poda, obras u otro tipo de actividades así lo exijan. Esta utilización deberá limitarse al tiempo requerido para realizar dichas actividades. En los casos de obras o actividades que requieran la utilización de los estacionamientos de visitantes por más de un día deberá informarse a la Administración y su costo está determinado según tabla de valores anexa a este reglamento.
- g) El tiempo máximo para que el vehículo de un visitante permanezca en un parqueadero de visitantes son 5 horas. Si excede este tiempo se aplicarán los cargos mencionados tabla de valores anexa a este reglamento.
- h) En caso de que algún Copropietario tenga invitados con vehículos estacionados por más de cinco hora, deberá notificar a la Administración para su respectivo trámite tabla de valores anexa a este reglamento.
- i) Para el ingreso de vehículos de visitantes, al momento de la identificación y anuncio, se entregará en portería una ficha de visitante. El conductor deberá dejar a su vez un documento que se devolverá al momento de la salida



- j) Transitar dentro del conjunto a más de 10 kilómetros por hora
- k) Dentro de la Copropiedad, en materia de tránsito y movilidad, rigen las normas establecidas en el territorio nacional y se aplican las mismas sanciones
- l) Los Copropietarios y/o Residentes deberán dejar sus vehículos debidamente cerrados y con el sistema de alarma activado, si lo tuvieran. La Copropiedad no responderá por la pérdida de ningún objeto dejado dentro de los vehículos, ni por daños que estos sufran.
- m) Cualquier daño causado por un Copropietario, Residente o visitante deberá ser reportado por los vigilantes a la Administración y a los Copropietarios afectados.
- n) Por regla general, los vehículos estacionados en la Copropiedad podrán ser retirados por a) Sus Propietarios o conductores. b) Por terceros previamente autorizados por el Copropietario por escrito a la Administración.
- o) Cada Propietario deberá hacer uso apropiado del espacio designado para su parqueo; sin invadir el espacio del otro parqueadero
- p) Los vigilantes deberán impedir que se obstruya el acceso a la Copropiedad o se restrinja la libre circulación por las áreas comunes.

TITULO VII.

DE LOS TRASTEOS Y MUDANZAS

ARTÍCULO 27: Los Copropietarios y los Residentes darán aviso por escrito al Administrador de la mudanza que se vayan a realizar desde o hacia su unidad privada, por lo menos tres (3) días hábiles anteriores a la realización de la mudanza. Lo anterior, con el fin de que el Administrador informe a los vigilantes y ellos permitan la entrada o salida de las respectivas mudanzas, de manera que se garantice la seguridad de la Copropiedad. Este aviso sólo se requerirá en los casos en que se vaya a desplazar todos o la mayor parte de los bienes muebles ubicados en la unidad privada y tenga por objeto que los Copropietarios o Residentes se ubiquen o desplacen definitivamente de dicha unidad privada. En consecuencia no se requerirá para el ingreso de muebles de cualquier naturaleza las condiciones anteriores. En el caso de la mudanza de los Residentes, estos deberán acreditar el conocimiento y aprobación por parte de los Copropietarios respectivos.

- a) Las mudanzas e ingreso o salida de bienes muebles se realizarán de lunes a viernes entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m.
- b) Sin excepción, todo Copropietario, Residente o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, tanto de cuotas ordinarias como extraordinarias, multas y demás. Este paz y salvo se debe presentar al Administrador antes de efectuar el trasteo.
- c) En caso de daños o perjuicios presentados con ocasión de la mudanza, el Copropietario, Residente o arrendatario respectivo asume toda la responsabilidad por los mismos. En consecuencia, el Copropietario debe atender de manera inmediata cualquier reclamación por este concepto. El Administrador iniciará las obras de reparación inmediatamente y cargará los costos respectivos a la cuenta de Administración del inmueble responsable.
- d) Queda terminantemente prohibido el ingreso de vehículos de más de 2 toneladas y doble pacha en la rueda posterior



TITULO VIII.

DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS. PREVENCIONES Y CUIDADOS

ARTÍCULO 28: Los Copropietarios podrán permitir la entrada a su unidad privada al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de inspeccionar y/o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes. Con este fin, el Administrador dará aviso tres días antes, indicando la actividad específica que se va a desarrollar y su beneficio. De no ser autorizado el ingreso, el copropietario asume la responsabilidad de la situación presentada, exonerando a la copropiedad y a la administración de cualquier responsabilidad. **Solo en caso** de fuerza mayor o caso fortuito el administrador sin haber dado el aviso previo correspondiente podrá con la autoridad competente ingresar al predio (incendio, inundación, terremoto etc)

Las obras y reparaciones de las unidades privadas o de las zonas comunes se realizarán de lunes a viernes entre las 8:00 a.m. y las 5 p.m. y el sábado de 8:00 a.m. a 12:00 m. siempre y cuando los arreglos del sábado no produzcan ruidos como martilleo, taladrado, etc. Los días domingos y festivos no se realizarán obras y reparaciones de las unidades privadas ni de las zonas comunes a menos que situaciones de fuerza mayor o caso fortuito así lo exijan.

- a) El Administrador será responsable de garantizar que cualquier obra o reparación en las zonas común para el beneficio común, esté debidamente señalizada, se tomen todas las medidas de seguridad necesarias, se desarrolle conforme a reglas de seguridad industrial, de manera que se evite la ocurrencia de accidentes, afectaciones al medio ambiente, a la salud de las personas o a los bienes privados y comunes.
- b) Los Copropietarios, Residentes y arrendatarios autorizados por el Propietario de la unidad privada, que realicen obra o reparación dentro de la unidad privada deberán tomar todas las medidas de seguridad y efectuar la debida señalización para que se evite la ocurrencia de accidentes, afectaciones al medio ambiente, a la salud de las personas o a los bienes privados y comunes. Serán responsables de daños que se ocasionen a la copropiedad, a sus habitantes o a las unidades privadas.
- c) Los Copropietarios que realicen obras o reparaciones dentro de su vivienda serán responsables de mantener aseadas las vías aledañas a la obra o reparación, procurando no perturbar a los demás.
- d) El Copropietario interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres días a la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas. Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros, así como el pago de la seguridad social y ARL a que haya lugar.
- e) Los Copropietarios y/o Residentes se abstendrán de realizar construcciones que afecten la integridad, apariencia, unicidad y estética de la copropiedad. En consecuencia no realizarán cerramientos, cambios estructurales, cambios de fachada, cambios de puertas, instalación de rejas, cambio de jardines u otro tipo de actividades similares. En caso de infracción a esta disposición el Administrador iniciará las acciones pertinentes ante las autoridades competentes.
- f) En los casos en que la asamblea de Copropietarios apruebe, con al menos el 70% de los coeficientes, la necesidad o conveniencia de realizar cierto tipo de modificaciones que afecten la apariencia, unicidad y estética de la copropiedad deberá igualmente aprobar diseños unificados que los Copropietarios interesados en realizar la modificación adoptarán. En todo caso, estas



modificaciones deben contar con previa revisión de las autoridades competes y en caso de ser necesario generar cambios en el Reglamento de Propiedad Horizontal estos serán a costa de los que realicen la modificación.

- g) Está prohibido almacenar cualquier tipo de materiales fuera de la unidad privada o del cerramiento que se disponga para la realización de la obra o reparación en áreas comunes. En todo caso, de ser necesario, se solicitará la respectiva autorización al consejo de administración. Los desperdicios, residuos y basuras que resulten de cada obra o reparación, deberán ser evacuados de la Copropiedad bajo la responsabilidad y a expensas del Copropietario, Residente, o arrendatario de manera inmediata.
- h) Los bienes comunes cercanos al lugar donde se va a realizar la obra o reparación, deberán ser debidamente protegidos, con el propósito de que se conserven en su estado original y de preservar las redes de servicios públicos existentes y evitar accidentes.
- i) Está prohibido el tránsito dentro de la copropiedad de máquinas o cualquier otro sistema, cuyo peso supere las dos toneladas y que potencialmente pudieran deteriorar las vías comunes

TITULO IX.

DEL INGRESO DE PERSONAL EXTERNO A LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 29: Toda persona no residente está en la obligación de identificarse en portería. Su ingreso será autorizado por la casa receptora y quedará bajo su responsabilidad.

- a) Los vigilantes sólo dejarán entrar a las personas autorizadas que se dirijan a visitar a un Copropietario o residente
- b) Cada copropietario y/o residente será responsable por cualquier daño o perjuicio causado dentro de la copropiedad por parte de su autorizado
- c) La entrada de personal de mantenimiento o cualquier otro funcionario que se requiera para la realización de las actividades de administración que no esté dedicado de manera permanente a actividades dentro de la copropiedad, deberá ser autorizada por el administrador, con el cumplimiento de los requisitos de seguridad industrial.
- d) Para el ingreso de personal que desarrolle obras y reparaciones locativas, así como para cualquier empleado contratado por el copropietario y /o residente, deberá cumplir con lo establecido por la Ley relacionado con la seguridad social y riesgos profesionales.
- e) Los domicilios que sean solicitados siempre serán anunciados y autorizados por los copropietarios o residentes antes de su ingreso a la copropiedad.
- f) Se solicitará a los repartidores el ingreso caminando a entregar los domicilios. El vigilante hará el registro correspondiente a dicho ingreso.
- g) En todo caso, los vigilantes estarán pendientes de que el personal repartidor no permanezca más tiempo del estrictamente necesario en la copropiedad para lo cual el administrador impartirá las respectivas instrucciones
- h) Están absolutamente prohibidos los vendedores ambulantes dentro del conjunto
- i) El vigilante de turno deberá anunciar y registrar el nombre completo y hora de ingreso y salida de los empleados, visitantes, representantes de empresas de servicios públicos, representantes de empresas inmobiliarias, y en general de cualquier persona que ingrese al conjunto que no sea copropietario o residente.



TITULO X.

NORMAS DE SALUBRIDAD Y UTILIZACION DEL DEPÓSITO DE BASURAS

ARTÍCULO 30: Cada residente es responsable de mantener el aseo de la copropiedad, evitando ensuciar las zonas comunes, parqueaderos, áreas verdes y jardines. De igual manera, se prohíbe arrojar papeles y basura hacia las zonas de tránsito, dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad.

- a) Los cuartos de basuras, cuartos de máquinas, y cualquier otra instalación similar deberán permanecer cerrados y debidamente ordenados.
- b) La persona autorizada y contratada (todero) responsable de abrir el cuarto de basuras, no podrá revisar o disponer de las basuras depositadas en dicho cuarto, salvo por circunstancias debidamente justificadas y con autorización previa del Administrador. En consecuencia, salvo por lo establecido anteriormente, una vez depositadas las basuras sólo serán sacadas para ser depositadas en el carro de basuras por la persona autorizada.
- c) No está permitido el desarrollo de actividades de selección de material reciclable dentro de las zonas comunes de la copropiedad por parte de los vigilantes, del personal de conserjería, de los Copropietarios o Residentes o de cualquier otra persona ajena a la copropiedad. La asamblea de Copropietarios podrá tomar la decisión de desarrollar programas institucionales o no institucionales de reciclaje, caso en el cual el consejo de administración reglamentará lo pertinente.
- d) Los Copropietarios y los Residentes se comprometen a mantener limpios los jardines exteriores de sus correspondientes unidades privadas, las zonas comunes utilizadas para acceder a sus unidades privadas y en general todas las zonas comunes, manteniéndolas libres de basuras, escombros, herramientas, mangueras, ropa, trapos y similares, o de cualquier otro objeto que no tenga como función la ornamentación de sus áreas.
- e) Los Copropietarios y los Residentes se comprometen a no sacar las basuras fuera de las horas y días estipulados para tal fin. De no poder hacerlo deberán depositarlas en el chut de basuras, en caso de incumplimiento se sancionara al Copropietario. De acuerdo con la tabla anexa a este reglamento
- f) Los vigilantes deberán impedir que el carro de basuras obstruya el acceso a la copropiedad.
- g) El Administrador deberá asegurarse del lavado y fumigación periódica del cuarto de basuras y de las áreas comunes en general.

TITULO XI.

CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES

ARTÍCULO 31: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales, juegos infantiles, etc.) está a cargo de la administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas, así como de acatar las siguientes normas:

- a) No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, puertas de acceso. Solamente se permitirán los avisos para promocionar la venta o alquiler de una casa siempre y cuando el aviso colocado sea el autorizado por la administración en la cartelera común
- b) El uso de materiales inflamables o explosivos (cilindros de gas) dentro de la Copropiedad se debe hacer de manera responsable, cumpliendo con las normas de seguridad pertinentes.



TITULO XII. USO DE ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 32: Los Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes y deben velar por el bienestar de la comunidad en general.

- a) Está prohibido realizar actos impúdicos o que afecten la moral o buenas costumbres, consumir drogas o sustancias psicoactivas en zonas públicas o invitar al consumo dentro del conjunto.
- b) No se permite escribir, rayar o pintar avisos, letreros, grafitis, etc., en cualquier parte de las edificaciones del conjunto tales como las fachadas, puertas, muros.
- c) Está prohibido hacer uso de la zona de portería como sala de espera, reuniones, eventos o salón de juegos.

ARTÍCULO 33: Los Copropietarios podrán servirse de los bienes comunes, siempre que lo hagan según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso de los demás Copropietarios.

ARTÍCULO 34: Los Copropietarios usaran los bienes comunes cumpliendo lo establecido en los siguientes reglamentaciones:

GENERALIDADES Y NORMAS PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA

ARTÍCULO 35: Los profesores y entrenadores personalizados deberán radicar la hoja de vida en la administración cuando visitan por primera vez el conjunto, y deben presentar copia del pago de los parafiscales mensualmente. En caso de que un residente decida tomar clases con un profesor sin registrar, ante la administración, este adquirirá la condición de invitado del residente, con las responsabilidades que implica para el mismo. En consecuencia, si es el caso, deberá cancelar el ingreso al área deportiva. Este invitado no estará autorizado para realizar actividades de promoción, ni clases grupales por fuera del núcleo familiar de su anfitrión. Los profesores no están autorizados para hacer reserva de clases esto lo debe tramitar el residente ante el administrador o encargado del CLUB HOUSE. Los profesores no podrán hacer uso de las demás zonas del CLUB HOUSE, ni hacer uso de las instalaciones por más tiempo que el que requiere la clase.

ARTÍCULO 36: El Conjunto Canelón y la Administración no se hace responsable por las lesiones y/o accidentes que puedan sufrir los practicantes de algún deporte, por el mal uso de las instalaciones.

ARTÍCULO 37: Se debe evitar palabras soeces, lenguaje obsceno, o conducta indeseable y cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás usuarios

ARTÍCULO 38: No se permite consumir alimentos, bebidas, comer o masticar chicle, sólo se permitirá el ingreso de bebidas hidratantes en recipientes plásticos.

ARTÍCULO 39: Está prohibido fumar en estas zonas, lo mismo que el consumo de alcohol o sustancias psicoactivas.

ARTÍCULO 40: Se prohíbe la entrada de mascotas a estas zonas.



DEL GIMNASIO

ARTÍCULO 41: El uso del gimnasio es exclusivo para copropietarios y residentes, no obstante, éstos podrán tener invitados en esta zona máximo 1 por casa, previo lleno del formato de registro destinado para tal fin.

ARTÍCULO 42: Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ARTÍCULO 43: El horario del gimnasio será prestado de martes a domingo de 5:00 am a 10:00 p.m. Los festivos tendrán el mismo horario y los lunes no tendrá servicio por labores de aseo. Es de aclarar que cuando es lunes festivo, el martes se realiza el aseo. No obstante, este horario podrá ser modificado por el Consejo de Administración de acuerdo con el presupuesto aprobado.

ARTÍCULO 44: Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado. Se deberá limpiar con toalla y spray desinfectante, cada máquina después de su uso.

ARTÍCULO 45: Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.

ARTÍCULO 46: Se prohíbe el ingreso a niños menores de 12 años, sin acompañamiento de un adulto responsable por él, el cual no puede hacer parte del personal de servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 47: Sólo se permite el ingreso de bebidas hidratantes en botellas de plástico.

ARTÍCULO 48: Todo residente e invitado hará uso del gimnasio bajo su propia responsabilidad. El invitado deberá estar acompañado por el propietario o residente siempre y éste es quién deberá tramitar la autorización de ingreso. El Conjunto Canelón y la Administración no se hace responsable por cualquier accidente, lesión o enfermedad que sufran las personas en el área del gimnasio, por el uso indebido de los equipos o instalaciones. Por consiguiente, se recomienda dar estricto cumplimiento a las medidas de seguridad y a las indicaciones dadas en este manual.

Para el uso del gimnasio se debe tener en cuenta:

1. El servicio de gimnasio será gratuito para los propietarios y residentes del Conjunto.
2. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.
3. El horario de uso del gimnasio será de 5:00 AM hasta las 10:00 PM.
4. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
5. Se prohíbe adicionar peso a la máquina multifuerza.
6. Se prohíbe retirar del Gimnasio cualquier elemento de dotación del mismo (colchoneta, balones, pesas, entre otros)
7. El Gimnasio permanecerá cerrado. Las llaves estarán a cargo del administrador y se dejará una copia en portería con el fin de atender el requerimiento de uso presentado.
8. El Copropietario y/o Residente informará al encargado del club house, en caso de no encontrarse se solicitará al recorredor su apertura y deberá informar en el momento de su retiro para verificar el correcto estado y funcionamiento del lugar.
9. Cualquier mal uso o daño causados en estas áreas, serán cobrados a los responsables de estos hechos.

10. El Gimnasio es de uso exclusivo para personas mayores de 15 años.
11. Está prohibido hacer uso del gimnasio en compañía de mascotas.
12. La administración no asume responsabilidad alguna por exceso o mal uso de este servicio. Se sugiere cumplir con las recomendaciones médicas. Los ejercicios que se realicen serán responsabilidad de cada Copropietario y/o Residente.
13. No se permite ingerir comida ni bebidas alcohólicas, dentro del Gimnasio. Las personas ebrias serán retiradas del lugar. Se prohíbe el consumo de sustancias psicotrópicas o alucinógenas.
14. El uso del Gimnasio exige el cumplimiento de normas de higiene, consideración y respeto hacia los demás usuarios.
15. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso del Gimnasio solo en compañía del copropietario que los invitó.
16. Se recomienda no hacer actividad física sin tener el conocimiento ni la asesoría necesaria para tal fin.
17. Se prohíbe el uso de celulares, juegos de video, tabletas electrónicas y todo equipo de uso personal.
18. Será responsabilidad del usuario el conocer y verificar su buen estado de salud para la práctica del deporte, el Club House no se hace responsable de la salud del usuario.

DE LA PISCINA Y ZONAS HÚMEDAS

ARTÍCULO 49. La natación se regirá por el Reglamento Oficial de la Federación Nacional de Natación y por las Reglas Especiales que fija el presente Reglamento.

1. Asamblea determina el cobro a los visitantes por el uso de la piscina y zonas húmedas y será el Consejo de Administración quien establezca las tarifas.
2. La piscina no podrá ser utilizada para realizar actividades con ánimo de lucro.
3. El horario de la piscina, zonas húmedas y salvavidas será prestado de acuerdo a las temporadas de vacaciones o tiempos normales y será ajustado por la administración de acuerdo a los requerimientos de los propietarios, que serán autorizadas por el consejo de administración y notificadas a todos los propietarios. Los días lunes no abra servicio por encontrarse en mantenimiento, si el lunes es festivo se realizará el mantenimiento el día martes.
4. El área de la piscina debe contar con implementos de seguridad para nadar, por ejemplo flotadores.
5. Es requisito saber nadar, la persona que ingrese a la piscina y no sepa nadar, debe informarlo previamente al personal del Club House. Los niños deberán estar acompañados en el agua por un adulto responsable, conforme con la ley 1209 del 14 de julio de 2008 en el capítulo 4.
6. Los menores de 12 años serán admitidos dentro de la piscina si y solo si, lo hacen en compañía de sus padres (quienes deben permanecer en los alrededores de la piscina) y/ o un adulto responsable que no podrá ser parte del personal al servicio de la copropiedad (Ley 1209 del 2008, Artículo 16). Cuando el niño no goce de esta compañía será retirado de la piscina. En ningún caso se asumirá responsabilidad alguna por parte de la copropiedad. Un adulto podrá ser responsable de máximo 3 menores de 12 años. Niños menores de 14 años no podrán acceder por ninguna circunstancia a la zona húmeda del baño sauna.
7. Para el ingreso a la piscina de niños de 1 a 3 años que requieren el uso de pañal, deben usarlo con vestido de baño. Prohibido el cambio de ropa y/o pañales en el área de piscina o sus alrededores ya que existe un cambiador en el baño familiar destinado para esta tarea específicamente.



8. Las empleadas del hogar solo podrán ingresar al área de la piscina en calidad de acompañantes. A excepción de autorización por parte del propietario de la casa de la cual sea empleada, la cual debe ser por escrito solicitada y aceptada por la Administración.
9. El uso de la piscina queda reservado única y exclusivamente para los residentes que son copropietarios y los residentes debidamente acreditados. Tanto los residentes copropietarios como los residentes podrán hacer uso de la piscina con dos invitados por unidad privada, sin embargo es permitido asistir con otros dos (2) invitados quienes pagarán la tarifa establecida para tal fin.
10. El costo del ingreso de los invitados será fijado por el Consejo de Administración, de acuerdo con el presupuesto, y se verá reflejado en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente.
11. Los invitados solo podrán realizar en la piscina actividades de práctica libre y de recreación; no podrán tomar clases, realizar terapias, orientación, entrenamiento o estimulación.
12. En el caso de los residentes temporales, el copropietario podrá solicitar un permiso por escrito a la Administración, que lo autorice para el ingreso y uso de las instalaciones sin costo por un tiempo específico.
13. Para ingresar a la piscina y zonas húmedas debe tener un traje de baño, para la piscina además con gorro de baño. No es permitido bañarse con cualquier otro tipo de ropa. En las zonas húmedas debe ingresarse con traje de baño adecuado y toalla.
14. Se debe ingresar a la piscina y zonas húmedas con calzado antideslizante y apropiado para estas zonas (cross, sandalias y chancletas, etc).
15. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas. No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
16. Está prohibido arrojar basura en la piscina, se deben utilizar las papeleras u otros recipientes destinados para tal efecto.
17. Es obligatorio presentarse e identificarse en la administración del Club House antes de ingresar a la piscina y zonas húmedas.
18. Todas las personas que ingresen a hacer uso de la piscina y zonas húmedas se deben duchar antes del uso de la piscina o zonas húmedas.
19. No se permite el cambio de ropa en área de piscina o zonas húmedas. Para esto se debe utilizar la zona de Vestieres.
20. Está prohibido ingerir comida, bebidas, comer o masticar chicle, fumar, bebidas alcohólicas y drogas o sustancias similares dentro del área de la piscina y zona húmedas, Sólo se permitirá el ingreso de bebidas hidratantes en recipientes plásticos.
21. Se prohíbe ensuciar el agua con prácticas antihigiénicas como escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.
22. Por razones de salubridad, no se permite el ingreso a la piscina y zonas húmedas a personas con vendajes de cualquier tipo, afecciones a la piel, hongos, enfermedades de vías respiratorias o enfermedades infectocontagiosas como gripa, conjuntivitis, eruptivas u otras.
23. No se permite correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas, vestieres y servicios sanitarios.
24. Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.
25. No se permite el uso de malas palabras, lenguaje obsceno, o conducta indeseable; se evitarán los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en la piscina; ó cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás usuarios.



26. El uso de radios o grabadoras, no está permitido dentro de las instalaciones de la piscina, a excepción del uso de los mismos para realización de clases debidamente aprobadas por la administración. Solo se permite el uso de reproductores de música siempre y cuando se use con audífonos.
27. Los equipos y mobiliario que se encuentran en el área de la piscina, zonas húmedas y gimnasio (Club House) deben ser cuidados y utilizados según corresponda sin reubicarlos.
28. En caso de lluvias fuertes con relámpagos o rayos el salvavidas retirará los bañistas del área de la piscina por seguridad.
29. Los usuarios de la piscina y de las zonas húmedas no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada del club house.
30. No se permite nadar en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada, igualmente usar o permanecer en las zonas húmedas por fuera del horario establecido.
31. Para las clases de natación, solo se hará uso de un carril de la piscina, de forma que se permita el uso de la misma por los demás copropietarios y/o residentes. Se deberán respetar las clases y áreas utilizadas por los participantes para éstas. No habrá clases para invitados.
32. Con el objetivo de hacer uso eficiente de los recursos y garantizar una temperatura adecuada, quien desee hacer uso del sauna y turco deberá solicitar al personal responsable del club house encenderlo con una hora de anticipación.

PROHIBICIONES:

1. Dejar ropa u objetos personales en las sillas y mesas.
2. Llevar objetos de vidrio al área de piscina.
3. Fumar y entrar en estado embriaguez.
4. Utilizar expresiones indebidadas.
5. Dejar el locker abierto, se recomienda llevar un candado por seguridad.
6. El uso por tiempo prolongado de las duchas.

NOTA: El Club Huso Canelón no se hace responsable por ningún objeto de valor dejado en sus áreas.

ARTÍCULO 50: RECOMENDACIONES ESPECIALES:

Antes de ingresar a la piscina tenga en cuenta que:

1. Se recomienda ducharse y pasar por el lava pies (antes y después de usar la piscina).
2. Es obligatorio vestido de baño adecuado.
3. Utilizar gorro de baño.
4. Limpiar muy bien las vías respiratorias (nariz).
5. Ingresar a la piscina, por lo menos una hora después de haber consumido alimentos.
6. No se permite ubicar toallas u otros objetos personales en el cerramiento de vidrio.

ARTÍCULO 51. RESPONSABILIDAD:

1. Todo residente e invitado hará uso de la piscina bajo su propia responsabilidad. El Club House Canelón no se hace responsable por cualquier accidente, lesión o enfermedad que sufran las personas en el área de la piscina. Por consiguiente, se recomienda dar estricto cumplimiento a las medidas de seguridad y a las indicaciones dadas en este manual y por el personal encargado.



2. En todo momento y sin objeción alguna, se debe hacer caso a las instrucciones dadas por el salvavidas.
3. Club House no asumirá en ningún caso responsabilidad por las consecuencias del uso de la piscina y zonas húmedas recordando a los residentes que siempre deberán tener control sobre sus hijos e invitados cuando utilicen los servicios de la misma.
4. Los niños deben estar obligatoriamente bajo la supervisión y responsabilidad de un adulto. El Club House, su salvavidas o personal no se hace responsable por ningún tipo de accidente o por el cuidado de los niños.

AREA DE ZONAS HUMEDAS TURCO Y SAUNA

El baño turco de vapor se caracteriza por tener una alta concentración de humedad y el baño sauna es calor seco. Entre sus más destacados beneficios se incluyen la eliminación de toxinas, relajación muscular y mental, además, mejorar la circulación sanguínea y desintoxicar el organismo.

ARTÍCULO 52:. Los propietarios, residentes e invitados tienen derecho al uso de las Zonas Húmedas de manera gratuita. El aforo del turco y sauna será máximo de 6 personas. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de estas zonas solo en compañía del copropietario que los invitó.

1. El servicio se solicitará en el Club House Canelón con el encargado de zonas húmedas con mínimo 1 HORA de anterioridad. Informando la cantidad de personas que harán uso y la casa.
2. Los usuarios deberán informar en el momento de su retiro para verificar el correcto estado y funcionamiento del lugar.
3. Los usuarios de las zonas húmedas ingresan allí, bajo su propia responsabilidad.
4. Los usuarios de las zonas húmedas no deben mojar las áreas comunes tales como escalera, ascensor y/o sala de juegos.
5. El ingreso a las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño, zapatos o calzado de suela de caucho antideslizante. Queda prohibido bañarse o estar en las zonas húmedas con cualquier otro tipo de ropa.
6. El turco y sauna es de uso exclusivo para personas mayores de 15 años. Los menores de 18 años deben estar en todo momento en compañía de uno de sus padres o un adulto responsable.
7. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar las zonas húmedas. En general cada usuario tomará las precauciones teniendo en cuenta su estado de salud. La administración no asume responsabilidad alguna por exceso en la utilización de estos servicios. Sugerimos cumplir con las recomendaciones médicas.
8. No se permite ingerir comida ni bebidas alcohólicas, dentro de las zonas húmedas. Las personas ebrias serán retiradas del lugar. Se prohíbe el consumo de sustancias psicotrópicas o alucinógenas en las zonas húmedas.
9. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas
10. No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en las zonas húmedas, o cualquier actividad que incomode a los demás usuarios.
11. Está prohibido hacer uso de las zonas húmedas en compañía de mascotas.
12. El uso del baño turco y sauna exige el cumplimiento de normas de higiene, consideración y respeto hacia los demás usuarios.
13. Prohibido encender y apagar el turco y sauna por parte de los residentes y/o usuarios, solo lo debe realizar el encargado del área autorizado.

14. Cualquier mal uso o daño causados en estas áreas, serán cobrados a los responsables de estos hechos.
15. Por razones de seguridad y para evitar posibles incendios dentro del sauna y turco, no deberán introducirse libros, papeles, revistas y/o periódicos dentro del mismo.
16. Las zonas húmedas permanecerán cerradas. Las llaves estarán a cargo del administrador y se dejará una copia en portería con el fin de atender el requerimiento de uso presentado.

ARTÍCULO 53: CONTRAINDICACIONES: Favor no usar las zonas húmedas si presenta:

1. Enfermedades cutáneas o infectocontagiosas, Heridas profundas, Problemas de corazón como; infarto de miocardio, estados de descompensación cardiovascular y síntomas de estenosis, Problemas venosos crónicos, insuficiencia venosa, síndrome postrombótico, Varices en fase aguda, Problemas de circulación cerebral, trombosis, estados tras haber sufrido infartos cerebrales, Tensión arterial baja o hipertensión arterial de origen renal superior a 200mmHg., Glaucoma, hipertiroidismo o tumores, Toxemias gravídicas severas, Enfermedades inflamatorias agudas internas como hepatitis y nefritis, Episodios de fiebre, Los tres primeros meses de embarazo con historiales de partos prematuros.

Tener precaución en los siguientes casos:

1. Durante la menstruación
2. Cuando una persona sufre de baja presión arterial.
3. Hipertensión compensada mediante medicación: el enfriamiento se debe realizar sin ducha y progresivamente.
4. En hipertensiones no medicadas: solo se debe tomar bajo consejo médico.

ARTÍCULO 54. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que las sesiones tengan una duración de 40 a 60 minutos, con intervalos de 15 minutos por seguridad.
2. En caso de sensación de ahogo o mareo, salir inmediatamente.
3. Si se encuentra en estado de embarazo, evite usar las zonas húmedas, en caso de hacer uso de estas áreas será bajo su total responsabilidad.
4. Después de haber salido del sauna y turco se recomienda enfriar el cuerpo con una ducha, empezando por los pies y acabando por la cabeza. Una vez seco reposar de 10 a 15 minutos.
5. Después de practicar algún deporte, se recomienda descansar entre 15 y 30 minutos antes de entrar.
6. Se recomienda utilizar estos servicios de turco y sauna una o dos veces por semana.
7. Acatar las instrucciones dadas por la persona encargada de las zonas húmedas.

Dado el fuerte calor que reina en el sauna y turco, la pérdida de agua por transpiración puede ser superior por un litro por hora y la temperatura corporal puede subir hasta los 40°C, para compensar esta deshidratación es indispensable beber agua.

SALÓN SOCIAL

ARTÍCULO 55: Los copropietarios pueden hacer uso del salón social cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Presentar solicitud por escrito al administrador mínimo con un (1) día hábil de anterioridad, indicando la fecha del evento (sujeto a disponibilidad de acuerdo con el orden de las solicitudes).



2. Para el uso del salón social se deberá realizar un pago de 3 salarios mínimos diarios vigentes.
3. El pago debe ser cancelado antes de evento, en la cuenta bancaria del conjunto y presentarla a la administradora.
4. El salón será entregado por el administrador en perfectas condiciones de limpieza y funcionamiento y en la misma forma el copropietario o residente deberá devolverlo.
5. El Salón se alquilará siempre y cuando no esté comprometido y se realice el pago correspondiente.
6. Está prohibido realizar actos impúdicos o que afecten la moral o buenas costumbres, consumir drogas o sustancias psicoactivas en zonas públicas o invitar al consumo dentro del conjunto.
7. En caso de presentarse cualquier tipo de daño relacionado con el evento, la Administración informará al copropietario y/o residente para que efectúe las reparaciones necesarias y estas sean recibidas a satisfacción por parte de la Administración, asegurando que se conserve el buen estado y funcionamiento del lugar. En caso de no realizar la reparación por parte del copropietario y/o residente, la administración procederá con el arreglo previa notificación al responsable de la reparación, y llevará a cabo los arreglos pertinentes, una vez hechos los arreglos, el cobro de este valor se incluirá en la siguiente cuenta de cobro de administración al copropietario y/o residente responsable.
8. El horario de uso del salón será de 7:00 a.m. a 3:00 a.m. del día siguiente.
9. El copropietario y/o el residente al que se le haya prestado el salón social deberá acatar y respetar las normas vigentes en el manual de convivencia, en el Código Nacional de Policía y demás normas reglamentarias vigentes con el fin de evitar cualquier perturbación a la tranquilidad y la salubridad.
10. En caso de perturbación por la actividad realizada en el salón social o incumplimiento al Reglamento de PH y/o al Manual de Convivencia, se llevará el debido proceso para la aplicación de las acciones a que haya lugar.

DEL PARQUE INFANTIL

ARTÍCULO 56: El parque infantil es de uso libre y exclusivo de todos los niños y niñas menores de 14 años. El uso también está supeditado a las normas de convivencia y respeto. Es necesaria la supervisión permanente de padres o adulto responsable.

ARTÍCULO 57: Se establece que el daño causado por el mal uso de las instalaciones del parque será reparado por cuenta del residente(s), del o de los niños residentes o invitados que causen dicho daño.

ARTÍCULO 58. : Los parques infantiles son de uso exclusivo de los niños, no deben ser utilizados para pasear las mascotas.

TITULO XIII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 59: Es el organismo conciliador de la copropiedad, y se encarga de buscar la solución de conflictos y fortalecer las relaciones de vecindad.

ARTÍCULO 60: Se elige por votación en la asamblea general de copropietarios. Debe ser conformado por un número impar de miembros dando cumplimiento a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 61: El comité de convivencia tendrá a su cargo el estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación, escuchar a los implicados en los hechos perturbatorios, resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias. Dicho comité servirá de mediador en los conflictos que se presenten entre los Copropietarios y/o Residentes del conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, de conformidad la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal en especial lo determinado en artículo 80

ARTÍCULO 62: El siguiente es el procedimiento para presentar una queja ante el comité de convivencia por situaciones reiterativas de infracciones cometidas a las normas establecidas en este manual y las normas que lo complementen:

- a) Se debe radicar la queja formal ante la administración.
- b) La administración realizará un primer acercamiento al implicado buscando conciliar la situación presentada, dejando constancia por escrito de este procedimiento.
- c) Si la situación no se resuelve, la administración acudirá al comité de convivencia para solicitar una reunión de conciliación con el implicado.
- d) El comité de convivencia escuchará a las personas involucradas, evaluará y expondrá las fórmulas de solución del conflicto y si es posible realizará la conciliación pertinente. Toda queja y su solución será registrada en acta.
- e) El comité de convivencia no podrá imponer sanciones.

TITULO XIV.

MULTAS

ARTÍCULO 63: Multas: Con base en lo establecido por la Ley 675 de 2001 y el artículo 79 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el incumplimiento de las obligaciones consagradas en el presente manual será causal de sanciones, que serán aplicadas por la administración del conjunto al infractor (Copropietario y/o Residente) de la copropiedad.

ARTÍCULO 64: Las sanciones impuestas por la administración podrán ser apeladas ante el consejo de administración dentro de los tres días hábiles siguientes a la comunicación de la sanción, con la exposición de motivos de la inconformidad y las pruebas pertinentes.

ARTÍCULO 65: Todas las reclamaciones por parte de un Copropietario y/o Residente, deben ser presentadas por escrito, documentadas y con las pruebas que se quieran hacer valer, las cuales pueden ser siquiera sumarias para soportar las decisiones tomadas.

PARAGRAFO 1. PROCEDIMIENTO. Para la aplicación de una sanción debe haberse cumplido previamente este procedimiento por parte de la administración de la copropiedad, sin el lleno de estos requisitos no podrá ser válida la sanción que se imponga, el procedimiento es el siguiente:

ART. 66: RESOLUCIÓN DE SITUACIONES DE CONFLICTO

PASO 1



El residente del Conjunto Canelón que evidencie la situación de conflicto debe presentar la solicitud, queja, reclamo o sugerencia a la Administración del conjunto únicamente de forma escrita. Para la presentación de esta solicitud, queja, reclamo o sugerencia se puede utilizar el Formato para Peticiones, Quejas, Reclamos o Sugerencias, el cual estará dispuesto de forma física en la oficina de Administración. También se puede recibir por medio del correo electrónico de la Administración, siempre y cuando tenga todos los datos solicitados en el formato designado para este procedimiento. Es importante resaltar la contundencia de las pruebas en todas las solicitudes, quejas, reclamos y sugerencias.

Recibida la queja o evidenciada la situación el administrador correrá traslado de la queja o de la evidencia por escrito al posible infractor, quien tendrá la oportunidad de presentar por escrito sus descargos o las pruebas que considere necesarias para su defensa en término no mayor a cinco (5) días. Si el presunto infractor no presenta sus descargos o las pruebas correspondientes o en efecto a pesar de los descargos se evidencia la falta, se generará por parte de la administración un llamado de atención por escrito.

PASO 2

- La Administración genera por escrito Llamado de Atención a quien cometió la falta, junto con las pruebas recaudadas. Posteriormente se le envía la notificación de recibido de este Llamado de Atención a quien presentó la PQRS.
- El infractor tiene 10 días hábiles después de la entrega del Llamado de Atención para presentar sus descargos y pronunciarse sobre las pruebas presentadas.

PASO 3

Si la Administración no logra con el Llamado de Atención un cambio de comportamiento, que permita dar cumplimiento a la Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, normas Gubernamentales o Municipales, Manual de Convivencia, etc., por parte del o los infractores, se remitirá el caso directamente al Comité de Convivencia. Este citará a ambas partes (infractores y denunciantes) a una reunión en la cual se realizará un Acta de Compromiso. Todo lo ocurrido en la reunión, reposará en su respectiva Acta que será remitida inmediatamente al Consejo de administración y a la administración con los compromisos adquiridos por el infractor.

La asistencia del infractor a la reunión convocada por el Comité de Convivencia es obligatoria y no lo exime de la sanción o sanciones que se le impongan.

PASO 4

Si el infractor incumple con los compromisos adquiridos la Administración tiene 10 días hábiles para evaluar la situación y generar la sanción correspondiente.

- Las sanciones serán impuestas por el Administrador, de acuerdo con los procedimientos definidos en el Manual de Convivencia, o en su defecto en el Reglamento de Propiedad Horizontal o normatividad que sea aplicable.
- Las sanciones impuestas deberán ser ejecutadas por la Administración, aun acudiendo a la Autoridad Policial si fuere el caso.
- Las sanciones pueden contemplar multas económicas, publicación en lugares comunes con la lista de infractores, y restricción al uso de bienes comunes no esenciales, de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Las decisiones que se adopten serán notificadas al infractor por escrito y por correo certificado a la dirección registrada en la Reunión de Descargos.

- Contra la decisión tomada por el Administrador, se puede interponer un recurso de reposición ante el concejo de administración y subsidiario de apelación ante la Asamblea General en la reunión más próxima.
- Si el infractor no responde, no hace uso del derecho a la defensa y contradicción, se entiende que no le interesa acudir a estos mecanismos y la sanción queda efectiva.
- Si el infractor responde y los argumentos de la contradicción o de su defensa son valederos la Administración procederá a informarle por escrito que no fue acreedor de la sanción, pero si la Administración considera que no son lo suficientemente fuertes solamente le informara que la sanción fue ratificada e impuesta, igualmente se le informará al sancionado que tiene tres (3) días hábiles para apelar esa decisión ante el consejo de Administración quien tendrá quince (15) días hábiles para dar respuesta.

ARTÍCULO 67: A continuación, se incluye tabla con los deberes y las sanciones establecidos por el incumplimiento de los mismos. Los valores relacionados en dicha tabla están definidos en porcentaje con respecto al valor de la cuota de Administración y su cobro se incluirá en las cuentas de cobro de la cuota mensual de Administración.

ARTÍCULO 68: Se conservará en el archivo de la copropiedad, el soporte correspondiente a los cobros efectuados y éstos podrán ser consultados por el afectado.

INFRACCION	MULTAS
No asistir puntualmente a las Asambleas ordinarias y extraordinarias	100% del valor de una cuota mensual de administración
Utilizar los parqueaderos de visitantes para estacionar los vehículos de los Residentes y/o Copropietarios y el uso por parte de visitantes por más de 8 horas	25% del valor de la cuota mensual de administración
Colgar, sacudir, pegar o instalar objetos que modifiquen las fachadas (balcones, ventanas o terrazas).	25% del valor de la cuota mensual de administración cada vez que esto ocurra.
Incumplir las normas establecidas en la ley 746 de 2002, Código Nacional de Policía y demás normas concordantes relacionadas con el manejo responsable de las mascotas	50 % del valor de la cuota mensual de administración
No sacar las basuras en los horarios establecidos, y dejarlas en áreas no permitidas.	25% del valor de la cuota de administración.
Realizar reuniones sociales donde no se respeten las normas de convivencia y los niveles de ruido.	50% del valor de la cuota de administración cada vez que esto no ocurra.



Exceder los límites de velocidad dentro del conjunto (máximo 10 km por hora).	50% del valor de la cuota de administración.
Lavar vehículos en el parqueadero o en la zona de visitantes.	25% sobre el valor de la cuota de administración.
No dejar objetos diferentes a los vehículos en los parqueadero por más de 12 horas.	25% sobre el valor de la cuota de administración
El Incumplimiento a las reglas y normas establecidas en los numerales correspondientes a uso de Gimnasio, Salón social, Piscina y Zonas húmedas, Parque infantil y las demás que corresponden al TITULO XII USO DE ÁREAS COMUNES del presente Manual	25% sobre el valor de la cuota de administración.

Las sanciones establecidas en este manual no exime de las que se establezcan en las normas superiores (Código Nacional de Policía, Ley 675 de 2001, entre otras) y se incluirán en la cuenta de cobro de la cuota de administración del mes posterior a la infracción.

ARTICULO 69. Alcances de la intervención: Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el comité de convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendientes a normalizar los pagos de cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza de la administración como representante legal del conjunto según se dispone en el reglamento de propiedad horizontal.

TITULO XV. DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 70. Reformas. El presente manual de convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en asamblea general ordinaria o extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 71. Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en la ciudad de Cajicá, según Acta No. 002 de la Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO CANELON PH, celebrada el día 23 de marzo de 2017 y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha. Su reforma se presenta en la asamblea ordinaria de propietarios programada para el día 19 de marzo de 2020.