

## Tabla de contenido

1	GENERALIDADES	1	12.3	ASCENSORES	28
2	OBJETO3		12.4	CARTELERAS COMUNALES	28
3	PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA	4	12.5	BICICLETEROS	29
4	LEGALIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL		12.6	PROCESO DE RESERVA Y USO DE	
	MANUAL DE CONVIVENCIA.	5		ESPACIOS COMUNES	29
5	DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y		12.7	CLUB HOUSE	30
	RESIDENTES.	6			
6	DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS		12.7.1	SALÓN SOCIAL	31
	Y/O RESIDENTES.	7	12.7.2	TERRAZA COMUNAL – ZONA BBQ	
7	RESTRICCIONES	PARA	31		
	COPROPIETARIOS Y/O RESIDENTES.	9	12.7.3	PISCINA	32
8	SEGURIDAD	11	12.7.4	SALÓN INFANTIL	33
8.1	PORTERÍA Y ACCESO	11	12.7.5	SALÓN DE JUEGOS	34
8.2	SEGURIDAD INTERNA	12	12.7.6	GIMNASIO	34
8.3	SEGURIDAD ÁREAS COMUNES	13	13	SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	36
8.4	ACCESO	PARA	14	SANCIONES	Y MULTAS
	ENTIDADES			POR	
	GUBERNAMENTALES	14		INCUMPLIMIENTO	DE OBLIGACIONES
8.4.1	EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA			NO	
	14		15	PECUNIARIA	37
8.4.2	EN SITUACIONES DE NO EMERGENCIA			PROCEDIMIENTO	PARA
	14			LA	
9	CONTAMINACIÓN AUDITIVA	14	16	IMPOSICIÓN	DE SANCIIONES
9.1	REUNIONES	14	37		
9.2	VEHÍCULOS	15	16.1	MULTAS	ESTABLECIDAS
9.3	REPARACIONES LOCATIVAS	15	39		
10	CONSERVACIÓN, ORDEN Y ASEO		16.2	¿QUÉ	ES UNA FALTA?
	16		39		
10.1	MUDANZAS	16	16.2.1	FALTA	TIPO 1:
10.2	ZONAS COMUNES	17	39		
10.3	BALCONES Y FACHADAS	17	16.2.2	FALTA	TIPO 2:
10.4	ASEO	18	39		
10.5	BASURAS	18	16.2.3	FALTA	TIPO 3:
11	TENENCIA DE MASCOTAS	18	39		
12	ZONAS COMUNES Y EQUIPOS		17	HABEAS	DATA
	COMUNALES		39		
	23		18	APROBACIÓN	Y VIGENCIA
12.1	ZONAS VERDES	26			40
12.2	PARQUEADEROS	26			

## 1 GENERALIDADES

El propósito del Manual de Convivencia del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H., ubicado en la Cra. 39D No. 5A-52, Puente Aranda - Bogotá D.C., con NIT 901.761.387-8, es establecer las pautas necesarias para fomentar una convivencia armónica y solidaria entre los miembros de nuestra comunidad. A lo largo de este documento, se

destacan los principios fundamentales que buscan promover el desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual de los individuos, mediante el respeto mutuo a los derechos fundamentales y el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso, se debe consultar la normatividad vigente.

Este Manual se basa en los principios superiores de la Constitución Política de Colombia, el Código Civil, el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, así como en las modificaciones que puedan derivarse de sentencias emitidas por el Estado Colombiano. Se enfoca en las normas sustantivas que regulan los derechos y obligaciones de las personas que forman parte de una comunidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, adaptándolas como pautas de comportamiento obligatorio dentro de nuestra comunidad. En todo caso, se debe consultar la normatividad vigente.

El Manual de Convivencia está dirigido a toda la comunidad del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H., incluidos copropietarios, residentes, personal de servicio, visitantes y cualquier otra persona que forme parte de nuestra comunidad o interactúe con ella. En este documento, cuando se mencionen términos como "copropietario", "residente", "visitante", o cualquier otro que denote participación o identidad, se entenderá que se incluyen todas las personas, sin distinción de género, identidad o expresión de género. Nuestro objetivo es crear un espacio de convivencia

basado en el respeto, la inclusión y la igualdad, garantizando que cada miembro se sienta parte integral de nuestra comunidad.

El Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) es un acto jurídico que constituye el contrato social que regula tanto las propiedades privadas como las áreas comunes de la copropiedad. Su cumplimiento es de carácter obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas que adquieran el derecho de dominio o cualquier otro derecho real sobre las unidades privadas, así como para aquellos que tengan el uso o goce de las mismas a título de mera tenencia, como es el caso de los arrendatarios.

La dirección, administración y control de la copropiedad están a cargo de los organismos de la Persona Jurídica del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H., los cuales velan por el adecuado funcionamiento de la comunidad y el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Reglamento.

## Derechos Reales

Los copropietarios son titulares de los siguientes derechos reales:

a) Derecho de dominio exclusivo: En los términos del artículo 699 del Código Civil, sobre las unidades residenciales independientes, lo que les otorga la facultad de ejercer plena propiedad y disfrute sobre su respectiva unidad privada.

b) Derecho de dominio en comunidad: Este derecho es ejercido de manera conjunta por todos los copropietarios sobre los bienes comunes, los cuales están específicamente determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Este dominio en comunidad implica el uso compartido y la responsabilidad

colectiva sobre las áreas comunes de la propiedad.

## **Uso y Goce de las Unidades Residenciales**

El uso y goce de las unidades residenciales corresponde exclusivamente a los copropietarios y/o residentes, independientemente del título bajo el cual ocupen las unidades.

En cuanto a los apartamentos, su uso está estrictamente limitado a fines residenciales. Por lo tanto, no se permite su utilización para actividades comerciales, industriales o de servicios. Esta restricción tiene como objetivo preservar la tranquilidad y seguridad de la comunidad, asegurando que el entorno sea adecuado para la convivencia residencial.

## **Inviolabilidad del Domicilio**

Las unidades residenciales del **CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H.** son inviolables, y su acceso por personas ajenas a los copropietarios requiere el consentimiento explícito de estos. El allanamiento solo procederá en los casos y por las autoridades expresamente autorizadas por la ley.

En situaciones de caso fortuito o fuerza mayor (como incendios, inundaciones, fugas de gas, entre otros), y ante la ausencia e imposibilidad de comunicación con el copropietario y/o residente, la Administración, o en su defecto, el presidente del Consejo de Administración podrá autorizar el ingreso a la unidad residencial, con el único propósito de evitar mayores daños. En estos casos, se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los bienes y las personas. En todo caso, se deberá

consultar la normatividad vigente para asegurar el cumplimiento de los procedimientos establecidos por la ley.

## **Tolerancia**

La convivencia pacífica exige tanto de los residentes como de los organismos de dirección el respeto por la diferencia de criterios y opiniones, salvaguardando su condición de personas humanas, respetadas y dignas. La diversidad de pensamientos y comportamientos debe ser tratada con respeto mutuo, asegurando un ambiente armonioso para todos.

## **Igualdad**

Todos los residentes son iguales ante la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia. No se hará distinción alguna en el trato, y todos los miembros de la comunidad deben gozar de los mismos derechos y responsabilidades. Resolución

Pacífica de  
Conflictos El Comité de  
Convivencia, el Consejo  
de Administración o la  
Administración, dentro del alcance de sus  
competencias tal como se define en este  
manual, procurarán la resolución pacífica de  
los conflictos o conductas anómalas que se  
presenten entre los residentes o entre estos y  
la Administración. Cuando actúe la  
Administración como conciliadora, lo hará en  
calidad de amigable componedor, en equidad  
y conforme a los términos establecidos por la  
ley.

## **Vehículo**

De acuerdo con el artículo 2º del Código  
Nacional de Tránsito (Ley 769 del 2002), se

define como: "Todo aparato montado sobre ruedas que permite el transporte de personas, animales o cosas de un punto a otro por vía terrestre pública o privada abierta al público." Cuando la Administración o cualquier residente tenga conocimiento de la realización de un hecho u omisión punible o contravencional, deberán ponerlo en conocimiento de la autoridad competente. De igual forma, deben informar al Comité de Convivencia y al Consejo de Administración en el menor tiempo posible.

## Sanciones

El incumplimiento de las normas establecidas en este manual será considerado una infracción y, como tal, acarreará una sanción pedagógica y/o económica determinada por el Consejo de Administración, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. La evaluación de la infracción se realizará mediante el seguimiento al infractor y la consideración de sus descargos. La sanción impuesta será añadida a la cuenta de la cuota de administración del mes siguiente a la imposición, sin perjuicio de los costos adicionales que puedan aplicarse por daños o pérdidas ocasionadas.

Las acciones que violen de manera significativa la Ley estarán sujetas a investigación y sanción por las autoridades legales correspondientes. Conforme a la Ley, los padres o tutores legales de menores de edad serán responsables de las multas o sanciones derivadas de las acciones de sus hijos o pupilos.

## Disposiciones

En todo caso, cualquier infracción al presente Manual de Convivencia será objeto de análisis

y aplicación de amonestaciones y/o multas, conforme a las disposiciones aquí establecidas.

Los siguientes anexos conforman parte integral del presente documento:

**Anexo 1: Multas Establecidas** Este anexo define las sanciones económicas aplicables por el incumplimiento de las normativas del Conjunto Residencial. Las faltas se clasifican

según su gravedad, y cada infracción está asociada con una multa determinada. Este documento es esencial para todos los copropietarios y residentes, quienes deben conocer las consecuencias de no adherirse a las normas establecidas en el Manual de Convivencia.

Cualquier modificación a las multas estipuladas en este anexo requerirá la aprobación de la asamblea general de copropietarios, garantizando así que las decisiones sean tomadas de forma colectiva y conforme a los intereses de la comunidad.

**Anexo 2: Listado de Valores de Compensación por Uso y Horarios.** Este anexo constituye una guía indispensable tanto para residentes como para visitantes del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. Detalla los costos asociados al uso de diversas instalaciones y servicios dentro del conjunto, incluyendo, entre otros, el parqueadero para visitantes, el salón social, las áreas de BBQ entre otros espacios comunes.

Además, este documento establece las tarifas de compensación por el uso de estos servicios, así como los horarios en los que se

pueden utilizar, para garantizar un uso ordenado y armonioso de las instalaciones. Cualquier modificación a este listado requerirá la revisión y aprobación de la asamblea general de copropietarios. Se recomienda a todos los interesados consultar este documento para conocer los valores actualizados y las regulaciones aplicables al uso de los servicios y facilidades del Conjunto Residencial.

#### Anexo 3: Otras Disposiciones

Este anexo constituye un complemento vital del Manual de Convivencia del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. y tiene como objetivo proporcionar un glosario de términos esenciales para la correcta comprensión de las normativas, además de incluir reglamentos, regulaciones o normas actualizadas que puedan surgir o modificarse con el tiempo.

Este documento es de consulta obligatoria tanto para residentes como para visitantes, ya que abarca aspectos adicionales y novedosos que

pueden surgir en la convivencia diaria del conjunto residencial. Incluye disposiciones que son relevantes para el buen funcionamiento de la comunidad, en la que es necesario mantenerse informado sobre los cambios y actualizaciones que puedan afectar la vida en común.

Se recomienda revisar periódicamente este anexo para estar al tanto de las últimas disposiciones y garantizar el cumplimiento de todas las normas establecidas.

Cualquier modificación a este anexo requerirá la aprobación de la asamblea general de copropietarios, asegurando que todos los

miembros de la comunidad participen en las decisiones que impacten la convivencia y el funcionamiento del conjunto.

## 2 OBJETO

El Manual de Convivencia que a continuación se expone tiene por objeto regular todas las conductas tendientes a mantener un ambiente de convivencia sana y pacífica dentro del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H., ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. (Cundinamarca). Asimismo, establece las sanciones e infracciones para todas aquellas personas que incumplan los preceptos consignados en el presente manual.

Este manual es aplicable a los copropietarios, residentes, personas que presten sus servicios a la copropiedad o en ella, y a los visitantes.

Lo establecido en este documento tiene sustento jurídico en la Constitución Política de Colombia, en la Ley 675 de 2001 (que regula el Régimen de Propiedad Horizontal) y en la Ley 1801 de 2016 (actual Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). Esta normatividad tiene como finalidad garantizar la defensa de los derechos y el cumplimiento de los deberes de todas las personas sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Es importante resaltar que, en todo caso, se debe consultar la normatividad vigente para asegurar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

## 3 PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

Se entiende por convivencia la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas dentro del marco del ordenamiento jurídico. Este principio tiene su origen en la necesidad de establecer normas de conducta

que promuevan el adecuado desarrollo de las relaciones entre los individuos de una comunidad, garantizando así el respeto por la dignidad humana, los derechos fundamentales y los demás principios inherentes al ser humano.

Bajo este entendimiento, el concepto de convivencia está acompañado de principios esenciales que buscan velar por el desarrollo armónico de los individuos en sociedad. Entre estos principios se encuentran:

- La prevalencia de los derechos de los habitantes de la comunidad,
- El interés general sobre el particular,
- La búsqueda de la igualdad,
- El respeto mutuo,
- La solidaridad,
- La libertad y
- La autorregulación.

Todos estos valores están orientados a fomentar un ambiente de paz y armonía para todos los miembros de la comunidad, en este caso, para los copropietarios y residentes del Conjunto Residencial.

Cada copropietario y/o residente será solidariamente responsable por las acciones y omisiones de las personas que dependan de él o de ella, así como de sus invitados. Esto incluye la responsabilidad por cualquier infracción que dé lugar a sanciones o multas por la violación de las normas legales vigentes en este Manual de Convivencia.

Este enfoque busca asegurar que todos los miembros de la comunidad contribuyan al bienestar colectivo y se adhieran a las reglas establecidas para promover una convivencia respetuosa y ordenada.

La Ley 675 de 2001, en su Artículo 2, establece los principios orientadores que deben guiar la convivencia en la propiedad horizontal y que son fundamentales para el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. Estos principios son:

**1. Función social y ecológica de la propiedad** Los reglamentos de propiedad horizontal deben respetar la función social y ecológica de la propiedad. Esto significa que la propiedad debe cumplir con un papel que beneficie no solo al propietario individual, sino también a la comunidad y el entorno en el que se encuentra. Además, debe ajustarse a las normativas urbanísticas vigentes para garantizar que su uso y desarrollo no afecten negativamente el bienestar general y el medio ambiente.

**2. Convivencia pacífica y solidaridad social** Los reglamentos de propiedad horizontal deben promover el establecimiento de relaciones pacíficas, cooperativas y solidarias entre los copropietarios y/o residentes. La convivencia debe entenderse como vivir en compañía de otros, respetando las diferencias y fomentando la colaboración y el apoyo mutuo entre los miembros de la comunidad. Esto permite que las relaciones entre los residentes sean armónicas y constructivas, contribuyendo al bienestar colectivo.

**3. Respeto de la dignidad humana** El respeto a la dignidad humana es un principio fundamental que debe inspirar las actuaciones tanto de los órganos de administración como de los copropietarios. La dignidad humana implica reconocer y valorar a cada individuo como un ser único, con sus derechos y características particulares. Este principio se basa en los Derechos Humanos

consagrados en la Constitución Política de Colombia, los cuales garantizan la vida, la justicia, la libertad, la igualdad, la seguridad y la solidaridad de todos los seres humanos.

#### **4. Desarrollo de la libre iniciativa privada dentro del bien común**

Los reglamentos de propiedad horizontal deben respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del

bien común. Esto significa que, aunque los copropietarios tienen libertad para tomar decisiones sobre el uso de sus propiedades, deben hacerlo respetando las necesidades y el bienestar de la comunidad en su conjunto. Este equilibrio entre los intereses privados y el bienestar colectivo es clave para garantizar una convivencia armónica.

#### **5. Equidad**

Todos los residentes deben ser tratados en condiciones de igualdad ante la ley, sin importar sus diferencias de intereses, necesidades, expectativas o capacidades. El principio de equidad asegura que cada persona sea respetada y valorada en función de sus derechos, buscando siempre la justicia y la no discriminación dentro de la comunidad.

#### **6. Derecho al debido proceso**

En cualquier actuación administrativa o judicial que implique la imposición de sanciones por incumplimiento de las obligaciones, se debe garantizar el debido proceso. Esto incluye el derecho a la defensa, la contradicción y la impugnación de decisiones. De acuerdo con el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, el debido proceso es un derecho fundamental que debe ser respetado en todas las actuaciones judiciales y administrativas. Este artículo establece que "Nadie podrá ser

juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio."

Estos principios guían la convivencia y el comportamiento dentro del Conjunto Cerrado Primavera 6 39 II P.H., asegurando que las normas de convivencia y las relaciones interpersonales sean justas, equitativas y respetuosas de los derechos de todos los miembros de la comunidad.

#### **4 LEGALIDAD Y OBLIGATORIEDAD DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.**

Los preceptos consagrados en el presente Manual

de Convivencia serán de obligatorio cumplimiento por parte de todas aquellas personas que se encuentren bajo el régimen de propiedad horizontal del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. a saber, los Copropietarios, Residentes, personas que presten sus servicios a la copropiedad o en ella y a los Visitantes.

Lo anterior, encuentra fundamento jurídico en el pronunciamiento realizado por la Corte Constitucional, en la sentencia T-034/13, en donde se afirma: "No cabe duda de que los reglamentos de propiedad horizontal y los manuales de convivencia constituyen un acto de voluntad de la Asamblea General, como resultado del ejercicio del derecho a la propiedad de sus integrantes. Los deberes, obligaciones, derechos y sanciones que en ellos se incluyan deben estar acordes con la

Constitución y la Ley, en especial con los derechos fundamentales de aquellos que se ven cobijados por sus normas. En cuanto al alcance de las sanciones, es preciso señalar que ellas deben atender a los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad, previa determinación de un fin legítimo que las justifique”.

De acuerdo con lo anteriormente citado, se hace necesario indicar que el carácter vinculante del Manual de Convivencia encuentra sustento en que es producto del acuerdo de todas aquellas personas que integran un Conjunto Residencial de propiedad horizontal, y que, ante la necesidad de dictarse sus propias normas, tienen la facultad de crear diferentes estatutos, que faciliten su diario vivir. Al aceptar ser parte de un Conjunto Residencial, de igual manera se acepta que se deben acatar todos aquellos acuerdos y documentos que tenga dicha propiedad, y que hayan surgido con ocasión de reglamentar el funcionamiento de esta. Por lo anterior, todo lo acordado durante la Asamblea General de Copropietarios, siempre y cuando, esté acorde con el ordenamiento jurídico, será de obligatorio cumplimiento.

## 5 DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.

Los Copropietarios del Conjunto Cerrado Primavera 6 39 II P.H. gozan de una serie de derechos que son fundamentales para la convivencia y el buen funcionamiento de la comunidad. A continuación, se detallan estos derechos:

**a. Derecho de dominio exclusivo:** Cada Copropietario tiene un derecho de dominio exclusivo sobre su unidad residencial, conforme a las normas generales del Código Civil y las disposiciones especiales de la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal).

**b. Enajenación y disposiciones sobre la unidad:** El Copropietario puede enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad residencial a cualquier título sin necesidad de consentimiento de los demás Copropietarios, siempre con las limitaciones impuestas por la ley y este Manual de Convivencia.

**c. Uso de los bienes comunes:** Los Copropietarios pueden hacer uso de los bienes comunes siempre que lo hagan conforme a la naturaleza y destino ordinario de los mismos, sin afectar el uso legítimo de los demás Copropietarios y usuarios.

**d. Disfrute de servicios comunales:** Los Copropietarios tienen derecho a disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General de Copropietarios.

**e. Solicitud de servicios a la Administración:** Los Copropietarios pueden solicitar a la Administración los servicios que ésta deba prestar según lo establecido por la Ley, la Asamblea General, el Consejo de Administración y este Manual de Convivencia.

**f. Derecho a la información:** Los Copropietarios tienen derecho a recibir información pertinente a su estado de cuenta o situaciones puntuales

dentro de los horarios establecidos por la Administración.

**g. Participación en asambleas generales:** Los Copropietarios pueden intervenir en las deliberaciones de las Asambleas Generales de Copropietarios con derecho a voz y voto. El voto de cada Copropietario será proporcional al coeficiente de su unidad, en caso de decisiones económicas. Para otras decisiones, se regirá por la regla de "un voto por cada unidad residencial". Los moradores no Copropietarios tienen derecho a ser oídos en las decisiones que les puedan afectar.

**h. Obras y reparaciones urgentes:** Los Copropietarios tienen derecho a ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación de su unidad, cuando la Administración no las haga oportunamente, y exigir el reintegro de las cuotas correspondientes de los demás Copropietarios.

**i. Aplicación de sanciones:** Los Copropietarios pueden pedir a la Administración la aplicación de multas y la ejecución de sanciones impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración a aquellos que violen las disposiciones legales y el Manual de Convivencia.

**j. Convocatoria de asambleas extraordinarias:** Los Copropietarios pueden solicitar a la Administración la convocatoria de asambleas extraordinarias conforme a lo establecido en este Manual de Convivencia,

siempre que se alcance al menos el 5% del coeficiente de la copropiedad.

**k. Intervención del Comité de Convivencia:** Los Copropietarios pueden solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar conflictos, de acuerdo con las disposiciones de este Manual de Convivencia.

**I. Elección para órganos de control:** Los Copropietarios tienen derecho a ser elegidos miembros del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia y otros órganos de control. Para ello, deben cumplir ciertos requisitos, como ser mayores de 18 años, estar a paz y salvo con la copropiedad, no tener antecedentes disciplinarios y demostrar disposición para trabajar por la comunidad.

**m. Respuesta a peticiones:** Los Copropietarios tienen derecho a recibir respuesta a sus peticiones, solicitudes, quejas y reclamos por parte de la Administración, de acuerdo con los términos establecidos por la Ley.

**n. Canales formales de comunicación:** Los Copropietarios pueden comunicar sus sugerencias, solicitudes, quejas y reclamos a través de los canales formales de comunicación establecidos por la Administración.

**o. Protección de derechos personales:** Los Copropietarios tienen derecho a proteger su intimidad, buen nombre y honra, especialmente en redes sociales que sirvan para fortalecer la comunicación y la convivencia del Conjunto Residencial,

conforme a la Constitución Política y la jurisprudencia.

**p. Otros derechos:** Los Copropietarios tienen todos los demás derechos que se consagren en la Ley o en otros artículos de este Manual de Convivencia.

Estos derechos buscan garantizar una convivencia armónica, respetuosa y equitativa entre los miembros del Conjunto Residencial, asegurando la preservación de la propiedad, la equidad, y el bienestar común de todos los Copropietarios y Residentes.

## 6 DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y/O RESIDENTES.

Los Copropietarios y Residentes del Conjunto Residencial deben cumplir con una serie de obligaciones y responsabilidades que buscan asegurar una convivencia armónica, respetuosa y en beneficio de toda la comunidad. A continuación, se detallan los principales deberes:

**a. Uso adecuado de bienes privados:** Los Copropietarios deben usar sus bienes privados de acuerdo con su naturaleza y destino, respetando las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia. Esto incluye abstenerse de actos que comprometan la seguridad, generen ruidos molestos, afecten la salud pública o perturben la tranquilidad de los demás.

**b. Uso moderado de zonas comunes:** Los Copropietarios deben utilizar las zonas

comunes como áreas de recreación, el salón comunal y los parqueaderos con moderación y cuidado, siguiendo las normas de uso establecidas.

**c. Responsabilidad de los padres y cuidadores:** Los padres, madres y cuidadores deben supervisar el comportamiento de los niños en las zonas comunes, asegurando la higiene, el cuidado de los recursos naturales y evitando que jueguen en lugares no autorizados para prevenir accidentes.

**d. Donaciones a zonas comunes:** Los Copropietarios pueden hacer donaciones de elementos en buen estado para las zonas comunes, siempre que notifiquen por escrito a la Administración y esta apruebe dicha donación.

**e. Actualización de información:** Los Copropietarios deben mantener actualizada su información de contacto y censo de Residentes en la Administración cuando vendan, compren o arrienden su unidad.

**f. Mantenimiento de la unidad residencial:** Los Copropietarios deben realizar el mantenimiento y las reparaciones pertinentes en sus inmuebles, especialmente las redes de servicios internos. Cualquier daño o perjuicio causado a las zonas comunes o a unidades colindantes por negligencia será responsabilidad del Copropietario.

**g. Construcciones y modificaciones:** Los Copropietarios de unidades en los últimos pisos no podrán construir nuevos pisos o realizar modificaciones sin la autorización de la Asamblea

General y el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

**h. Uso adecuado de accesos:** Se recomienda hacer uso adecuado de los accesos dispuestos para la circulación de ingreso y salida al Conjunto Residencial.

**i. Conservación de bienes comunes:** Los Copropietarios deben cuidar y conservar los bienes comunes, respondiendo por los daños ocasionados a estos, incluso en caso de culpa leve.

**j. Permiso de entrada a la unidad:** Los Copropietarios deben permitir la entrada de la Administración o personal autorizado para realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes, previa solicitud escrita de la Administración.

**k. Notificación de adquisición de bienes:** Los Copropietarios deben notificar a la Administración dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de una unidad de propiedad privada, incluyendo los datos del título de propiedad y proporcionar fotocopia del certificado de libertad.

**l. Informar cambios en el uso de la unidad:** Los Copropietarios deben mantener informada a la Administración sobre cualquier cambio en el uso, goce o disposición de su unidad residencial.

**m. Asistencia a asambleas:** Los Copropietarios deben asistir puntualmente a las asambleas de Copropietarios y demás

reuniones convocadas, o delegar su representación mediante poder.

**n. Condiciones de higiene y seguridad:** Los Copropietarios deben mantener su unidad residencial en óptimas condiciones de higiene, limpieza y seguridad. Además, deben informar a la Administración sobre casos de enfermedades infecciosas que puedan afectar a la comunidad.

**o. Funcionamiento de aparatos e instalaciones:** Los Copropietarios deben velar por el buen funcionamiento de los aparatos eléctricos, de gas e instalaciones dentro de su unidad.

**p. Contratos con arrendatarios:** Los Copropietarios que otorguen el uso o goce de su unidad residencial deben firmar contratos en los que sus arrendatarios o residentes se comprometan a cumplir este Manual de Convivencia y las disposiciones de los órganos de Administración.

**q. Responsabilidad solidaria por daños:** Los Copropietarios son responsables solidarios de los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, residentes, usuarios o cualquier persona que ocupe su unidad.

**r. Estar a paz y salvo con la Administración:** Los Copropietarios deben estar a paz y salvo con la Administración para realizar cualquier trámite notarial o mudanza.

**s. Cumplimiento de la Constitución:** Los Copropietarios deben cumplir con los deberes

y obligaciones establecidos en el artículo 95 de la Constitución Política de Colombia.

**t. Asistir a reuniones aclaratorias:** Los Copropietarios deben presentarse cuando se les notifique para asistir a reuniones aclaratorias o de descargos organizadas por el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración.

**u. Actualización de datos en la base de datos:** Los Copropietarios deben actualizar la información contenida en la base de datos de la copropiedad y notificar cualquier cambio.

**v. Trato respetuoso al personal:** Los Copropietarios deben brindar un trato cordial y respetuoso al personal que preste servicios al Conjunto Residencial.

**w. Denunciar maltratos y violencia:** Los Copropietarios deben denunciar ante las autoridades competentes cualquier maltrato, delito sexual o violencia intrafamiliar observada dentro del Conjunto Residencial.

**x. Apoyo a personas vulnerables:** Los Copropietarios deben brindar apoyo a quienes se encuentren en situaciones de debilidad o indefensión, como menores, adultos mayores, personas con movilidad limitada o discapacidades, y mujeres gestantes.

**y. Conservación del medio ambiente:** Los Copropietarios deben contribuir a la conservación del medio ambiente y el aseo del Conjunto Residencial, evitando la contaminación, como no botar colillas de cigarrillos o basura en las zonas comunes.

**z. Respeto por la movilidad en zonas comunes:** Los Copropietarios deben respetar la movilidad en las zonas comunes, las señales de tránsito en los parqueaderos y los avisos establecidos en las áreas comunes, evitando afectar el espacio de circulación de los vecinos.

**aa. Cuidado de redes e instalaciones:** Los Copropietarios deben velar por el adecuado uso de las redes e instalaciones de servicios públicos, y comunicar cualquier daño o mal funcionamiento.

**bb. Responsabilidad con mascotas:** Los Copropietarios deben recoger los excrementos de sus mascotas en las zonas comunes y depositarlos en los contenedores adecuados.

**cc. Supervisión de niños:** Los padres deben estar pendientes de que los niños no jueguen en las salidas de emergencia ni en otras zonas no autorizadas para evitar accidentes.

Estos deberes están diseñados para garantizar el buen funcionamiento de la comunidad, fomentar el respeto mutuo y mantener un entorno seguro y saludable para todos los Copropietarios y Residentes del Conjunto Cerrado Primavera 6 39 II P.H.

## 7 RESTRICCIONES PARA COPROPIETARIOS Y/O RESIDENTES.

En relación con las unidades de dominio privado están restringido los siguientes actos:

- a. **Enajenar, destinar o conceder el uso de la unidad residencial** para fines distintos a los autorizados por el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual, o por la asamblea general de Copropietarios, o para usos contrarios a la moral, las buenas costumbres, o contrarios a la ley y las autoridades.
- b. **Sostener en las columnas, muros estructurales, medianeros y techos cargas o pesos excesivos**, introducir maderos o hacer huecos en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecte la presentación del Conjunto Residencial o que comprometa la solidez de las edificaciones.
- c. **Colocar avisos, carteles, propaganda o letreros en las ventanas de las edificaciones**, salvo aquellos autorizados por la asamblea general de Copropietarios. Los letreros de "SE VENDE" o "SE ARRIENDA" deberán ubicarse dentro de las ventanas y deben tener dimensiones moderadas y estéticas.
- d. **Almacenar, introducir o mantener sustancias peligrosas como materiales antihigiénicos**, húmedos, corrosivos, inflamables o explosivos, y cualquier sustancia que represente un peligro para la integridad de la construcción o la salud de sus habitantes.
- e. **Realizar obras que impliquen modificaciones internas o ampliaciones sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley**, el reglamento o las normas urbanísticas correspondientes.
- f. **Destinar las unidades residenciales para fines fabriles o industriales, en los cuales se requiera maquinaria o equipos** que puedan causar daños a las instalaciones generales o incomodar a los vecinos, o que interfieran con el funcionamiento de radios, televisores o cualquier otro equipo de sonido.
- g. **Perturbar la tranquilidad de los Residentes con ruidos**, fiestas, gritos, peleas, olores o música a alto volumen, especialmente durante la noche o en las primeras horas del día.
- h. **Tomar precauciones para mitigar los sonidos**, ruidos, humos y olores que se produzcan en su unidad residencial, a fin de no molestar a los demás.
- i. **No usar el inmueble para actividades ilegales** como el ocultamiento de personas, el depósito de armas, explosivos o sustancias psicoactivas, dado que es un conjunto residencial.
- j. **Arrojar materiales inadecuados como telas, pañales**, toallas sanitarias, tierra o elementos que obstruyan las cañerías. El infractor será responsable de los daños ocasionados y de los gastos de reparación.
- k. **Los Copropietarios de los apartamentos en el último piso no podrán elevar** nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones. Los Copropietarios de los apartamentos en el primer piso no podrán ejecutar obras que perjudiquen la seguridad de las construcciones.
- l. **Colocar macetas o elementos** en las ventanas o balcones de las unidades residenciales que puedan causar riesgos o accidentes. Además, se prohíbe tender ropa, cortinas, zapatos, etc., por las ventanas.
- m. **No se puede modificar el diseño de las ventanas ni la fachada** de los apartamentos.
- n. **No alterar la ventilación ni la red de gasodomésticos en los inmuebles privados.**

- o. No arrojar desperdicios o sustancias por las ventanas que perjudiquen la salubridad, imagen o seguridad del Conjunto Residencial.**
- p. No colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes de otras unidades o zonas comunes.**
- q. Limitar el ruido en las unidades residenciales** para que no supere los 55 decibelios durante el día (7:00 am a 9:00 pm) y los 45 decibelios en la noche (9:00 pm a 7:00 am), conforme a la Resolución 0627 de 2006. En relación con los bienes comunes los siguientes actos están restringidos:
- r. Obstruir el acceso a zonas comunes o áreas de circulación** peatonal o vehicular, dificultando el paso de personas y vehículos.
- s. Usar las zonas comunes como lugares de reunión** o para cualquier actividad que genere incomodidad o bullicio.
- t. Colocar avisos, letreros o elementos en las fachadas,** ventanas, puertas o paredes externas sin la autorización de la asamblea general de Copropietarios. También está prohibido modificar o retirar las placas de nomenclatura instaladas.
- u. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.**
- v. Usar las zonas comunes para estacionar motos,** bicicletas y triciclos, ya que estas áreas están destinadas exclusivamente para circulación y acceso a los apartamentos.
- w. Arrojar basura o desperdicios en las áreas comunes,** en bienes de propiedad privada o en las vías públicas.
- x. Usar las zonas de estacionamiento para juegos infantiles** o actividades similares como montar bicicleta.
- y. Almacenar materiales, muebles u objetos en las zonas comunes** sin autorización previa, lo que genere desorden o molestias.
- z. Realizar obras que afecten,** alteren o modifiquen las zonas comunes.
- aa. Alterar la fachada del Conjunto Residencial** modificando el número o tipo de ventanas o puertas, aumentando o disminuyendo el número de vidrios o modificando su color o material.
- bb. Instalar rejas de seguridad o antenas que no estén** en conformidad con el diseño aprobado por la asamblea o sin la debida autorización.
- cc. Modificar, obstruir o alterar las redes generales de servicios** públicos sin la debida autorización de la autoridad competente o las entidades acreditadas para tal fin.
- dd. Queda prohibido fumar en áreas cerradas comunes** del Conjunto Residencial como pasillos, ascensores, club house y otros espacios interiores.
- ee. Sacudir alfombras, cortinas o ropa** en las ventanas o áreas comunes que caigan en unidades inferiores.
- ff. Instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos o vibraciones permanentes,** como parte de una actividad laboral o negocio.
- gg. Ingresar sin autorización a áreas restringidas como el cuarto de bombas, cuartos de máquinas, o de celaduría.**
- hh. Limitar el ruido generado en las zonas comunes** para que no exceda los límites de 55 decibelios durante el día y 45 durante la noche, conforme a la normativa vigente.
- ii. Realizar ventas o promociones en áreas comunes sin la autorización** del Consejo de Administración.
- jj. Usar armas dentro** del Conjunto Residencial.

kk. Vender o **consumir bebidas alcohólicas, narcóticos o psicotrópicos** en las zonas comunes.

ll. Usar la **portería o accesos comunes como lugares de reunión** y visitas sin la debida autorización.

mm. Almacenar, **transportar o utilizar** pólvora

dentro del Conjunto Residencial.

nn. **Encender hogueras en zonas verdes** o en áreas no destinadas para tal fin.

oo. Suministrar **bebidas alcohólicas** al personal durante su jornada laboral.

pp. Ejercer actividades **que contaminen el ambiente** o causen olores o ruidos que perturben la tranquilidad de los vecinos

## 8 SEGURIDAD

### 8.1 PORTERÍA Y ACCESO

a) Las puertas de acceso al CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. e ingreso a las torres, deben permanecer cerradas.

b) Los Copropietarios y/o Residentes de las unidades residenciales, de acuerdo con el registro consolidado por la Administración, son las únicas personas que pueden entrar y salir libremente.

c) Los Visitantes deben anunciarse en la portería y el personal de vigilancia no permitirá el ingreso hasta cuando el visitante haya sido anunciado por el citófono o teléfono y autorizado por el residente; a los Visitantes que sean prestadores de bienes o servicios (asistencia doméstica, personal de instalación, técnicos, etc.) se le exige un documento de identificación para registrar sus datos en la minuta de control de Visitantes.

d) No se permite el ingreso de Visitantes, si no se encuentra el Copropietario y/o Residente. En caso de que se necesite el ingreso libre o restricción de acceso de un visitante, familiar o conocido a una unidad residencial en ausencia del Copropietario y/o Residente lo debe notificar por escrito a la Administración, para así adecuar las medidas precisas, junto con el personal de vigilancia.

e) Cuando por cualquier motivo no sea posible comunicarse con los Residentes para anunciar la llegada de Visitantes, no se permitirá la entrada de estos, salvo que previamente esté autorizado o que el Copropietario y/o Residente los reciba personalmente en la portería.

f) No está permitido realizar juegos o actividades recreativas/deportivas en el área de recepción y acceso vehicular.

g) Si un menor de edad intenta salir del conjunto residencial sin estar acompañado por un adulto, el personal de portería se comunicará inmediatamente con la unidad residencial del menor para requerir la presencia en la recepción de un adulto responsable que autorice y supervise su salida. Esta política está diseñada para proteger la seguridad de los menores, asegurando que todas sus salidas del conjunto sean supervisadas adecuadamente por sus tutores o padres, quienes en todo caso serán los responsables de cualquier evento que involucre al menor de edad fuera del conjunto residencial.

h) En el conjunto residencial, los menores de edad deben estar acompañados por un adulto responsable en las zonas comunes y durante cualquier evento organizado por la copropiedad o si existiesen eventos asistidos por personal de apoyo del

Club House. En todo caso los padres o tutores tienen la responsabilidad directa sobre los menores en dichos espacios y situaciones.

i) El arrendamiento de apartamentos 'por días' debe ser notificado previamente a la Administración para coordinar adecuadamente el ingreso de arrendatarios o Visitantes temporales, asegurando su pleno cumplimiento con el Manual de Convivencia y las normativas vigentes. Será responsabilidad del copropietario asumir cualquier sanción resultante de infracciones cometidas por sus arrendatarios o Visitantes.

j) Visitante: Toda persona cuya residencia permanente no sea alguna de las unidades residenciales del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. independientemente del grado de parentesco o amistad que tuviere con cualquiera de los Copropietarios o Residentes. Los Copropietarios y/o Residentes del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. son los responsables de sus Visitantes y asumirán como propia cualquier FALTA en la que sus Visitantes incurran.

k) Los Copropietarios y/o Residentes son responsables de autorizar el ingreso de su personal de servicio, incluyendo a quienes brindan asistencia doméstica. Es esencial informar al personal de vigilancia una vez que finalice la prestación de servicios, con el objetivo de gestionar adecuadamente el control de accesos y evitar entradas no autorizadas.

l) La administración autorizará el ingreso de proveedores o externos a la copropiedad previa la presentación de la seguridad social en cumplimiento con el requisito de SG-SST. El personal de vigilancia

deberá cotejar la información suministrada por la administración.

m) Es responsabilidad discrecional de los Copropietarios y/o Residentes asegurar que todo personal externo autorizado por ellos cuente con cumplimiento con el requisito de SG-SST. En todo caso serán responsables de la situación que se presente en caso del incumplimiento.

n) Los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad presentan previo a su ingreso la identificación respectiva. En caso de ser necesario, el personal de vigilancia se comunica con la entidad correspondiente para verificar los datos del personal.

o) Para recibir pedidos a domicilio, los Copropietarios y Residentes deben dirigirse a la portería. Queda prohibido el acceso de personal de entrega, incluyendo aquellos de servicios de domicilio, vendedores ambulantes y de puerta a puerta, así como la entrada de bicicletas, motos y otros vehículos destinados a la entrega de pedidos al interior del Conjunto.

Ante casos de fuerza mayor que requieran hacer excepción temporal a esta norma, se deberán exponer a la Administración para proceder activar el protocolo de seguridad pertinente. En todo caso se aplica orden de llegada para casos de excepción.

p) El personal de vigilancia está encargado de asegurar la correcta recepción y organización de la correspondencia en los casilleros asignados, manteniendo un control riguroso para prevenir pérdidas o entregas incorrectas. Es fundamental que el personal de seguridad resguarde la privacidad de la correspondencia, revistas, periódicos, etc., destinados a los residentes, prohibiendo

estrictamente su lectura por personas ajenas a los destinatarios, incluyendo otros residentes. Este proceder es esencial para proteger la privacidad y los derechos de habeas data de los habitantes del conjunto.

q) Se requiere que los residentes de la Copropiedad recojan sus paquetes y/o correspondencia dentro de las 24 horas para descongestionar la zona de recepción y casilleros. Para paquetes de dimensiones medianas y grandes, que sean recogidos en el menor tiempo posible. En caso de electrodomésticos deben procurar por retirarlos de manera inmediata para mitigar cualquier afectación y/o garantizar la no afectación de este.

r) Se recomienda a los residentes verificar los nombres en la correspondencia antes de proceder a abrirla, asegurando así su correcta recepción, mitigando cualquier eventual error humano en la distribución de la correspondencia.

s) En caso de que los Visitantes ingresen en vehículos se le entregará una tarjeta de ingreso que permite identificarla (ver sección PARQUEADEROS).

t) Para generar el control de acceso y salida, los Copropietarios, Residentes y/o Visitantes que circulan en moto deben retirarse el casco para su plena identificación, ya sea mediante reconocimiento facial con dispositivos tecnológicos o visualmente por el personal de seguridad. Por seguridad de la copropiedad es importante que los motociclistas circulen sin el casco en las zonas comunes.

## 8.2 SEGURIDAD INTERNA

a. Es obligación de cada residente ser responsable de los bienes que ingresa al

Conjunto Residencial; por ende, debe verificar que la seguridad interna de su apartamento sea idónea a sus necesidades.

b. La seguridad interna de cada apartamento incluye los balcones (pudiendo haber configuraciones con uno o dos balcones por unidad), las ventanas y la puerta principal. Para los apartamentos en el primer piso, se aconseja la instalación de rejas no escalables, sujetas a la aprobación y conforme a las directrices de la

asamblea general y el reglamento de propiedad horizontal. Todas las instalaciones deben adherirse a las normativas vigentes de seguridad y evacuación.

c. En general para garantizar la seguridad al interior de cada apartamento y torre:

- Antes de salir de la vivienda verifique que las ventanas y balcones estén debidamente cerrados.

- En lo posible instalar algún tipo de cerrojo en las puertas que acceden a los balcones sin que afecten la imagen estética de los mismos o de acuerdo con lo dispuesto por el reglamento de propiedad horizontal.

d. El personal de vigilancia, servicios generales, jardineros, etc. del Conjunto Residencial, tiene prohibido suministrar información de los Residentes.

e. El personal de vigilancia, servicios generales, jardineros, etc. del Conjunto Residencial, tiene prohibido ofrecer y/o mostrar apartamentos en arriendo o en venta.

f. Las llaves de apartamentos y/o vehículos no se deben dejar en portería, la Copropiedad no se hará responsable de los percances que puedan ocurrir, es de estricta

responsabilidad de los Residentes el cuidado de sus objetos.

g. Queda prohibido para quienes prestan los servicios de seguridad o servicios generales, solicitar dinero a los Residentes.

h. Las puertas de acceso a cada torre deben mantenerse cerradas en todo momento. Es responsabilidad de cada residente asegurarse de abrir y cerrar estas puertas al recibir o despedir a sus Visitantes.

i. En caso de que se instale alarma de seguridad a la propiedad privada (apartamento) y haya una larga ausencia debe asignarse un acudiente que sea el encargado de esta y dejar sus datos de contacto en portería o Administración. Es obligación del Copropietario y/o Residente a cargo de la alarma dejar su número en portería, en caso de que la alarma se active subsanar la situación.

## 8.3 SEGURIDAD ÁREAS COMUNES

a. Es fundamental la colaboración de todos los Residentes en el cuidado de las áreas comunes, contribuyendo así a un ambiente armónico. La seguridad y el mantenimiento óptimo de estos espacios son una responsabilidad compartida que involucra a los Residentes, la Administración y el personal de seguridad y aseo, asegurando el bienestar colectivo y la protección de nuestro entorno común.

b. La empresa de seguridad contratada por la Administración cuenta con personal suficiente para proteger el Conjunto Residencial, el cual realizará rondas por la copropiedad verificando que todo esté bajo control.

c. El circuito cerrado de cámaras proporciona una vigilancia constante en todas

las áreas comunes. Para revisar grabaciones con el fin de investigar anomalías, los Residentes pueden solicitar acceso a través de la Administración, respetando los procedimientos establecidos que garantizan la privacidad y cumplen con las normativas de protección de datos.

d. Por seguridad de todos, es importante informar a la Administración y/o al personal de vigilancia si se observan individuos con comportamiento sospechoso, ya que está prohibido la presencia y circulación de personas no pertenecientes a la comunidad ofreciendo productos o servicios por las zonas comunes.

e. No están permitidas reuniones, encuentros sociales, laborales o de cualquier otro tipo en la sala de espera de la recepción, este es un espacio en donde la estadía debe ser corta y pasajera.

f. No están permitidas reuniones en la sala de espera de la portería, dado que este espacio está destinado a usos breves y transitorios. La estadía prolongada o el uso del área para actividades distintas a la espera compromete su disponibilidad y fluidez, afectando así a otros Residentes y Visitantes.

g. El Conjunto Residencial cuenta con una póliza de seguridad la cual será afectada de acuerdo con la cobertura en caso de que la Administración y el consejo lo consideren.

h. De acuerdo con la Ley 675 de 2001, el Conjunto Residencial deberá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto y que garanticen la reconstrucción total del mismo. Es deber del representante legal, presentar al Consejo de Administración las cotizaciones para la adquisición de la póliza que incluya los cubrimientos pertinentes y suficientes, y velar

por la adquisición de la póliza que mejor ampare a la copropiedad, así como por su renovación oportuna al darse el vencimiento.

## 8.4 ACCESO PARA ENTIDADES GUBERNAMENTALES

### 8.4.1 EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA

**Notificación Inmediata:** En caso de una emergencia, cualquier Copropietario y/o Residente debe notificar de inmediato al personal de vigilancia.

**Autorización de Acceso:** Es obligatorio que todo personal de gobierno presente una identificación oficial o credencial gubernamental válida al momento de solicitar acceso. Tras la verificación, deberán dejar el documento con el personal de vigilancia para proceder inmediatamente a atender la emergencia. Antes de abandonar las instalaciones, es imprescindible recuperar la identificación entregada para asegurar un registro completo de la entrada y salida.

**Coordinación:** Un miembro del personal de vigilancia debe dirigir al personal de emergencia al lugar exacto de la emergencia.

**Registro:** Se debe llevar un registro del evento, incluyendo la naturaleza de la emergencia, el personal de gobierno que ingresó y la duración de su estancia.

### 8.4.2 EN SITUACIONES DE NO EMERGENCIA

**Solicitud Previa:** Para actividades de prevención, inspección o cualquier otra actividad que no sea una emergencia, el personal de gobierno deberá coordinar su

visita previamente con la administración del conjunto.

**Verificación y Autorización:** La administración verificará la solicitud y autorizará el acceso en el horario acordado, asegurándose de que la visita esté debidamente justificada y documentada.

**Acompañamiento:** Un miembro del personal de vigilancia debe acompañar al personal de gobierno durante su estancia en el conjunto.

**Registro:** Todas las visitas deben registrarse, indicando el propósito, los nombres de los Visitantes y la duración de la visita. Es obligatorio presentar una identificación oficial o credencial gubernamental válida al momento de solicitar acceso.

## 9 CONTAMINACIÓN AUDITIVA

Todos los Copropietarios y/o Residentes son partícipes en la generación de un ambiente sano libre de contaminación auditiva, se debe convivir con los demás, en comunidad, no sobrepasando los límites de respeto, para esto es necesario tener en cuenta los siguientes acuerdos:

### 9.1 REUNIONES

a. Las reuniones privadas deben desarrollarse al interior de la unidad residencial, no en pasillos, entradas de las torres, ni zonas verdes comunitarias. En los balcones privados se recomienda mantener un volumen moderado de las conversaciones o música ya que son espacios abiertos en los cuales se puede afectar la paz y tranquilidad de los demás Residentes.

- b. Siempre mantener un volumen moderado en las conversaciones, música y demás actividades en sus reuniones ya que en un sector residencial el nivel máximo permitido de ruido es de 55 decibeles de día y de 45 de noche. Adicionalmente el nuevo Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, impone sanciones a quienes atenten contra la "convivencia pacífica". Las multas van hasta los 32 SMMLV y varían dependiendo de su gravedad. En todo caso lo aplica la autoridad competente.
- c. El horario permitido para las reuniones dentro de las unidades residenciales está detallado en el Anexo 2, "Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones". Si los residentes desean continuar con sus reuniones fuera del horario establecido, deben tener claro que se debe mantener la barrera del respeto. Por ende, el volumen de las conversaciones, la música y demás actividades fuera del rango de tiempo estipulado debe ser bajo y no perturbar la paz, la tranquilidad y el descanso de los demás residentes.
- d. El horario para ingreso de serenatas a los bienes privados tendrá un lapso, de tiempo estipulado detallado en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'.
- e. La programación de fiestas y reuniones en el club house deberá ajustarse a las pautas especificadas en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'.
- f. Según la Ley 675 de 2001 se prohíbe fumar y/o ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes, estas acciones se deben desarrollar al interior de cada unidad.

## 9.2 VEHÍCULOS

- a. No se debe usar el pito mientras espera el ingreso al Conjunto Residencial, ni para hacer un llamado a alguien dentro de las unidades. En casos donde Visitantes hagan uso indebido del pito, la sanción correspondiente será aplicada al residente asociado con la visita.
- b. Evite acelerar el vehículo revolucionando antes de arrancar o cualquier ruido estridente intencionado (exceso excesivamente sonoro, chirrido de frenadas intencional, etc.) que perturben la paz y tranquilidad de los demás Residentes.
- c. Cada Copropietario y/o Residente debe mantener su censo de vehículos e información actualizada en la Administración en todo caso.
- d. Verifique que la alarma de su vehículo no tenga problema de activación espontánea. En caso de que el copropietario del vehículo con alarma activada no vaya a permanecer dentro del Conjunto Residencial deberá dejar en portería o Administración sus datos personales de contacto y los datos de alguien (dentro del Conjunto Residencial o muy cercano) encargado del control de desactivación en caso de que esta se active de manera accidental.

## 9.3 REPARACIONES LOCATIVAS

- a. Toda reparación debe ser notificada a la administración con el requisito de diligenciamiento del formato pertinente.
- b. El horario permitido para realizar adecuaciones o reparaciones locativas tendrá un lapso, de tiempo estipulado detallado en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones', garantizando la paz, el

descanso y la tranquilidad de todos los Copropietarios y Residentes. Esto está contemplado en la Ley 675 de 2001.

c. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de Copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes, según rezan los artículos 73 y 75, Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal. En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente y cumplimiento de la normatividad vigente.

d. Los Copropietarios de los apartamentos ubicados en los primeros pisos, para mayor seguridad, podrán colocar rejas en todas las ventanas, con previa autorización de la Administración y respetando el diseño aprobado para tal fin.

e. No se pueden hacer modificaciones de la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas comunes, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del Conjunto Residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Copropietarios.

f. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización acatando normas ambientales.

g. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a los apartamentos que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del Conjunto Residencial,

puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Conjunto Residencial.

h. Cuando se requiera alguna modificación o reparación en una unidad residencial, siempre que no afecte la estética o distribución interior de la copropiedad; se informa previamente a la Administración, con una antelación de dos (2) días hábiles, indicando el tiempo posible de duración y la responsabilidad frente a los posibles daños que se ocasionen con motivo de dicha reparación.

i. Las reparaciones locativas deben llevarse a cabo de acuerdo con las restricciones de horario especificadas en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'. No se autorizan intervenciones en domingos y festivos.

j. Durante la realización de una reparación locativa el Copropietario y/o Residente es responsable por: La utilización de la debida protección para evitar el daño a zonas comunes o ascensor, al igual que de su limpieza, La seguridad y comportamiento de los trabajadores. La disposición adecuada de los escombros o sobrantes de la obra; los escombros se recogen en bolsas de lona y se retiran de la copropiedad. En ninguna circunstancia se dejan, en el cuarto de basuras, y tampoco en la zona de parqueaderos.

k. En el evento de que se incurra en cualquier daño o deterioro de las zonas comunes o privadas con motivo de las obras efectuadas, el causante debe notificar el daño a la

Administración y proceder a su reparación en la mayor brevedad posible, de lo contrario la Administración procederá a realizar la reparación y cobrar el valor en la siguiente cuota de Administración junto con la aplicación inmediata de multa y/o sanción.

## 10 CONSERVACIÓN, ORDEN Y ASEO

La vida en comunidad permite y requiere el compartir de diferentes espacios, es responsabilidad de cada uno de los Copropietarios, Residentes y Visitantes, cuidarlos, dejarlos limpios y hacer uso adecuado de todas las zonas comunes.

### 10.1 MUDANZAS

a. Las cosas que salen del camión deben ir directo al interior de la unidad, no está permitido dejar

temporalmente sus bienes en pasillos, ingresos de las torres o zonas comunes.

b. Toda la basura que resulte debe ir al centro de almacenamiento de basuras, no se deben dejar bolsas o cajas por el camino. Las canecas ubicadas en las zonas comunes no deben usarse para depositar sus bolsas grandes de basura, cajas o demás desechos de medianas o grandes dimensiones.

#### i) ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZA

Todo Copropietario y/o Residente del Conjunto Residencial que desee realizar su mudanza para ingresar o salir del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H., deberá tener en cuenta las siguientes normas:

a. Comunicar a la Administración con una antelación mínima de dos (2) días hábiles, el día y hora de la mudanza y solicitar la respectiva autorización en caso de ingreso, o paz y salvo por todo concepto en caso de

egreso. Debe hacerlo el copropietario y/o quien delegue en su facultad para administrar el inmueble, posterior debe informar quien y/o quienes apoyaran el evento para generar control y seguimiento a los ingresos por parte del equipo de vigilancia

b. Las actividades de la mudanza y el traslado de objetos voluminosos se deben llevar a cabo dentro de los horarios especificados. Consulte el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones' para conocer los detalles. Los domingos y festivos están prohibidos estos movimientos, preservando la paz y tranquilidad de los Copropietarios y Residentes.

c. Se deben usar durante la mudanza los forros protectores de piso y pared del ascensor, los cuales deberán ser instalados por los vigilantes previa verificación del estado inicial de estos.

d. Dejar en la Administración el depósito sujeto a normativas específicas de tiempo y valores estipulados en Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones', como garantía de los daños que puedan ocasionarse en los ascensores, pintura de paredes, vidrios, pisos, jardines, etc. Dicho depósito o su saldo, según fuera el caso, será devuelto al respectivo Copropietario y/o Residente, una vez anuncie que ha finalizado su mudanza y la Administración haya verificado satisfactoriamente el estado de los bienes comunes o, de ser el caso, haya efectuado la reparación de los daños ocasionados.

e. Si los daños ocasionados exceden el valor del depósito, se notificará al Copropietario y/o Residente y se cobrarán junto con la siguiente cuota de

Administración. En todo caso el residente y/o copropietario que tenga retiro definitivo de la copropiedad, deberá el nuevo copropietario intermediar para dar alcance o compensar situación que se presente de la cual el valor del depósito no cubra el excedente sobre alguna novedad en zonas comunes.

f. Cuando se trate del retiro de equipos, muebles o similares en ausencia de su copropietario, éste deberá dejar oportuna y personalmente la respectiva autorización escrita en la Administración o en su defecto, en la portería del Conjunto Residencial. De lo contrario no se permitirá.

## 10.2 ZONAS COMUNES

a. Los niños, niñas, jóvenes y adultos que salen a estas áreas comunes, no deben dejar abandonados, así sea de manera temporal, juguetes ni demás elementos, cada uno es responsable de sus bienes y de mantener el orden en los espacios comunes. Así mismo en los senderos vehiculares no debe haber objetos que obstaculicen el paso.

b. Las mascotas deben salir siempre con traílla desde la puerta de su unidad residencial, durante todo el desplazamiento por el conjunto y hasta regresar de nuevo al interior de su unidad residencial no está permitido que las mascotas anden sueltas sin traílla por las zonas comunes. Los caninos de manejo especial o potencialmente peligrosos deberán utilizar, en adición, bozal, conforme lo establecido le Ley 1801 de 2016.

c. No está permitido utilizar los pasillos comunes en cada piso como depósito temporal o permanente, para dejar sus bienes personales (bicicletas, juguetes, muebles, asadores, etc.).

d. No están permitidas las acciones que afecten el cuidado y conservación de las áreas comunes y zonas verdes sus mobiliarios o elementos (juegos, barandas, paredes, plantas, jardines, etc.), como

dañar los jardines, juegos o elementos decorativos, ensuciar las paredes, lanzar balones, bicicletas u otros elementos sobre los arbustos, árboles o jardines, golpear las barandas o vidrios, entre otras.

## 10.3 BALCONES Y FACHADAS

a. Está prohibido colgar, extender y/o sacudir ropa, tapetes, traperos, etc. así como acumular/arrumar cajas, muebles u otros artículos en evidente desorden en los balcones.

b. Por motivos de contaminación visual (Ley 140 de 1994) y mantenimiento de la estética de la copropiedad está prohibido pegar carteles o anuncios en las fachadas, ventanas, puertas o balcones de las unidades residenciales. Salvo los letreros de SE VENDE O SE ARRIENDA los cuales deberán ubicarse al interior de las ventanas y mantener dimensiones moderadas y estéticas.

c. No está permitido colocar macetas con plantas en las barandas de los balcones/ventanas hacia la parte exterior ya que su caída accidental podría ocasionar graves daños y/o lesiones. Si es su deseo adornar con macetas, debe tener presente que estas se ubiquen hacia la parte interior de su balcón/ventana/baranda y estén muy bien aseguradas, o preferiblemente que estén ubicadas en el suelo o ancladas a las paredes. Cualquier accidente causado por macetas será completa responsabilidad del

copropietario de estas y deberá responder por los daños y/o lesiones causadas.

## 10.4 ASEO

a. El personal de servicios generales, encargado del aseo, jardinería y mantenimiento, cumple con sus funciones. No obstante, es deber de todos los Copropietarios, Residentes y Visitantes procurar el mantenimiento del aseo y orden en las áreas comunes.

b. En caso de que ocurra accidentalmente un incidente que genere desorden o suciedad, como el derrame de una bebida, incidentes con mascotas, goteo de bolsas de basura, o barro excesivo en zapatos o llantas de bicicletas, entre otros, la persona responsable debe asegurarse de limpiar de inmediato el área afectada. Esta obligación aplica para cualquier espacio del Conjunto Residencial,

pero se recomienda especialmente la atención en los ascensores, pasillos internos y externos de las torres, como muestra de respeto hacia los demás Residentes y al personal de servicios generales, manteniendo así un ambiente limpio y ordenado para todos.

## 10.5 BASURAS

a. Todos los Residentes están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas, de acuerdo con el artículo 4 de la Resolución 2184 de 2019 debidamente cerradas para evitar malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien las zonas comunes, los colores que se utilizarán para diferenciar

las bolsas en las que deberán seleccionarse los residuos serán Blanco, Negro y Verde, así:

- Blanco: residuos aprovechables limpios y secos, como plástico, vidrio, metales, papel y cartón.

- Negro: residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros. En esta bolsa o recipiente también deberán disponerse los residuos COVID-19 como tapabocas, guantes, entre otros.

- Verde: residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, residuos de corte de césped y poda de jardín, etc.

En todo caso primará la normatividad vigente del momento.

b. Dentro de los apartamentos, está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma el Infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

c. Se prohíbe dejar basura en áreas comunes, incluidos pasillos, entrepisos y escaleras, incluso de forma temporal.

d. Todos los Copropietarios y/o Residentes están en la obligación de instruir a su personal de servicio, incluyendo a quienes brindan asistencia doméstica, sobre normas acerca del manejo de las basuras.

e. Con el objetivo de fomentar prácticas ambientales sostenibles y promover el reciclaje, la Administración ha establecido pautas específicas para la separación de

residuos. Siguiendo las recomendaciones detalladas en el Anexo 3 'Otras Disposiciones', se busca incentivar la clasificación adecuada de materiales reciclables.

f. Las canecas de las áreas comunes no son para depositar las bolsas de basura que salen de las unidades. Son para depositar pequeñas basuras que se producen en los desplazamientos por las zonas comunes.

g. Está prohibido dejar bolsas de basura en las entradas de los apartamentos, pasillos de las torres, zonas comunes, zonas verdes, parqueaderos, pasillo de acceso al cuarto de basuras y cualquier otro lugar diferente a los contenedores del centro de recolección de basuras.

h. El Comité de Convivencia y la Administración podrían organizar jornadas educativas sobre la clasificación adecuada y disposición de residuos, brindando a los Residentes la oportunidad de aprender y adoptar mejores prácticas ambientales.

## 11 TENENCIA DE MASCOTAS

La tenencia de animales domésticos o mascotas estará regulada y en concordancia con el Código Nacional De Policía, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 746 de 2002, ley 2054 de 2020 y demás normas y disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

En Colombia, la convivencia en edificios y conjuntos residenciales está regulada por la Ley de Propiedad Horizontal, que incluye sanciones por comportamientos que alteren la tranquilidad de los residentes. Una de las infracciones más comunes es el ruido generado por las mascotas, lo que puede resultar en una multa de hasta \$346.000,

según el Código de Policía. Este tipo de sanciones busca mantener la armonía entre los vecinos y evitar conflictos por la perturbación del ambiente colectivo.

### Regulación del Código de Policía

El Código de Policía en Colombia es claro al establecer que las molestias ocasionadas por ruidos, como los ladridos constantes de perros, pueden afectar la convivencia. La multa aplicada

por este tipo de infracción corresponde a ocho salarios mínimos diarios, lo que equivale a \$346.664. Esta normativa tiene como objetivo evitar que las mascotas alteren el orden y la paz en los conjuntos residenciales.

Por otro lado, la falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración de la Unidad Residencial. En caso de molestia reportadas a la administración o residencia es deber de la administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las normas legales y de policía pertinentes.

**ARTÍCULO XX:** La convivencia con animales domésticos o mascotas dentro del conjunto residencial Primavera 6-39 Etapa II, están limitadas a las siguientes condiciones:

1. Tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la mascota; los tenedores de mascotas deberán acercarse a la Administración para dejar copia del carné de vacunas y sus respectivas

actualizaciones; además, en caso de existir en la Unidad Residencial una mascota de manejo especial como las que se describirán más adelante, el tenedor y/o propietario deberá aportar copia del permiso de tenencia expedido por la Alcaldía Municipal de la Localidad. El registro a que se refiere este numeral, debe contener necesariamente:

- o Fotografía reciente de la mascota
- o Nombre del ejemplar
- o Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor
- o Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación. Será obligatorio renovar el registro anualmente ante la Unidad Residencial, con el fin de mantener la información actualizada y vigente. El propietario
- o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo podrá ser sancionado, así:

o Sanciones no pecuniarias en los términos del presente reglamento de propiedad horizontal y Manual de Convivencia.

o Denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales. (Artículo 128 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

2. Será obligatorio para todos los tenedores de cualquier animal, llenar un formato de ingreso de animales; la administración se encargará de hacer llegar

este formato a todos los residentes, especialmente a los nuevos residentes.

3. Es requisito para la tenencia de mascotas que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.

4. Se prohíbe la tenencia de animales no domesticados, en vía de extinción o salvajes, en dado caso la Administración informará de manera inmediata a la Secretaría del Medio Ambiente o a la autoridad que desempeñe sus funciones.

5. Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en los ascensores de los edificios que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor. No se debe permitir que las mascotas suban al ascensor, mientras este sea utilizado por personas diferentes a sus dueños; las demás personas tendrán prioridad sobre las mascotas en el ascensor y ellas podrán decidir si comparten el espacio por seguridad y salubridad con dichos animales. Además, en caso de ensuciarlos el propietario debe realizar la correspondiente limpieza y desodorización.

6. Las mascotas no podrán ingresar a las zonas comunes de la copropiedad como son la recepciones peatonal y vehicular (deberán tener una puerta de ingreso y salida exclusiva y/o destinada para tal fin), el gimnasio, el salón de juegos, el salón infantil, y el parque de los juegos infantiles ubicados al interior del Conjunto.

7. Los residuos provenientes de los excrementos de las mascotas deben recogerse en bolsas plásticas bien selladas y

depositarlas en los puntos de transferencia de heces de mascotas, los cuales están instalados para uso exclusivo de este tipo de residuos.

8. Se prohíbe la utilización de las zonas verdes y jardines interiores ni zonas comunes, para que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas. Todo propietario de un animal o mascota que lo saque a los espacios comunes deberá proveerse de los elementos necesarios para recoger los residuos fisiológicos que arrojen los mismos y no deben ubicarse en los basureros de las áreas comunes, sino en los puntos de transferencia de heces de mascotas, instalados para este uso, para este fin se designará un área específica y exclusiva en la zona verde en xxxxxxxxx en la cual podrán llevar a sus mascotas a hacer sus necesidades o permanecer sueltas CON SUPERVISIÓN, o zonas verdes cercanas a las torres o parques, pero alejadas de ellas en una distancia superior a 15 metros del vértice más cercano a las mismas. El incumplimiento de esta norma se considera una FALTA; además se debe tener en cuenta estricta higiene, recogiendo las heces de las mascotas, limpiando y desinfectando si sucede al interior de las torres y depositando las bolsas con desechos en las canecas. El incumplimiento de esta norma se considera una FALTA.

9. Queda totalmente prohibido llevar o permitir intencionalmente a las mascotas a hacer sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes frente a los apartamentos, escaleras, pasillos, ascensores, zonas de juegos infantiles, senderos peatonales, parqueaderos y canchas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y

deberá limpiar y lavar la zona afectada, esta actividad no podrá ser delegada al personal de aseo general del conjunto. El incumplimiento de esta norma se considera una FALTA.

10. En el evento de que la mascota realice sus necesidades fisiológicas en las áreas comunes del Conjunto, el tenedor deberá realizar la respectiva limpieza en forma inmediata con el fin de prevenir la contaminación ambiental y preservar la estética del Conjunto. Adicionalmente, es obligación del tenedor llevar varias bolsas para recoger los excrementos y depositarlos en los sitios dispuestos para la recolección de las heces de los animales, con el fin de evitar la contaminación ambiental y las posibles zoonosis que se puedan transmitir por este medio físico, acorde con el artículo 54 del Decreto 2257 de 1986 y demás normas concordantes vigentes.

11. Toda mascota debe permanecer dentro de la residencia y en el caso de sacarla de ella, deberán sujetarlos mediante el uso de cadena, correa o traílla y provisto de bozal, en lo posible con identificación nombre, número del predio y nombre del propietario de la mascota.

12. Si la mascota permanece sola dentro de un apartamento, se verificará que esta no afecte la tranquilidad de los demás residentes por los ruidos ocasionados por la misma, de lo contrario se notificará al residente con el fin de que se tomen los correctivos respectivos y en caso de no hacerlo se informará a las autoridades.

13. Queda totalmente prohibido que todo animal deambule sólo por áreas comunes. Si algún animal se encuentra deambulando solo será retenido y se avisará al dueño (si es reconocido), al ser reclamado

se le notificará que está incumpliendo una norma del Manual de Convivencia lo cual se considera una FALTA. Si pasada una hora no ha sido reclamado será puesto a disposición de las autoridades sanitarias correspondientes.

14. Las mascotas deben transitar al interior del conjunto SIEMPRE debidamente aseguradas con correa o traílla y si es del caso bozal, desde que salen de su unidad privada hasta que regresan a ella. Adicionalmente las mascotas no podrán ser conducidas por:

- o Los menores de 18 años, solo si se encuentran en compañía de un adulto. Así mismo los padres de los niños, niñas y adolescentes, que los padres consideren responsables para conducir a sus mascotas, asumirán la responsabilidad de las acciones u omisiones de los menores de edad.
- o Ciudadanos que tengan limitaciones físicas o sensoriales que les impidan el control del animal.
- o Personas en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias psicoactivas.

15. Se prohíbe el ingreso de mascotas al Salón Social, exceptuando los ejemplares caninos de personas en condición de discapacidad cuyo estado requiera de dicho animal de trabajo; en todo caso deberá ir sujeto con correa y bozal.

16. NO mantener en su unidad privada o en las zonas comunes, mascotas que causen molestias a los demás ocupantes del Conjunto o que pongan en riesgo su salubridad o que por naturaleza de raza o configuración representen peligro para aquellos.

17. Se recomienda no tener por su alto nivel de peligrosidad, la tenencia de ejemplares de las siguientes razas:

- American Staffordshire Terrier

- Bullmastiff
  - Dóberman
  - Dogo Argentino
  - Dogo de Burdeos
  - Fila Brasileiro
  - Mastín Napolitano
  - Bull Terrier / Pit Bull Terrier / American Pit Bull Terrier / Staffordshire Terrier
  - Presa canario
  - Rottweiler
  - Tosa Japonés o Tosa Inu sus cruces o híbridos
- Tenga en cuenta que la Ley establece que, en los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal podrá prohibirse la permanencia de estos ejemplares caninos potencialmente peligrosos, lo cual se podrá hacer a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad.

18. En caso de tratarse de un canino de manejo especial, el propietario, tenedor y/o responsable debe acatar de manera íntegra las normativas vigentes, entre ellas, Decreto 380 de 2022 (responsabilidad civil extracontractual) y demás normas y disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen y presentar a la Administración del Conjunto Residencial copia del respectivo permiso de tenencia expedido por la Alcaldía Municipal de la localidad.

19. Los daños ocasionados por las mascotas serán atendidos e indemnizados por el Propietario o Tenedor a cualquier título de la unidad privada.

20. Si una mascota llega atacar a una persona dentro de la Unidad Residencial, el propietario de ésta se hace plenamente

responsable y asumirá todas las consecuencias que se deriven de este hecho, tales como gastos médicos, clínicos, quirúrgicos, entre otros, así como a demandas de responsabilidad civil correspondientes y aplicables al caso concreto.

21. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes, conforme a lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 y demás normas vigentes y concordantes.

22. Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales

23. No permitir que su animal de compañía o mascota escarbe las bolsas de basura y las extienda por las áreas comunes de la Unidad Residencial.

24. Nunca inducir a las mascotas a atacar a personas, otros animales o bienes, bien sean de uso común o privado.

25. Queda prohibido realizar protocolo de aseo, es decir, el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del Conjunto.

26. Se prohíbe el ingreso de los cuidadores o paseadores de perros. El dueño deberá llevar a su mascota hasta un área aledaña al conjunto donde el cuidador lo recibirá.

27. En caso de visitantes con mascotas, el propietario y/o arrendatario del inmueble dentro del Conjunto, se hace responsable de los daños y comportamiento del animal visitante, en todo caso, las mascotas, propias o ajena, deberán permanecer dentro del inmueble y/o unidad privada del residente y no en las zonas comunes y en caso de utilizar

las zonas comunes deberá seguir los procedimientos descritos en este manual al respecto.

28. La persona que tenga conocimiento de la existencia de animal que padezca enfermedad contagiosa, avisará a la administración del conjunto, con el fin de que esta tome las medidas necesarias al respecto.

29. Se prohíbe que alguna persona y/o residente y/o visitante de la Unidad Residencial suministre alimento contaminado o que contenga cualquier otro producto que pueda ser lesivo y/o hacer daño e incluso causarle la muerte a una mascota o animal doméstico.

30. Se prohíbe todo maltrato animal que se evidencia dentro de la propiedad teniendo en cuenta lo dispuesto en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. DEL MALTRATO ANIMAL “Ley 1774 del 6 de enero de 2016, que señala:

a) Protección al animal: El trato a los animales se basa en el respeto, la solidaridad, la compasión, la ética, la justicia, el cuidado, la prevención del sufrimiento, la erradicación del cautiverio y el abandono así como de cualquier forma de abuso, maltrato, violencia, y trato cruel.

b) Bienestar animal: En el cuidado de los animales, el responsable o tenedor de ellos asegurará como mínimo:

1. Que no sufran hambre, ni sed.
2. Que no sufran injustificadamente malestar físico, ni dolor.
3. Que no les sean provocadas enfermedades por negligencia o descuido.
4. Que no sean sometidos a condiciones de miedo, ni estrés.

5. Que puedan manifestar su comportamiento natural.

c) Solidaridad social: El Estado, la sociedad y sus miembros tienen la obligación de asistir y proteger a los animales con acciones diligentes ante situaciones que pongan en peligro su vida, su salud o su integridad física.

Asimismo, tienen la responsabilidad de tomar parte activa en la prevención y eliminación del maltrato, crueldad y violencia contra los animales; también es su deber abstenerse de cualquier acto injustificado de violencia o maltrato contra estos y denunciar aquellos infractores de las conductas señaladas de los que se tenga conocimiento, para poder las acciones pertinentes.

31. Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia, la Administración y el Consejo de Administración.

**PARÁGRAFO 1.** En caso de molestias reportadas a la Administración, por cualquiera de los anteriores puntos y previo el trámite respectivo, el Propietario y/o Tenedor a cualquier título cancelará la sanción equivalente un xx% de un S.M.L.M.V., se impondrán las sanciones del caso sin perjuicio de las acciones legales o de policía.

**PARÁGRAFO 2:** Se advierte a todos los dueños de mascotas que los antejardines se fumigan con productos que pueden ser nocivos para su salud y la de sus mascotas.

**PARÁGRAFO 3.** Para mayor entendimiento a este punto, remitirse a la Ley 746 de julio de 2002 y las demás concordantes y vigentes, que reglamenta definitivamente la tenencia y manejo de mascotas, y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

**OTRAS REGLAMENTACIONES:** Además de las normas mencionadas, se consideran y aplicarán en el Conjunto Residencial Primavera 6-39 PH Etapa II:

1. Ley 675 de 2001 que reglamenta la Propiedad Horizontal.

2. Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Primavera 6-39 PH Etapa II

3. Ley 746 de 2002 por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos.

4. Ley 1774 de 2016, el estado colombiano establece que los animales vertebrados como seres sintientes no son cosas, recibirán especial protección contra el sufrimiento y el dolor, en especial, el causado directa o indirectamente por los humanos.

5. Ley 1801 del 29/07/2016 por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Capítulo II, Artículo 117 al Artículo 123; Capítulo III del Artículo 124 al Artículo 125; Capítulo IV Artículo 126 al Artículo 134)

6. Ley 2054 de 2020 por la cual se modifica la Ley 1801 de 2016 (Art. 117, 119 modificados) y se dictan otras disposiciones, cuyo objeto es atenuar las consecuencias sociales, de maltrato animal y de salud pública derivadas del abandono, la pérdida, la desatención estatal y la tenencia irresponsable de los animales domésticos de compañía, a través del apoyo a refugios o fundaciones legalmente constituidas que reciban, rescaten, alberguen, esterilicen y entreguen animales en adopción, mientras los distritos o municipios crean centros de bienestar para los animales domésticos perdidos, abandonados, rescatados,

vulnerables, en riesgo o aprehendidos por la policía.

7. Resoluciones expedidas por el Instituto Distrital de Protección y Bienestar Animal vigentes aplicables.

8. Las leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones, que contienen normas sobre convivencia, del campo administrativo, del orden políctico y del orden penal, ya sean actuales o futuras. Los acuerdos y disposiciones de la Asamblea General, del Consejo de administración y del Comité de Convivencia.

#### Conclusión y recomendaciones

Para evitar multas y conflictos en los conjuntos residenciales, es fundamental que los propietarios de mascotas sean conscientes de las normativas vigentes. El respeto por la tranquilidad de los demás y la correcta supervisión de los animales son esenciales para garantizar una convivencia pacífica y evitar sanciones económicas

## 12 ZONAS COMUNES Y EQUIPOS COMUNALES

a. Cada habitante del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. es responsable de

mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo en las zonas comunes o hacia la calle.

b. El uso de los carros de mercado es solamente para ese fin, no está permitida carga de materiales de construcción, de mudanzas o elementos que

sobredimensionen y generen deterioro. Igualmente, se deben dejar en el sitio destinado y solicitar las copias de llave en administración con el fin de que sea identificado la unidad residencial que le está usando. Se recomienda no tardar más de media hora en el uso con el fin de darle oportunidad a toda la comunidad del disfrute y goce.

c. Las zonas comunes disponibles para eventos están disponibles para ser reservadas y utilizadas por Copropietarios y/o Residentes de la copropiedad que estén a paz y salvo en todos sus compromisos con la Administración, manteniendo la posibilidad de disfrutar de estos espacios en grupos familiares o con invitados, siempre dentro del marco de las normativas establecidas para el uso comunitario incluidas en este manual. Para garantizar un entorno privado y seguro para todos los Residentes, solo los Copropietarios y/o Residentes podrán realizar reservas de estas áreas.

d. El tiempo de permanencia para cada área, está detallada en el documento Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'.

e. El uso recreativo de las calzadas en el Conjunto Residencial, incluyendo bicicletas, patines y similares, no está permitido, priorizando la circulación vehicular. Esta norma admite excepciones para eventos organizados por la Copropiedad, asegurando la seguridad y el orden.

f. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basura en los pasillos dentro de las torres o senderos exteriores. Los Copropietarios de mascotas deben recoger los desechos sólidos de sus animales y procurar limpiar con agua y secar de inmediato los

desechos líquidos si estos suceden en zonas comunes como ascensores, pasillos, senderos y zonas verdes.

g. Los bienes de uso común podrán ser utilizados únicamente según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios, por ello en las áreas comunes del Conjunto Residencial queda prohibido:

- Realizar reuniones sociales en los senderos peatonales, parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.
- Suministrar a los vigilantes y toderos licores o bebidas embriagantes y sustancias alucinógenas.
- Uso de pólvora en las instalaciones del Conjunto Residencial.
- Encender hogueras en las zonas verdes y en general dentro del Conjunto Residencial y sus áreas aledañas
- Manipular armas de fuego, de aire a presión u otro artefacto similar.

## 12.1 ZONAS VERDES

EL CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H.

tiene el privilegio de contar con amplias zonas verdes dentro de sus áreas comunes, las cuales son para el uso y disfrute de la naturaleza por parte de los Copropietarios/ Residentes. Por tal motivo, y para garantizar la salubridad y buen mantenimiento de los prados, árboles y arbustos, no estará permitido que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en las zonas verdes de las áreas comunes. Considerando la comodidad y necesidades de la comunidad, se designará un área, que podría incluir espacios adicionales según las decisiones de la asamblea, para que los Copropietarios lleven

a sus mascotas a realizar sus necesidades fisiológicas. Es imperativo seguir las normas establecidas, que incluyen la obligación de recoger los excrementos con una bolsa y depositarlos en las canecas disponibles en el Conjunto Residencial. (Ver TENENCIA DE MASCOTAS).

a. Por ningún motivo está permitido que las mascotas, sin importar su nivel de adiestramiento, circulen sueltas dentro del Conjunto Residencial, ya sean las zonas verdes o las áreas comunes como pasillos, entradas de las torres, parques infantiles, etc.

b. Si por accidente y/o urgente necesidad fisiológica de la mascota, ésta llegase a hacer sus necesidades en otro lugar diferente el destinado para tal fin, el copropietario estará en la obligación de limpiar y desinfectar el área de inmediato, no importa si es en prados, senderos peatonales, pasillos dentro de las torres, ascensores, parques infantiles, portería, parqueaderos, etc.

c. Se permite la instalación de carpas o manteles de manera temporal, siempre y cuando prime el cuidado de los prados y árboles. Así mismo está permitido disfrutar de las zonas verdes en actividades tales como caminatas, picnics, juegos de bajo impacto, ejercicios, entre otras, siempre y cuando no perturben la tranquilidad de los demás Residentes y asumiendo la responsabilidad por los daños que se puedan causar tanto a las zonas comunes como privadas.

d. No está permitida la siembra de plantas, árboles o semillas, ni la creación de cajas de compostaje sin la autorización de la Administración y/o el Consejo de Administración.

**12.2 PARQUEADEROS**

- a. Los parqueaderos están destinados al uso de estacionamiento vehicular de tipo liviano que no superen una (1) tonelada de peso total. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no pueden tener otro destino en cuanto a su uso.
- b. Para minimizar posibles daños o molestias a los vehículos vecinos, es aconsejable que los pasajeros desciendan del vehículo antes de proceder a estacionar. Asimismo, se insta a ejercer la máxima precaución al abrir y cerrar las puertas, con el propósito de prevenir cualquier perjuicio a los vehículos adyacentes.
- c. Por seguridad y la de todos se sugiere dejar estacionado el vehículo en reversa y hasta donde los muros o topes del parqueadero lo permitan, respetando las demarcaciones, ni obstaculizando la circulación de las medidas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal para cada espacio definido. Los vehículos deben transitar por las vías de circulación interna del Conjunto Residencial, conservando su derecha y con las luces encendidas si es sótano, torre parqueadero o donde las condiciones así lo requieran (noche o baja visibilidad). Esto incluye las rampas que conectan los diferentes niveles, con el fin de evitar accidentes.
- d. Es indispensable guardar respeto por los vecinos, evitar los radios a alto volumen, pitos insistentes, alarmas o similares al interior de la zona de parqueadero, en particular en las horas de descanso. Se recomienda evitar o corregir el ruido de los tubos de escape.

- e. Los vehículos que transiten dentro del Conjunto Residencial deberán hacerlo a una velocidad máxima de 10 km/h, dentro de él rigen todas las normas de tránsito existentes.
- f. Dentro del conjunto se cuenta con zonas verdes, parques y zonas de esparcimiento por lo tanto los peatones o usuarios de vehículos de transporte de menor carga (bicicletas, karts, patines, patinetas, scooter y demás elementos de movilización/transporte con ruedas o similares) tienen PRIORIDAD, ante cualquier situación, transite con suma precaución y alerta.
- g. Por el bienestar y seguridad de los menores, se restringe el tránsito de niños pequeños sin sus padres o personas responsables.
- h. Se prohíbe el tránsito de personas por las rampas que conectan los pisos con el fin de evitar accidentes. Siempre deben usarse las escaleras o ascensores.
- i. Queda restringido realizar mantenimiento, lavado o reparación alguna a los vehículos en las zonas de parqueo o en las áreas comunes, solo se permitirá llevar a cabo maniobras de uso exclusivamente orientadas a desvarar momentáneamente el vehículo. Esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente se pueden realizar las reparaciones urgentes, como el cambio de llantas o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller. En todo caso, todo daño y/o suciedad ocasionados por estas acciones serán reparados y/o corregidos de inmediato por el responsable.
- j. Los vehículos deben quedar con los vidrios y puertas bien cerradas, sin dejar

objetos visibles dentro del vehículo, la Copropiedad no se hace responsable por las posibles pérdidas, así como tampoco, por los objetos dejados en abandono en la zona de parqueadero tales como bicicletas, triciclos, entre otros.

k. En las rampas vehiculares tiene prelación el vehículo que sube la rampa del parqueadero ya sea en la torre o en el sótano. Durante el ingreso o salida del parqueadero, es necesario mantener una distancia prudente y una velocidad máxima de 10km/h.

l. Los parqueaderos de Visitantes son para los Visitantes, y se ejercerá el siguiente mecanismo de control:

- Se permitirá el ingreso de vehículos Visitantes cuando haya disponibilidad de cupo y que el Copropietario y/o Residente se encuentre a Paz y Salvo con las obligaciones de la copropiedad.

- El Copropietario y/o Residente autoriza a portería el ingreso del vehículo visitante.

- Al ingresar al Conjunto Residencial se verifica el estado de los vehículos y se registra con los detalles del conductor, del vehículo y la respectiva hora de entrada, torre y apartamento de destino. El vehículo se identificará con una tarjeta de parqueo o visitante (con numero de torre y apartamento que visita) la cual debe permanecer dentro del vehículo en lugar visible del vidrio panorámico, y se le indica al conductor el lugar del estacionamiento, se le solicitará un documento en la portería diferente a la cédula para reclamar la ficha de parqueo.

- En el caso de las motos la tarjeta de parqueo o visitante debe conservada o guardarla en lugar seguro.

- Los vehículos de Copropietarios, Residentes o Visitantes están sujetos a normativas específicas de tiempo de estadía y valores. Estas normativas están detalladas en el documento Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'. Se recomienda a los Residentes y Visitantes consultar este listado para obtener información detallada y actualizada.

- Para facilitar el acceso, se sugiere a los Copropietarios y Residentes evitar el uso de los parqueaderos de visitantes durante los días de alta afluencia, especialmente los sábados, domingos y festivos.

- Estos parqueaderos tienen su uso definido de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y no podrán ser usados con otro fin.

m. Queda restringido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas, furgones, etc. y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada de carga.

n. Para el sendero peatonal y las losas vehiculares de las canaletas de aguas lluvias, identificado por ser una zona pintada de amarillo claro y bloque gris, se tiene estrictamente prohibido el pisado o sobre paso por las llantas de los vehículos. La buena práctica de esta medida evita posibles daños a los senderos peatonales y pasillos de acceso a las torres de la Copropiedad.

o. Para el caso de las motos queda expresamente prohibido parquear en los pasillos o zonas peatonales o comunales; se entiende con esto que estas deben ser parqueadas en el parqueadero de cada unidad o los parqueaderos debidamente establecidos para este fin.

p. Para el caso de las motocicletas, queda expresamente prohibido dejar sobre ellas objetos que no sean parte integral de la misma, como chalecos, cascos, paquetes, entre otros. Ni la Administración ni la Propiedad Horizontal se harán responsables por pérdidas o hurtos de estos objetos.

q. No se puede utilizar parqueaderos de otros Copropietarios, sin su expresa autorización verbal o escrita, ya que es un bien privado.

r. El Copropietario y/o Residente debe informar por escrito a la Administración o sus delegados todo cambio de vehículo que haya sido autorizado para ingresar u ocupar su zona de parqueo respectiva, para tal efecto deberá precisar el número de la placa, marca y demás características esenciales del nuevo vehículo para efectos de ejercer adecuadamente los mecanismos de seguridad y control.

s. Los copropietarios y/o residentes cuando arrienden su (s) parqueadero (s) lo deberán hacer a personas de la misma comunidad de la copropiedad e informar a la administración para activar protocolos de seguridad y control con el equipo de vigilancia.

#### Reglamento General de Parqueaderos:

1. Tipo de vehículos: Solo vehículos livianos, que no superen una tonelada, pueden estacionarse. No se pueden usar como otro tipo de espacio.

2. Sorteo de parqueaderos: El parqueo se asigna por sorteo cada 4 meses, y solo los residentes propietarios de vehículos pueden participar.

3. Estacionamiento: Los vehículos deben ser estacionados personalmente, preferentemente en reversa, respetando las demarcaciones y sin invadir otros espacios.

4. Seguridad: Los vehículos deben transitar a una velocidad máxima de 10 km/h, respetar las señales de tránsito y evitar ruidos molestos.

5. Vigilancia: El personal de seguridad no podrá permitir el uso de parqueaderos sin autorización del propietario. Las infracciones se reportan a la administración.

6. Daños: Cualquier daño a los vehículos debe ser reportado a la administración de inmediato.

7. Normas de convivencia: Está prohibido hacer ruidos excesivos (radios, alarmas, etc.), así como mantener la zona limpia y ordenada. Los vehículos deben estar bien cerrados.

8. Uso adecuado: No se pueden usar los parqueaderos para almacenamiento de objetos (muebles, electrodomésticos, etc.), reparaciones o lavado de vehículos.

9. Parqueaderos de visitantes: Tienen un límite de tiempo gratuito, después se cobrará. Los vehículos deben registrarse en la portería y se les asignará espacio según disponibilidad.

10. Restricciones: Los vehículos de gran peso o tamaño (camiones, furgones) están prohibidos en la copropiedad. No se puede usar un parqueadero ajeno sin autorización.

#### Reglamento de Sorteo de Parqueaderos:

1. Requisitos de asignación: Solo un vehículo por inmueble, y debe estar registrado en la administración con la documentación necesaria.

2. Condiciones para participar: El residente debe estar al día con las cuotas de administración, no tener conflictos de convivencia, y debe ser residente actual.

3. Proceso de sorteo: Los sorteos se notifican con antelación. El residente debe estar al día con todos los pagos para

participar. El parqueadero solo puede ser utilizado por el vehículo que participó en el sorteo.

4. Reglas de uso: No se permite subarrendar el parqueadero, ni autorizar el ingreso de vehículos no registrados. En caso de que no se retire el vehículo antes del sorteo, se aplica una multa.

5. Mal uso de parqueaderos: Quienes usen el parqueadero para fines no permitidos, como subarrendarlo o cederlo a no residentes, perderán su cupo y no podrán participar en el siguiente sorteo.

Aspectos clave para la convivencia:

- El uso del parqueadero debe ser responsable y respetuoso con los demás residentes. Cualquier infracción o mal comportamiento (como ruidos o estacionar de manera inapropiada) será sancionado.
- El proceso de sorteo es transparente, y los residentes deben estar al tanto de los requisitos para asegurarse de que se asignen de manera justa.
- Se requiere una buena comunicación entre los residentes para evitar malentendidos o mal uso de los espacios, especialmente en los casos de parqueaderos dobles.

## 12.3 ASCENSORES

a. Es responsabilidad de la Administración el mantenimiento preventivo y correctivo de los ascensores, pero demostrado un daño por parte de un Copropietario y/o Residente o usuario, el cobro de este es asumido por el Copropietario de la unidad residencial comprometida.

b. No está permitido sobrepasar el peso máximo o carga señalado en el ascensor y es

indispensable abstenerse de usar elementos que impidan su correcto funcionamiento.

c. No se deben arrojar basuras, en caso de ocurrir algún incidente que comprometa el aseo del ascensor (malos olores, líquido de basuras o descongelados, barro excesivo, pintura, residuos orgánicos como sangre, orina o excrementos, etc.) debe ser limpiado inmediatamente por el causante o el Copropietario y/o Residente responsable.

d. Los padres o acudientes de los menores de edad están en la obligación de instruir a sus hijos en lo referente al manejo y uso adecuado del ascensor. No se permite que los niños jueguen en el ascensor.

e. Se recomienda no retener los ascensores en espera de otras personas por tiempo prolongado innecesariamente. Recuerde que otros Residentes pueden estar necesitando hacer uso de este.

f. En caso de mudanza, es necesario acordar con la Administración el uso del ascensor, para tomar las medidas a que haya lugar para evitar posibles daños, en particular, para hacer uso del forro de protección.

g. En caso de daño o bloqueo del ascensor, el personal de vigilancia verificará si hay personas atrapadas y seguirá los pasos establecidos en el manual de funcionamiento del ascensor.

h. Únicamente la Administración o personal de vigilancia están autorizados para solicitar el mantenimiento correctivo.

## 12.4 CARTELERAS COMUNALES

Las carteleras son un instrumento de información para los Residentes del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H.

a. Se contará con carteleras en portería y en las torres, las cuales serán de uso

exclusivamente administrativo por interés general, en dichas carteleras no se deben publicar asuntos particulares o individuales sin la previa autorización de Administración. Existirá un TV con información y generalidades de las reglas básicas del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H.

b. Adicionalmente se ubicará en portería con vista al exterior, una cartelera grande para asuntos generales y en ella se publicarán los anuncios de SE VENDE o SE ARRIENDA apartamentos, que reporten los Residentes; dicha planilla se actualizará semanalmente, los Residentes que requieran que se publique información en la misma deberán remitir los datos a la Administración por escrito y una vez requieran que se omita la publicación igualmente deberán informar a la Administración, esto para los casos en que el inmueble ofertado ya se haya vendido o arrendado. No se permitirá publicación de terceros no Residentes en dicha cartelera.

## 12.5 BICICLETEROS

### a. El CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II

P.H. se cuenta con dos (2) zonas de bicicleteros.

b. Únicamente, está disponible para el uso exclusivo de Copropietarios y Residentes.

c. Cada Copropietario y/o Residente debe mantener su censo de bicicletas actualizado en la Administración en todo caso.

d. En caso de abandono en zona común se elevará un acta para el retiro y entrega a secretaría de movilidad (seguridad, Administración y secretaría de movilidad).

Reglamento de Bicicleteros:

Este reglamento establece las pautas de uso y funcionamiento de los bicicleteros dentro del conjunto residencial, con el objetivo de promover el respeto y la convivencia armoniosa entre propietarios, arrendatarios y la comunidad en general. Aquí te ofrezco un resumen de los puntos clave:

1. Objetivo: El reglamento busca fomentar la pedagogía y la conciencia de la comunidad para asegurar un orden en el uso de los bicicleteros y garantizar la seguridad de todos los residentes.

2. Bicicleteros: Se disponen de 98 espacios para bicicletas, de uso común y controlado. No se asignan como propiedad exclusiva.

3. Asignación de los espacios:

o La asignación se realiza por periodos de seis meses.

o Se prioriza a los propietarios residentes que hayan pagado puntualmente sus cuotas de administración y parqueadero.

o El sorteo es transparente y se lleva a cabo de manera ordenada, con fechas publicadas para inscripción y asignación de los ganchos.

4. Requisitos para participar en el sorteo: Se exige estar al día con los pagos, ser residente, no haber sido sancionado previamente y registrar la bicicleta en la administración.

5. Condiciones del sorteo: La asistencia al sorteo es obligatoria. Si un participante no está presente, perderá su oportunidad, pero podrá ser incluido en el próximo sorteo si sigue cumpliendo con las reglas de pago.

6. Uso del gancho bicicletero: Los usuarios deben utilizar exclusivamente el gancho asignado, con la responsabilidad de

mantener su bicicleta segura, utilizar candados y no dejar objetos de valor dentro del bicicletero.

7. Sanciones y pérdida del gancho: Se establece que quienes incumplan las normas perderán su derecho al uso del bicicletero. Además, se pueden aplicar sanciones a los que no respeten el reglamento o tengan comportamientos irresponsables, como ceder el gancho a otra persona o dañar la infraestructura.

8. Costo: No se cobra por el uso de los ganchos durante 2023, pero a partir de 2024, se establecerá un costo de \$30.000 por seis meses. Los residentes deben pagar dicho costo para mantener su derecho a utilizar el bicicletero.

9. Horarios de servicio: El servicio de bicicletero estará disponible desde las 4:00 a.m. hasta las 11:00 p.m., y no habrá acceso después de esa hora, excepto en casos especiales.

Este reglamento tiene como objetivo asegurar el uso adecuado de los bicicleteros, garantizar el orden y la seguridad, y promover la participación responsable y respetuosa de los residentes

## 12.6 PROCESO DE RESERVA Y USO DE ESPACIOS COMUNES

I. Solicitud de Reserva: Para reservar cualquier espacio común que implique un valor de compensación o depósito, los Residentes deben presentar su solicitud a la Administración, la cual puede ser enviada por correo electrónico o de forma presencial.

II. La solicitud debe realizarse con un mínimo de anticipación que varíe entre 4 días a 8 días según la complejidad del espacio a

reservar, y un máximo de 6 meses para garantizar una planificación adecuada y equitativa.

III. Confirmación de Disponibilidad: La Administración verificará la disponibilidad del espacio solicitado y confirmará al residente a través del mismo medio por el que se realizó la solicitud.

IV. En caso de múltiples solicitudes para la misma fecha, la asignación se realizará por orden de llegada de las solicitudes.

V. Condiciones y Compensaciones: La utilización de los espacios comunes puede estar sujeta a una compensación económica o a la entrega de un depósito de garantía, según se detalle en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'. Estos costos varían dependiendo del espacio reservado y se especificarán claramente al momento de la confirmación de la reserva. El depósito de garantía, si aplica, deberá ser entregado en efectivo o mediante consignación en la cuenta asignada por la Administración, con antelación al evento.

VI. Entrega y Devolución del Espacio: El espacio se entregará al solicitante en la fecha y hora acordadas, realizándose una revisión del estado de este, que puede incluir evidencia fotográfica o en video. Es responsabilidad del solicitante devolver el espacio en óptimas condiciones de aseo y orden. Queda estrictamente prohibido retirar o llevarse cualquier elemento de cualquier espacio del Club House.

VII. Política de Cancelación y Re-agendamiento: En caso de cancelación por parte del solicitante, la compensación económica no será reembolsable, pero podrá ser aplicada como crédito hacia la expensa común. Cada caso será evaluado y se

considerará la posibilidad de reprogramar el evento en situaciones de fuerza mayor o imprevistos. Se recomienda que las solicitudes de cancelación se presenten con un plazo máximo de 24 horas, para así evaluar la opción de reprogramación y permitir el disfrute a otro Copropietario o Residente.

VIII. Normas de Conducta y Uso: Se establecen normas generales de conducta, incluyendo la prohibición de: Ingreso de mascotas al club house. Ingreso y consumo de licores, excepto en áreas designadas y bajo condiciones específicas. Presencia de personas en estado de alicoramiento. Fumar dentro de espacios cerrados. Retirar o dañar elementos del inventario del espacio.

IX. Capacidad y Aforo: La capacidad máxima de cada espacio se encuentra detallada en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones', y debe ser respetada. Esta capacidad puede ajustarse conforme a las normativas colombianas de salud pública en situaciones extraordinarias.

X. Horarios y Procedimientos: Los horarios para el uso de los espacios comunes, tales como el salón comunal, el área de BBQ, la piscina, los salones infantiles, el salón de juegos, el gimnasio, y cualquier otro espacio disponible para reserva, se encuentran especificados en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'. La Administración, en colaboración con el Consejo de Administración, definirá y podrá ajustar estos horarios teniendo en cuenta la demanda, eventos especiales, mantenimientos y decisiones de la asamblea. Es esencial seguir estrictamente los horarios asignados para mantener el orden y la eficiencia. Cualquier modificación a estos será comunicada

oportunamente a los Residentes a través de los canales oficiales de información, garantizando así un uso organizado y justo de estas instalaciones para el disfrute de toda la comunidad.

XI. Ante la inobservancia de los llamados de atención elevados por el equipo de vigilancia del Conjunto Residencial, la Administración podrá adelantar las sanciones o querellas de Policía respectivas.

## 12.7 CLUB HOUSE

I. Los espacios del Club House podrán ser administrados por una empresa proveedora especializada, sujeta a selección y supervisión por parte de la Administración del Conjunto Residencial, ofreciendo así flexibilidad en la gestión de estas áreas.

II. El uso de las zonas comunes está destinado al beneficio y disfrute general de los Residentes, sin permitirse actividades con fines de lucro, comerciales, políticos o religiosos, ni reuniones de grupos o entidades externas al Conjunto Residencial. Sin embargo, la Administración, con la previa aprobación del Consejo de Administración, puede autorizar excepcionalmente el uso para actividades que generen ingresos o eventos especiales, siempre que esto no infrinja las normativas del reglamento de propiedad horizontal y el principio de bien común.

III. El ingreso de mascotas a cualquiera de las áreas del club house está restringido.

IV. Los vigilantes y si existiese personal de apoyo para la gestión del Club House, como instructores, personal de piscina, entre otros, están autorizados a solicitar apoyo policial cuando sea necesario.

V. Entregado el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, este se

hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegasen a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la Administración y notificados al Copropietario y/o Residente responsable. El valor resultante será descontado del depósito de garantía, y si quedare pendiente de pago alguna suma de dinero, esta será cargada en la cuenta de Administración del mes siguiente a que tome el préstamo del salón social.

VI. Las áreas aledañas al espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, no podrán ser utilizadas para la reunión.

VII. En el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias Residentes colindantes.

VIII. No permitir que los invitados abandonen el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, para ubicarse en las zonas comunes como: recepción del Conjunto Residencial, gimnasio, jardines, juegos infantiles, escaleras de las torres, etc.

IX. Hacer respetar la intervención, en casos necesarios, de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del uso del espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social.

X. Se permite consumir bebidas alcohólicas dentro de la zona prestada terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, su uso debe ser moderado y esto bajo el cumplimiento del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial y el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. No

obstante, si se evidencia que el consumo de alcohol pudiera causar un accidente o perturbar la tranquilidad de los Residentes se solicitará la cancelación inmediata del evento.

XI. En el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, se deberá entregar a la Administración, con antelación de un día hábil al evento, la lista de invitados, la cual será verificada al momento del ingreso al Conjunto Residencial, por lo tanto, se solicitará el documento de identidad al invitado.

XII. Está totalmente restringido el consumo de drogas alucinógenas y/o sustancias psicoactivas en el evento que se esté realizando.

XIII. Los vehículos de los Visitantes a la reunión del espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, se estacionarán en los parqueaderos de Visitantes de acuerdo con la disponibilidad. En ningún caso en las vías internas, ni en la entrada de las torres.

XIV. En el evento de ser usado el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, para fiesta infantil o reunión juvenil, dicho préstamo se hará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer en el curso del evento.

XV. La persona organizadora del evento el en espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, deberá dejar ordenado los mobiliarios utilizados. Igualmente, las sillas recogidas y las mesas organizadas y apiladas. La basura y las botellas en bolsas de acuerdo con la codificación establecida en el presente manual y/o normatividad vigente. Es importante tener cuidado con no dañar o ensuciar las paredes o techo, vidrios de seguridad o demás si se utiliza decoración, al final del evento es necesario retirar la

decoración en su totalidad. Se debe utilizar cinta de enmascarar para mitigar afectación en las instalaciones

XVI. Está restringido el paso de los invitados en el evento de ser usado el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, a cualquier otra zona del Conjunto Residencial diferente al Salón social, sin el debido acompañamiento del residente y/o copropietario responsable del evento con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los Residentes.

XVII. Las riñas o actos indecorosos no serán aceptados ni permitidos, por tanto, serán causales de suspensión inmediata de la reunión en el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, sin perjuicio de las sanciones legales o de policía y las consagradas en el presente manual.

XVIII. En el espacio prestado terraza comunal – zona BBQ o Salón Social, se entregará al guarda de turno, al finalizar el servicio y sin exceder los horarios de préstamo planteados en este manual.

XIX. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o el Consejo de Administración se reserve el derecho de negar futuros préstamos al residente que las ha infringido.

**PARAGRAFO:** De conformidad a la utilización y goce de las zonas comunes, en pro del beneficio general de Conjunto Residencial, la Administración y previa aprobación del Consejo de Administración podrá autorizar el uso para otro tipo de eventos, sin que esto vulnere las definiciones del uso general sobre bien común de conformidad al RPH.

## 12.7.1 SALÓN SOCIAL

El CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H.

se cuenta con un (1) Salón Social. Son reglas específicas de uso:

- a. Mantener cerradas las puertas del salón una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la reunión y evitar molestias a los demás Residentes colindantes.
- b. Todos los parlantes y elementos de sonido utilizados durante eventos o fiestas deben permanecer dentro del salón y orientados de manera que el sonido se proyecte hacia el interior de este. Está restringido colocar parlantes fuera del salón o dirigirlos hacia el exterior, con el fin de evitar molestias a los demás Residentes colindantes.

### 12.7.2 TERRAZA COMUNAL – ZONA BBQ

El CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H.

se cuenta con una (1) Terraza Comunal – Zona BBQ. Son reglas específicas de uso:

- a. No se permite arrojar basuras, colillas de cigarrillo o cualquier otro elemento o líquido al piso de la terraza o hacia el vacío.
- b. Utilizar elementos y/o materiales que comprometan la conservación de piso, muros, paredes o mesones del espacio.
- c. Se prohíbe el uso para la realización de actividades como: montar en bicicletas, karts, tablas, patines y demás elementos similares.

### 12.7.3 PISCINA

El uso de la piscina y los equipos que hacen parte de esta no tienen costo alguno y es para el copropietario y residente. El Reglamento del uso de la piscina recoge las normas (Ley 1209/08 y decreto reglamentario 2171/09) que establece las normas tendientes a brindar

seguridad y adecuar las instalaciones de la piscina con el fin de evitar de accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios, por lo tanto, estas hacen parte integral de este manual y son de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios. En todo caso aplica la normatividad vigente.

La autoridad en la Piscina y zonas húmedas recae en un primer momento sobre el personal a cargo del área, razón por la cual los usuarios deben atender sus indicaciones y mantener una relación respetuosa con ellos. El uso adecuado y responsable de la zona de piscina, así como los accidentes ocurridos dentro o fuera de esta, son responsabilidad de quien la está utilizando o del residente, si es un invitado, siempre y cuando no se deba a fallas técnicas de las mismas.

Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el reglamento del uso de las piscinas antes mencionadas, las siguientes reglamentaciones mínimas, son de obligatorio cumplimiento:

a. El uso de la piscina es exclusivo para los Copropietarios y Residentes del Conjunto Residencial, que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la Administración.

b. Los invitados podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un Copropietario y/o Residente del Conjunto Residencial, siempre y cuando cumplan con el numeral anterior.

c. Cada inmueble del Conjunto Residencial tiene la posibilidad de llevar invitados a la piscina, limitándose a un máximo de invitados simultáneamente por inmueble. Para información detallada sobre horarios, capacidades y otras disposiciones, se recomienda consultar el Anexo 2 'Listado

de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'.

d. El acceso de visitantes está condicionado a su acompañamiento por parte del Copropietario y/o Residente anfitrión.

e. Los invitados deberán ser autorizados por escrito por el respectivo residente, quien asume la responsabilidad total por lo que pueda ocurrir con su invitado y con ocasión de su comportamiento, la Administración facilitara un formulario para su diligenciamiento y firma, disponible y dispuesto en portería del Conjunto Residencial.

f. Los niños entre 7 a 13 años, deben ser acompañados por un adulto responsable, será el responsable de su seguridad durante su permanencia en área de la piscina y en la piscina, si el niño no sabe nadar el adulto en todo caso deberá ingresar a la piscina con él.

g. Los niños menores de 6 años (inclusive) que estén en la piscina lo harán en compañía de un adulto que ingrese con él.

h. Un adulto podrá ingresar con máximo 2 menores entre 0 y 13 años a la piscina, bajo su responsabilidad.

i. Para los menores entre 13 y 17 años deben tener autorización o estar acompañados por un adulto (quien no necesariamente debe estar dentro de la piscina).

j. Se deben acatar las recomendaciones del Salvavidas siempre, de lo contrario él podrá solicitar el retiro del área.

k. Para utilizarla se hará siempre con vestido de baño, queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

l. Es obligatorio el uso del gorro de baño, vestido de baño en material y estilo que

- eviten la posibilidad de atrapamiento, para ingresar y permanecer en la piscina.
- m. No se pueden hacer clavados ni piruetas en la piscina.
- n. Los niños que aún no controlan esfínteres deben hacerlo con el adecuado pañal especial para la piscina.
- o. No correr en los alrededores de las piscinas, áreas de ducha y servicios sanitarios.
- p. Evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en las piscinas o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.
- q. No escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de las piscinas.
- r. No utilizar en el área de las piscinas materiales de vidrio o elementos cortopunzantes.
- s. Personas con limitaciones físicas y adultos mayores con insuficiencia cardiaca o respiratoria, deben estar acompañados, el salvavidas no podrá aplicar ningún tipo de medicación.
- t. La Administración del Club House, la Administración de la Copropiedad o la empresa de vigilancia no responderán por objetos personales, olvidados o perdidos.
- u. Utilizar los baños dispuestos y velar por que los menores de edad también lo hagan y no realizarlo dentro de las Zonas Húmedas.
- v. Siempre ducharse y pasar por el Lavapiés.
- w. En caso de tormenta eléctrica se cerrarán las Zonas Húmedas.
- x. Hacer uso de los vestidores o baños para el cambio de ropa.

- y. Se recomienda el uso de sandalias para ingresar y desplazarse en el área de piscina.
- z. Para el uso de los casilleros lleve su propio candado (Candado pequeño tipo casillero).
- aa. No se permite ingresar en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.
- bb. No se permite el ingreso a la piscina con heridas visibles, laceraciones o infecciones en la Piel.
- cc. No realizar demostraciones excesivas de afecto inadecuadas para lugares públicos y zonas comunes.
- dd. El Ingreso a la Zona se debe hacer descalzo. ee. No ingresar elementos distintos a los utilizados para la práctica de la natación.
- ff. No se permite ingerir licor, bebidas, ni comidas.
- gg. No se permite el ingreso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.
- hh. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
- ii. Secarse el cuerpo al salir de la piscina para dirigirse hacia los vestidores o baños
- jj. No se permite afeitarse o arreglarse las manos y los pies en la piscina y zonas húmedas.
- kk. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un Copropietario y/o Residente del conjunto, siempre y cuando cumplan con el numeral anterior.
- ll. Los atuendos de baño deben ser usados en la piscina y zonas húmedas, está restringido el tránsito de personas en traje de

baño en los ascensores, pasillos parques y demás zonas comunes. Una vez finalizado el uso de la piscina y zonas húmedas, los usuarios deberán secarse y cambiarse colocándose ropa seca antes de abandonar el área.

mm. No se permite transitar por las Áreas Comunes con prendas mojadas ya que esto es peligroso por las superficies de los pasillos, y que deteriora el aseo de la Copropiedad.

nn. Los dispositivos de control de temperatura y demás equipos, solo podrán ser manipulados por el personal autorizado.

oo. Se recomienda no hacer uso de esta zona después de una jornada larga de ejercicio cardiovascular.

#### 12.7.4 SALON INFANTIL

El uso de este salón y los elementos que hacen parte de este, no tienen costo alguno y es para el uso de niños de hasta 6 años (inclusive).

Todo menor que ingrese al salón infantil debe estar acompañado en todo momento por un mayor de edad, quien será su responsable. Los niños no pueden permanecer solos al interior del salón.

Se harán bajo las siguientes reglas:

a. Se ingresará sin zapatos, tanto los padres como los niños y estos deberán ser ubicados en el zapatero.

b. Se recomienda evitar el uso de celulares al interior del salón por la persona responsable del menor, con la finalidad de brindar la mejor asistencia a los niños.

c. Todo daño ocasionado al interior del salón de juegos infantiles es responsabilidad de los padres o el acompañante responsable.

d. Todos los desechos y basuras deben ser depositados en su lugar correspondiente.

e. Se restringe:

- Realizar otro tipo de actividades distantes a las normales en este espacio, ejemplo: Brincar de las mesas a las sillas, rayar las paredes o mesas.

f. Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones del salón, el daño intencional (no por desgaste) será asumido por la unidad residencial donde reside el niño o niños causantes del daño.

#### 12.7.5 SALÓN DE JUEGOS

El uso de este salón y los elementos que hacen parte de este no tienen costo alguno. Todo menor de 10 años debe estar acompañado en todo momento por un adulto.

Se harán bajo las siguientes reglas:

a. Si se dispone de elementos tales como videojuegos, consolas, controles, raquetas de ping- pong, entre otros, su préstamo estará coordinado por el personal de apoyo del Club House, en caso de contar con él.

b. Los menores de 13 años podrán hacer uso de video juegos, consolas y controles (si las hubiere), cuando estén acompañados de un adulto o por autorización escrita de unos los padres.

c. El tiempo de uso de los juegos será de 1 hora máximo. Dependiendo del flujo de usuarios, este tiempo se podrá extender solicitando renovación.

d. Al entregar los juegos en préstamo, estos serán entregados a la Administración del Club House quien verificará el buen estado de estos.

e. Todo daño ocasionado por los usuarios es su responsabilidad y los causados por los menores de edad es responsabilidad de los padres.

- f. Se recomienda hacer uso adecuado a los baños y lava manos.
- g. No se responde por objetos personales, olvidados o perdidos.
- h. Se solicita a todos los usuarios cuidar y evitar dañar o golpear los elementos de juego.
- i. Se restringirá:
  - Utilizar juegos distintos a los dispuestos en el salón.

## 12.7.6 GIMNASIO

El uso del gimnasio está enmarcado por las disposiciones generales de este reglamento. El comportamiento de los usuarios está sujeto a los reglamentos de copropiedad.

La Copropiedad no se hace responsable por los daños físicos sufridos por los usuarios en consecuencia a la realización, ejercicios no adecuados a su condición física y bajo su responsabilidad.

Los usuarios pueden acceder al gimnasio y hacer uso de las máquinas basándose en su disponibilidad durante los horarios establecidos. No se permitirán reservas específicas para las máquinas.

- a. El acceso y uso del gimnasio es gratuito.
- b. El uso del gimnasio es exclusivo para los Copropietarios y Residentes del conjunto, que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la Administración.
- c. El uso del gimnasio por parte de un invitado debe estar autorizado por la Administración y estará sujeta a la disponibilidad de cupo, y deben cumplir igualmente con el presente reglamento.
- d. La Administración y el Consejo de Administración podrán programar actividades

o realización de eventos específicos establecidos y anunciados previamente.

e. En los horarios en los que no se encuentre el instructor, el usuario debe solicitar en portería que se abra y brinde acceso al gimnasio para su uso, previa firma de minuta e inventario posteriormente debe avisar cuando termine (puede comunicarse a los teléfonos de la portería) para que el vigilante recorredor lo cierre nuevamente previa verificación del estado de los equipos.

NOTA: En caso de abandonar el gimnasio sin avisar, cualquier daño que sea detectado será asumido por el usuario.

- f. El uso de las máquinas está reglamentado por su manual.
- g. Apagar y desconectar las máquinas de ejercicios después de usarlas.
- h. Se prohíbe el ingreso de bebidas embriagantes a la zona.

i. Durante la permanencia en el gimnasio se debe mantener la tranquilidad del lugar, por lo cual se sugiere usar audífonos para quienes deseen escuchar música durante su permanencia. No se acepta el uso de equipos de sonido o grabadoras.

PARÁGRAFO 1: Solo estará permitido amplificadores de sonido o similares por parte del instructor y/o encargado, para la realización de eventos específicos establecidos previamente por la Administración y/o personal autorizado.

j. El usuario de las maquinas informará algún daño en su funcionamiento, al vigilante, instructor y/o encargado.

k. La(s) persona(s) que resulte(n) responsable(s) de daños o mal uso de los equipos, maquinas, o las instalaciones se le(s) cobrará el valor de las reparaciones o reposiciones respectivas, según sea el caso.

- I. Los implementos del gimnasio deben dejarse en el sitio apropiado y evitar el desorden dentro del mismo. El personal encargado, instructor y/o vigilante podrá solicitar a los usuarios que dejen los implementos en el lugar adecuado.
- m. Las bebidas de hidratación son aceptadas en envases plásticos.
- n. Los objetos personales de los usuarios deben ser guardados en los sitios dispuestos para tal fin.
- o. La ropa deberá ser apropiada para el buen uso y aprovechamiento del gimnasio, quienes se presenten con una vestimenta que no sea aprobada no podrán acceder a las maquinas.
- p. Todos los usuarios deben utilizar la toalla de papel y los dispensadores de alcohol o gel desinfectante para limpiar el sudor de las máquinas e implementos después de su utilización.
- q. La copropiedad no se hace responsable por los accidentes derivados de la mala utilización de las máquinas e implementos deportivos.
- r. Los usuarios asumen total y exclusiva responsabilidad por cualquier consecuencia que se derive del uso inadecuado del uso de las máquinas, a saber, que el uso del gimnasio es voluntario y en consecuencia se hará bajo el propio riesgo y responsabilidad del usuario, por lo tanto, son responsabilidad exclusiva de las personas que hacen uso de este, las lesiones o perjuicios que pudieran sufrir por el uso de los diferentes equipos o maquinas.
- s. Se sugiere no hablar por celular durante su rutina de ejercicios para evitar accidentes durante la ejecución de estos.
- t. El personal de seguridad del conjunto tiene la facultad de solicitar el registro del

ingreso y uso del gimnasio por parte de sus usuarios. Igualmente están facultados para solicitar el retiro a los usuarios que no cumplan con este lineamiento o que sean Copropietarios o Residentes y que no se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la Administración. Si un copropietario o residente decide no cumplir con este lineamiento se hará sujeto del cobro del mal uso del gimnasio y las sanciones que determine el Consejo de Administración.

- u. Las demás normas que determine el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, las cuales serán determinadas de acuerdo con el comportamiento y uso que del gimnasio hagan los Residentes y/o Copropietarios.

**PARÁGRAFO 2:** Las siguientes acciones y conductas están terminantemente prohibidas:

- I. El ingreso y uso de los equipos de menores de edad sin acudiente.
- II. Ingresar bajo el efecto del alcohol o sustancias psicoactivas.
- III. Ingerir bebidas alcohólicas y consumir alimentos.
- IV. Gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio a un alto volumen (55 decibeles durante el día y 45 en la noche), emplear palabras soeces o realizar actos violentos dentro del gimnasio o en sus inmediaciones que perturben a los vecinos o a otros usuarios del gimnasio.
- V. Arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.
- VI. Utilizar patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, o similares ni cualquier otro implemento que no sea el

estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio.

VII. Queda estrictamente prohibido lucrarse con el uso del gimnasio a través de clases particulares de fisiculturismo, aeróbicos u otras disciplinas deportivas. Las clases o instrucciones que se llegaren a ofrecer serán dictadas solamente por profesionales autorizados por el Consejo de Administración, por la Administración o por el Comité de Convivencia.

**PARÁGRAFO 3:** El acceso al gimnasio está restringido para menores de 14 años. Aquellos entre 14 y 17 años necesitan presentar una autorización firmada por alguno de sus padres o tutores legales y deben estar bajo la supervisión de un adulto responsable para acceder al gimnasio. Es recomendable que los padres o tutores dejen autorizaciones para situaciones eventuales, asumiendo plena responsabilidad por el menor durante su uso del gimnasio.

**PARÁGRAFO 4:** Para que todos los Residentes tengan oportunidad de hacer uso del gimnasio, el tiempo máximo permitido para utilizar las instalaciones esta detallado en el Anexo 2 'Listado de Valores de Compensación y Otras Disposiciones'.

## 13 SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para resolver conflictos entre Copropietarios, Residentes, Visitantes, Terceros, o entre cualquiera de ellos y la Administración, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, debido a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001, del

reglamento de propiedad horizontal y del presente Manual de Convivencia sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

### A) COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Manual de Convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. La participación en el Comité será ad honorem. Las consideraciones de este comité se consignarán en actas suscritas por las partes y por los miembros del comité.

### B) MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Libro Tercero, procesos declarativos, título I proceso verbal del Código General de Proceso, que deroga el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, a partir del primero (1) de enero de dos mil catorce (2014), o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Si el conflicto no es dirimido con la sola intervención de la Administración o del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, según fuere el caso, la solución del conflicto, diferendo o controversia se podrá someter al

procedimiento arbitral de que trata el presente Manual en el artículo correspondiente.

Para la solución de conflictos que no hayan sido resueltos por el Comité de Convivencia, las partes podrán acudir a los siguientes mecanismos alternos:

i) CONCILIACIÓN:

Por medio de la conciliación, dos o más personas buscan solucionar sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador, quien facilita el diálogo cordial entre las partes promoviendo fórmulas de acuerdo que permitan llegar a soluciones satisfactorias para las partes. Es un acto jurídico que se adelanta ante un Centro de Conciliación y Arbitraje en el que intervienen personas con capacidad jurídica que buscan acuerdos equitativos que beneficien a las partes en

conflicto, quienes ante un tercero neutral y calificado que puede ser el juez, otro funcionario público o un particular, a fin de que se llegue a un acuerdo que tendrá los efectos de cosas juzgada y prestará mérito ejecutivo.

ii) ARBITRAJE:

El arbitraje es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible difieren su solución a un tribunal arbitral, cuyos árbitros quedan investidos de la facultad administrar justicia y resolver el conflicto con carácter definitivo y obligatorio profiriendo una decisión denominada laudo arbitral de obligatorio cumplimiento por las partes, todo de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el Código de General del Proceso.

iii) PROCESO JUDICIAL:

Si no se llega a un arreglo, para resolver el conflicto se podrá acudir ante los jueces civiles competentes por medio de apoderados, e instaurar el correspondiente proceso verbal sumario. El juez decide aplicando las normas y principios dictados por la Ley y su sentencia es obligatoria de cumplir por la parte del infractor.

## 14 SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIA

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley 675 del 3 de agosto 2001, sus decretos reglamentarios, el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. o de las obligaciones y deberes expresos en este Manual de Convivencia, por parte de los Copropietarios y/o Residentes a cualquier título por los que estos deban responder en los términos de la Ley, o por los miembros del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones de acuerdo con lo estipulado en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001:

### 1. PUBLICACIÓN DE INFRACTORES:

Publicación de la lista de los Infraactores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, durante una semana (menos o más si lo dispone el Consejo de Administración) en lugares de amplia circulación del Conjunto Residencial,

respetando información sensible de habeas data.

2. IMPOSICIÓN DE MULTAS: Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al Infractor multas sucesivas cuyo monto en su oportunidad decidirá el Consejo de Administración o en su defecto la asamblea, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del Infractor a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a su cargo.

3. RESTRICCIONES: Al Infractor se le podrá imponer a título de sanción la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como dependencias comunales, parqueaderos comunales y zonas de recreación.

PARÁGRAFO 1: Se autoriza a la Administración del Conjunto Residencial para que inicie las acciones policiales y judiciales necesarias cuando no se vea la intención de mitigar la afectación y/o no surta efecto las intermediaciones de Comité de Convivencia y Consejo de Administración.

## 15 PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES

De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. corresponde al Consejo de Administración la imposición de sanciones por violación de obligaciones no pecuniaras. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H. y el

presente Manual de Convivencia, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Para la imposición de estas se seguirá este procedimiento:

a. La Administración por iniciativa propia o por queja que se le presente, estudiará la(s) actuación(es) que se presumen como causal de sanción, realizando la investigación respectiva por los hechos determinantes, la persona causante y la persona afectada, para determinar el paso a seguir dándole la oportunidad al presunto Infractor de efectuar los descargos respectivos mediante comunicación escrita.

b. En caso de reincidencia de la infracción, la Administración deberá enviar comunicación escrita al Infractor, con la descripción precisa de la conducta constitutiva de sanción, las pruebas allegadas y las que pretende hacer valer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la comunicación bien sea directamente al Infractor o a cualquier Residente de la unidad residencial, y ya se trate del mismo copropietario o no, el Infractor presentará sus descargos y se pronunciará sobre las pruebas allegadas. Al escrito acompañará las pruebas que obren en su poder.

c. Las pruebas se practicarán dentro de los diez

(10) días hábiles siguientes. Agotados los pasos anteriores, la Administración presentará sus conclusiones ante el Consejo de Administración quien evaluará la actuación y proferirá la decisión que corresponda la cual siempre será motivada.

d. La decisión que se adopte será notificada a la parte Infractora o absuelta por comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en el escrito de descargos o a la última registrada.

PARÁGRAFO 1: Para la graduación de la sanción, el Consejo de Administración deberá tener en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes, la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

e. Contra la decisión tomada por el Consejo de Administración, podrá interponerse recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de "Reposición" por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación mayoritaria por

parte de los miembros del Consejo. Este procedimiento es de Primera y Única Instancia.

f. Cuando la sanción consista en multa y quede en firme, el Infractor tiene como plazo máximo para cancelarla en la cuota de Administración siguiente, sin perjuicio de los intereses moratorios que se causen.

g. Los conflictos que se presenten entre la Administración y los Residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración o un Centro de Conciliación.

h. Las sanciones impuestas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias podrán ser impugnadas por el copropietario o residente sancionado, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la sanción y para el efecto serán aplicables los procedimientos consagrados en los procesos abreviados del Código General del Proceso.

## 16 DETERMINACIÓN DE LA INFRACCIÓN O FALTA Y MONTO DE LAS SANCIONES

El Consejo de Administración observará los siguientes criterios para determinar la gravedad de la falta:

1. La naturaleza del incumplimiento.
2. Los efectos que haya causado.
3. El grado de culpabilidad.
4. El grado de perturbación o molestia causada a la copropiedad.
5. La reincidencia o incumplimiento reiterado.

PARÁGRAFO 1: Tras la imposición de una sanción económica, tanto el Residente infractor como el Copropietario y/o Administradores de la unidad residencial implicada serán responsables del pago. La Administración se dedica a asegurar el cumplimiento de las normativas establecidas en este manual, sin afectar las responsabilidades adquiridas por los Copropietarios, Residentes y/o Administradores de unidades residenciales.

### 16.1 MULTAS ESTABLECIDAS

Para conocer los valores asociados, se sugiere consultar el Anexo 1 'Multas Establecidas'.

PARÁGRAFO:

- La reincidencia en una falta Tipo 1, la convierte en una falta Tipo 2.

- La reincidencia en una falta Tipo 2, la convierte en una falta Tipo 3.

La reincidencia de una falta Tipo 3 será revisada por el Consejo, quien analizará la situación y evaluará la aplicación de sanciones pecuniarias que no superen las diez (10) cuotas de Administración o la necesidad de interponer una querella policial.

Las zonas comunes de uso no esencial deberán ser usadas de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de esto por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de diez (10) meses.

## 16.2 ¿QUÉ ES UNA FALTA?

### 16.2.1 FALTA TIPO 1:

Conductas que afectan en forma leve el normal desarrollo de las actividades y relaciones de la comunidad que integra la copropiedad.

### 16.2.2 FALTA TIPO 2:

Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias del lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los Residentes del Conjunto Residencial.

### 16.2.3 FALTA TIPO 3:

Conductas que atentan señaladamente contra la convivencia entre Residentes o que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto Residencial. Tales como las que afectan la integridad física de los Residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos o acudir a los entes judiciales.

## PARÁGRAFO 1:

- La reincidencia en una falta Tipo 1, la convierte en una falta Tipo 2.

- La reincidencia en una falta Tipo 2, la convierte en una falta Tipo 3.

## 17 HABEAS DATA

El CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II

P.H.,

cumplirá con los Residentes, Copropietarios, usuarios y Visitantes con los Decretos 1074 de 2015 y 1759 de 2016, así como con las Circulares Externas 001 de 2016 y 001 de 2017 expedidas por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

En dicha circular menciona que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.26.3.1 de la sección 3 del Capítulo 26 del Decreto 1074 de 2015, son responsables del Tratamiento de datos personales, las personas jurídicas de naturaleza privada que no están inscritas en las cámaras de comercio, como los Edificios, Agrupaciones y Conjuntos Residenciales de Propiedad Horizontal que están inscritas ante las Alcaldías Locales para el caso de Bogotá D.C., las cuales, gracias a que Gobierno Nacional expidió el Decreto 090 del 18 de enero de 2018, en el cual reduce el universo de personas jurídicas obligadas a inscribirse en el Registro Nacional de Bases de Datos de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), sí bien ya no están obligadas a registrar sus bases de datos ante la Superintendencia, siguen sujetas al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 1581 de 2012 para la protección de datos personales, según este nuevo Decreto.

En concordancia, por esta razón:

- a. Los Copropietarios y los Residentes aceptan al aprobar este Manual de Convivencia la instalación de las cámaras de video vigilancia, tanto las existentes como las que se instalen en un futuro.
- b. Al cumplir con la Ley de Protección de Datos mencionada, la Administración comunica a los Residentes que necesiten revisar única y exclusivamente lo que atañe a un suceso que afecte su patrimonio o su seguridad que deben solicitar el acceso a la información dentro de las setenta y dos (72) horas siguientes a su acaecimiento. Esto por la capacidad del servidor y porque no está permitido el archivar esta información por tiempo indefinido.
- c. Se entregará información de videos con orden judicial, fiscalía o noticia policial. En todo caso siempre será con orden de una entidad gubernamental que lo requiera.
- d. En el centro de monitoreo instalado en la copropiedad no está autorizado el ingreso a ningún personal externo que no cumpla con la política de habeas data. Por lo tanto, no se autoriza divulgación, transferencia y/o comunicación de evidencias que sólo las autoridades pertinentes tienen la competencia.

## 18 APROBACIÓN Y VIGENCIA

El presente Manual de Convivencia es aplicable y exigible a todas las personas que habitan en la copropiedad y/o tienen relación con ella, desde el momento de su aprobación por la Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO CERRADO PRIMAVERA 6 39 II P.H., del día 5 de abril del año 2025 y el mismo hace parte integral del Acta y podrá ser ajustado o modificado por ésta.

NOTA: en todo caso todo el contenido de este manual incluido los anexos están sujetos a votación de la Asamblea de Copropietarios