



MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS COMUNES CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. INTEGRACIÓN NORMATIVA. Con este manual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los Residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PROPIEDAD HORIZONTAL, (P.H.)** en armonía con la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública No. 4415 del 06 de OCTUBRE de 2021 de la notaría 21 del círculo de Bogotá.

Artículo 2º. OBJETO. El presente Manual de Convivencia y uso de áreas comunes, es un compendio de normas reguladoras del comportamiento, la disciplina social, la armonía y la sana convivencia, que tiene en cuenta los derechos y obligaciones específicas de cada uno de los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, con el que se pretende lograr el respeto a la dignidad humana, la solidaridad, convivencia pacífica, función social y ecológica de la propiedad, derecho al debido proceso, derecho de defensa, reciprocidad, tolerancia y reconocimiento mutuo entre los Residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH , los miembros del Consejo de Administración y el Administrador.

Artículo 3º. FINALIDAD. La adopción del presente manual propende por el desarrollo de la convivencia armónica entre todos los Copropietarios y Residentes, y busca construir métodos para solucionar pacíficamente los conflictos interpersonales e intergrupales, y generar entre los Residentes conciencia de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad.

CAPÍTULO II. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 4º. MISIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. ARTICULO 96 DEL RPH SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, o entre ellos y el administrador, 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 y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al COMITE DE CONVIVENCIA.

Cuando se presente una controversia que puede surgir con ocasión de la vida del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad honorem.



El equipo humano que lo integra orienta y propicia el desarrollo de las potencialidades de todos los Residentes, generando una dinámica de autoconstrucción y ejemplo para la comunidad, cimentando los valores cívicos, éticos y de tolerancia para lograr la convivencia y armonía social.

Artículo 5º. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité desarrollará las siguientes funciones:

- a. Resolver de manera concertada las diferencias que surjan en desarrollo de la actividad administrativa y mantener el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, es decir, atender las conciliaciones, estudiar los hechos denunciados como generadores de perturbación y decidir sobre los mismos.
- b. Presentar fórmulas conciliatorias, orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida comunitaria entre los Propietarios, Residentes o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador o el Consejo de Administración, con el propósito de fortalecer las relaciones de vecindad.
- c. Facilitar el diálogo de las partes, en forma sistemática y estratégica, para optimizar resultados.
- d. Asesorar al Administrador en la toma de decisiones para el buen funcionamiento del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH en materia de convivencia.
- e. Asesorar a la Administración en la creación de estrategias de comunicación que permitan la divulgación de los valores éticos, tolerancia y armonía para lograr una mejor convivencia.
- f. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta suscrita por las partes en conflicto y los Miembros del Comité.

Artículo 6º. PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

- a. Cualquier Propietario, Residente o Tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario del cual sea parte.
- b. Para tal efecto, la persona interesada presentará por escrito una solicitud de convocatoria a cualquier miembro del Comité de Convivencia o a la administración, en la que exponga de manera clara y completa los hechos motivo del conflicto.
- c. El miembro del Comité de Convivencia que reciba la solicitud de convocatoria o la administración informará a los demás miembros y se convocará a reunión en la fecha y hora programada por la Administración para analizar si el conflicto se ha presentado con ocasión de la vida comunitaria del CONJUNTO RESIDENCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH. Solamente tendrán respuesta los reclamos relacionados con el uso y disfrute de la Propiedad Horizontal. En caso de que el conflicto sea de otra naturaleza, el Comité de Convivencia le enviará una comunicación escrita al solicitante, informándole esta situación y le recomendará el procedimiento que debe seguir.
- d. Los comunicados que se realicen por medio de las TIC (Tecnologías de la Información y Comunicación) como el correo electrónico, las redes sociales, ya sean



publicadas desde el comité de convivencia, Administración o el Consejo de Administración, tendrá validez de convocatoria.

- e. Cualquier tipo de comentario por parte del algún Propietario o Arrendatario realizado en las redes sociales ya sea una burla, queja, insulto, o el cuestionamiento del proceder de la Administración ante cualquier acto administrativo, es susceptible de investigación por parte del Comité de Convivencia, Consejo de Administración o la Administración.

CAPÍTULO III. CONVIVENCIA CIUDADANA.

Artículo 7º. FINALIDAD. Los comportamientos que favorecen la convivencia ciudadana, establecidos en este Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, tienen un propósito pedagógico, preventivo y reparador; y deben ser observados por todas las personas que habitan el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, y sólo en caso de quebrantamiento, darán lugar a la aplicación de las medidas correctivas pertinentes.

Artículo 8º. LA SOLIDARIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA. La convivencia ciudadana implica el compromiso de las personas, de prestarse apoyo entre sí y de ayudar a las que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad. Es deber general de los Copropietarios y residentes que habitan en nuestro CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH colaborar en lo siguiente:

- a. Asistir a quienes lo requieran por su edad, condición física o por circunstancias de vulnerabilidad.
- b. Realizar las acciones necesarias para prevenir accidentes que puedan causar daño a las personas o a los bienes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- c. Auxiliar a la víctima en caso de agresión o atentado contra ella o sus bienes y comunicar lo sucedido a las autoridades.
- d. Colaborar con las autoridades cuando éstas lo soliciten y en situaciones de emergencia cuando así lo requieran y apoyar las acciones tendentes a preservar la seguridad ciudadana.

Artículo 9º. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SOLIDARIDAD. En caso de accidente, agresión, atentado, incendio, catástrofe o cualquier otra situación que ponga en riesgo la vida o la integridad de las personas que habitan en el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, debemos observar los siguientes comportamientos:

- a. Llamar a las líneas de emergencia de urgencias médicas, ambulancia, Policía, bomberos, toxicología, según el caso.
- b. En situaciones de emergencia, permitir el paso y facilitar el tránsito, en el parqueadero, a las ambulancias, patrullas de policía y carros de bomberos, o a cualquier otro vehículo que preste servicios sociales, paramédicos o de urgencias. También a los vehículos que presten servicios humanitarios o con distintivos de organizaciones humanitarias de acuerdo con las Normas del Derecho Internacional



Humanitario. Siempre y cuando presenten las placas o números de identificación oficiales al ingresar al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.

- c. Dar aviso inmediato a las autoridades cuando se observe el desarrollo de acciones que puedan implicar hechos violentos o de actividades ilícitas que pongan en peligro a los Residentes o a sus bienes.

Artículo 10°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD. Para el logro de una convivencia armónica en el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, es necesario respetar las actividades normales de las personas, tanto en las áreas comunes como en las privadas. Para ello debemos observar lo siguiente:

- a. Acatar las normas ambientales vigentes en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes, olores molestos (químicos, tabaco y sus derivados, drogas estimulantes), disposición ordenada y separada de residuos sólidos y demás desechos (de conformidad con el sistema de reciclaje establecido).
- b. Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los Copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad o de la tranquilidad por ruidos y reparaciones que se pretendan hacer fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes.
- c. Si las infracciones anteriores son reiterativas, después de haberse solicitado tres veces disminuir el sonido, la Administración dará curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando los residentes de un inmueble reporten el incidente, abuso o inseguridad y la seguridad verifique que en efecto está ocurriendo la situación denunciada.
- d. En caso de reuniones en los apartamentos, después de las 9:00 p.m., cualquier día de la semana, los sonidos deben ser sólo audibles al interior del apartamento, para no perturbar a los vecinos (*si se presenta manifestación de más de un vecino sobre el ruido excesivo audible en su Copropiedad se tomará como alteración a la tranquilidad de la copropiedad*). Lo anterior implica que los balcones tampoco pueden utilizarse para tal fin. De llegar a presentarse un nivel mayor de ruido al mencionado con antelación de lunes a jueves y domingo, en este caso si el día siguiente sea día festivo de 9:00 p.m. a 6:00 a.m. Los viernes y sábados de 10:00 p.m. y las 7:00 a.m., el procedimiento a seguir para evitar la perturbación del descanso de los Residentes será:
 - 1. Se llamará al Residente y se le informará la violación de la norma. Se le pedirá que disminuya la producción de ruido.
 - 2. Pasados 15 minutos se verificará si se disminuyeron los decibeles de ruido, si persiste en un nivel superior al permitido se informará a la policía.

Todo lo anterior sin perjuicio de la sanción a la que haya lugar.

- e. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo se deben evitar los escándalos, gritos o el uso de televisores o radios o equipos de sonido a alto volumen.
- f. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- g. Permitir el ingreso del administrador y/o guarda de seguridad este en caso de que no se encuentre el administrador; en caso de queja reiterada de los demás residentes para verificar el no uso de maquinarias u otros elementos similares prohibidos dentro de la propiedad horizontal.
- h. En el caso de animales domésticos que lloren o aúllen por estar solos por más de tres (3) horas, por descuido, enfermedad, dolor o maltrato, la Administración tiene el derecho de solicitar al residente la consulta donde un etólogo o veterinario con el fin de investigar qué está sucediendo y cómo este puede afectar la convivencia de los demás. El DAMA reguló tanto los niveles de sonidos aceptables, como la manera de establecerlos, mediante la Resolución No. 8321/83 sobre RUIDO AMBIENTAL Y SUS METODOS DE MEDICION: Artículo 17: Para prevenir y controlar las molestias, las alteraciones y las pérdidas auditivas ocasionadas en la población por la emisión de ruido, se establecen los niveles sonoros máximos permisibles incluidos en la siguiente tabla:

TABLA No. 1 NIVEL DE PRESION SONORA DE dB(A)		
ZONAS RECEPTORAS	Periodo diurno	Periodo nocturno
	7:01 AM - 9:00 PM	9:01 PM - 7:00 A.M.
Zona I Residencial	65	45
Zona II Comercial	70	60
Zona III Industrial	70	75
Zona IV de tranquilidad	45	45

Parágrafo 1o: Para efectos del presente artículo, la zonificación contemplada en la tabla No. 1 corresponde a aquella definida o determinada por la autoridad competente en cada localidad y para cada caso.

Parágrafo 2o: Denominase ZONA IV - DE TRANQUILIDAD el área previamente designada donde haya necesidad de una tranquilidad excepcional y en la cual el nivel equivalente de ruido no exceda de 45 dB (A).

Parágrafo 3o: Cuando el predio originario o fuente emisora de sonido pueda ser identificado y el ruido medido afecte a más de una zona, se aplicará el nivel de sonido de la zona receptora más restrictiva.

- i. Queda prohibido adelantar reparaciones dentro de los apartamentos los domingos y festivos. Éstas sólo se podrán efectuar los días hábiles de 8:00 a.m. a 4:30 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 p.m.



Quien incumpla estas reglas contra la tranquilidad del conjunto tendrá multa de acuerdo a la Tabla de Tipificación de faltas y su multa relacionada en el Art. 51.

Artículo 11°. RELACIONES DE VECINDAD. Las relaciones de vecindad se construyen mediante el intercambio de actuaciones entre quienes habitamos en el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, y para fortalecerlas debemos tener en cuenta lo siguiente:

- a. Participar en la solución de los problemas comunitarios.
- b. El propietario está en la obligación de dar a conocer el manual de convivencia a sus arrendatarios y/o Divulgar el contenido del Manual con quienes habita en la Copropiedad.
- c. Mantener las unidades de vivienda en condiciones de seguridad y salubridad. Este deber también comprende la seguridad y salubridad de las áreas comunes (basuras en general y residuos de tabaco).

Artículo 12°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LAS RELACIONES DE VECINDAD

- a. Reparar las averías o daños en las unidades de la vivienda que puedan poner en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
- b. Permitir el ingreso del Administrador para verificar el estado del inmueble en aquellos casos de queja por daños producidos en otras Copropiedades como humedades, filtraciones, agrietamientos y similares.
- c. El Administrador de la Copropiedad es responsable de mantener limpias las áreas comunes de la misma. Se entiende por tales: las zonas verdes, los sitios de recreación colectiva, las zonas de circulación, las zonas comunes y los parqueaderos. Así mismo, debe velar porque el cuarto de basura, unidades sanitarias, cañerías, sistemas de iluminación y de ventilación funcionen adecuadamente, y mantener lavados y desinfectados los tanques de almacenamiento de agua y los hidrantes en buen estado y libres de obstáculos que impidan o entorpezcan su uso. Todo ello no exime la obligación de cuidado en el uso de las zonas comunes que deben tener los Residentes, Propietarios y Visitantes.
- d. Respetar el derecho a la intimidad personal y familiar.
- e. Prevenir que las personas se causen daños a sí mismos, a los vecinos y a los bienes comunes.
- f. Utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes.
- g. Cumplir a cabalidad con el Manual de convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH en especial lo relacionado con el mantenimiento, la conservación, el uso y el orden interno de las áreas comunes y con el pago de las expensas comunes.
- h. No agredir física o verbalmente a vecino alguno ni a los empleados que trabajen para el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, El Consejo tendrá vía libre para proceder de manera legal de ser necesario.

Artículo 13°. LA SEGURIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA.

Los Propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH tendremos mayor seguridad si nos respetamos entre nosotros mismos y si cuidamos las cosas que nos rodean, los elementos, equipos e infraestructura de los servicios públicos; si se previenen incendios, se observan las normas de protección y en general, si se evitan las prácticas inseguras. Por lo tanto, debemos cumplir con los siguientes deberes:

- a. Prevenir accidentes, tomando para ello las precauciones necesarias para la seguridad de las áreas comunes.
- b. Acudir al Comité de Convivencia con el fin de buscar mecanismos para la solución de conflictos y construir soluciones acordadas, amigables o conciliadas.
- c. Mantener en buen estado la construcción.
- d. Dejar a los niños menores de doce años al cuidado de una persona mayor, cuando los Padres o Acudientes deban ausentarse del apartamento.
- e. No causar daño alguno a los bienes de las áreas comunes y repararlos inmediatamente si se produjeran.
- f. Informar a la Administración todo acto de vandalismo, hurto o violencia que atente contra la convivencia o el patrimonio del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- g. Respetar y acatar las normas que sobre prevención de desastres asuma la Copropiedad de acuerdo con lo establecido por el DPAE.

Artículo 14°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DE LAS PERSONAS.

Existirá seguridad para las personas que habitamos en el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, cuando se prevengan los riesgos contra la integridad física y moral, la salud y la tranquilidad, y para ello debemos tener en cuenta:

- a. No colocar en las áreas comunes materas, tapetes u otros elementos que obstruyan el paso de los Residentes.
- b. No interferir los sistemas de alarma de los vehículos ni el circuito cerrado de televisión del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, así como cualquier otro dispositivo de seguridad que la Copropiedad haya instalado.
- c. Atender las recomendaciones del Cuerpo Oficial de Bomberos en materia de prevención y seguridad para el manejo de los desechos de productos químicos y materiales inflamables.
- d. No portar ni manipular armas, municiones, sustancias peligrosas o explosivas en las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, y en los apartamentos no dejarlas al alcance de los menores de edad o de personas inexpertas. En cuanto al porte de armas, queda exceptuado de esta prohibición el personal perteneciente a las Fuerzas Armadas y los vigilantes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH exclusivamente en cumplimiento de su deber. Las personas de seguridad privada diferentes a los vigilantes deberán acogerse a la normatividad distrital vigente en cuanto a porte de armas.



- e. No propiciar riñas o escándalos en las áreas comunes ni participar en ellas. En caso de que llegaren a ocurrir, mediar o avisar de inmediato a la Administración y a las autoridades si fuese el caso.

Artículo 15°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL ÁREA PRIVADA.

Debemos respetar el derecho a la privacidad. A los apartamentos solo se podrá ingresar con autorización de su propietario o residente y queda prohibido escalar los muros, rejas o paredes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.

Artículo 16°. EL APARTAMENTO Y SUS ENSERES.

Todo apartamento debe permanecer principalmente bajo la vigilancia de sus ocupantes. Se exhorta a instalar puerta de seguridad siempre y cuando cumpla las mismas especificaciones de las demás puertas del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH o una buena cerradura en la puerta de acceso y asegurarse de que ésta siempre permanezca cerrada.

Artículo 17°. NORMAS DE SEGURIDAD. El Residente deberá colaborar con las medidas de seguridad e instalar los medios necesarios para garantizar la seguridad de su unidad privada, en caso de hurto u otra afectación a la seguridad del inmueble la Administración y la empresa de vigilancia adelantaran una investigación de lo sucedido, de esta manera se determinará la corresponsabilidad de estos en el hecho. Son recomendaciones mínimas en materia de seguridad las siguientes:

- a. Está completamente **PROHIBIDO** dejar las llaves de su inmueble, vehículos u objetos de valor en la portería o en la Administración.
- b. Exija al vigilante que anuncie por teléfono a cualquier visitante que se dirija a su apartamento y que espere su autorización para permitir el ingreso al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH .
- c. Al salir verifique que puertas y ventanas queden debidamente cerradas y aseguradas.
- d. El personal del servicio doméstico debe estar acreditado y documentado, y su ingreso a las instalaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH debe autorizarse por escrito en la Administración.
- e. Sugerencia utilice cajas de seguridad en su apartamento para guardar dinero, joyas y objetos de valor. Y ubicarlas en lugares de difícil alcance.
- f. Los vehículos deben quedar con vidrios y puertas cerradas y aseguradas. Las motos deben quedar con su seguro, verificar no dejar las llaves puestas y asegurar cualquier tipo de maletero o accesorio. No deje objetos visibles dentro del vehículo o sobre la moto.
- g. Si en su ausencia precisa autorizar que un familiar o amigo pueda acceder a su apartamento, debe hacerlo mediante escrito radicado en la Administración, identificando plenamente a los visitantes para que ésta imparta las instrucciones del caso al personal de vigilancia.



- h. Registre en la Administración los números de teléfonos donde se le pueda ubicar en caso de emergencia, diligenciando el “Formato de Actualización de datos” que la Administración tiene a su disposición.
- i. Cuando un Residente permite que una persona saque un electrodoméstico del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, debe dar instrucción precisa por escrito a la Administración por lo menos con un día hábil de anterioridad para poder verificar y garantizar el proceso e informar a los vigilantes, en la que se identifique plenamente el bien mueble correspondiente.
- j. En concordancia a lo que indica el Código de Infancia y Adolescencia en ningún caso se debe dejar solos a los niños menores de edad tanto dentro del apartamento como en las zonas comunes, siempre deben estar acompañados de un adulto responsable.
- k. Queda prohibida la entrada a la Copropiedad de todo tipo de vehículos de servicio público como taxis, transporte de carga, salvo que por razones de salud o de fuerza mayor se requiera su ingreso. Los vehículos de servicio público de Residentes o Propietario que cumplan con los tamaños del parqueadero solo podrán ingresar al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, con la respectiva ficha asignada al parqueadero asignado y deberán ser notificados, registrados y autorizados por la Administración.
- l. Queda prohibido fijar o distribuir propaganda de todo tipo, así como el empleo de cualquier medio publicitario dentro de la Copropiedad; se exceptúan las notas informativas dejadas en la recepción o las que la Administración disponga dejar en los casilleros.
- m. Queda expresamente prohibido el ingreso a la Copropiedad de personas que se dediquen a ventas ambulantes.
- n. Queda prohibido jugar con balones, bicicletas u otros elementos que puedan poner en riesgo la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes o vehículos; se autoriza a los guardas y logísticos de servicios generales, a la Administración y a los miembros del Consejo para retener y depositar en la oficina de Administración implementos tales balones, bicicletas, monopatinos, etc., que se utilicen indebidamente.
- o. No se autoriza el ingreso de personal de SERVICIOS A DOMICILIO, el Residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Se hará excepción a servicios de domicilio de medicamentos en caso de fuerza mayor, siempre y cuando el personal domiciliario, se identifique en portería con documento y el residente autorice el ingreso de este, no se permite el uso de pasamontañas y/o casco mientras esté dentro de la copropiedad.
- p. En ausencia prolongada, se recomienda a los Residentes informar a la Administración, con el fin de establecer el control de acceso al apartamento mediante carta se debe informar el nombre y número de cédula de la(s) persona(s) a las que se otorga permiso de entrada provisional a la Copropiedad. Se recomienda cerrar los registros de agua potable, energía y gas.
- q. Por seguridad y sentido de pertenencia con el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, los Residentes deberán informar a la Administración o



al personal de portería, la presencia de personas extrañas o que observen actitudes sospechosas.

- r. No se permite la modalidad de arrendamiento por días u horas ni para uso de oficinas, tampoco utilizar el inmueble para uso comercial (tiendas, abarrotes, licores, bodegas, o cualquier uso de intercambio de servicios de venta) Todos los apartamentos deben destinarse al uso residencial, exclusivamente.
- s. Queda prohibido el ingreso de escoltas o conductores armados a las zonas comunes.
- t. Todos los Residentes están en la obligación de informar el nombre y la identificación de todos los habitantes de su unidad residencial en la Administración. Los Propietarios serán solidarios de dicha obligación cuando sean arrendadores manifestando a sus arrendatarios que este es un requisito indispensable para la autorización del trasteo de ingreso. El registro incluye el formato de Administración y en el sistema de control de acceso donde se incluirá registro de datos de los Residentes y autorizados.

Artículo 18°. PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES. El personal de vigilancia y aseo o de servicios generales que labore en la Copropiedad, observará las siguientes normas de seguridad:

- a. Las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH son los Residentes y titular (es) de inmueble, de acuerdo con el registro de Propietarios y habitantes que lleva la administración, y que permanecerá a disposición del personal de vigilancia.
- b. Toda persona diferente del Propietario o arrendatario de un apartamento que quiera retirar del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH un paquete, necesitará la autorización por escrito del Propietario o tenedor respectivo.
- c. El personal de servicio doméstico no podrá salir con paquetes sin la autorización de los Propietarios o Residentes.
- d. El personal de servicio doméstico, niñeras, personal cuidador no podrán ausentarse del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH con niños menores de edad, adultos mayores o personas en condición de discapacidad, salvo previa autorización escrita del Residente presentada el día hábil anterior ante la Administración si se hace el envío por correo electrónico o en caso de urgencia sólo se aceptará el recibido desde la cuenta de correo electrónico registrada en el formulario de actualización de datos y se confirmará vía telefónica al celular en el consignado. En este último caso, la Administración hará preguntas de seguridad para confirmar la identidad. Tampoco podrá autorizar el ingreso de otras personas al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- e. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información acerca de Propietarios, Tenedores o usuarios, salvo autorización expresa por escrito, que se radicará en la Administración.
- f. El personal de vigilancia y oficios varios debe ser atento, respetuoso y cortés con los Residentes de la Copropiedad y estos observarán igual comportamiento respecto del personal citado.

- g. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad.
- h. Queda totalmente prohibido que el personal de vigilancia reciba en sus puestos de trabajo la presencia continua de Propietarios o Arrendatarios en calidad de visitas sociales, esto afecta las actividades para las que fueron contratados, el personal de vigilancia solicitará de una manera muy respetuosa el retiro de estas personas hacia las zonas de espera de la entrada peatonal principal.
- i. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, correspondencia, prensa, etc., a los apartamentos, estas actividades no están en el manual de funciones del personal de vigilancia.
- j. Queda prohibido al personal de vigilancia, Administración y aseo ocuparse de enseñar inmuebles que se ofrezcan en venta, arriendo o como vitrina de contratistas.
- k. El personal de la recepción recibirá y registrará la correspondencia, la entregará de manera pronta y ordenada en los casilleros de los destinatarios.
- l. Los señores vigilantes no podrán ofrecerse para guardar armas, joyas, llaves, dinero, y, en general, todo tipo de bienes de propietarios o residentes de las unidades privadas. Si tal ocurriera, la responsabilidad será exclusiva del propietario o usuario del inmueble, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre y número de cédula de quien lo va a recibir (retirar).
- m. El personal de vigilancia y servicios generales debe dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones.
- n. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los Copropietarios o Residentes o servir como garante a los habitantes de la Copropiedad.
- o. Los empleados del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH están autorizados para llamar la atención a la persona que juegue en las áreas comunes restringidas para tal efecto, o que desempeñe alguna actividad que esté expresamente prohibida.
- p. El personal de vigilancia no permitirá el ingreso o salida de acarreos cuyos Propietarios no cuenten con el respectivo informe de la Administración de la Copropiedad y no permitirá que se efectúen en horario diferente al establecido.
- q. El ingreso de visitantes tanto peatonal como vehicular se dispondrá según las capacidades humanas y tecnológicas del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH y según las recomendaciones entregadas por la empresa de seguridad, como norma principal y esencial se tendrá que no se permitirá el ingreso de persona que no sea anunciada y autorizada por el residente. Las indicaciones sobre el ingreso las señalará el Consejo de Administración y se informará mediante correo electrónico y circular publicada en la cartelera para el conocimiento de los Residentes y serán de obligatorio cumplimiento so pena de las sanciones a las que haya lugar.
- r. A los funcionarios de las empresas de servicios públicos o a las autoridades judiciales de Policía que lleguen a la Copropiedad, el vigilante deberá exigirles la



identificación pertinente y confirmar su veracidad, antes de permitir el acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.

- s. Los contratistas o maestros solo se dejarán ingresar los que están autorizados en el Acta de obra diligenciado únicamente por el Propietario, deberán salir a la hora indicada y se verificará posterior, que no estén trabajando de manera clandestina después de la hora establecida.

Artículo 19°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.

Cuidar la integridad física y las características arquitectónicas del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, con el fin de prevenir su deterioro.

Artículo 20°. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS MENORES DE EDAD. Los siguientes comportamientos son contrarios a la protección especial de los niños:

- a. Permitir o inducir, por cualquier medio a los menores de edad a consumir tabaco, y sus derivados, o a ingerir bebidas embriagantes, o a consumir sustancias estupefacientes, psicotrópicas o tóxicas.
- b. Maltratar física, psíquica o emocionalmente a los menores de edad.
- c. En concordancia a lo que indica el Código de Infancia y Adolescencia en ningún caso se debe dejar solos a los niños menores de edad tanto dentro del apartamento como en las zonas comunes, siempre deben estar acompañados de un adulto responsable.

Parágrafo 1o. Cuando un Propietario o Residente tenga conocimiento de alguna violación a estas prohibiciones, debe dar aviso de inmediato a la Administración y a las autoridades de policía, para que se adopten las medidas del caso, de acuerdo con la ley y las normas.

Artículo 21°. PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS ADULTOS MAYORES. Los adultos mayores merecen especial protección y cuidado por todas las personas que habitamos el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH. Tengamos presente que sus conocimientos y experiencias constituyen bienes invaluable para la sociedad y que, al ser transmitidos a las nuevas generaciones, sirven para formar la memoria y la cultura de nuestra comunidad. Por lo anterior, debemos observar los siguientes comportamientos generales:

- a. Respetar sus derechos ciudadanos.
- b. Respetar su derecho a movilizarse libremente en las áreas comunes, y en ningún caso perturbarles su tranquilidad.
- c. Denunciar el maltrato social, físico y psicológico de que sean víctimas.
- d. En caso de que algún Residente presente enfermedades mentales, la cual sea riesgo para la sociedad desde el punto de vista físico, verbal o escrito, en donde se requieran tratamiento con medicamentos, la Administración está en derecho de llevar a cabo un historial de incidentes con los otros Propietarios y el Consejo de proceder de manera legal de ser necesario.

Artículo 22º. NORMAS DE SALUBRIDAD.

- a. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar el inmueble adecuadamente y a satisfacción del Administrador y de las autoridades de higiene, si fuere el caso.
- b. No guardar en los apartamentos, parqueaderos o balcones y mucho menos áreas comunes, así sea so pretexto de formar parte de las actividades del Propietario u ocupante, sustancias húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que constituyan peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los ocupantes; tampoco aquellas que produzcan humo, malos olores o que causen inmisiones molestas que sean intolerables para los vecinos. No se deben destapar las cañerías con productos químicos que las dañen.
- c. No acumular basuras en las casas, parqueaderos o balcones; éstas deben ser conducidas al cuarto de basuras y dispuestas en bolsas plásticas medianas, bien selladas para evitar malos olores, conforme a las normas distritales de higiene.
- d. Dejar directamente en las canecas del cuarto de basuras en bolsas debidamente identificadas, los elementos que pueden ser reciclables como desperdicios de vidrio (botellas, frascos etc.), cajas de cartón, llantas y empaques, en general.
- e. No arrojar o dejar basuras en las zonas comunes, descanso de escaleras, ascensores y tampoco en los pasillos de acceso. De lo contrario se procederá de acuerdo con la legislación vigente.
- f. No arrojar ningún elemento por las ventanas, o balcones que afecten a los Residentes de los pisos inferiores, los ductos de ventilación o las zonas que rodean el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- g. No sacudir las bolsas de las aspiradoras en las ventanas, pasillos y tampoco en los balcones, escaleras y demás áreas comunes, ya que el polvo se esparce fácilmente por el aire y pueden ocasionar molestias a los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- h. Avisar inmediatamente a la Administración cuando se sorprenda a una persona haciendo sus necesidades fisiológicas en una zona común de la Copropiedad. se procederá de acuerdo con la legislación vigente.

Quien incumpla estas reglas contra la tranquilidad del conjunto tendrá multa de acuerdo a la Tabla de Tipificación de faltas y su multa relacionada en el Art. 51.

- i. No se debe fumar en las zonas comunes, (balcones, pasillos, parqueadero, terrazas, ascensores) ni en las zonas encerradas, tal como lo dice la ley 1335 de Julio de 2009 **Artículo 19. Prohibición al consumo de tabaco y sus derivados.** *“Prohíbese el consumo de Productos de Tabaco, en los lugares señalados en el presente artículo. En las áreas cerradas de los lugares de trabajo y/o de los lugares públicos, tales como: Bares, restaurantes, centros comerciales, tiendas, ferias, festivales, parques, estadios, cafeterías, discotecas, cibercafés, hoteles, ferias, pubs, casinos, zonas comunales y áreas de espera, donde se realicen eventos de manera masiva, entre otras. Espacios deportivos y culturales”.*



Definiciones: Área cerrada: Todo espacio cubierto por un techo y confinado por paredes, independientemente del material utilizado para el techo, las paredes o los muros y de que la estructura sea permanente o temporal.

Paragrafo1 Consumo de licor, estupefacientes y/o sustancias psicotrópicas. El consumo de licor, estupefacientes y de sustancias psicotrópicas es nocivo para la salud y el bienestar del ser humano, acaba con los bienes económicos y culturales de la sociedad. Por ende “se prohíbe el consumo de dichas sustancias dentro del conjunto residencial especialmente en sus áreas comunes, escaleras, pasillos y zonas verdes.

En caso de infracción se hará llamado de atención por escrito desde el comité de convivencia y consejo de administración, si persiste la falta se procede a sanciones pecuniarias de acuerdo a la Tabla de Tipificación de faltas y su multa relacionada en el Art. 51, y serán cargados a la cuenta del inmueble.

En caso de que el comportamiento sea reiterativo, pese a los llamados de atención y/o aplicación de multas, el administrador en conjunto con el consejo de administración procederá conforme lo establece la ley vigente en Colombia para estos casos.

CAPITULO IV TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 23°. TENENCIA DE MASCOTAS. La tenencia de animales domésticos es permitida en razón al ejercicio de los derechos fundamentales del Residente de la mascota, pero este debe respetar el derecho de los demás y observar las normas que regulan la materia:

La tenencia de animales domésticos en el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH estará regulada en concordancia con los Códigos Nacional y Distrital de Policía. Se prohíbe la tenencia de animales no domesticados, en vía de extinción o salvajes, en dado caso se informará de manera inmediata por la Administración a la Secretaría del Medio Ambiente o a la autoridad que desempeñe sus funciones.

Artículo 24°. la convivencia de animales pequeños y domésticos dentro de la copropiedad está limitada al cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 117. Modificado por el art. 10, Ley 2054 de 2020. y a las siguientes condiciones:

- a. Tener certificado de vacunas.
- b. Tener carnet.
- c. No se permite que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en las áreas comunes, zonas verdes y en ningún espacio dentro de la copropiedad, en caso accidental que se presente esta situación, el propietario está obligado a dejar aseado el lugar afectado. Tener siempre bozal, y andar con Traílla.
- d. No perturbar la tranquilidad diurna y nocturna a la cual tienen derecho los residentes.
- e. El dueño es responsable del cuidado y comportamiento del animal.
- f. Su tenencia está regida por las condiciones de higiene en zonas comunes y por

las molestias o perjuicios que pueda causar a los demás residentes.

- g. Toda mascota debe estar registrada en la administración. (documentación, identificación colgada al cuello).
- h. No esta permitido el ingreso de las mascotas a las terrazas, piscinas, salones sociales, jardines y el gimnasio

Parágrafo 1o. NORMAS Y REGLAS. Tal incumplimiento tendrá una multa de acuerdo a la Tabla de Tipificación de faltas y su multa relacionada en el Art. 51.

- a. Se permite la tenencia de animales que actualmente viven en el conjunto, catalogados como potencialmente peligrosos por las autoridades competentes y por las que señalen las autoridades de salud, siempre y cuando se registre en el censo de la alcaldía local, posea permiso especial y el propietario adopte las medidas pertinentes para la protección de la comunidad frente al animal y asuma la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia y por los perjuicios y molestias que ocasione a las personas, a las cosas y medio natural en general, la ley considera perros potencialmente peligrosos a los pitbull, rottweiler, fila brasileño, tosa japonés, y aquellos que han tenido episodios de agresiones a personas o a otras de su especie y que han sido adiestrados para el ataque, entre otros.
- b. Si se presenta el ingreso de visitantes con mascotas al conjunto, el dueño del inmueble se hará responsable de cualquier daño que este pueda ocasionar en los bienes comunes o a terceros.
- c. Las quejas que los residentes tengan contra un animal doméstico se recibirán en la administración por escrito, citando el número de torre y apartamento en donde vive el animal y sus características. La administración pasará carta al apartamento donde vive la mascota, notificará la reclamación y aplicará el procedimiento respectivo.
- d. No se permite la permanencia de mascotas sueltas en las áreas comunes y de recreación, estas deben estar acompañadas de una persona responsable, en preferencia un adulto.
- e. El desplazamiento dentro del conjunto, para salir del conjunto o ingresar al mismo se hará siempre sujetándola con la respectiva correa y/o traílla o con bozal independiente de la mansedumbre del animal, se exceptúan la raza pug para uso del bozal esto evitará que su mascota muerda o agreda a una persona o entre en pelea con otro animal.
- f. El ingreso o salida del animal se deberá hacer por la puerta vehicular.
- g. Las condiciones de alojamiento exigen un ambiente higiénico y sano. Los alimentos y la custodia deben ser adecuados para que no se presente ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos o visitantes, y para el bienestar del propio animal.
- h. El desaseo producto de los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes, supondrá para el Residente del animal, sanciones previstas en este Manual de Convivencia. En caso de molestias reportadas a la Administración o de

- reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en este Manual o las legales y policivas pertinentes.
- i. Los dueños de las mascotas responderán si estas hacen sus necesidades fisiológicas en las zonas de desplazamiento establecidas de la Copropiedad. En caso de que esto suceda, los vigilantes o cualquier persona que advierta la anomalía, avisará a la Administración para que sea aplicada la sanción correspondiente, que se cobrará con la cuota de Administración del siguiente mes.
 - j. El Propietario de la mascota responderá por las lesiones, daños o perjuicios que ocasione, ya sea a las personas o a los bienes comunes.
 - k. Es responsabilidad del Propietario asegurarse que su mascota se encuentre en perfectas condiciones de salud y que sus vacunas estén al día; los Propietarios deben entregar copia de los certificados de vacunación a la Administración, que llevará el registro correspondiente, de lo contrario la mascota no podrá movilizarse en las zonas establecidas al interior del CONJUNTO RESIDENCIAL, esto podrá ser verificado por cualesquiera de las personas de seguridad, Administración, Consejo Administrativo o Comité de Convivencia.
 - l. Cuando las mascotas se encuentren enfermas o heridas, los Propietarios o Tenedores deben llevarlas al veterinario de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.
 - m. No dejar las mascotas solas en las casas y en ninguna circunstancia por periodos prolongados de 8 horas o mantenerlas en los balcones en estos periodos de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.
 - n. Queda prohibido que las mascotas entren a las áreas que no están asignadas para ellas en la Copropiedad tales como recepción, salón social, Gimnasio, piscina, parque de juegos, áreas comunes y de circulación como los parqueaderos, salvo las que acompañen a personas incapacitadas, que requieran de la compañía de la mascota.
 - o. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en las que no están autorizadas; y tampoco en las destinadas a juegos infantiles, recreación, parqueaderos, pasillos, recepción.
 - p. Los Residentes están en la obligación de registrar a su mascota ante la Alcaldía en el único registro reconocido por el gobierno, el SIRAB - Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, de acuerdo con La Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la Secretaria Distrital de Salud de Bogotá.

Parágrafo 2o. El Propietario de una mascota (animal doméstico) debe tomar las medidas y precauciones necesarias para evitar que se vulneren los derechos fundamentales de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH y de quienes puedan verse afectados por la agresión de ésta y será responsable por los daños y perjuicios que puedan causar a las cosas o a las personas.



Parágrafo 3o. Si la conducta de una mascota transgrede este artículo y es reiterada, a su dueño se le conminará para que la retire del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH para el bien de la comunidad, de conformidad al procedimiento establecido en el presente manual.

Quien incumpla estas reglas en cuanto a la tenencia de mascotas dentro del conjunto se hará llamado de atención por escrito desde el comité de convivencia y consejo de administración, si persiste la falta se procede a las sanciones pecuniarias que corresponda de acuerdo a la Tabla de Tipificación de faltas y su multa relacionada en el Art. 51. y serán cargados a la cuenta del inmueble.

En caso de que el comportamiento sea reiterativo, pese a los llamados de atención y/o aplicación de multas, el administrador en conjunto con el consejo de administración procederá conforme lo establece la ley vigente en Colombia para estos casos.

CAPÍTULO V. BIENES Y SERVICIOS DE USO COMÚN

Artículo 25° REGLAMENTACIÓN. El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para establecer la reglamentación sobre el uso o goce de las áreas y de los bienes de uso o servicio común, sin modificar su destinación.

Artículo 26° REGLAMENTACION DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE ZONAS COMUNES. Respecto a las áreas comunes se deben observar las siguientes normas:

- a. Cada habitante 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; se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo a la calle o dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH y en las áreas comunes de la Copropiedad.
- b. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en las escaleras, accesos o pasillos.
- c. Queda prohibido arrojar por las ventanas y balcones basuras, colillas de cigarrillo, agua u otros elementos o sustancias que perjudiquen a los Residentes.
- d. Las basuras se deben depositar en los cuartos de basuras, en bolsas resistentes y medianas de polietileno, debidamente cerradas, para evitar malos olores. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a las unidades privadas o en las áreas comunes ni arrojarlas por las ventanas o balcones.
- e. Los Residentes están en la obligación de acatar las normas sobre disposición de basuras según los planes de reciclaje que adopte la Copropiedad conforme a lo señalado por el Comité de Convivencia que realizará jornadas informativas para dar a conocerlos.
- f. La puerta del cuarto de basuras se debe mantener cerrada y en ella no se deben arrojar cigarrillos ni fósforos encendidos pues se trata de lugares altamente

inflamables y el riesgo de provocar un incendio es probable en gran medida. Este acto se considera excesivamente riesgoso y quien sea sorprendido en tal será denunciado penalmente por el peligro que implica y multado con la sanción más grave que prevea este manual.

- g. No se permite dar a las zonas comunes uso diferente del establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. No podrán los Residentes hacer uso de los tomacorrientes, llaves de agua, lomillería y demás implementos propios para fines comunes para usos personales so pena de las multas a las que haya lugar.
- h. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, bombas, juegos infantiles, salones, etc.) es responsabilidad de la Administración.
- i. Está prohibido colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios exteriores, de manera que se afecte visualmente la fachada del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH. Tampoco se pueden dejar cajas en los balcones, o poner avisos o letreros en las puertas o fachadas, ventanas de los inmuebles, sin observar los procedimientos establecidos para tal efecto en el Régimen de Propiedad Horizontal.
- j. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas o en las puertas de acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH y tampoco en las carteleras comunes, salvo si el inmueble se ofrece en alquiler o venta, para lo cual deberán atenderse las reglas fijadas por el Consejo de Administración y tener previa autorización de la Administración.
- k. En ninguna circunstancia los Residentes o Copropietarios podrán realizar modificación alguna en las áreas comunes.
- l. Los Residentes deben informar cualquier tipo de daño en áreas comunes, y la Administración los atenderá de forma oportuna.

Artículo 27°. REGLAMENTACION DE LA RECEPCIÓN O PORTERIA. El ingreso al interior del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH lo podrán realizar por la entrada peatonal o por la entrada vehicular con las siguientes consideraciones:

- a. Los Residentes que llegan peatonalmente, solo pueden ingresar por la puerta principal de la portería, siempre y cuando se encuentren registrados como Residentes y porten la tarjeta de ingreso para el paso por las talanqueras.
- b. Antes de ingresar al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, todo visitante incluido personas que presten servicios en general deben ser anunciadas por el vigilante de turno al citófono del apartamento solo por la entrada peatonal; su ingreso será permitido previo visto bueno del Residente.
- c. Está prohibido guardar o dejar maletas o paquetes en la recepción.
- d. En la portería no pueden permanecer personas diferentes a los vigilantes, Administrador, y personal en general de la empresa de vigilancia.
- e. Todo Residente que quiera sacar un electrodoméstico, computador o cualquier bien mueble, debe enviar una carta o correo a la Administración o registrarlo en el libro oficial del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH que se



encuentra en portería; si por algún motivo se rehúsa, el vigilante de turno está en la obligación de no dejarlo salir.

- f. El ingreso de los vehículos que tienen parqueadero asignado se realizara por medio de la identificación de las placas por medio de la cámara ubicada en la entrada. Para la salida de los vehículos con parqueadero asignado se debe portar la tarjeta de acceso vehicular.
- g. Los vigilantes deben registrar todos los vehículos y motos que ingresen al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH como visitantes. Al entregar el puesto, en caso de encontrar alguna novedad, el vigilante debe hacer la correspondiente anotación en el libro de la minuta.
- h. Los Residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH observarán actitud de respeto, colaboración y cordialidad con los vigilantes.
- i. Cualquier inconveniente que se presente con los vigilantes se debe informar al Administrador para que se dé trámite inmediato de la novedad a la compañía de vigilancia y debe quedar en el libro de novedades.

Artículo 28°. JARDINES, PARQUE INFANTIL Y CANCHA. Los jardines, parque infantil y cancha del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH forman parte de las áreas comunes y cumplen una función esencial en la salud humana y en la calidad de los ambientes construidos especialmente embellecimiento, por tanto, su protección debe ser de interés general. Debemos observar los siguientes comportamientos:

- a. Cuidar y velar por la integridad física y la calidad ambiental y no deteriorar sus características paisajísticas.
- b. No contaminar las áreas naturales, con residuos sólidos, excrementos de mascotas y desechos o utilizarlas para fines incompatibles con su naturaleza.
- c. No pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la Copropiedad.
- d. Asegurar que los menores comprendan la importancia del cuidado y protección de la naturaleza y el ambiente y que no se deben afectar de manera negativa estos recursos y que se debe dar el uso y aprovechamiento adecuado, el Residente será responsable de cualquier daño ocasionado por el menor a su cargo.
- e. Dar uso adecuado a cada juego o máquina.
- f. Divertirse y compartir los juegos con otras personas.
- g. Las ciclas y patines pueden transitar solo por la parte que bordea el parque.
- h. Recoger la basura que puedan dejar en esa zona.
- i. Acatar con respeto las recomendaciones de los vigilantes.
- j. No trepar o colgarse de las mallas de la cancha.
- k. No usar balones fuera de la cancha.
- l. No dejar a menores de edad solos en la cancha ni en el parque. Los mayores de 12 años no pueden hacer uso de los juegos infantiles.
- m. No sobrecargar los juegos y máquinas de ejercicio.



Conjunto Cerrado Parque Primavera P.H.
NIT .901.536.330-5 Calle 71a sur No 83-20 Bosa
Celular: 3183472592
parqueprimaveralph@gmail.com

El horario para el uso y disfrute del Parque Infantil y la Cancha será regulado por la Administración y Consejo de Administración. El incumplimiento con este horario acarreará llamados de atención y multas a que haya lugar.

Artículo 29°. USO INDEBIDO DE LAS ZONAS COMUNES. Queda prohibido el uso de zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH que no tienen como destino natural el juego o la recreación para tal fin, el Residente será responsable de los daños y será sancionado con multa o debe atender la acción policiva respectiva.

Quien incumpla estas reglas contra la tranquilidad del conjunto tendrá multa de acuerdo a la Tabla de Tipificación de faltas y su multa relacionada en el Art. 51.

Parágrafo único. Residentes y visitantes deben observar un comportamiento intachable en las áreas comunes.

Artículo 30°. ESCALERAS, PASILLOS, TERRAZAS TRANSITABLES Y ASCENSORES. Los bienes de uso común deben ser utilizados, según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios. En las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH queda prohibido:

- a. Realizar reuniones sociales en los accesos, parqueaderos, pasillos, terrazas, ascensores y escaleras de la Copropiedad.
- b. Prohibido el consumo de licor, cigarrillo y sustancias alucinógenas. En todo caso, los menores de edad no podrán ingerir licor ni fumar en las instalaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL.
- c. Las escaleras, pasillos, ascensores y demás zonas comunes están destinadas exclusivamente para el tránsito peatonal; por tanto, se prohíbe dejar elementos o utensilios de uso doméstico, bicicletas, cajas, materas, etc., que impidan la libre circulación de Copropietarios y visitantes.
- d. Prohibido escuchar música a alto volumen.
- e. Los padres deben velar por el comportamiento de los menores de edad para evitar poner en riesgo su integridad física, la de otros menores y la tranquilidad de los residentes.
- f. Que contratistas y vendedores deambulen por corredores, escaleras, o que permanezcan en la recepción sin autorización de la Administración.
- g. Todo menor de 15 años debe estar acompañado de un adulto responsable en las terrazas transitables.
- h. No está permitido el ingreso de mascotas ni el uso de asadores en las terrazas transitables.

Parágrafo 1o. Horarios y demás disposiciones del uso de las terrazas transitables se encuentran en el Reglamento de uso de Zonas Comunes – Terrazas Transitables, emitido por la administración y el consejo de administración.

Artículo 31°. REGLAMENTACION SALON SOCIAL. Los Residentes podrán solicitar el alquiler de los salones sociales siempre y cuando estén a **PAZ Y SALVO** por todo concepto, con las expensas comunes y no tengan llamados de atención o multas.

- a. La Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL P.H. no se hace responsable de ningún accidente o perjuicio que le ocurra a nuestros Residentes o sus invitados dentro de las instalaciones por uso indebido de los equipos, auto indicación o caso fortuito.
- b. El salón social se debe separar ante la Administración, presentando solicitud por escrito con mínimo ocho (8) días de anticipación, e informando la actividad que va a realizar, el día y la hora. Después que la Administración apruebe la solicitud el Residente debe cancelar el valor del alquiler mediante consignación en la cuenta destinada para ello y en la Referencia 1 escribir el número de Torre y Apartamento, a nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL y debe presentar el soporte de pago siete (7) días antes de la fecha del evento para formalizar el alquiler. En todo caso, el alquiler dependerá de la disponibilidad de los espacios lo cual será notificado cuando sea recibida la solicitud y antes de que se ejecute el pago.
- c. Si la administración no recibe el soporte de pago oportunamente, se dará por no alquilado.
- d. Si hubiere varios Propietarios interesados en alquilar en la misma fecha y hora, la asignación se hará por orden de solicitud.
- e. Si hay varios eventos el mismo día se deben compartir las sillas y mesas.
- f. Hay 3 tipos de salones dependiendo del tamaño y cada uno tiene un costo de alquiler diferente, cual se debe consultar en Administración:

UBICACIÓN	NOMBRE	TAMAÑO	CAPACIDAD
2do Piso	Tulipán	Grande	100 personas
	Lirio	Mediano	50 personas
3er Piso	Girasol	Grande	100 personas
	Rosa	Mediano	50 personas
	Orquídea	Pequeño	20 personas

- g. El salón se debe entregar aseado o en su defecto pagar a la administración el costo del mismo.
- h. La Administración o a quien este encargue entregará al Residente el salón social por inventario y en óptimas condiciones de aseo. El Residente debe entregarlo al terminar el evento en las mismas condiciones a más tardar el día siguiente a la celebración de la reunión.
- i. Se dejará en calidad de depósito la suma de dinero que considere necesario la administración con previa autorización del Consejo de administración con el fin de cubrir los daños o la pérdida de los elementos inventariados. El depósito deberá ser entregado en efectivo y será reembolsado al siguiente día hábil de la reunión si no

- existiere novedad alguna que amerite practicar algún descuento por falta de aseo o por los daños causados. Si el monto de los daños sobrepasa el del depósito, la diferencia será cobrada con el recibo de la cuota de Administración del mes siguiente.
- j. Tres (3) días antes del evento debe entregar a la Administración un listado del personal de logística, de los equipos que ingresará para la realización del evento. Al igual que el listado de los invitados con sus respectivos nombres.
 - k. Es responsabilidad del Residente recoger desperdicios, basura y sobrante de material, llevándolo por su propia cuenta hasta el depósito de basura, así como supervisar que el personal a su cargo no tire o deje basura en lugares no adecuados para ello.
 - l. El CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH no se hace responsable de cualquier material o equipo dejado u olvidado en sus instalaciones.
 - m. Se entiende que cualquier daño causado a las instalaciones, equipo o accidentes ocurridos durante el montaje y desmontaje corre por cuenta y riesgo del Residente. Al igual se responsabiliza de la disciplina y acatamiento de estas normas de los contratistas a quienes encomiende la decoración, el montaje y el desmontaje del área prestada, así como su ambientación por grupos musicales y artistas.
 - n. Queda estrictamente prohibido lanzar confetis de cualquier color o serpentinas ya que manchan el piso, cualquier daño que se ocasione será cobrado al Residente, de acuerdo con lo costado por la administración.
 - o. Las instalaciones eléctricas para el suministro de corriente eléctrica e iluminación, el CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH proporcionara las cargas de las instalaciones existentes. En caso de requerirse una instalación adicional, esta debe quedar aprobada por la Administración y corre por cuenta del Residente quien deberá acatar las instrucciones de mantenimiento en cuanto a calibre del cable, interruptores, etc. Todo tipo de cableado en el piso deberá estar debidamente fijado y cubierto para evitar accidentes. Cualquier cable que se utilice para conexiones y extensiones debe estar en perfecto estado, sin quebraduras o daños del material aislante. Enchufes y clavijas deben cumplir con las normas establecidas.
 - p. Queda prohibida la introducción de cilindros con gas butano y gas helio o globos inflados con este último gas.
 - q. El colgar cualquier decoración o equipo en los plafones, lámparas o rejillas de los salones queda estrictamente prohibido. Está estrictamente prohibido el uso de clavos, grapas o taladros para la colocación de la decoración en los muros, puertas, plafones, lámparas o pisos, para este fin se ubicarán armellas en las paredes, se podrá usar cinta, sin embargo, cualquier daño o deterioro causado en el desmonte de la decoración deberá ser reparada de inmediato por el residente. Las velas o cualquier otro material que puede ensuciar, quemar o dañar pisos, paredes, mesas o sillas del salón social, están prohibidas. Las figuras de hielo deberán contar con recipientes lo suficientemente amplios para el deshielo. De no ser así la Administración se reserva el derecho de retirarlas.
 - r. Esta estrictamente prohibido fumar. El ingerir bebidas alcohólicas dentro de las instalaciones del salón social debe ser controlado por el Residente.



- s. Todo tipo de equipos e instalaciones que queden en el salón social fuera de las horas de actividades, tanto de montaje como de evento, requiere permanecer bajo custodia, ya que la Administración ni la empresa de Seguridad no se hacen responsables de daños o extravíos. El desmontaje y retiro de materiales y equipos deben realizarse el día y a la hora previamente convenida para el desarrollo del evento, no se permite el almacenamiento de un día para otro de enseres o equipos.
- t. La música que se utilice sea instrumental y/o mediante aparatos sonoros, deberá ser controlado máximo a 50 decibeles que produce para que no perturbe al vecindario ni ocasione violación a la Resolución 8321 DE 1983 del Ministerio de Salud, por la cual se dictan normas sobre Protección y conservación de la Audición de la Salud y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruidos.
- u. El evento debe realizarse a puerta cerrada, con el ánimo de evitar contaminación auditiva y no entorpecer la tranquilidad de los Residentes.
- v. Los salones comunales se utilizarán exclusivamente para reuniones de tipo social: comidas, primeras comuniones, cumpleaños, grados, matrimonios, y similares.
- w. El Residente que solicite en alquiler los salones comunales, será responsable del comportamiento de familiares e invitados.
- x. Si por alguna circunstancia quien ha alquilado el salón no lo utiliza, no se restituirá el dinero que se haya cancelado en efectivo, este se abonará a la cuota de administración.

Parágrafo 1o. CAUSALES DE SUSPENSION DEL EVENTO

La Administración podrá exigir al Residente, la terminación inmediata del evento si se incumple lo siguiente:

- a. La no entrega del depósito, tres (3) días hábiles anteriores al evento, directamente en la oficina de la Administración en horario de atención al Residente.
- b. Cambio de destinación del evento el cual estará a criterio del administrador.
- c. La destinación del salón social para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para los Residentes o la copropiedad.
- d. El pasar los decibeles permitidos en la Resolución 8321 DE 1983 del Ministerio de Salud, habiéndose dado aviso previo sin que se hubiera acatado la advertencia.
- e. El ingerir licor o fumar en pasillos en áreas de circulación, parque infantil.
- f. No acatar las solicitudes por parte de los guardas de seguridad.
- g. Las demás previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Parágrafo 2o. Costos de alquiler, deposito y aseo, como también horarios y demás disposiciones se encuentran en el Reglamento de uso de Zonas Comunes - Salones Sociales, emitido por la administración y el consejo de administración. Dichos valores se revisarán anualmente y se hará el ajuste correspondiente.

NO SE AUTORIZA EL USO DEL SALON SOCIAL PARA EVENTOS DE CONTRIBUCION O POLITICOS.

Artículo 32º: REGLAMENTO DE USO DEL GIMNASIO. Presentamos las normas mínimas para el uso y funcionamiento del gimnasio, propiciando el fortalecimiento de una buena convivencia, el sano esparcimiento, el mejoramiento de la calidad de vida y la práctica de un ejercicio sano.

- a. Proporcionar con el desarrollo de dichas actividades, la utilización adecuada del tiempo libre y una mejor calidad de vida y bienestar.
- b. Promover y facilitar el fortalecimiento de los lazos de Comunidad.
- c. Demostrar el sentido de pertenencia por este espacio, conservando en perfecto estado las instalaciones y su equipamiento.
- d. Privilegiar el interés general sobre el particular.
- e. La Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL P.H. no se hace responsable de ningún accidente o perjuicio que le ocurra a nuestros Residentes dentro de las instalaciones por uso indebido de los equipos, auto indicación o caso fortuito.
- f. Sólo podrán ingresar al gimnasio personas mayores de 15 años, los adolescentes deben estar en compañía de sus padres y/o representantes, estos se harán responsables por el uso y practica que hagan en el gimnasio.
- g. Los usuarios del gimnasio lo harán bajo su responsabilidad y exoneran al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH de cualquier reclamación por accidentes sufridos en actividades realizadas en él, así como por los traumas y quebrantos de salud que puedan presentarse.
- h. El ingreso al gimnasio sólo será permitido para el uso exclusivo de la práctica deportiva.
- i. Se deberá dar uso adecuado a los implementos y descargarlos con suavidad para evitar su deterioro y el de la superficie.
- j. Los daños causados por el uso indebido de alguno de los equipos de dotación del gimnasio, deberá ser pagado por quien lo haya generado.
- k. Cualquier violación a las indicaciones anotadas en este artículo, podrá ser sancionada con publicación o restricción de ingreso, sin perjuicio del pago de los valores correspondientes a los ocasionados con la violación.
- l. Practicar los valores de la: Cordialidad, Respeto, Tolerancia, Diálogo y Sentido de Pertenencia.

Parágrafo 1o. DEBERES DE LOS USUARIOS DEL GIMNASIO

- a. Estar a **PAZ Y SALVO** con las cuotas de Administración o cualquier obligación pecuniaria y no presentar ninguna sanción de acuerdo con lo establecido en el Manual de Convivencia.
- b. Usar los equipos con ropa y calzado deportivos adecuados.
- c. Utilizar los equipos cardiovasculares máximo por 30 minutos.
- d. Alternar los equipos y/o implementos, cuando dos o más personas también necesiten utilizarlos.
- e. Usar la toalla personal como medida de higiene, con el fin de evitar posibles contagios y deterioro de los equipos.

- f. Dejar limpios y secos los equipos después de ser utilizados, usando para ello el desinfectante y toallita suministrados.
- g. Velar por el buen estado y conservación de las instalaciones, equipos e implementos, impidiendo o denunciando todo acto que vaya en deterioro de los mismos al personal de vigilancia y/o Administración.
- h. Respetar los espacios reservados a los diferentes usos de la instalación deportiva.
- i. Colocar los implementos en orden y en su lugar.
- j. Usar las papeleras para depositar las basuras.
- k. Evitar llevar objetos de valor, de hacerlo será bajo la responsabilidad del usuario.
- l. Los demás deberes que vayan en beneficio del buen funcionamiento y conservación del gimnasio.
- m. Cada usuario es responsable de sus objetos personales, la Administración no se hará responsable de la pérdida de estos.

Parágrafo 2o. PROHIBICIONES A LOS USUARIOS

- a. Utilizar envases de vidrio al interior del gimnasio y sus alrededores.
- b. Utilizar vocabulario vulgar y soez.
- c. Usar jeans y sandalias.
- d. Permanecer dentro del gimnasio sin camiseta.
- e. Reservar o separar implementos y equipos para el uso de otras personas.
- f. Monopolizar y utilizar un equipo y/o implemento por más de 30 minutos.
- g. Ingresar con entrenadores personales bien para la realización de actividades personales, y/o rehabilitación, excepto que el Administrador previo análisis lo autorice.
- h. Permitir el ingreso de no Residentes.
- i. Hacer mal uso de los equipos permitiendo que éstos se golpeen o subiéndose a ellos de manera inadecuada.
- j. Fumar, consumir alimentos y bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.
- k. Ingresar con mascotas o personas no Residentes y/o que no vayan a realizar práctica deportiva.
- l. Ingresar al gimnasio con trajes de baño para la práctica de cualquier disciplina.
- m. Ingresar comidas, bebidas alcohólicas o alucinógenas.
- n. Está prohibido ingresar en estado de embriaguez o bajo los efectos de las drogas.
- o. Está prohibido sacar los objetos del gimnasio tales como colchonetas, maquinas, etc.
- p. No se permite el uso de radios, grabadoras ya que estos contaminan el ambiente del gimnasio.

Parágrafo 3o. Horarios y demás disposiciones se encuentran en el Reglamento de uso de Zonas Comunes - Gimnasio, emitido por la administración y el consejo de administración.

NOTA: LAS PERSONAS RESPONSABLES DEL AREA SON EL ADMINISTRADOR Y/O EMPRESA DE SEGURIDAD Y TIENEN LA AUTORIDAD PARA HACER VALER EL



REGLAMENTO, ASI COMO PEDIRLE A CUALQUIER PERSONA QUE ABANDONE EL GIMNASIO POR NO ACATAR ESTAS DISPOSICIONES.

Artículo 33°. REGLAMENTO DE LA PISCINA

La Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL P.H., no se hace responsable de ningún accidente o perjuicio que le ocurra a nuestros Residentes dentro de las instalaciones por uso indebido de los equipos, auto indicación o caso fortuito. Las normas aquí estipuladas, tienen su base legal en la Ley 1209 de 2008 (establece normas de seguridad en las piscinas) y el Decreto 2171 de 2009 (señala medidas aplicables a las piscinas y estructuras similares de uso colectivo y de propiedad privada uní-habitacional y se dictan otras disposiciones). Cualquier violación sobre norma de piscina debe conllevar al retiro de la persona de la zona y el Decreto 554 del 27 de marzo de 2015. Las normas de uso permitirán brindar seguridad y velar porque las instalaciones de la piscina permanezcan adecuadas cumpliendo con las características químicas, fisicoquímicas y microbiológicas del agua, con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios de ésta.

El uso de la piscina es sólo para los residentes e invitados de los residentes, quienes se harán responsables del comportamiento mostrado durante su ingreso y estadía en la piscina. El número de invitados por apartamento no podrá ser más de dos (2) personas y los usuarios por Apartamento no pueden ser más de cuatro (4) personas. Los niños menores de 18 años deberán estar acompañados de un adulto responsable.

Parágrafo 1o. OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS. Todos los residentes, invitados o visitantes se hallan obligados:

- a. Cumplir y hacer cumplir el presente reglamento
- b. Estar a **PAZ Y SALVO** con las cuotas de Administración o cualquier obligación pecuniaria y no presentar ninguna sanción de acuerdo con lo establecido en el Manual de Convivencia.
- c. La persona encargada de la piscina llevara relación de los usuarios, implicando responsabilidad en el uso.
- d. Todo Copropietario e invitado hará uso de la piscina bajo su propia responsabilidad.
- e. La administración no se hace cargo del cuidado de los niños en la piscina, esta es responsabilidad exclusiva de los padres o un adulto responsable, deben usar flotadores y equipos de salvamento si es el caso. No se permite el ingreso de menores de edad que no estén en compañía de un adulto responsable.
- f. Observar una conducta acorde con las buenas costumbres teniendo en cuenta que la piscina es sitio de esparcimiento familiar. En este mismo sentido, el vocabulario que se utilice y los juegos que se practiquen deben tender al respeto, el buen trato y la cordialidad que el lugar impone.
- g. Tanto los residentes como los invitados, deberán cambiarse la ropa en el apartamento del residente que hace la invitación.
- h. Quien vaya a usar la piscina debe hacer uso del Lavapiés y la ducha. Toda persona que haya salido de la piscina y caminado por las áreas adyacentes, debe lavar sus pies en la ducha o Lavapiés, antes de regresar nuevamente a la piscina.



- i. No está permitido el uso de aceites o bronceadores cuando se vaya hacer uso de la piscina. Estos productos contaminan el agua y dañan los filtros; por lo tanto, deben eliminarse en la ducha, con agua y jabón, antes de entrar en la piscina.
- j. Solamente podrán utilizar la piscina las personas que usen vestido de baño, obligatoriamente en poliéster o lycra (no algodón) y tender a la naturaleza estrictamente familiar del sitio. Igualmente, se hace obligatoria la utilización del gorro, acorde a lo que obliga la ley.
- k. Los niños que requieren el uso de pañal, deben ingresar con el pañal especial para piscina. No se permite el ingreso de estos bebés, sin el pañal adecuado.
- l. La Administración no se hace responsable por accidentes, ni por pérdida de objetos durante el uso de la piscina.
- m. Está prohibido por la ley, ingresar a la piscina, con infecciones, afecciones de la piel o afecciones respiratorias. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo deben abstenerse de utilizar la piscina y las zonas húmedas.
- n. No se permite el ingreso a la piscina cuando haya tormenta eléctrica.
- m. Está terminantemente prohibido el uso de la piscina a personas que se encuentren bajo los efectos del alcohol o de sustancias alucinógenas.
- o. Los usuarios de la piscina deben responder por los daños que ocasionen en ella o en el área adyacente y por cualquier daño que ocasionen a los elementos de uso común que se tienen para servicio de los usuarios.
- p. Los eventos comunitarios especiales, alrededor o dentro de la piscina, serán programados por la administración, previa solicitud por escrito del copropietario que necesite este servicio.
- q. El servicio de la piscina está totalmente excluido del servicio de arriendo del salón social.
- r. Los usuarios NO deben mojar las áreas comunes tales como, pasillos y entrada a las torres, deberá de manera inmediata subsanar la infracción.
- s. Para hacer uso de la piscina debe solicitar el servicio a la persona encargada de la piscina y áreas sociales, ya que allí es donde se maneja el control de ingreso a ésta. Este control se establece como norma de seguridad. De acuerdo con la ley, la piscina debe permanecer cerrada; por lo tanto, son los porteros quienes deben habilitar el ingreso.

Parágrafo 2o. PRACTICAS NO PERMITIDAS EN LA PISCINA

- a. Utilizar ropa de calle, tal como trusas, sudaderas, camisetas, bermudas, pantalonetas, shorts o similares para ingresar a la piscina.
- b. No se permite el ingreso a la piscina con ropa sucia, con sudor o con zapatos.
- c. Transitar con calzado alrededor de la piscina, mientras esté en horario de uso o cuando haya bañistas dentro de ella.
- d. Dentro de la piscina o alrededor de ella, no se puede realizar ningún tipo de juegos ni prácticas deportivas que obstaculicen su normal utilización por otras personas o que atenten contra la integridad física de éstas o contra la seguridad o higiene de los bienes comunes.



Conjunto Cerrado Parque Primavera P.H.
NIT .901.536.330-5 Calle 71a sur No 83-20 Bosa
Celular: 3183472592
parqueprimaveralph@gmail.com

- e. Ingresar al área de la piscina, con mascotas, bicicletas, patines, patinetas, monopatines u otros elementos de juego o deporte.
- f. Ingresar al área de la piscina y menos consumir dentro de ella, alimentos ni bebidas alcohólicas.
- g. Tampoco está permitido preparar en sus alrededores, cualquier tipo de alimentos (desayunos, almuerzos, asados).
- h. Está totalmente prohibido fumar o consumir sustancias psicoactivas
- i. No se permite el ingreso de vasos, botellas o cualquier elemento corto punzante en el área de la piscina. Está prohibido igualmente arrojar basuras, piedras, tierra, o cualquier otro elemento que pueda ocasionar suciedad a la piscina o dañar los filtros.
- j. No se permite el uso de equipos eléctricos o electrónicos cerca de la piscina o de los bañistas, excepto equipos de sonido utilizados con audífonos.
- k. El uso de cualquier medio para saltar a la piscina.
- l. Lanzarse o lanzar personas vestidas a la piscina.
- m. Arrojar a la piscina monedas, tapas, piedras y otros elementos que puedan dañar el equipo de bombeo.
- n. Dejar a los menores de edad sin compañía de un adulto responsable en la piscina.

Parágrafo 3o. Horarios y demás disposiciones se encuentran en el Reglamento de uso de Zonas Comunes - Piscina emitido por la administración y el consejo de administración.

NOTA: LAS PERSONAS RESPONSABLES DEL ÁREA SON EL ADMINISTRADOR Y/O EMPRESA DE SEGURIDAD Y TIENEN LA AUTORIDAD PARA HACER VALER EL REGLAMENTO, ASÍ COMO PEDIRLE A CUALQUIER PERSONA QUE ABANDONE EL SITIO POR NO ACATAR ESTAS DISPOSICIONES.

Artículo 34°. DELEGACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA DEFINIR REGLAMENTO DE USO DE OTRAS ZONAS COMUNES. La Asamblea de Propietarios, delega expresamente al Consejo de Administración para adoptar los reglamentos de uso de las zonas comunes de, los cuales harán parte integral de este Manual de Convivencia y se interpretarán a la luz de las normas en éste contenidas. De igual forma, el Consejo de Administración podrá definir las conductas sancionables en relación con el uso de las zonas comunes, para lo cual se aplicarán las sanciones definidas en este reglamento. El Consejo de Administración deberá publicar en un lugar visible los reglamentos de uso de zonas comunes que adopte.

CAPITULO VI ZONA DE ESTACIONAMIENTO

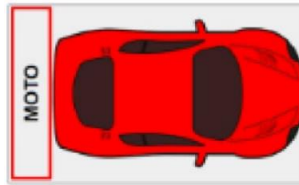
Artículo 35°. PARQUEADEROS PRIVADOS

- a. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los residentes de las unidades privadas a que se han asignado. **Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente asignado por la administración mediante modalidad sorteo**



- b. El guarda no debe permitir la utilización de parqueaderos sin la autorización del Residente de este.
- c. Se garantiza parqueadero a todo propietario que este al día en todo concepto en cuotas de administración, usufructo de parqueadero, cuotas extraordinarias y sanciones o multas. Se hará sorteo de parqueaderos cada 4 meses.
- d. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, etc.)
- e. Queda prohibido realizar mantenimiento y lavado alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar el vehículo dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.
- f. El Residente se compromete por seguridad a parquear su vehículo en reversa.
- g. Para facilitar la limpieza de parqueaderos, la administración pasara carta a los propietarios de vehículos que permanezcan por más de un mes estacionados.
- h. Se llamará a la autoridad competente para realizar el retiro de vehículos abandonados.
- i. Se amonestará por primera vez a los Residentes de los vehículos sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.
- j. El mismo sistema anterior se aplicará a los Residentes cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
- k. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura, según el Artículo 75, numeral g del R.P.H. (régimen de propiedad horizontal)
- l. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.
- m. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
- n. El Residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el R.P.H. (régimen de propiedad horizontal)
- o. Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
- p. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

- q. Cualquier daño causado por uno de los Residentes a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- r. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de Residentes
- s. La circulación de los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha con excepción a la entrada principal y a una velocidad de diez (10) Km/hora.
- t. Se prohíbe dejar desperdicios de construcción, materiales, mobiliario etc. En zonas demarcadas para el estacionamiento de vehículos.
- u. Solo ingresarán los vehículos registrados en la Administración.
- v. Para todos los efectos, este manual considera que la moto es un vehículo automotor.
- w. No está permitido guardar dos vehículos en un mismo parqueadero, excepto los parqueaderos autorizados para tal fin, en este caso se debe hacer el parqueo de la siguiente forma:



En caso de no cumplir con esta indicación, se estará sujeto a la cancelación de la asignación del parqueadero, llamado de atención y multa a la que halla lugar.

Artículo 36°. PARQUEADERO DE VISITANTES

Según la Ley 675 del 2.001 en su ARTÍCULO 22. Define: BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. La zona demarcada como de visitantes es exclusiva para tal fin, el incumplimiento del uso de estos parqueaderos por parte de los Residentes, será sancionada como lo establece el R.P.H. Las siguientes conductas tendrán la misma sanción:

- a. El visitante debe anunciarse en la portería y una vez haya sido identificado plenamente y su ingreso haya sido autorizado, deberá seguir los parámetros que se señalen para visitante.
- b. Todo Visitante debe presentar al guarda de seguridad un documento para que le sea entregada la ficha de visitante y asignarle el parqueadero a utilizar.
- c. El guarda de seguridad debe entregar la ficha para que el visitante la coloque en el panorámico con el fin de identificar dónde se encuentra la visita del vehículo autorizado.



- d. El personal de vigilancia registrará en la minuta de parqueadero de visitantes, el número de la placa, torre y apartamento a visitar, hora de ingreso y salida.
- e. El uso de parqueadero de visitantes sin cobro es de dos (2) horas. A partir de la tercera (3) hora se cobrará la suma de mil pesos (\$1.000) por cada hora adicional o fracción.
- f. El Usuario se compromete por seguridad a parquear su vehículo en reversa.
- g. El Usuario debe cumplir con las normas establecidas en el R.P.H. (régimen de propiedad horizontal)
- h. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de Residentes
- i. La asignación del parqueadero para visitantes dependerá directamente de la administración en línea con los requisitos establecidos por el Consejo de Administración. Las personas que no estén a paz y salvo por cualquier índole no tendrán derecho a parqueaderos para sus visitantes.
- j. Después de retirar el vehículo de la Copropiedad no podrá ingresar nuevamente antes de 12 horas.

Artículo 37°. REGLAMENTO PARA BICICLETAS:

Las bicicletas serán responsabilidad de sus propietarios y hasta no tener el espacio adecuado para ellas se deberán guardar en los apartamentos, se mantendrán las siguientes disposiciones:

1. La salida o ingreso de bicicletas y triciclos se hará por el acceso vehicular, estos implementos estarán bajo el cuidado y responsabilidad de sus propietarios y tomarán las medidas de seguridad como candados, cadenas, seguros auto-lock, etc.
2. Adicionalmente, está prohibido manejar bicicletas, triciclos, patinetas o motos en los parqueaderos y zonas comunes.
3. Se prohíbe que las bicicletas, carros infantiles, triciclos, entre otros permanezcan en áreas comunes de los interiores de las torres.

Parágrafo 1o. La administración del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH y/o la empresa de vigilancia no se hará responsable por pérdidas o daños en las bicicletas que llegaren a ocurrir por descuido de los Propietarios de estas, o porque estos elementos sean ubicados en zonas comunes no adecuadas y acondicionadas para su estacionamiento.

CAPÍTULO VII SERVICIOS DOMICILIARIOS

Artículo 38°. INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

- a. Está prohibido manipular los sistemas comunales de televisión, teléfonos, medidores de agua, energía y gas, hidrantes, válvulas, equipos de instrumentación, cables, redes, celdas eléctricas, acometidas, canastas o recipientes de basura y la

- red de sistemas de televisión por cable. Quien manipule estos elementos debe pagar los daños que ocasione.
- b. Las reparaciones que deban realizarse en los contadores de luz, agua, teléfono y gas natural deben llevarse a cabo por la respectiva empresa y por personal autorizado para tal fin.
 - c. El Propietario o Residente de un apartamento no puede reconectar o instalar un servicio público. La Administración reportará inmediatamente a las autoridades competentes (Policía Nacional, empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios), tal conducta.
 - d. Está prohibido alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas, energía eléctrica o elementos destinados a la iluminación, comunicaciones telefónicas, televisivas, servicios de gas o cualquier otro elemento de servicio público.
 - e. La Administración estará atenta para que no queden huecos o excavaciones en las áreas comunes, cuando se realicen instalaciones o reparaciones de los servicios públicos.
 - f. Los cuartos de la energía y/o tanques de agua no pueden ser utilizados como sitios de recreación o de juegos. Deben permanecer libres y su ingreso es restringido. Solamente ingresarán los funcionarios de mantenimiento de los mismos.
 - g. Los servicios públicos ubicados en las zonas comunes son única y exclusivamente para el uso de las mismas. Se prohíbe el uso para el beneficio particular de estos servicios.
 - h. Para el mantenimiento o arreglo de las instalaciones de agua, gas y energía debe estar bajo la supervisión de la Administración. En caso de presentarse alguna urgencia como escape de gas, agua o corto eléctrico, el propietario informará a la portería para que actúe inmediatamente para que cierre o desconecte el servicio hasta que llegue la empresa responsable.

Parágrafo único. Cualquiera de las infracciones descritas en este artículo se considera grave y se regirá de acuerdo a lo descrito en el artículo 44 de este manual.

CAPÍTULO VIII. OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO

Artículo 39°. OBLIGACIONES. El ejercicio de la libertad y los derechos conlleva la responsabilidad de no interferir en el ejercicio del derecho ajeno y la de responder por los propios actos. Los Residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH deben:

- a. Utilizar los bienes de uso particular o privado de acuerdo con su naturaleza o destinación, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- b. Ejecutar inmediatamente las reparaciones en los bienes privados, incluidas las redes de servicios dentro de la unidad privada. La omisión que ocasione perjuicios

al CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH o a los bienes que lo integran, generará la consiguiente responsabilidad.

- c. Contribuir con las expensas necesarias para la Administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso o servicio común, de acuerdo con los porcentajes de participación (coeficiente de copropiedad) y en la forma y términos que se establecen en el artículo 24 del Reglamento de Propiedad Horizontal y en este manual.
- d. A los Propietarios o Residentes que se les compruebe que han incurrido en el posible fraude al alterar la documentación relativa al pago de expensas comunes (consignaciones), se les sancionará con multa del cincuenta por ciento (50%) de un salario mínimo legal mensual vigente; la Administración lo denunciará penalmente, y además se pondrá este hecho en conocimiento de la comunidad.
- e. Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso o servicio común o de los bienes privados de otros copropietarios.
- f. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar adecuadamente el bien de dominio particular y a satisfacción del Administrador y de las autoridades de higiene, si fuere el caso.
- g. En los contratos por medio de los cuales se conceda a cualquier título el uso o goce de un bien de dominio privado, se pactará el cumplimiento por parte del Arrendatario de las obligaciones emanadas de este manual y del artículo 22 del Reglamento de Propiedad Horizontal. Cuando la persona que a cualquier título no traslativo de dominio tenga el uso o goce del bien de dominio privado y no comprenda el idioma español será obligación del Propietario la explicación de este está razón no puede darse para desconocer la normatividad señalada en este manual.
- h. Dejar libre de obstáculos las instalaciones de servicios, escaleras, corredores, puertas y demás elementos arquitectónicos del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- i. Abstenerse de perforar los techos, pisos o paredes comunes. Tampoco se puede introducir en la unidad de dominio privado objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos que puedan alterar la solidez, salubridad y seguridad del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH
- j. Al hacer aseo del apartamento, barrer y lavar hacia adentro, para no ensuciar las áreas comunes.
- k. Asistir, cuando sea citado por los Miembros del Comité de Convivencia, o por el Consejo de Administración a rendir descargos o aclaraciones, para resolver los conflictos en forma activa, respetuosa y puntual, el no asistir no lo exonera de las obligaciones y responsabilidades. El no asistir a la invitación por tres veces consecutivas se tendrá como indicio grave sobre la responsabilidad de los hechos objetos del descargo.
- l. Aportar soluciones para resolver el conflicto, siendo tolerante en la diversidad, como mecanismo para construir comunidad y vivir en un clima de grata convivencia y respeto.

- m. Si el inmueble fuese arrendado, el Propietario se hará responsable por los daños y por el comportamiento de su Arrendatario.
- n. Cuidar las plantas sembradas en el CONJUNTO RESIDENCIAL.
- o. Infundir a nuestros hijos el respeto por las personas y las cosas.
- p. Los Propietarios y Residentes, responderán por los daños causados a los elementos que se encuentran en las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- q. Conocer y acatar las normas del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- r. No enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos de los que autoriza el artículo 6 del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- s. No obstruir las escaleras, pasillos, puertas y demás lugares que sirvan para el tránsito y locomoción de las personas.
- t. En caso de venta o transferencia de dominio, el vendedor se obliga a comunicar a la Administración, el nombre y domicilio del adquirente; a exigir al nuevo Propietario que en la escritura se exprese su conformidad con el presente manual y con eventuales modificaciones posteriores.
- u. No instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos que incomoden a los Residentes o que causen daños o que interfieran los servicios del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- v. Cada Propietario será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la Administración le imponga al usuario por violación de este manual.
- w. Para que cada persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier apartamento, no tratándose de desmembración de la Propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se debe pactar expresamente que el inquilino u ocupante, a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este manual y que la infracción o violación será causal de dar por terminado el contrato.
- x. Los Propietarios o Usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH y observar diligencia y cuidado en sus actos; y. El Residente responderá por los daños que sus invitados causen a los bienes comunes; estos daños serán valorados y cobrados por la Administración al Residente, previa notificación por escrito.
- y. Ningún apartamento puede usarse con fines comerciales, toda vez que la naturaleza del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL P.H. es netamente residencial.

Parágrafo 1o. Ningún Propietario podrá excusarse de pagar las expensas comunes, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

Artículo 40°. DERECHOS. Los Propietarios, o quien los represente o sustituya y los Residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH tienen derecho a:

- a. Usar su unidad de dominio privado, en la forma prevista en la ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, teniendo presente que está destinado exclusivamente a vivienda. Podrá enajenar, gravar, dar en anticresis, arrendar, y, en fin, realizar toda clase de transacciones sobre los derechos constitutivos sobre la Propiedad real.
- b. Servirse de los bienes de uso común, siempre que lo haga según su naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin interferir el uso legítimo de los demás Propietarios y Usuarios.
- c. Demandar a la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores del manual de convivencia y uso de zonas comunes.
- d. Solicitar al Administrador la convocatoria de asambleas extraordinarias de Copropietarios cuando lo estime necesario.
- e. A ser tratado con respeto y sin distinción de ninguna clase por su raza, condición social, sexo, credo u orientación política o sexual.
- f. Hacer solicitudes respetuosas a las diferentes instancias gubernativas del CONJUNTO RESIDENCIAL, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna.
- g. Participar en los procesos democráticos del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, pudiendo elegir y ser elegido.
- h. Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
- i. Ser escuchado en descargos por el Administrador, el Consejo de Administración y los miembros del Comité de Convivencia, en cumplimiento del debido proceso.
- j. Usar o disponer de su unidad, siempre y cuando se observe buena conducta y no se perturbe la tranquilidad de los habitantes de la Copropiedad.
- k. En el caso de que un Propietario sea acusado de violar alguna de las normas de convivencia, tendrá derecho a ser oído en descargos y a que se respete el debido proceso y el derecho de contradicción e impugnación.

Artículo 41°. PROHIBICIONES. Los Propietarios y Residentes que ocupen unidades privadas, deben abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH o que ponga en peligro la seguridad y la solidez del CONJUNTO RESIDENCIAL. Por tanto, deben abstenerse de:

- a. Dar a los inmuebles un uso diferente al establecido en el presente manual y en el reglamento de propiedad horizontal.
- b. Colgar de los muros estructurales, medianeros o de los techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la torre.
- c. Apropiarse de las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH como los parqueaderos de visitantes. En caso de reincidencia en este punto la Administración está autorizada para solicitar el retiro mediante grúa del vehículo y ubicarlo en las bahías de la zona externa de la Copropiedad. El Residente o Propietario a su vez será sancionado con la restricción del bien común no esencial para su apartamento por el término de (1) un mes.

- d. Colocar avisos o letreros en las ventanas exteriores de la unidad de su propiedad, que afecten la estética del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH como promociones de productos de cualquier índole, lo mismo que colgar ropas, tapetes, etc.
- e. Introducir o guardar, so pretexto de formar parte de las actividades personales del Propietario, sustancias corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas o de otra índole que representen peligro para la integridad de la construcción o la salud de sus habitantes.
- f. Usar estufas de petróleo o sustancias similares.
- g. Instalar duchas eléctricas ya que el diseño eléctrico no contempla esta carga adicional.
- h. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este manual, y sin que se haya informado a la Administración, identificando el personal que se encargará de adelantar dichas labores, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o que disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. Si se ocasiona algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- i. Arrojar en las cañerías objetos tales como telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir o destruir los ductos de evacuación de aguas servidas, comúnmente llamadas aguas negras.
- j. Instalar máquinas o equipos que puedan causar daños en las instalaciones o molestias a los vecinos o que entorpezcan el buen funcionamiento de aparatos de radio o televisores.
- k. Perturbar la tranquilidad de los residentes con ruidos exagerados producto del alto volumen en aparatos de sonido, radio o televisión, especialmente entre las 8:00 p. m. a 8:00 a.m.
- l. Utilizar el pasillo o las escaleras para estacionar motos, bicicletas y triciclos toda vez que estos sitios están destinados exclusivamente a servir como áreas de acceso. La Administración no responderá por la eventual pérdida de dichos objetos.
- m. Arrojar basuras y desperdicios a los Propietarios de los pisos bajos.
- n. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
- o. Modificar las fachadas del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH.
- p. Quedan prohibidos, entre otros el cambio del tipo de ventanas y vidrios, Y aumentar o disminuir el número de aquellos.
- q. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar.
- r. Dejar utensilios, enseres, materas o elementos de uso doméstico en las áreas comunes.
- s. Abandonar basuras en los bienes de uso común o en las zonas verdes.
- t. Sacudir alfombras y otros objetos en las ventanas o balcones, exteriores e interiores, o en las escaleras.



- u. Ejecutar toda conducta que atente contra la tranquilidad, bienestar, uso y goce de los demás Copropietarios.
- v. Pintar o rayar las paredes de las áreas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, o los vehículos que se encuentran estacionados en el parqueadero.
- w. Practicar fútbol, microfútbol, carreras, uso de patines y patinetas, montar bicicleta o juegos similares en las áreas comunes. No columpiarse ni halar las lámparas de la luz .
- x. Consumir bebidas embriagantes en las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH. Se excluye de esta prohibición el salón social.
- y. Dirigirse en forma irrespetuosa y sin la debida consideración a los empleados de la Copropiedad, o ejercer algún tipo de violencia contra ellos.
- z. Formular reclamos verbales irrespetuosos, de manera arbitraria, injuriosa o violenta contra los vecinos, empleados y autoridades Administrativas.
- aa. Los Propietarios de los últimos pisos, no pueden ejecutar ningún tipo de construcción; de igual manera, ningún Propietario podrá adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción.
- bb. Jugar en los ascensores, pues quienes así hagan pueden quedar atrapados o causar daños en las máquinas.
- cc. Fumar en recintos cerrados y en las áreas comunes donde se moleste a los vecinos.
- dd. Verter líquidos o cualquier otro elemento por los balcones y ventanas, de manera que se afecte la fachada de la torre.
- ee. Lavar los balcones sin tener la precaución de que no caiga agua en los balcones o ventanales de los pisos inferiores.

Parágrafo 10. Reincidencia: Quien incurra de manera reincidente en una falta leve se considerará grave y será responsable por la sanción dispuesta para la misma. En este mismo sentido, quien incurra de manera reincidente en una sanción grave se considerará muy grave y será responsable por la sanción dispuesta para la misma.

Artículo 42°. USO DE ÁREAS PRIVADAS. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para el estacionamiento de automotores al servicio de los Propietarios, tenedores o usuarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del reglamento de propiedad horizontal y en los planos y licencia de construcción.

Artículo 43°. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS. Sin excepción, todo Propietario o Arrendatario que desee realizar una mudanza, deben estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas; además debe cumplir con lo siguiente:

- a. Debe presentar por escrito su solicitud a la Administración, con tres días hábiles de antelación, y presentar la paz y salvo expedido por la misma y el del Propietario, en caso de ser Arrendatario.



- b. El trasteo solo se podrá hacer entre las 8:00 a.m. y las 4:00 p.m., de lunes a sábado.
- c. La persona que efectúe el trasteo, Propietario o Arrendatario, será responsable de los daños que cause en bienes comunes o privados y depositará en la Administración, la suma equivalente a dos cuotas de administración para garantizar el arreglo de cualquier daño que pudiere presentarse, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna operación, previa revisión del guarda de seguridad o el Administrador.
- d. Adicionalmente el personal de vigilancia del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH debe: Estar pendiente del trasteo e informar a la Administración las novedades que se presenten, poniéndolas de presente a la persona que causó el daño. Controlar que el camión que se haya contratado para efectuar el trasteo permanezca ubicado en la entrada del parqueadero del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH; no podrá entrar al parqueadero.
- e. Registrar el número de la placa del camión y el nombre del conductor, el número de su cédula y los teléfonos, fijo y celular (de ser posible) de la empresa Propietaria del vehículo si fuere el caso.

Artículo 44°. REPARACIONES LOCATIVAS. El Propietario o Residente interesado en adelantar una reparación locativa, deben informar a la Administración, con una antelación de tres días hábiles, y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas para ejecutar tales trabajos. Las reparaciones locativas se pueden hacer en el siguiente horario: de 8:00 a.m. a 4:30 p.m., de lunes a viernes, y de 8:00 a.m. a 12:00 m. los sábados. Queda terminantemente prohibido hacer este tipo de trabajos los domingos y festivos.

Parágrafo 1o. Para realizar obras locativas se requiere una comunicación dirigida a la Administración, en la que se informe la naturaleza de la obra, el tiempo que se estime tomará su ejecución y los datos personales de los obreros, diligenciando el acta de obra en la cual se autoriza el ingreso de los maestros de obra...

Parágrafo 2o. Los desperdicios de la obra (escombros) deben recogerse en bolsas de lona y retirarse del CONJUNTO RESIDENCIAL, son responsabilidad únicamente del Propietario. En ninguna circunstancia se deben dejar en el cuarto de basuras y tampoco en las zonas destinadas a parqueaderos, sean privados o de visitantes.

Artículo 45°. DEUDORES MOROSOS. Los nombres de los deudores morosos de la Copropiedad podrán incluirse en listados que se fijarán en lugares visibles del CONJUNTO RESIDENCIAL, acorde con lo que sobre la materia dispone la ley 675 de 2001. Se considera moroso el Propietario o Residente que adeude tres o más cuotas de Administración.

Parágrafo 1o. La Copropiedad podrá reportar a los deudores morosos a las centrales de riesgo, cuando la mora supere los noventa (90) días y el moroso no hubiere mostrado su intención de ponerse al día o se haya negado a proponer fórmulas de pago aceptables para la Copropiedad.

CAPÍTULO IX. MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES

Artículo 46°. MEDIDAS CORRECTIVAS. Son aquellas recomendaciones que de manera escrita se envíen a los Residentes para que adecuen su conducta a las normas de este manual.

Artículo 47°. ENTE ENCARGADO. El Consejo de administración es el ente encargado de imponer las medidas correctivas y las sanciones automáticas. De las demás conocerá el Consejo de Administración. La sanción impuesta se ejecutará por el Administrador, quien la relacionará claramente y en rubro independiente en la cuenta de cobro correspondiente cuando de multa se trate.

Artículo 48°. INICIO DEL TRÁMITE SANCIONATORIO. La Administración puede solicitar el inicio del trámite sancionatorio al ente encargado de oficio o a petición de parte. Todo Residente o Propietario de bienes privados, o miembro del equipo de Administración, podrá solicitar por escrito al Consejo de Administración que se inicie el trámite sancionatorio contra cualquier Residente o Propietario de bienes privados por el incumplimiento del reglamento de convivencia y uso de áreas comunes. A tal efecto se observará lo siguiente:

- a. Incluir la relación detallada de los hechos que la motivan, con indicación de las personas involucradas en los mismos. Debe hacer referencia de los medios probatorios en los que funda su dicho.

Artículo 49°. DE LA SANCIÓN APLICABLE: Las sanciones aplicables dentro de esta normatividad son la amonestación, la multa, la publicación en cartelera, la restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales, restricción del derecho al voto. Cuando un comportamiento no tenga expresamente considerada la sanción que se le aplica se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a. La persona que realice acto o actos que afecten la tranquilidad del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH será sancionado con multa y la publicación en la cartelera.
- b. La persona que realice acto o actos que afecten las relaciones de vecindad o desfavorezcan las mismas será sancionados con multa, publicación en la cartelera y restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales.
- c. La persona que realice acto o actos que afecten las normas de seguridad del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH, la seguridad personal o las desfavorezcan será sancionado con multa y publicación en la cartelera.
- d. La persona que realice acto o actos que afecten la salubridad del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH o la desfavorezcan serán sancionados con multa inmediata y publicación en la cartelera.
- e. La persona que realice acto o actos que desconozcan la reglamentación de bienes y servicios de uso común será sancionado con multa inmediata y publicación en la cartelera.



- f. La persona que realice acto o actos que desconozcan las obligaciones respecto de los bienes de dominio particular o privado serán sancionados con multa y publicación en la cartelera.

Parágrafo único.: Las sanciones descritas en este manual se impondrán sin perjuicio de la obligación de pago por parte del infractor por las reparaciones o daños que cause con sus actos, así como de las acciones judiciales y policivas a las que haya lugar. En todo caso la publicación en cartelera será siempre aplicable de manera concomitante a toda la demás prevista.

Artículo 50°. DE LAS SANCIONES INMEDIATAS: Se entiende como sanción inmediata la aplicación de la multa automática, los comportamientos que tengan como sanción multa automática se señalarán expresamente. La multa automática quiere decir que mediando concepto del Comité de Convivencia se facturará el cobro con la cuota de Administración, se especificará para estos efectos el concepto multa y se cobrará de acuerdo a la Tabla de Tipificación de faltas y su multa relacionada en el Art. 51. Se entenderán aquellas descritas expresamente en el articulado del manual, y las siguientes:

- a. **Multa por inasistencia a las Asambleas.** La inasistencia a una Asamblea General Ordinaria, o Extraordinaria, de Propietarios se sancionará con multa automática equivalente a 1.5 cuotas de administración. A estos efectos se llevará un registro riguroso de los asistentes a las Asambleas.

b. Multa por acto que afecte la convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH o la desfavorezca.

Las multas definidas a continuación son multas impuestas que alteren la convivencia de los residentes, o perjudiquen de manera personal a cualquier habitante del conjunto residencial:

1. Peleas o riñas dentro del conjunto
2. Fumar en zonas comunes
3. Consumo de estupefacientes en zonas comunes
4. Perturbar la tranquilidad de la comunidad con ruido, reuniones o fiestas
5. Dañar algún elemento o dispositivo que se encuentre en las zonas comunes como cámaras, lámparas, extintores, vehículos, etc.

c. Multa por acto que afecte la salubridad del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL PH o la desfavorezca.

Las multas definidas a continuación son multas impuestas que afecten la salubridad del conjunto Residencial

1. Arrojar basura en zonas comunes
2. No recoger y/o lavar los excrementos de sus mascotas en zonas comunes
3. Hacer necesidades humanas en zonas comunes
4. Ensuciar los ascensores

5. No cumplir los reglamentos de uso de las diferentes zonas comunes (piscina, terrazas, gimnasios, salones sociales etc.)

Parágrafo 1o. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES INMEDIATAS. El Comité de Convivencia recibirá el informe de Administración que debe estar acompañado de prueba sumaria (documento -fotografía, bitácora de vigilancia, queja formal, etc.-, testimonios, entre otros) estudiará si es lo suficiente para la imposición de la sanción, en caso de que encuentren mérito informarán por comunicación escrita al Residente con copia al Propietario en el caso de Arrendamiento donde indiquen en qué fecha se hará el cobro de la multa. El Copropietario sólo podrá interponer el recurso de reposición ante el Comité de Convivencia, pero sólo será excusable por caso fortuito o fuerza mayor debidamente probado.

Parágrafo 2o. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LA SANCIÓN. El procedimiento para imponer las sanciones será el siguiente:

- a. De la solicitud de inicio del trámite el Consejo de Administración enviará copia al Residente o Propietario de bienes privados presuntamente responsable.
- b. Correrá traslado al Comité de Convivencia para que se procure una solución amigable del conflicto cuando se trate de un caso entre dos o más Residentes y/o Propietarios y/o la Administración, para la búsqueda de esta solución alternativa tendrán un período máximo de un mes prorrogable hasta en otro tanto por solicitud del Comité cuando así lo considere. De este trámite el Comité de Convivencia entregará un informe sobre el mecanismo de ser fallido se continuará con el proceso.
- c. Dentro de los ocho días hábiles siguientes al recibo del informe del Comité de Convivencia cuando ello aplique o al recibo de la queja, se citará al implicado para oír sus descargos. De lo expresado en dicha audiencia, se dejará constancia mediante acta.
- d. El Consejo de Administración dispondrá de ocho días más para verificar los hechos en que se fundamenta la solicitud de iniciación del trámite sancionatorio y los hechos alegados por el Residente o Propietario de bienes privados.
- e. Trascurrido este plazo, el Consejo de Administración luego de valorar las circunstancias del acto, la posible imprudencia o negligencia en que se haya incurrido, así como las circunstancias atenuantes, decidirá por mayoría cualificada. De la reunión en qué tal se decida se elevará la correspondiente acta que firmarán todos los que en ella intervengan.
- f. El Consejo de Administración, con fundamento en lo anterior y respetando el debido proceso, impondrá la respectiva sanción.
- g. Notificado el Residente, este dispondrá de tres días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración y el Consejo dispondrá de ocho días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por mayoría simple.
- h. Cuando la sanción consista en multa, se le facturará en el siguiente período junto con las demás deudas que el sancionado tenga con la Administración. Si después de tres meses la persona sancionada no ha pagado, se cobrará por vía judicial.

- i. La imposición de toda sanción por el Consejo de Administración debe estar suficientemente motivada.
- j. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los Residentes de la Copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.
- k. Si el infractor reincide por segunda vez, se interpondrá querrela policiva.

Parágrafo 3o. Si por fuerza mayor o por cualquier otra razón el Comité de Convivencia se hubiere desintegrado o no pudiere sesionar oportunamente, a estos efectos hará sus veces el Consejo de Administración.

Artículo 51º. TASACIÓN DE LAS MULTAS NO INMEDIATAS. El Consejo de Administración, de manera motivada en la decisión tasaré las multas con base en los siguientes parámetros:

- a. Un análisis de peligrosidad de la conducta
- b. El número de personas afectadas
- c. El comportamiento social del infractor
- d. Las decisiones previas en casos análogos o similares.
- e. La imposición de multa requiere la mayoría cualificada del Consejo de Administración.

Parágrafo 1o. TABLA TIPIFICACION DE FALTAS Y SU MULTA

FALTAS MUY GRAVES		
No.	DESCRIPCION	MULTA
1	No asistir a las asambleas ordinarias y/o extraordinarias personalmente o no delegar mediante poder representante alguno.	1,5 CUOTAS DE ADMINISTRACION
2	Consumir cigarrillo, licor y sustancias alucinógenas en zonas comunes.	
3	Agredir física o verbalmente a los vecinos, visitantes, empleados de la Copropiedad, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, Abogado, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia.	
4	Quemar pólvora, juegos pirotécnicos y el uso de armas de fuego cualquiera sea su naturaleza, ya sea en los balcones, pasillos o en las zonas comunes	
5	Utilizar los apartamentos para almacenar sustancias químicas, explosivas, combustibles, estupefacientes, o drogas alucinógenas	
6	Arrojar por las cañerías domiciliarias, o a las áreas comunes papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables y demás elementos similares	
7	Practicar ocasional o permanente actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad, la seguridad y la moral.	
8	Jugar en las zonas comunes con pistolas de aire o pistolas lanza balines. Al igual que la práctica acrobática con motos, bicicletas o similar. Usar en las áreas comunes como parqueaderos, portería, área de piscina y salón social artículos como bicicletas, triciclos, patines, patinetas y juguetes incluyendo balones de toda clase	
9	Ingresar en un vehículo sobrepasando el límite de velocidad.	



Conjunto Cerrado Parque Primavera P.H.
NIT .901.536.330-5 Calle 71a sur No 83-20 Bosa
Celular: 3183472592
parqueprimaveraph@gmail.com

10	Usar la zona de parqueaderos para el consumo de estupefacientes, alucinógenos, licores, colocar música, o generar reuniones o tertulias que puedan afectar la tranquilidad de los habitantes o residentes de la copropiedad.	
11	Hacer un uso inadecuado del shut de basuras dejando las bolsas de basura fuera de él, en los pasillos aledaños al cuarto. Permitir que niños menores de 12 años sean quienes lleven la basura al shut de basuras.	
12	No uso de la trailla (correa) y bozal en los caninos. Permitir que las mascotas deambulen libremente en las zonas comunes del conjunto	
13	Dejar excrementos de perros y gatos en áreas comunes. Permitir que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes del conjunto, No limpiar los fluidos de olor desagradable que el animal produzca como excremento, orina o vómito.	
14	Permitir ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad de los residentes. Tener animales domésticos que no permanezcan tranquilos cuando sus dueños se alejan del inmueble. Dejar solas a las mascotas dentro del apartamento por más de un día.	
15	No informar a la administración el inicio de reparaciones o remodelaciones y no estar en control de sus trabajadores. No hacer un manejo adecuado de escombros y residuos de material.	
16	Realizar reparaciones o remodelaciones por fuera de los horarios permitidos para ello	
17	Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.	
18	Alterar la armonía arquitectónica del conjunto al modificar la fachada.	
FALTAS GRAVES		
No.	DESCRIPCION	MULTA
1	Escuchar música a alto volumen en los apartamentos y balcones	1 CUOTA DE ADMINISTRACION
2	No controlar el comportamiento de los menores de edad evitar poner en riesgo su integridad física, la de otros menores y la tranquilidad de los residentes. Permitir que los menores de edad causen daños en la copropiedad o bienes de los demás residentes y propietarios como son vehículos, puertas, ventanas, pintar paredes etc.	
3	Que los niños jueguen o transiten en sus bicicletas, patines o patinetas en los parqueaderos o zonas comunes no destinadas para ello sin supervisión de un adulto responsable. Al igual que dejar estos artículos de juego en zonas comunes	
4	Usar lenguaje vulgar, degradante u ofensivo contra otros residentes, visitantes, empleados de la Copropiedad, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, Abogado, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia	
5	Consumir bebidas alcohólicas por fuera de los apartamentos	
6	Utilizar los parqueaderos sin la autorización	
7	Destinar la vivienda familiar y los parqueaderos de estacionamiento de automotores para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencias de construcción.	
8	Usar la energía o agua del Conjunto para el mantenimiento o lavado de vehículos, bicicletas u otros elementos.	
9	Tener vehículos con riesgo de explosión, por escape de gasolina o aceite	



Conjunto Cerrado Parque Primavera P.H.
 NIT .901.536.330-5 Calle 71a sur No 83-20 Bosa
 Celular: 3183472592
parqueprimaveraph@gmail.com

10	Conducir vehículos automotores dentro del Conjunto por parte de menores de edad sin la licencia expedida por la autoridad competente	
11	Escuchar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar el pito, bocina o similar	
12	Realizar dentro de los vehículos actos que atenten contra la moral y buenas costumbres.	
13	Dejar vehículos en mal estado (destartalados, estropeados, arruinados, desbaratados, etc.) en el parqueadero de visitantes	
14	Utilizar las zonas comunes en beneficio particular como preparar alimentos, encender hogueras, juegos pirotécnicos, o cualquier otra actividad que afecte el bien común y la tranquilidad de los residentes.	
15	Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo de monitoreo, maquinaria, escaleras, ascensores, etc., de la copropiedad	
16	Depositar en el shut de basuras residuos especiales que deben ser desechados por cuenta del residente, como son: colchones, llantas, electrodomésticos grandes, muebles, sillas, comedores, repuestos de vehículos, escombros (cemento, arena, grava, ladrillos), madera, puertas, etc.	
17	Transportar las bolsas de basura al shut de basuras goteando residuos orgánicos con mal olor, deteriorando los pisos y zonas comunes.	
FALTAS LEVES		
No.	DESCRIPCION	MULTA
1	Invitar al apartamento a una persona(as) de mala conducta que afecten la convivencia de conformidad a lo estipulado en las leyes de Propiedad Horizontal y sus complementarias, el Código Nacional de Policía, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia	0,5 CUOTAS DE ADMINISTRACION
2	Obstruir las vías, accesos y demás bienes de uso común	
3	Parquear vehículos en las vías de circulación, frente a la portería o frente a las entradas de las torres. Dejar mal parqueado el vehículo bloqueando parqueaderos vecinos	
4	Tender alfombras, tapetes, ropa, toallas, zapatos, trapeadores, cobijas u otros elementos en las ventanas, balcones, visibles al exterior del inmueble. Colgar matas, materas, o cualquier otro objeto en fachadas, ventanas, balcones ya que estos van en contra de la seguridad física de los residentes.	
5	Instalar en la parte externa de la fachada cables, canaletas, tuberías y desagües.	
6	Repartir cualquier tipo de publicidad dentro del conjunto y utilizar los casilleros ubicados en la portería con el mismo fin	
7	Ubicar avisos, afiches, carteles o similares en las puertas, ventanas y fachadas de los inmuebles; exceptuando cuando el inmueble se esté promocionando para alquiler o venta, estos avisos se colocarán en las ventanas.	
8	Realizar reparaciones, pintura de carros, motos u otros vehículos, así como lavarlos en los parqueaderos y otras zonas comunes del Conjunto	
9	Utilizar el pito o bocina del carro para que el personal de seguridad le abra la puerta.	
10	Violar las normas de seguridad, haciendo caso omiso de bajar el vidrio del vehículo cada vez que ingresa o sale de la unidad o no permitiendo la revisión del baúl.	



11	No controlar la alarma del vehículo generando contaminación por ruido o incomodidad a los residentes	
12	Producir ruidos por fuera de los horarios establecidos. Los padres deben controlar los juegos de los menores para no perturbar la tranquilidad y descanso de los demás residentes.	

Artículo 52°. REINCIDENCIAS EN LAS FALTAS MUY GRAVES. En caso de que el Propietario o Residente reincida en las faltas muy graves, si es Arrendatario se le solicitará al Propietario de la unidad privada que se aplique la cláusula de terminación unilateral del contrato, sin perjuicio de las sanciones imponibles al Propietario. Pero si el reincidente es un Propietario y luego de observarse el procedimiento que ha quedado descrito en las normas anteriores, no se corrige la situación, la Administración presentará la queja correspondiente a la autoridad policiva o judicial competente.

Artículo 53°. OTRAS SANCIONES. Interés moratorio a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o la aplicable en materia de propiedad horizontal cuando se incumplen las obligaciones pecuniarias.

Parágrafo 1o. En ningún caso podrá restringirse el uso de bienes comunes esenciales.

Parágrafo 2o. Si las faltas se cometen en circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o enajenación mental, no se podrán imponer sanciones.

Artículo 54°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador será responsable de hacer efectivas las sanciones que se impongan, y podrá acudir a la autoridad policiva competente, si fuere el caso.

Artículo 55°. DE LA REVOCATORIA DE LAS SANCIONES. La acción revocatoria procederá cuando se demuestre que los hechos no han ocurrido, o porque se establezca que el Propietario o Residente cometió la falta en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

CAPITULO X. CONSEJO DE ADMINISTRACION

Artículo 56°. REGLAMENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Que mediante artículo 50 de la ley 675 de 2001, faculta a los edificios o CONJUNTO RESIDENCIAL donde exista Consejo de Administración a que éste elija al Representante legal.

Que mediante artículo 55 de la ley 675 de 2001, faculta al Consejo para tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Según el artículo 47 del R.P.H la manera jerárquica los órganos de Administración en la Propiedad Horizontal son así: Asamblea general de Copropietarios, Consejo de Administración y Administrador.



Conjunto Cerrado Parque Primavera P.H.
NIT .901.536.330-5 Calle 71a sur No 83-20 Bosa
Celular: 3183472592
parqueprimaveralph@gmail.com

Los consejeros elegidos por votación en la asamblea Ordinaria anualmente deben acogerse en su totalidad a la normatividad de la Ley 675 del 2001, como a lo descrito en el presente manual.

Artículo 57°. OBLIGATORIEDAD. Las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y en este Reglamento de Convivencia y Uso de Áreas Comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE PRIMAVERAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es de obligatorio cumplimiento para todos los Residentes, Visitantes y Propietarios.

Artículo 58°. VIGENCIA. Este manual rige a partir del momento de su aprobación por la Asamblea de Propietarios.

NOTA:

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