MANUAL DE CONVIVENCIA

Conjunto residencial fontana 1 - La Prosperidad

Fontana
La Prosperidad

Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN **1**

PRESENTACIÓN 5

PRINCIPIOS RECTORES 6

MARCO LEGAL 6

CONSIDERACIONES GENERALES 8

1. OBJETIVO 8

2. ALCANCE 8

3. TÉRMINOS Y DEFINICIONES: 8

APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL 11

COMITÉ DE CONVIVENCIA 12

ASPECTOS GENERALES 12

FUNCIONES 13

DE LAS ACTAS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 14

DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES 14

DE RECEPCIÓN, ACCESO VEHICULAR, PEATONAL Y DE MASCOTAS 15

DE PARQUEADEROS 17

SOBRE BALCONES, VENTANAS Y FACHADAS DE EXTERIORES 19

DE TRASTEOS O MUDANZAS 20

DE LOS ARRENDAMIENTOS 22

DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES 23

CONSIDERACIONES GENERALES 23

ASCENSORES 24

BICICLETERO 25

SALON SOCIAL Y ZONA BBQ 25

GIMNASIO 29

PISCINA 31

DE OTROS SALONES SOCIALES Y JUEGOS INFANTILES 33

CANCHA MÚLTIPLE 39

CARRITO DE MERCADO 39

DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES 40

RECICLAJE Y DISPOSICIÓN DE BASURAS 41

MANEJO DE ESCOMBROS 44

DE MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS 45

DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS 50

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD 52

DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN 55

DE ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS 56

SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD 57

SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS 59

DE OTRAS DISPOSICIONES 59

FALTAS CONTRA BIENES COMUNES 60

MULTAS Y/O SANCIONES 60

ACCIONES PARALELAS Y COMPLEMENTARIAS 61

DE LAS INFRACCIONES AL MANUAL DE CONVIVENCIA 62

DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES 62

CONSIDERACIONES ADICIONALES 64

DISPOSICIONES FINALES **54** 64

VIGENCIA 64

INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia hará parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto por los Propietarios, residentes, visitantes, contratistas y/o personal externo que ingrese al Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos.

Con este Manual de Convivencia se pretende garantizar los derechos y deberes de todos Propietarios, residentes, visitantes, contratistas y/o personal externo que ingrese al Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Este Manual es un instrumento para propiciar la sana convivencia, la solidaridad, el respeto y la armonía de los habitantes del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad

Considerando

La convivencia, como la acción de convivir, es "vivir en compañía" de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés. La nominación de **sana convivencia**, en relación con aquellas características que permiten un *relacionamiento pacífico,* en donde la aceptación de sí mismo y de los demás potencie la *coexistencia armoniosa* de grupos humanos que comparten un escenario y un tiempo

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

El punto 3, Art 2, de la misma Ley señala: "El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley".Este Manual de convivencia, reúne **las normas mínimas y elementales** que debe tener en cuenta cualquier comunidad, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias para avanzar en la construcción de una sociedad que reconozca la pluralidad y la potencia de la diversidad como principio de la consolidación del tejido social.
Es necesario sensibilizarnos frente a estas normas y hacer que tanto niñas, niños, adultos, adultos mayores y personas en estado de vulnerabilidad, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, tengan a su disposición los recursos y mecanismos para el conocimiento de éstas y su práctica en la vida cotidiana, con el fin de evitar apelar a las sanciones legales existentes.

Para **VIVIR EN COMUNIDAD**, es necesario entender que no todos somos iguales, y que la diferencia hace que las formas de pensar, concebir y asumir la vida no sean las mismas. Se requiere entonces, acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia; en consecuencia, habitar nuestro conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras serán el principio de nuestra Sana Convivencia.

PRESENTACIÓN

El presente Manual de convivencia está basado en las indicaciones que se encuentran en el reglamento de Propiedad Horizontal del **Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad**, que se consagra en las Escrituras 2585 del 29 de noviembre de 2019.

Este Manual de convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando el logro de la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad a través de los principios orientadores de la Ley 675 de 2001 de propiedad horizontal, como son: FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD, CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL, RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA, LIBRE INICIATIVA EMPRESARIAL Y DERECHO AL DEBIDO PROCESO, permitiendo a todos los residentes, visitantes y trabajadores del mismo, el ejercicio de los derechos consagrados en la Constitución Nacional y las responsabilidades personales por la acción u omisión, frente a esos deberes de bien común que repercuten en una mejor calidad de vida.

PRINCIPIOS RECTORES

✔ SOLIDARIDAD

Cada propietario o residente será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o a quien invite o ceda el uso del mismo a cualquier título, por sus actos u omisiones y en especial por las multas impuestas, por violación de las normas legales, del reglamento de Propiedad Horizontal y de las contenidas en este Manual de convivencia.
Igualmente serán solidarios todos los residentes, con los demás residentes y visitantes del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad en relación con los accidentes, enfermedades o cualquier otra emergencia que puedan sufrir y en donde pueda requerir apoyo personal, físico, la llamada a alguna autoridad o entidad de asistencia y emergencias. Igualmente serán solidarios en todo lo relacionado con la preservación y seguridad del Conjunto Residencial, frente a calamidades o emergencias de cualquier tipo.

✔ OBLIGATORIEDAD

El cumplimiento de las normas que conforman este reglamento es obligatorio para los propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes y funcionarios o trabajadores de la copropiedad.

MARCO LEGAL

Las autoridades de policía tienen facultades para asegurar la convivencia pacífica y tranquila de los ciudadanos y en tal sentido el administrador, vigilante, o cualquier residente puede acudir a ellas en solicitud de aplicación de las normas creadas para tal efecto. Este Manual recoge y comparte las leyes y normas nacionales como introducción a las obligaciones y prohibiciones en la copropiedad, tal como se describen a continuación:

La Ley 1801 de 2016: Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, en su Capítulo 3, Título 4**: DE LA TRANQUILIDAD Y LAS RELACIONES RESPETUOSAS, artículos 31 y 33:**

"Art. 31. Del derecho a la tranquilidad y a las relaciones respetuosas: *El derecho a la tranquilidad y a unas relaciones respetuosas es la esencia de la convivencia. Por ello, es fundamental prevenir la realización de comportamientos que afecten la tranquilidad y la privacidad de las personas."(...)*

*"**Art.33. Comportamientos que afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas:** Los siguientes comportamientos afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas y por lo tanto no deben efectuarse:*

1. En el vecindario o lugar de habitación urbana o rural: Perturbar o permitir que se afecte el sosiego con:

a) Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de policía desactivar temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo.

b) Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas.

c) Actividades diferentes a las aquí señaladas en vía pública o en privado, cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de las personas.

2. En espacio público, lugares abiertos al público, o que siendo privados trascienden a lo público

a) Irrespetar las normas propias de los lugares públicos tales como salas de velación, cementerios, clínicas, hospitales, bibliotecas y museos, entre otros.

b) Realizar actos sexuales o de exhibicionismo que generen molestia a la comunidad.

c) No está autorizado el consumo de bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas en las zonas comunes del conjunto. d) Fumar en lugares prohibidos. e) Limitar u obstruir las manifestaciones de afecto y cariño que no configuren actos sexuales o de exhibicionismo en razón a la raza, origen nacional o familiar, orientación sexual, identidad de género u otra condición similar."" (...)

Parágrafo: Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las medidas correctivas y sancionatorias establecidas por los

órganos de control internos o externos de la copropiedad. Sumado a esta ley, se toma como referencia la Ley 769 del 2002, Código de Tránsito Nacional Terrestre, La Ley 1774 de 2016 maltrato animal, Ley 84 de 1989 estatuto nacional de protección de animales, la Ley 746 de 19 de julio de 2002 sobre tenencia de mascotas y demás normas legales vigentes en Colombia y la Ley 1098 de 2006 Código de infancia y adolescencia, para aplicar las normas mencionadas allí, que se retomarán a lo largo del presente documento.

TÍTULO I.

CONSIDERACIONES GENERALES

1. OBJETIVO

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, los derechos y deberes aplicables para los propietarios arrendatarios, visitantes, contratistas y tenedores y/o personal externo que ingrese al Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad.

2. ALCANCE

Este documento se convierte en una herramienta útil para todos: Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

3. TÉRMINOS Y DEFINICIONES:

- ✔ **Ambiente:** está constituido tanto por los aspectos físicos de infraestructura, como por los aspectos referidos a las relaciones y los comportamientos de quienes habitan un determinado espacio físico. En otra acepción, se puede entender como los recursos naturales, el patrimonio ecológico, el goce y la relación ide cuidado sostenible con los otros seres de la naturaleza
- ✔ **Ascensores:** son elementos destinados al transporte vertical de personas, con paradas por piso. Por tal motivo, han sido considerados en el reglamento de propiedad horizontal, como bienes comunes esenciales para la existencia, conservación, seguridad y salubridad de la copropiedad. Esta condición, obliga a la administración y a los propietarios a mantener un cuidado extremo con estos equipos.
- ✔ **Conjunto:** esta acepción se refiere a la zona interna que integra todas las áreas comunes y privadas del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad.
- ✔ **Convivencia social:** consiste en la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, las cosas y el medio en el cual vivimos y desarrollamos nuestra actividad diaria, siendo imperante el cumplimiento de las leyes y normas para que éstas regulen y garanticen su cumplimiento.

- ✔ **Comparecientes**: una o más personas citadas a un lugar.
- ✔ **Concertación:** arreglo o trato entre personas sobre un tema o asunto en particular, proceso mediante el cual dos o más personas llegan a un común acuerdo.
- ✔ **Concurrir:** asistir a un lugar junto con otras personas.
- ✔ **Controversias**: es la discusión de opiniones contrapuestas entre dos o más personas en un tema de particular.
- ✔ **Comunidad:** esta acepción se refiere al conjunto de personas que viven juntas bajo ciertas reglas o que tienen los mismos intereses.
- ✔ **Cuantías:** sinónimo de cantidad o importe. Suele utilizarse, sobre todo, cuando no se ha calculado o medido con precisión el bien en cuestión.
- ✔ **Detrimento:** se refiere al deterioro, daño o perjuicio de algo.
- ✔ **Disentir:** no estar de acuerdo en el punto de vista aportado por la otra persona sobre un tema concreto.
- ✔ **Dirimir:** resolver o poner fin a un conflicto de la forma más conveniente.
- ✔ **Escombros:** son aquellos residuos de construcción como ladrillo, concreto, retal de piso, cerámica, demoliciones, maderas, ventanas, sanitarios, puertas, cielos rasos, drywall, tejas, ramas, etc.
- ✔ **Edificio:** construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de viviendas.
- ✔ **Conjunto de Uso Residencial:** inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- ✔ **Finalidad de la Convivencia:** prevalencia de los valores sociales de solidaridad, tolerancia, responsabilidad, honradez, respeto, bondad, libertad, justicia, igualdad, fraternidad, lealtad, prudencia y paz. Búsqueda del bien común.
- ✔ **Jurisprudencia**: es un conjunto de decisiones y sentencias emitidas que crean una pauta para solucionar problemas jurídicos.
- ✔ **Manual de Convivencia:** es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los propietarios.
- ✔ **Pernoctar en vehículo:** pasar la noche o dormir en el parqueadero de propietarios y visitantes.
- ✔ **Propietario inicial:** que tiene la propiedad de una cosa, especialmente de un bien inmueble. Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

- ✔ **PQRS:** formulario en el que se podrán interponer peticiones, quejas, reclamos, sugerencias, en aras de garantizar un mejor servicio y todas las personas tienen derecho a presentarlo.
- ✔ **Privacidad:** de acuerdo con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia, Art. 32: se entiende por privacidad de las personas el derecho de ellas a satisfacer sus necesidades y desarrollar sus actividades en un ámbito que le sea exclusivo y por lo tanto considerado como privado.
- ✔ **Poder escrito:** es un documento legal, por medio del cual se autoriza a otra persona para que ejecute algo en su nombre. Cuando se da esa facultad a otra persona, se conoce como el poderdante y quien recibe la autorización es el apoderado.
- ✔ **Prohibición:** es el impedimento que existe de hacer, tocar, hacer o usar algo.
- ✔ **Régimen de Propiedad Horizontal:** sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por constituirse.
- ✔ **Reglamento de Propiedad Horizontal:** estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- ✔ **Reglamento Interno de La Copropiedad: Reglamento de Propiedad Horizontal:** estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- ✔ **Residente:** persona que vive en un determinado espacio. Calidad de residente en el Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, que permanece al interior de la copropiedad.
- ✔ **Salón Social**: área espaciosa destinada a ser centro de la vida social.
- ✔ **Salud Pública**: Es la responsabilidad estatal y ciudadana de protección de la salud como un derecho esencial, individual, colectivo y comunitario logrado en función de las condiciones de bienestar y calidad de vida.
- ✔ **Seguridad:** certeza y garantía de la protección de los derechos y libertades constitucionales y legales de las personas en el territorio nacional
- ✔ **Tranquilidad:** estado o sensación de bienestar en el ejercicio de los derechos y libertades, sin abusar de los mismos, y con plena observancia de los derechos ajenos.
- ✔ **Zonas comunes**: son las que por su ubicación o forma de uso son compartidas por dos o más miembros de una comunidad, siendo ésta responsable de su uso adecuado.

- ✔ **Zona BBQ:** se denomina BBQ a la estructura o zona común, ubicada en la parte interior del conjunto entre las torres 7 y 6, construida para que los residentes preparen asados de carácter social o familiar.

TÍTULO II.
APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL

Para todos los días, para toda la vida y para construir un orden donde todos podamos ser felices, debemos:

1. Aprender a respetar, apreciar y tolerar la diferencia expresada en las maneras de ser, proceder y pensar de las personas; con el fin de **NO** agredir al otro, esta es la base de todo modelo de convivencia social.
2. Aprender a comunicarnos, esta es la base de la autoafirmación personal y grupal.
3. Expresar respetuosamente nuestros puntos de vista, así como escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.
4. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es el diálogo.
5. Recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
6. Aprender a interactuar desde el reconocimiento de la dignidad del otro o los otros, esta es la base de los modelos de relación social.
7. Comunicarnos con los otros, reconociendo sus sentimientos, y argumentos, respetando sus tiempos de exposición para lograr el reconocimiento mutuo.
8. Compartir con los otros, aceptando que ellos están con nosotros en la comunidad, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la sana convivencia.
9. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que, al ubicarlo fuera de cada uno de nosotros, se convierte en elemento que orienta el comportamiento y obliga en su cumplimiento. Se debe buscar la participación directa o indirecta de todos los que se van a comprometer en la decisión.

   Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico, psicológico y de los demás , por tanto, rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y contra los demás.

10. No hacer justicia por mano propia.
11. También debemos aprender a cuidar el entorno.
12. Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que, en ningún momento, somos superiores a ellos; por tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales.
13. Asumir la tenencia responsable de animales de compañía o mascotas, esto indica el hacerse responsable de su manutención y de proporcionarle condiciones dignas y de bienestar.
14. Entender que el ser humano cambia a medida que su cultura se transforma.
15. Comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros.

TÍTULO III.
COMITÉ DE CONVIVENCIA

ASPECTOS GENERALES

a) El Comité de Convivencia, según la ley 675 de 2001 Art. 58, Numeral 1, **es el organismo competente para atender las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida cotidiana, por lo tanto, en el Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad**, su trámite se podrá intentar mediante 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, así como los acuerdos entre las partes, y por los miembros del Comité.

b) El Comité de Convivencia en apoyo de la Administración es **también un organismo competente para organizar, planear, diseñar todo tipo de actividades orientadas a promover, orientar y motivar una convivencia armónica, pacífica, solidaria y respetuosa entre los copropietarios y/o residentes.**

c) El Comité de Convivencia, según la ley 675 de 2001 Art. 58, Numeral 2, Parágrafo 1º y el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, estará conformado por un número impar de por lo menos cinco **(5) miembros principales** y cinco (**5) suplentes**, quienes deben ser propietarios residentes y serán nombrados por la Asamblea General de Propietarios para periodos de un (1) año y podrán ser reelegidos en el cargo.

d) El Comité de Convivencia es un apoyo, para la Administración y el Consejo de Administración, mediante una permanente comunicación e intercambio de ideas

e información, mas no es un órgano administrativo del Conjunto Residencial Fontana- la Prosperidad.

e) No podrán formar parte del Comité de Convivencia los DEUDORES MOROSOS, Propietarios que no residan en el Conjunto Residencial Fontana-La Prosperidad ni quienes violen las normas del reglamento de Propiedad Horizontal o del Manual de Convivencia.
f) El Propietario que haya sido nombrado en el Comité de convivencia y posteriormente incurra en las conductas citadas en el punto anterior, automáticamente perderá su investidura.
g) En caso de que en la asamblea general de propietarios no existan postulantes para conformar el Comité de convivencia, la asamblea general de propietarios autoriza al consejo de administración como encargado de elegir este comité.
h) En ningún momento el Comité de convivencia podrá imponer sanciones o multas, ni entrar a dirimir conflictos en las situaciones que se presenten.
i) Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver conflictos, se dará el trámite previsto en el Capítulo 2 del título XXIII del código de procedimiento civil o disposiciones que los modifiquen, adicionen o complementen.

FUNCIONES

a) Divulgar por medio verbal, escrito, medios tecnológicos y campañas las normas consignadas en el Manual de Convivencia y velar por su cumplimiento.
b) Recibir y estudiar las comunicaciones remitidas por los canales establecidos donde se informe de los conflictos o diferencias entre los propietarios y órganos administrativos de la persona jurídica.
c) Citar a las partes para conocer los hechos, máximo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación.
d) Convocar y procurar la concurrencia de quienes Incurren de acuerdo a un debido proceso, deban asistir al Comité para aclarar los hechos y no tomar justicia por sus propias manos.
e) Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcances y límites de las funciones el Comité de Convivencia.
f) Motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo con base en los hechos tratados en la audiencia, buscando siempre que las partes continúen con su relación en términos de respeto, cordialidad y tolerancia mutua.
g) Formular propuestas de arreglo.
h) Levantar el acta de la reunión de convivencia.
i) Registrar en el acta los compromisos de cada una de las partes.

j) Verificar el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.
k) Presentar y realizar actividades de difusión y promoción dentro del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, que permitan a todos los copropietarios conocer las normas de convivencia.
l) Organizar conjuntamente con los órganos administrativos, actividades que permitan fomentar la buena vecindad.
m) Presentar mensualmente al Consejo de Administración y a la Administración informe sobre las gestiones realizadas en el período respecto de la convivencia en el Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad.
n) Realizar y presentar el informe anual para la asamblea general de propietarios.

DE LAS ACTAS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Deben contener como mínimo:

a) Lugar, fecha y hora de la reunión.
b) Identificar quienes participan de la reunión.
c) Señalar quiénes y porqué razón fueron citados a la reunión.
d) Señalar brevemente los hechos objeto de la reunión.
e) Consagrar de forma clara los compromisos que cada una de las partes asume.
f) Archivar en su respectivo libro de actas, el cual reposa en la administración
g) Firmar el acta por quienes intervienen.

TÍTULO IV.
DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES

Artículo 1. Los derechos, deberes, obligaciones, prohibiciones y faltas de los copropietarios residentes y visitantes son todos los enunciados inscritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura pública No 2585 de noviembre de 2019) y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, así como la jurisprudencia y sentencias emitidas por las diferentes Cortes sobre todo lo que concierne a la propiedad horizontal en Colombia.

Artículo 2. Este Manual de convivencia es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios, residentes y visitantes de la copropiedad.

Artículo 3. Todo propietario, residente o visitante podrá hacer buen uso de las áreas comunes, siempre y cuando sus actividades no sean de mala conducta, escandalicen o perturben la tranquilidad de los residentes de la copropiedad.

Artículo 4. Las unidades privadas de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

Artículo 5. Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil.

Artículo 6. Todo propietario, tenedor o residente es solidariamente responsable por los daños que cause a los bienes comunes, o bienes privados de otros residentes; él o cualquiera de sus invitados; estos daños serán valorados por la Administración o perito competente, siguiendo el conducto regular con el responsable de dicho evento o de quien autorizó su ingreso al Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es solidariamente responsable de las acciones y del comportamiento de éste y debe someterse al presente manual.

Artículo 7. La Administración publicará en la cartelera de uso común el Manual de convivencia, se enviará una copia de este por medio magnético, en caso de ser solicitado se entregará una copia física de acuerdo a la solicitud en la oficina de Administración. Para el caso de los arrendatarios, cada propietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces y se firmará acta de compromiso en el cumplimiento de cada uno de los puntos establecidos en el Manual de convivencia.

Artículo 8. La no lectura o comprensión de este manual **NO** exime a ningún propietario, residentes, contratistas, visitantes y/o personal externo del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad con el cumplimiento de sus deberes y derechos de convivencia aprobados para el mismo.

TÍTULO V.
DE RECEPCIÓN, ACCESO VEHICULAR, PEATONAL Y DE MASCOTAS

Artículo 9. En todo momento las puertas de acceso a las zonas comunes, las torres y al Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, deberán permanecer cerradas y la recepción bajo ninguna excusa debe permanecer sola; los Guardas de Seguridad deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el Conjunto

Residencial Fontana – La Prosperidad, para asegurar la tranquilidad de sus moradores. **Ningún guarda de seguridad está autorizado para dar acceso de forma manual**, a excepción de que se presente alguna novedad con los equipos electrónicos y esto debe quedar en la minuta del turno.

Artículo 10. El encargado de recepción atenderá el citófono o teléfono debiendo emplear un buen vocabulario, y sin excepción todo visitante debe ser anunciado al apartamento donde se dirija.

Artículo 11. El encargado de la recepción debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general, que se dirijan a cualquiera de los apartamentos, consignar en la planilla de visitantes y entregar una escarapela de visitante correspondiente, previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

Artículo 12. Por ningún motivo le está permitido al personal de recepción leer o dejar leer a terceros el correo, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia, así como mantener estricto cuidado con la entrega de la misma, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes.

Artículo 13. El personal de Seguridad deben responder por la imagen de aseo y orden de portería y evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden. El baño para su uso debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones.

Artículo 14. Cada Guarda de Seguridad debe dejar por escrito todas las razones y eventos pendientes para que el Guarda que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de las situaciones que se pueden presentar, cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna.

Artículo 15. Se debe respetar la señalización ubicada en los ingresos al Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad y no transitar por donde el ingreso está prohibido.

Artículo 16. Se prohíbe el uso de los accesos al Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad y de la recepción, como zonas de juego y de recreación.

Artículo 17. Se prohíbe el uso de los accesos al Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad y de la recepción como zona de depósito, ventas o fines comerciales.

Artículo 18. El teléfono de la recepción no es un teléfono público y por tal motivo, no debe ser utilizado por personas diferentes al personal autorizado por la Administración o la empresa de Seguridad Privada, ni tampoco debe ser utilizado para entablar

conversaciones sociales; su uso debe limitarse a llamadas urgentes y necesarias para el buen funcionamiento de la portería y administración.

Artículo 19. El dueño de mascotas debe garantizar el ingreso y salida del animal por el acceso designado, debe llevar su respectiva trailla o bozal cuando haya lugar, así como es responsable del aseo de sus necesidades.

TÍTULO VI.

DE PARQUEADEROS

Artículo 20. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a las que se han asignado. Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su asignación.

Artículo 21. El personal de Seguridad jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario tenedor del mismo.

Artículo 22. Cuando el propietario o tenedor del parqueadero ceda su uso temporal será solidariamente responsable por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por los requerimientos del presente Manual y reglamento de parqueaderos, aprobado para Conjunto Residencial Fontana- La Prosperidad ya que sus normas obligan, no solamente al propietario sino a las personas que con él convivan o que a su nombre o por autorización de éste, ocupan la respectiva unidad privada.

Artículo 23. En todo caso, sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil, (bicicletas, patines, balones etc.), reuniones o actividades diferentes a su finalidad.

Artículo 24. En las zonas de parqueo de la copropiedad, queda prohibido realizar reparaciones o mantenimiento a los vehículos (carro, moto o bicicletas), excepto el necesario para desvararse.

Artículo 25. Está prohibido realizar el lavado de vehículos, carros, motos y bicicletas, dentro y frente del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

Artículo 26. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los vehículos (carro o moto) sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, alarmas molestas que se disparen sin ningún motivo, 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, en el reglamento de propiedad horizontal, Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana y/o código nacional de tránsito.

Artículo 27. Queda prohibido parquear vehículos dentro de la copropiedad que superen 1.5 toneladas. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan los 2.10 metros de altura.

Artículo 28. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas. **Artículo 29.** Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que la administración determine, 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.

Artículo 30. 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/o explosivos.

Artículo 31. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave, no dejando paquetes a la vista en su interior o elementos de valor que sean llamativos.

Artículo 32. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la empresa de vigilancia y a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes, a fin de iniciar la investigación correspondiente y determinar quién o quiénes son las personas que deben responder por los daños ocasionados. **Artículo 33.** Se cobrará un alquiler por cada uno de los parqueaderos de visitantes para automóviles después de dos (2) horas de permanencia cuyo valor se establece en los siguientes términos y cuantías:

a) Desde la llegada e ingreso a Conjunto Residencial Fontana- La Prosperidad como visitante Cuenta con 2 horas Gratis de Parqueo
b) A partir de cumplido este tiempo la tarifa establecida por hora.
c) Horario nocturno, de 10:00 p.m. a 6:00 a.m. se paga tarifa plena

Tiempo Gratis	Tarifa por Hora o Fracción	Tarifa plena nocturna
2 horas	$ 1.200	$ 6.600

d) Estas tarifas tendrán incrementos anuales de acuerdo al IPC del año inmediatamente anterior.
e) Todo vehículo que ingrese al parqueadero de visitantes después de las 10:00 pm deberá ser retirado de la copropiedad máxima a las 6:00 a.m. del siguiente día, previa cancelación de la tarifa plena nocturna.
f) Todo vehículo que ingrese durante el día como visitante no puede superar más de cinco (5) horas de parqueo en visitantes, en caso de que no haya más solicitudes, este tiempo se podrá extender hasta la siguiente solicitud; con el

objetivo de dar mayor rotación a los parqueaderos y que todos puedan tener mayor acceso a los mismos.

g) En caso de que un usuario del parqueadero de visitantes se niegue pagar la tarifa establecida, el cobro se realizará al apartamento que haya autorizado su entrada.

Artículo 34. La asignación del parqueadero para visitantes dependerá directamente de la administración y la empresa de seguridad en línea con los requisitos establecidos por la asamblea de propietarios.

Parágrafo: Quien tenga asignado parqueadero, sea arrendatario o propietario**,** no podrá hacer uso del parqueadero de visitantes con el parqueadero asignado.

Artículo 35. Se permite el préstamo de parqueadero entre propietarios según lo establecido en el reglamento de parqueaderos comunales del Conjunto Residencial Fontana-La Prosperidad**.**

Artículo 36. La energía de los parqueaderos pertenece a la copropiedad, por ello no podrá utilizarse para el uso privado de los residentes. En caso de utilizarse, será sancionado el propietario o arrendatario.

TÍTULO VII.
SOBRE BALCONES, VENTANAS Y FACHADAS DE EXTERIORES

Artículo 37. No se podrá colgar prendas u otros elementos, en balcones, ventanas y antejardines (zonas comunes de uso exclusivo) u otros sitios a la vista, estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad

Artículo 38. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

Artículo 39. Está prohibido arrojar basuras, agua o cualquier objeto por los balcones y ventanas de los apartamentos, así como, fumar o consumir cualquier otra sustancia que por sus características incomode a los demás vecinos.

Artículo 40. Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior del edificio, incluyendo la ventanería, balcones, puertas sin la debida autorización. Para hacerlo se debe presentar a la Administración el proyecto de modificación, el cual, a su discrecionalidad, deberá ser llevado a aprobación de la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 41. Está prohibido colocar en los bordes de los balcones o colgar en los techos materas de ningún tipo por seguridad, así mismo ningún elemento que pueda caer y causar daño.

Artículo 42. Las rejas autorizadas para usar en el Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad son las del diseño en Herradura que fueron aprobadas en la primera asamblea, este diseño es obligatorio para cualquier piso que por seguridad las quiera colocar.

Artículo 43. Para los primeros pisos: Se autoriza el uso de cerca interior en madera sin exceder la altura permitida de la cerca viva que es de 1.25 cm.

Artículo 44. Los balcones no son adecuados para mantener a los animales de compañía o mascotas, ni hacer adecuaciones como cambuches para su resguardo; este Manual considera una falta grave que los tenedores de animales establezcan la permanencia de los mismos en estos lugares

TÍTULO VIII.
DE TRASTEOS O MUDANZAS

Artículo 45. Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto en cuotas ordinarias como extraordinarias, parqueadero y multas.

Artículo 46. Todo trasteo de entrada o salida del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, deberá comunicarse a la Administración y realizar el debido proceso por los medios establecidos con antelación de tres (3) días hábiles. El propietario deberá solicitar el formato respectivo ya sea a nombre propio o como respaldo para su arrendatario, en ningún caso se tramitará un formato de entrada o salida de trasteo, sin autorización del propietario. Toda mudanza de salida tendrá como parte de su proceso, la desactivación de los chips que figuren a cargo del predio correspondiente. **La entrada y salida de**

trasteos solo se podrá realizar en el horario establecido de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y sábados 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Por ninguna circunstancia se podrán realizar los domingos y días festivos.

Parágrafo: La solicitud del formato puede hacerse a Administración por los medios digitales disponibles (correo electrónico y WhatApp), en caso de que el solicitante no cuente con los medios tecnológicos para realizar las solicitudes, se puede acercar a la Administración para que le brinde la asesoría del procedimiento.

Artículo 47. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y debe dejar en consignación antes de ingresar el trasteo, en la Administración, una suma equivalente a dos (2) cánones de administración mensual vigente, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, si este depósito no alcanza a cubrir el daño, se cobrará el excedente en el momento o en la cuota de administración del mes siguiente.

Parágrafo: Este depósito será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador o de quien haga las veces de observador (Guarda de Seguridad) en máximo tres (3) días hábiles.

Artículo 48. Previo al trasteo, el propietario y/ o arrendatario debe exigir a la Administración o empresa de seguridad la revisión del estado de pisos, paredes fachadas de zonas comunes y ascensor, así mismo contar con previo acompañamiento del recorredor para que cumplan el procedimiento de trasteos establecido en el conjunto Residencial Fontana- La prosperidad. Cuando se finalice el trasteo, inmediatamente se debe hacer la validación de estos mismos espacios y firmar documento a satisfacción de que las zonas comunes no fueron afectadas.

Artículo 49. Para poder iniciar y realizar los trasteos solo se podrá utilizar un (1) ascensor el cual será en todas las torres el (A), y este deberá tener el protector respectivo para evitar rayones, daños y deterioro, previa colocación por parte del guarda de seguridad en turno y supervisión posterior al trasteo por parte del coordinador de vigilancia. Para el uso del ascensor se debe tener en cuenta el peso máximo permitido para su óptimo funcionamiento. Esto será verificado por el personal de seguridad para garantizar su cumplimiento.

Artículo 50. Ningún vehículo cargado con trasteos podrá ingresar al Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, ni obstaculizar las entradas y salidas de este.

Artículo 51. NO se pueden dejar objetos, muebles o enseres en las zonas comunes mientras se desocupa la unidad privada, se deben ingresar de manera fluida al vehículo correspondiente.

TÍTULO IX.
DE LOS ARRENDAMIENTOS

Artículo 52. Todo propietario, sin excepción, que tenga la intención de arrendar su inmueble, deberá entregar en la oficina de Administración una **declaración juramentada** que contenga información verídica y verificable, en la que se certifique que realizó de manera adecuada y óptima el proceso de arrendamiento, dentro del cual se sugiere contemplar como mínimo los siguientes procesos:

DOCUMENTOS

- ✔ Fotocopia de cédula de ciudadanía del arrendatario, codeudores y/o representante legal ampliada al 150%, firmada y con huella dactilar.
- ✔ Antecedentes judiciales y disciplinarios (Procuraduría, Contraloría, Personería, Policía y RNMC).
- ✔ Dos (2) recomendaciones de antiguos arrendatarios certificadas y verificadas por el propietario del inmueble.
- ✔ **Para empleados:** certificación laboral original, en la que se relacione el sueldo, el cargo y el tiempo que lleva trabajando en la empresa, así como, los tres últimos extractos de pago de nómina o copia de extractos bancarios de los tres últimos meses.
- ✔ **Para independientes:** (aplica para arrendatarios y/o deudores solidarios según el caso): certificado de cámara de comercio actualizado, estados financieros certificados por contador público del último periodo contable con sus respectivos anexos. Si la empresa está recientemente constituida debe presentar documentación de los socios, que demuestren satisfactoriamente sus ingresos y capacidad de pago, y fotocopia de la última declaración de renta (si aplica).
- ✔ **Para pensionados:** Acreditar los ingresos de la pensión, los tres últimos extractos bancarios y fotocopia de la última declaración de renta (si aplica).
- ✔ **Para extranjeros:** Pasaporte o Visa de visitante con permiso para realizar actividades remuneradas durante 80 días, o permiso temporal de residencia no

mayor a 4 años, o permiso de residencia como estudiante, mientras cursa sus estudios, o residencia permanente sin límite de tiempo.

- ✔ **Cantidad de residentes para el inmueble**, se considera necesario que el propietario arrendador especifique y comunique la cantidad de personas que habitarán el inmueble.

Artículo 53. Todos los inquilinos deberán: i) Pagar oportunamente el canon de arriendo, ii) Velar por el inmueble, el mantenimiento y el uso normal del mismo, iii) Pagar a tiempo los servicios y otros gastos conforme a lo que diga el contrato, iv) Cumplir las normas del reglamento de propiedad horizontal, v) Cumplir lo establecido en el presente manual y cualquier otro manual, reglamento o similar aprobado por la Asamblea de Propietarios para el Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

Parágrafo: Si el propietario no aporta este documento al momento de realizar la solicitud de autorización de trasteo, la Administración tendrá la potestad de no autorizar el mismo hasta que se certifique la idoneidad del proceso de arrendamiento y sus inquilinos. Así mismo, si la Administración establece que la información contenida en la declaración juramentada no es verídica, el propietario será acreedor a una multa correspondiente a un (1) canon de arrendamiento y a las acciones legales que corresponda.

Artículo 54. Toda multa ocasionada por daños a las zonas comunes, alteración de la sana convivencia, mala manipulación de bienes o elementos de tecnología, o cualquier otra contemplada en el presente manual y cualquier otro manual aprobado por la Asamblea General de Propietarios, será responsabilidad exclusiva del **propietario** del inmueble quien asumirá todos aquellos procesos a los que hubiere lugar.

Parágrafo 1. Es responsabilidad de la administración comunicar a los propietarios, los llamados de atención, comparendo u otros que se efectúen a arrendatarios y de ser necesario dar inicio al debido proceso por convivencia.

Artículo 55. Los arrendatarios están en la obligación de acoger todas las normas, aprendizajes y artículos mencionados en el presente Manual.

TÍTULO X.

DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES

CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 56. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 57. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) está a

cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente por la conservación, el mantenimiento y limpieza de dichas áreas; evitando ejecutar acciones que contraríen dicho mantenimiento.

Artículo 58. La cartelera comunal tendrá espacio para avisos clasificados de los residentes del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, con autorización de la Administración y formato establecido para tener unificada la exhibición de estos. **Artículo 59.** Está prohibido colocar materas o plantas en los puntos fijos, corredores o balcones, la decoración compete a todos los propietarios y no a uno en particular. **Artículo 60.** Está prohibido montar bicicleta, patines, monopatín, tabla; patineta, motos y bicicletas eléctricas en las zonas verdes y en la zona peatonal del Conjunto Residencial Fontana. La zona de trote es de uso general para todos los residentes del Conjunto y en esta se permite el uso de bicicleta, patines, monopatín exclusivamente a menores de 14 años.

Artículo 61. Está prohibido realizar deportes en las zonas comunes con balones o cualquier elemento que cause daño a los bienes de los propietarios y/o residentes del Conjunto residencial Fontana- La Prosperidad para ello se debe utilizar la cancha de propiedad del mismo.

ASCENSORES

Artículo 62. Los ascensores no podrán ser usados para transporte de elementos distintos a las personas, salvo la existencia de una autorización de la Administración y a la instalación de los protectores de cabina, de manera previa al transporte de los elementos. En caso de ser omitido estos requisitos, el propietario o usuario del ascensor será el responsable directo de los daños ocurridos y deberá proceder a la cancelación de estas reparaciones en el menor tiempo posible, puesto que este es un bien común esencial.

DISPOSICIONES ESPECIALES:

Artículo 63. Los ascensores tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- ✔ No se permite el ingreso de objetos de gran volumen que obstaculicen el ingreso y salida de la cabina, en caso de emergencia.
- ✔ Para el transporte de objetos de estas características, o de gran peso o con aristas filosas, se deberá informar a la Administración con anterioridad, para proceder a instalar los protectores de cabina.
- ✔ Solo se debe utilizar el ascensor **A** para realizar cualquier tipo de movimiento de carga y avisar con anterioridad a la empresa de seguridad para su respectivo alistamiento.

- ✔ No se puede bloquear el ascensor para que sea usado para carga de elementos desde o hacia los apartamentos por parte de contratistas.
- ✔ No se puede bloquear el ascensor por ningún motivo, como lo es para el transporte de mercado, considerando que se deben utilizar los carritos previstos únicamente para este fin, toda vez que si se bloquea el ascensor por un periodo de tiempo prolongado se podrá generar un daño.

BICICLETERO

Artículo 64. La Administración mantendrá una zona dispuesta como bicicletero, con los medios necesarios para la seguridad y control de los mismos. La seguridad de las bicicletas correrá por cuenta de los Guardas de Seguridad que se encuentren de turno. Se proceda a la carnetización de las bicicletas que estarán ubicadas en el mismo. El Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir en este aspecto.

Parágrafo: La Administración y la Empresa de Vigilancia no se harán responsables por las bicicletas que dejen sus propietarios en parqueaderos o zonas no determinadas para ello.

Parágrafo: Con quienes ingresen al Conjunto en bicicleta se realizará el mismo proceso de control de acceso y salida que con el resto de los residentes, adicionando la solicitud de la tarjeta de propiedad o documento equivalente y la tenencia del chip **Artículo 65.** De acuerdo con la demanda de este servicio se fijarán las políticas de asignación de los bicicleteros.

Artículo 66. Por regla general primará el principio de equidad y se promoverá el equilibrio en el uso de este espacio.

Artículo 67 En caso de que existan solicitudes de asignación en espera, se podrá implementar una política particular que contemple sorteo u otro tipo de asignación aleatoria.

Artículo 68. Cada propietario deberá acogerse al procedimiento de registro de la bicicleta y tomar las medidas de seguridad complementarias que minimicen los riesgos, como cadenas de óptimas condiciones y candados de calidad.

SALON SOCIAL Y ZONA BBQ

Artículo 69. El Salón Social y la zona BBQ, podrán ser alquilados únicamente a propietarios y/o arrendatarios residentes de Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, para el desarrollo de las actividades de esparcimiento y recreación para las cuales fueron diseñados, previa solicitud presentada con ocho (8) días calendario de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico, de la cual

se debe dejar constancia escrita o por correo electrónico, este trámite se realiza únicamente con la Administración del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

DEL ALQUILER DEL SALÓN SOCIAL

Artículo 70. El horario de uso del Salón Social será el siguiente:

- ✔ Los lunes, martes, miércoles y jueves desde las 7:00 a.m. hasta las 7:00 p.m.
- ✔ Los viernes, sábados 7:00 am hasta la 1:00 am
- ✔ Domingos sin festivo desde las 7:00 am hasta las 8:00 pm
- ✔ Domingos con festivo desde las 7:00 am hasta las 1:00 pm

Artículo 71. Se cobrará el alquiler del salón social en los siguientes términos y cuantías:

- ✔ De lunes a jueves desde las 7:00 a.m. hasta las 7:00 p.m. (días hábiles), se cobrará por horas siendo su valor unitario de $16.500.
- ✔ Los viernes, sábados, domingos y festivos, sólo se alquilará por un tiempo mínimo de tres (3) horas el salón social, siendo su costo por las tres (3) horas $ 49.500
- ✔ Los viernes, sábados y domingos con festivos los horarios de las reuniones sociales solo irán hasta la 1:00 a.m. de acuerdo a lo estipulado por ley.

Parágrafo 1: partir del 1° de enero de cada año estos valores se incrementarán de conformidad con el IPC decretado por el Gobierno Nacional y se redondeará al múltiplo de mil más cercano.

Parágrafo 2: Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones, no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

Parágrafo 3: El propietario o arrendatario de la copropiedad quien alquile el salón social, se compromete a entregarlo debidamente aseado o cancelar por dicho concepto la suma de $40.000, que deben ser debitados del depósito entregado. El estado del salón y sus elementos, deberán ser entregados en las mismas condiciones recibidas a la Administración o a quien ella delegue.

Parágrafo 4: El valor del alquiler del salón social será cancelado con ocho (8) días calendario de antelación al evento, mediante consignación en misma cuenta bancaria en la que se realiza el pago mensual de la administración del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

Parágrafo 5: El alquiler del salón social es de uso para reuniones sociales y familiares, no se admiten reuniones con ánimo de lucro, exceptuando reuniones de capacitaciones o seminarios programados por la Administración y/o órganos de control.
Parágrafo 6: La Administración es la encargada de informar a la empresa de seguridad la realización de dichos eventos en el salón social con el objetivo de tomar las medidas de control requeridas de acceso de visitantes y cumplimiento de normas del salón.
Parágrafo 7: Se prohíbe el paso de los invitados a cualquier zona común del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, diferente a la zona social, así como el consumo de bebidas alcohólicas en dichas zonas comunes, con el fin de evitar molestias a la comunidad y por seguridad.
Parágrafo 8: En caso de cancelación se debe avisar a la Administración con tres (3) días hábiles de anterioridad al evento, de lo contrario se cobra el 50% del valor pagado y se reintegra el 50% restante a quien hizo la solicitud.
Artículo 72. El propietario o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la Administración al entregar el salón.
Parágrafo 1: El propietario o arrendatario de la copropiedad quien alquila el salón social, debe dejar un depósito **de $164.000 que deberá ser entregado en la Administración previo al uso del salón,** como garantía por los posibles daños que pudiese ocasionar dentro del salón social, ya sea a los bienes que lo integran o su estructura física, este dinero será reembolsado dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al evento. A partir de enero de cada año de conformidad con el IPC decretado por el Gobierno Nacional y se redondeará al múltiplo de mil más cercano. En caso de que el valor de las reparaciones fuese superior al depósito el arrendador del salón comunal deberá firmar un documento autorizando a la Administradora a cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a 60 días.
Parágrafo 2: No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos de contribución, eventos políticos, ni para celebración de ritos religiosos, únicamente para eventos de contribución cuando sean para beneficio de la copropiedad.
Parágrafo 3: No se deben exceder los límites de ruido permisible determinados por el **Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. En Colombia se ha establecido que el máximo permitido durante las horas del día en las zonas residenciales es de 65 decibeles; mientras que en las noches el máximo permitido es de 50 dB. (RESOLUCIÓN 0627 DEL 7 DE ABRIL DE 2006, Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental) Parágrafo 4:** Con el fin de controlar el acceso de los invitados, en el momento de recibir el Salón se deberá dejar una lista con el nombre y número de identificación de cada uno de los invitados en la portería.

Parágrafo 5: Cuando en las reuniones se produzcan disturbios, los vigilantes deberán llamar a la policía. Se aplicará el Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana vigente.

Parágrafo 6: El incumplimiento a cualquiera de los anteriores requisitos da lugar a que la administración o consejo de administración, se reservan el derecho de negar futuros alquileres al propietario o residente que las haya infringido. Esta sanción tendrá una vigencia de un año calendario.

Parágrafo 7: La capacidad del salón es de 120 personas.

DEL ALQUILER DE LA ZONA BBQ.

Artículo 73. El horario de uso del BBQ será el siguiente: viernes, sábados, domingos y Festivos de 9:00 a.m. a 6:00 pm

Se cobrará el alquiler la zona de BBQ en los siguientes términos y cuantías:

- ✔ El costo del alquiler es de $50.000 por día, cumpliendo el horario estipulado y el del mismo en perfectas condiciones.

Artículo 74. No se debe exceder los límites de ruido permisible determinados por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. *En Colombia se ha establecido que el máximo permitido durante las horas del día en las zonas residenciales es de 65 decibeles; mientras que en las noches el máximo permitido es de 50 dB. (RESOLUCIÓN 0627 DEL 7 DE ABRIL DE 2006, Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental).*

Artículo 75. El alquiler del BBQ se hará solo para propietarios y/o arrendatarios residentes del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

Artículo 76. Se permite el alquiler de la zona BBQ para una sola familia y por evento un máximo de quince (15) personas.

Artículo 77. Reserva y pago con ocho (8) días calendario de anticipación, (siempre en relación con la disponibilidad del espacio), en caso de cancelación se debe avisar a la Administración con tres (3) días hábiles de anterioridad al evento, de lo contrario se cobra el 50% del valor pagado y se reintegra el 50% restante a quien hizo la solicitud.

Artículo 78. Una vez verificada la aprobación de la reserva, se deberá cancelar el depósito de $**100.000 que deberán entregados a la Administración,** como garantía de uso adecuado del área, dinero que se devolverá una vez la Administración verifique que el recinto se encuentre en óptimas condiciones; en caso contrario la Administración gestionará la reparación y en caso que el monto no alcance para cubrir los daños, generará el cobro adicional de manera automática sobre el inmueble que ha realizado la reserva.

Artículo 79. Se recomienda el no uso de envases de vidrio y el manejo adecuado de los elementos cortopunzantes.
Artículo 80. La zona debe ser entregada en perfectas condiciones de aseo y físicas.
Artículo 81. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones (administración, multas, parqueadero, etc.) no podrán alquilar la zona BBQ.
Parágrafo: Ante la queja de un residente por exceso de ruido o por situaciones que afecten la tranquilidad y pacífica convivencia, el Guarda de Seguridad llamará la atención al responsable del uso de la zona del BBQ y en caso de reincidir estará autorizado para ejecutar las acciones pertinentes y dar por terminado el evento, conforme a lo consagrado dentro del Código Nacional de Policía y Convivencia. **Artículo 82.** No se autorizará el alquiler de la zona BBQ para eventos de contribución, eventos políticos, religiosos, comerciales o con ánimo de lucro.
Artículo 83. Siempre debe permanecer en la zona BBQ durante el evento el propietario o residente que haya alquilado dicho espacio.
Artículo 84. Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
Artículo 85. Se prohíbe el consumo de bebidas embriagantes en la zona de BBQ.

GIMNASIO

Artículo 86. Se debe realizar preinscripción de los interesados en la Administración para el uso del gimnasio, para ello se debe estar al día con las obligaciones pecuniarias o no pecuniarias con la Administración.
Artículo 87. Solo pueden hacer uso del gimnasio los propietarios, arrendatarios o residentes mayores de catorce (14) años del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.
Parágrafo: Los daños ocasionados por menores de edad serán asumidos por el propietario del inmueble en el cual reside.
Artículo 88. Se propone establecer alianzas para la administración del gimnasio, mediante las cuales se pueda contar con una dotación completa de máquinas e instructores, lo cual acarrea un costo mensual que establecerá en el momento en que se realice la negociación.
Artículo 89. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis, portar su propia toalla y termoplásticos.

Parágrafo: Se reserva el derecho de admisión.
Artículo 90. El horario de uso del gimnasio será establecido por la Administración. **Parágrafo:** Este horario está sujeto a modificación, de acuerdo con la persona jurídica que administre el área común.
Artículo 91. Las máquinas y demás elementos del gimnasio deben dejarse en perfecto estado de aseo y mantenimiento una vez se hayan utilizado.
Artículo 92. Los daños a equipos o locación serán cargados a nombre del último usuario, previa inspección de la Administración o al usuario que haya sido captado con las cámaras donde se evidencie el mal uso de la máquina o locación.
Artículo 93. Ni la empresa de vigilancia, ni la Administración, ni el Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad se harán responsables por la pérdida, daño o robo de objetos personales ingresados a esta área.
Artículo 94. El interior del gimnasio será monitoreado permanentemente con una cámara de seguridad.
Artículo 95. No está permitido: i) El ingreso de mascotas al área del gimnasio, ii) Fumar dentro de las instalaciones e ingresar alimentos sólidos a esta zona, iii) Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio, iv) Adicionar más pesos a las máquinas del indicado para cada actividad, v) Ingresar al área de máquinas en traje de baño o prendas de vestir diferentes a la ropa deportiva, vi) Retirar o llevarse cualquier implemento deportivo del gimnasio, vii) Utilizar juegos distintos a las máquinas dentro del gimnasio, viii) Golpear las máquinas y discos, ix) Se debe velar por el uso adecuado de los equipos e instalaciones del gimnasio.
Artículo 96. Únicamente podrán permanecer al interior del gimnasio las personas que se encuentren haciendo uso de las máquinas.
Artículo 97. Los usuarios podrán hacer uso de un reproductor musical personal con audífonos, que no interfiera con otros usuarios.

DISPOSICIONES ESPECIALES

En caso que, la administración del gimnasio se encuentre a cargo del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad se debe tener en cuenta lo siguiente:

- ✔ La llave para acceder al gimnasio permanecerá en la recepción principal del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.
- ✔ Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el gimnasio cuando no esté en uso, verificando que las luces y máquinas estén apagadas.
- ✔ La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure el día, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que ingresa al gimnasio.

- ✔ El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio para asegurarse que las personas que se encuentren haciendo uso del mismo hubieren cumplido el proceso de registro en la recepción y en caso negativo, solicitar dicho registro.
- ✔ Toda máquina o equipo deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió.

PISCINA

Teniendo en cuenta **la Ley 1209 de 2008 y Decreto Reglamentario 2171 de 2009** establecen las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios. El Reglamento de Uso de la Piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios, por lo cual dicho reglamento hace parte integral de este manual.

Decreto 2171 de 2009 Nivel Nacional el cual determina que las piscinas de propiedad privada unihabitacional o de uso colectivo, deben ser supervisadas por la autoridad sanitaria departamental, distrital o municipal, a través de la dependencia u oficina administrativa que éstos determinen.

Artículo 98. El horario de uso de la piscina, así como el día destinado al mantenimiento serán establecidos por la Administración.

Parágrafo 1: en caso que el día lunes sea festivo, el horario será de miércoles a domingo, el día martes se tomará como día de mantenimiento.

Parágrafo 2: este horario está sujeto a modificación, de acuerdo con la persona jurídica que administre el área común.

Artículo 99. El costo por el uso de la piscina y los equipos que hacen parte de está, se encuentra incluido dentro de la cuota de administración para su respectivo mantenimiento.

Artículo 100. El ingreso máximo es de cuatro (4) personas de un mismo grupo familiar por inmueble.

Artículo 101. El tiempo de uso de la piscina por persona no superará los cientoveinte (120) minutos por día.

Artículo 102. Los visitantes pueden hacer uso de la piscina solo en compañía de un propietario o residente adulto.

Artículo 103. El costo de uso y disfrute de la piscina por parte de los visitantes tendrá un monto de CINCO MIL PESOS MCTE ($5.000) por sesenta (60) minutos, que deberán ser pagados en Administración dentro de los horarios de atención establecidos.

Parágrafo 1. Para el uso o beneficio del servicio de piscina el propietario o residente debe contar con la autorización de uso e ingreso dada por la administración en el cual se especifica el nombre y número de personas a ingresar.

Artículo 104. Queda prohibido el uso de la piscina a personas con heridas visibles, afecciones de piel o en estado de embriaguez.

Artículo 105. Se exige a los bañistas el uso del lava pies y de la ducha antes de ingresar a la piscina.

Artículo 106. Queda prohibido el consumo de alimentos, bebidas y cigarrillos en el área de la piscina.

Artículo 107. Queda prohibido el uso de la piscina a menores de trece (13) años, sin la vigilancia de una persona adulta responsable.

Artículo 108 Queda prohibido el acceso a los corredores perimetrales a personas con vestido o calzado no apto para las zonas húmedas.

Artículo 109. Queda prohibido el acceso a la piscina de cualquier tipo de animal, sea doméstico o no.

Artículo 110. Se exige a los bañistas el uso de vestidos de baño adecuados (pantaloneta, bikini, pareo, salida de baño, etc.), este sólo debe utilizarse en las áreas húmedas, vestidor y piscina.

Artículo 111. Están prohibidos los juegos que impliquen contacto físico y carreras en el perímetro de la piscina.

Artículo 112 Cuando se usan bronceadores y bloqueadores solares, se debe ingresar primero a las duchas para retornar a la piscina.

Artículo 113. Es indispensable el uso de gorro de baño para ingresar a la piscina.

Artículo 114. Los infantes deberán hacer uso de pañales especiales para piscina.

Artículo 115. Está prohibido escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.

Artículo 116. No se deben utilizar en la zona de piscinas materiales de vidrio o elementos corto punzantes.

Artículo 117. No se deben ingresar al área de la piscina elementos distintos a los utilizados para la práctica de natación o deportes acuáticos.

Artículo 118. Ni la empresa de vigilancia, ni la Administración, ni el Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad se harán responsables por la pérdida, daño o robo de objetos personales ingresados a esta área.

Artículo 119. El interior de la piscina será monitoreado permanentemente con una cámara de seguridad.

Artículo 120. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.

Artículo 121. Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.
Artículo 122. Se deberá tener un botiquín de primeros auxilios con material para curaciones.
Artículo 123. Hacer uso adecuado de los equipos de dotación de piscinas, muebles e implementos de la oficina.
Artículo 124. En caso de alerta por tormenta eléctrica, las personas deberán suspender sus actividades y retirarse inmediatamente del área.
Artículo 125. Hacer el uso adecuado de la piscina en los horarios establecidos y publicados por la administración.
Artículo 126. No está permitido cambiarse en el área de la piscina, se deben utilizar SIEMPRE los vestidores.
Parágrafo 1. Por respeto, cuidado, protección y seguridad está prohibido salir en traje de baño de las instalaciones de la piscina, para ello haga uso de los vestidores. **Artículo 127.** No está permitido demostraciones afectivas dentro del área de la piscina (besos, abrazos, etc.), recuerde que es un espacio recreativo.

DE OTROS SALONES SOCIALES Y JUEGOS INFANTILES

Los parques infantiles y las instalaciones recreativas ubicadas en lugares públicos o de uso común (unidades residenciales) ofrecen a los niños la posibilidad no solo de jugar al aire libre, sino también de hacer desarrollar su potencial social y su desarrollo psicomotor.

Sin embargo, aunque en la mayoría de las ocasiones esta sana actividad recreativa no presenta mayor riesgo para la salud, la integridad y la seguridad de sus usuarios; es importante que los adultos enseñan a niñas y niños a jugar de una forma segura; además de enseñarles las normas de comportamiento y utilización de estos espacios, de esta manera podrán disfrutar de las áreas de juego y será menos probable que se lesionen.

Siempre es importante el acompañamiento y la supervisión de un adulto, las niñas y los niños pequeños (a veces también los mayores), no pueden calcular las distancias con exactitud y no prevén situaciones de riesgo.

Para evaluar la seguridad de cualquier parque infantil, los factores más importantes a tener en cuenta son: las superficies, la estructura y la disposición de los mantenimientos de las instalaciones.

Artículo 128 Los niños y niñas mayores de 12 años no deben jugar en instalaciones diseñadas para niños pequeños, ya que su tamaño y disposición, pueden ocasionarles accidentes y problemas por la inadecuada utilización del espacio.
Artículo 129 Las demás zonas y salones sociales, entre otras solo podrán ser utilizadas por los propietarios o arrendatarios residentes del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

DE LOS PARQUES INFANTILES

Artículo 130. Los juegos infantiles que se encuentran en el conjunto sólo podrán ser utilizados por niños menores de doce (12) años.
Artículo 131. Es muy importante advertir a las niñas y niños que si se observan defectos en el equipamiento del parque, no lo utilicen y que le cuenten a sus familiares o acudientes para que estos puedan hacer el debido reporte a la Administración. **Artículo 132.** Las barandillas de seguridad no son estructuras para trepar y en los rodaderos hay que deslizarse con los pies hacia adelante.
Artículo 133. Es importante que el adulto que acompaña la actividad, se cerciore de que las instalaciones y los juguetes estén disponibles: si son de madera que no contenga astillas o puntas; si son de metal que no tengan bordes afilados o con óxido. Así mismo, debe asegurarse que no haya objetos peligrosos como clavos, ganchos, tornillos y puntas o bordes afilados, que sobresalen en los equipamientos del parque y puedan provocar cortes a los niños o hacer que sus prendas de vestir se queden enganchadas.
Artículo 134. Se debe evitar por parte de los menores de edad, el uso de prendas con cordones, cinturones o elementos que se puedan enganchar en los juegos. En todo caso, evitar mientras juegan el uso de bolsos, collares y pulseras.
Artículo 135. Los rodaderos son solo para bajar y nunca para subir; así evitarán choques y posibles lesiones.
Artículo 136. No se permite dejar elementos deportivos y recreativos (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) en las áreas comunes.
Parágrafo: El no acatar este artículo, dará lugar a que los miembros de vigilancia recojan los elementos que se encuentren en las áreas comunes y se entregarán a la Administración donde se guardarán y entregarán a un adulto que demuestre su calidad de dueño, además será acreedor de la sanción estipulada previo concepto del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.
Artículo 137. Está prohibido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil.
Artículo 138. Todo daño a los elementos del parque infantil será asumido por el propietario del apartamento en el cual los niños son residentes o visitantes.

Parágrafo: El horario para el uso y disfrute de los parque infantiles es 6:00 am hasta las 8:00 pm. Después de esta hora, por ningún motivo, un menor de edad puede estar sin el acompañamiento de un adulto responsable en los parques o demás zonas comunes.

DEL SALÓN DE JUEGOS INFANTILES

Artículo 139. El cupo máximo es de 5 niños con sus acompañantes.
Artículo 140. El uso de esta área está destinada a los niños entre cero (0) y siete (7) años, con estatura máxima de 1.20 cm, SIEMPRE debe haber un adulto como acompañante, entendiéndose que ningún menor de edad puede ingresar solo.
Artículo 141. El uso del salón infantil es responsabilidad de los adultos que acompañen a los menores de edad, quienes ejercerán su cuidado y control. La Administración no asume el cuidado directo de los niños.
Artículo 142. Es responsabilidad de los padres y usuarios mantener el lugar en el mismo estado de orden y limpieza en que lo encuentran.
Artículo 143 No se permite el consumo de alimentos y bebidas dentro del salón infantil.
Artículo 144. En caso de lluvia, tormenta eléctrica u otras circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, la Administración se reserva el derecho de suspender el servicio del salón de recreación infantil.
Artículo 145. Una vez se ha ingresado al salón, se deben retirar los zapatos, tanto del menor de edad, como del adulto que le acompaña.
Artículo 146. El acceso a esta área será por un tiempo máximo de sesenta (60) minutos.
Artículo 147. Se debe procurar vestir a los niños con ropa cómoda y de colores para que el niño esté siempre visible.
Artículo 148. No se debe permitir que los menores de edad utilicen los juegos para los que no están debidamente preparados o que no sean apropiados a su edad, sólo el padre, madre, cuidador o tutor sabe de lo que él es capaz, eso no quiere decir que no se les anime a probar nuevos juegos, pero todo con su respectiva cautela.
Artículo 149. Se recomienda fomentar las relaciones sociales de niñas y niños, enseñándoles a compartir los juguetes, a conciliar los juegos con sus pares, así como a esperar su turno.
Artículo 150. Este es un espacio pensado para niñas y niños entre 0 y 7 años, por lo tanto, se debe tener en cuenta que también pueden haber bebés disfrutando del espacio; se recomienda a los adultos acompañantes, estar al pendientes de los menores edad que estén acompañando, sobre todo tratar con precaución los espacios como la piscina de pelotas cuando haya bebés.
Artículo 151. Las sillas son de uso EXCLUSIVO de los menores de edad.
Artículo 152. No está permitido el uso de plastilina, ni témperas.

Artículo 153. El interior del salón de juegos será monitoreado permanentemente con una cámara de seguridad.

DEL ALQUILER DEL SALON DE JUEGOS INFANTILES

Artículo 154. El alquiler se realizará únicamente para la celebración de cumpleaños de menores de edad.
Artículo 155. Aforo máximo de veinticinco (25) menores de edad por evento, a cargo del solicitante, donde mínimo podrá haber presencia de tres (3) adultos.
Artículo 156. El espacio será reservado por un tiempo exclusivo de cinco (5) horas y el valor su costo será de $75.000, que deben ser consignados a la cuenta de Administración.
Artículo 157. Las condiciones de precio y depósito de garantía son las mismas que para el salón social.
Artículo 158. Horario de exclusividad: Según disponibilidad y reserva.
Artículo 159. Se debe realizar la reserva con mínimo tres (3) días de anticipación.
Artículo 160. Al momento de tomar el servicio se deberá presentar el soporte de pago. El servicio es personal e intransferible, está prohibido que terceros hagan uso de este.
Artículo 161. No se permite el ingreso en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.
Artículo 162. No se permite ingresar maletas, bolsos o morrales.
Artículo 163. Se debe informar sobre la decoración a instalar, la contratación de terceros (payasos, recreacionistas, etc.).
Artículo 164. Se deberá cancelar el depósito de $150.000, este monto será entregado en efectivo a Administración, como garantía dl uso adecuado del área, dinero que se devolverá una vez la Administración verifique que el recinto se encuentre en óptimas condiciones; en caso contrario, la Administración gestionará la reparación y en caso que el monto no alcance para cubrir los daños, generará el cobro adicional de manera automática sobre el inmueble que ha realizado la reserva.

DEL SALÓN DE VIDEOJUEGOS.
Artículo 165. El tiempo por usuario en este espacio, es de máximo sesenta (60) minutos consecutivos.
Artículo 166. Sólo se podrá acceder a este servicio máximo dos (2) veces al día, siempre y cuando no sea de manera consecutiva.

Artículo 167. Los juegos serán los asignados por la Administración, únicamente y esta sujeto a disponibilidad.
Artículo 168. Es responsabilidad del usuario hacer descansos frecuentes de al menos tres (3) minutos, para descansar los ojos y las manos.
Artículo 169. Es responsabilidad del usuario dejar de jugar si experimenta mareos, náuseas, cansancio o dolor de cabeza. Las luces o formas luminosas parpadeantes y los patrones y formas geométricas pueden provocar ataques epilépticos a ciertas personas, lo que las hace susceptibles de sufrir un ataque mientras ven la televisión o utilizan videojuegos.
Artículo 170. Los menores de edad o adultos que sufran epilepsia, deben notificar al ingreso y de experimentar alguno de estos síntomas mientras juega: visión borrosa, espasmos musculares u otro tipo de movimiento involuntario, desorientación, confusión o convulsiones, pedir ayuda de manera inmediata.
Artículo 171. Algunas personas sufren molestias (como tensión ocular, fatiga visual o náusea) al ver imágenes de vídeo o jugar videojuegos estereoscópicos en 3D. Si sufre estas molestias, deberá interrumpir inmediatamente el uso del televisor hasta que pase la molestia.
Artículo 172. Los usuarios NO tienen permiso de Administración sobre las consolas, es decir que NO pueden cambiar la configuración, ni instalar software. NO está permitido el ingreso, ni consumo de alimentos y bebidas, NO se permite fumar e ingerir bebidas alcohólicas.
Artículo 173. La solicitud de instalación de algún juego o programa, así mismo como la donación de juegos a la sala debe ser tramitada con la Administración.
Artículo 174. Es obligación del usuario al finalizar su sesión, apagar la consola y el televisor, devolver los implementos otorgados con el paquete que se le entregó al momento de hacer la reserva y devolver este mismo equipo en la recepción.
Artículo 175. El cupo máximo es de 4 personas simultáneamente, con sus acompañantes.
Artículo 176. El uso de esta área está destinada a los niños mayores de ocho (8) años. SIEMPRE debe haber un adulto como acompañante para niños entre ocho (8) a once (11) entendiéndose que ninguno puede ingresar solo.
Artículo 177. Se considera mal uso de la sala, lo siguiente: i) El ingreso y conexión no autorizada de computadores portátiles, ii) Ingerir alimentos o bebidas en la sala, iii) Golpear las consolas, controles o televisores, iv) Apagar una máquina forzosamente. v) tener comportamientos agresivos, lenguaje soez o procaz, generar actos de agresión física o verbal hacia otros invitados, acompañantes, usuarios en general o colaboradores.

- El usuario que presenté actitudes irrespetuosas será retirado de la sala,

- El interior del salón de videojuegos será monitoreado permanentemente con una cámara de seguridad.
- De generarse algún daño por parte de los usuarios en los equipos o muebles, el valor de su reposición o reparación será cargado en la cuota de administración del siguiente mes.

DEL SALÓN DE JUEGOS

Artículo 178. No se podrán hacer reservas para el uso de juegos, para el uso de los mismos se deberá solicitar a la Administración en el mismo momento de utilizarlos, quién entregará los elementos necesarios para el juego. En caso de existir más de un usuario requiriendo los juegos, el tiempo por juego no superará los sesenta (60) minutos.
Artículo 179. Esta zona se comparte con población infantil por lo tanto no se permite fumar e ingerir bebidas alcohólicas.
Artículo 180. Los menores de siete (7) años deben de estar siempre acompañados y supervisados por un adulto responsable.
Artículo 181. No se deberá retirar del salón ningún elemento.
Artículo 182. No se deberá mover del lugar de instalación ninguno de los elementos que conformen estas áreas.
Artículo 183. No se permite ingresar ni consumir alimentos, ni bebidas, NO se permite fumar e ingerir bebidas alcohólicas.
Artículo 184. El servicio del salón de juegos, esté sujeto a disponibilidad
Artículo 185. Todos los objetos personales son responsabilidad del invitado del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad no será responsable en caso de pérdida, robo o daño.
Artículo 186. Está prohibido todo acto de agresión física o verbal hacia otros invitados, acompañantes, usuarios en general o colaboradores.
Artículo 187. No se permite la utilización del servicio personas que estén bajo efectos de alcohol, alucinógenos y/o sustancias psicoactivas
Artículo 188. Todas las personas deberán mantener un alto espíritu cívico, buen comportamiento, respeto a las normas de seguridad e higiene, orden y preservación de todos los elementos que se han prestado.
Artículo 189. El salón de juegos se utilizará para práctica formativa o recreativa únicamente por los copropietarios, por lo cual ninguna otra persona natural o jurídica podrá hacer uso de los escenarios para dictar cursos, clases particulares, organizar

torneos y/o competencias sin previa autorización de la Administración; toda actividad debe ser coordinado a través de la misma.

Artículo 190. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los equipos son muebles el valor de su reposición o reparación será cargado en la cuota de administración del siguiente mes.

Artículo 191. El tiempo por usuario en este espacio, es de máximo sesenta (60) minutos consecutivos.

Artículo 192. El interior del salón de juegos será monitoreado permanentemente con una cámara de seguridad.

CANCHA MÚLTIPLE

Artículo 193. No se permite el uso de patines, patinetas y bicicletas en la cancha.

Artículo 194. Se deberá respetar el juego de los demás usuarios y no afectar o interrumpir el uso de la cancha.

Artículo 195. Se debe solicitar a la Administración el préstamo de la cancha y este será por un tiempo máximo de 1 hora, los fines de semana será el personal de seguridad el encargado de generar la autorización, la solicitud la debe hacer un adulto responsable dejando en portería un documento.

CARRITO DE MERCADO

Artículo 196. Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes, para la evacuación de los mercados desde la entrada principal o recepción del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, hasta sus unidades privadas. Esta condición, no significa que se use este elemento y se deje abandonado en los corredores de los pisos o se guarde al interior de los apartamentos, ya que es requerido por los demás copropietarios y estos deben permanecer en el área destinada por la Administración y bajo custodia del personal de seguridad.

DISPOSICIONES ESPECIALES:

Artículo 197. Los carros de mercado tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- ✔ No se permite el abandono de estos elementos en las zonas de parqueadero o en los corredores de los pisos.
- ✔ No se permite el transporte de objetos de gran volumen o peso, ya que se generan daños en los rodamientos de los carros de mercado.
- ✔ No se permite dejar el carro del mercado en el interior del ascensor.

- ✔ El carro de mercado debe ser entregado al guarda de seguridad de turno después de ser usado, y guardado por él en el sitio establecido para ello, garantizando el uso inmediato de otro residente.
- ✔ No se permite guardar los carros de mercado al interior del apartamento, así sea de manera temporal.
- ✔ Para el préstamo del carrito se debe dejar en portería un documento diferente a la cédula con foto.
- ✔ Se prohíbe sobrecargarlos o colocarles elementos que los puedan dañar, igualmente llevar niños y/o mascotas y utilizarlos para trasteos.
- ✔ Es responsabilidad de cada propietario el uso debido, de efectuarse algún daño será cobrado al residente que lo ocasionó en la cuota de administración del siguiente mes.
- ✔ Recuerde que los ascensores están equipados con sistemas de seguridad, cámaras que permiten identificar a los infractores que dejen en su interior los carros y la carga que llevan, el mal uso de los carros ocasiona las multas y/o sanciones que determinen los reglamentos.

Parágrafo: El incumplimiento de las normas del presente capítulo causará una multa del 50% del valor de una cuota de administración vigente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente. En caso de reincidencia se cobrará el valor de una cuota completa.

TÍTULO XI.
DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES

Artículo 198. Cada unidad o torre es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, ascensores, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad y áreas comunes y/o de uso exclusivo de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras temporal o permanentemente en los pasillos, puntos fijos, escaleras de emergencia y ascensores, así como en los balcones y jardines de uso exclusivo.

Parágrafo 1: Queda expresamente prohibido dejar caer o arrojar desde pisos superiores, cualquier elemento como ropas, utensilios, basuras, papeles y demás elementos que incomoden y causen daño o perjuicio a los residentes. En especial se prohíbe arrojar colillas de cigarrillo por las ventanas de la cocina, estudio y balcones, ya que en el primer piso cuenta con espacios de uso exclusivo (jardín), que afectan su salubridad.

Parágrafo 2: Queda prohibido lavar ventanas y fachadas con agua arrojada donde salpique, escurra y ensucie las fachadas de los apartamentos de los pisos inferiores. **Artículo 199.** Las basuras deben introducirse en bolsas de polietileno (recomendación), debidamente cerradas, que no presenten fisuras o perforaciones, las cuales deben ser depositadas en las canecas ubicadas en el cuarto de basuras o lugares designados para ello, según la clasificación de reciclaje.

RECICLAJE Y DISPOSICIÓN DE BASURAS

Artículo 200. En el entendido que los hábitos para el buen manejo del material reciclable corresponden a toda esta comunidad, se citan las siguientes normas que serán vitales para contribuir con el medio ambiente y con la posibilidad que, en un futuro, el Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad pueda estar clasificado para acceder a la tarifa de multiusuario ante la empresa de Aseo, resultado que tendrá además un impacto económico a cada copropietario y/ residente.
Los copropietarios, residentes, visitantes y funcionarios al servicio del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad deben reciclar y son los responsables de cumplir las normas que al respecto emita la Administración.

Para preservar la salubridad y uso adecuado de los residuos y desperdicios, se dispone de las siguientes recomendaciones:

a) Utilizar el shut de basuras de acuerdo con los horarios establecidos:

Ventanilla según el tipo de residuos	**ORGÁNICOS**	**APROVECHABLES**	**NO APROVECHABLES**
Frecuencia para sacar los residuos (Apertura de ventanillas -SHUT)	Martes- jueves y sábados	De lunes a domingo	Lunes- miércoles y viernes

Franja Horaria	24 horas	24 horas	24 horas

b) Practicar el reciclaje y clasificación en los desechos domésticos a fin de disminuir el impacto sobre el entorno y el medio ambiente: orgánicos, reciclables y ordinarios.

c) Recordar que los residuos de aceite de cocina no se deben arrojar directamente en las tuberías o en las bolsas de basura, debe hacerse en un recipiente plástico exclusivo para ello, y depositarlos en el contenedor indicado a fin de evitar derrames y contaminación.

d) Para los residuos voluminosos se debe consultar a la Administración sobre la disponibilidad de almacenaje en le shut y recogida; antes de sacarlos de las unidades residenciales.

Muebles, colchones, camas, base camas, sillas, madera, Drywall

e) Las bolsas de basura provenientes de las unidades residenciales, deben ser llevadas directamente al shut, No deben ser dejadas en las zonas comunes, esta acción acarreará multa correspondiente al mismo valor de una cuota de administración vigente, suma que será cobrada por la Administración junto con la cuota ordinaria del mes siguiente.

f) Las pilas o baterías deben ser depositadas directamente en el contenedor correspondiente.

Obligaciones

- Poner en bolsas de color blanco los residuos reciclables.
- Poner en bolsas de color negro los residuos no reciclables.
- Los residuos orgánicos deben ser llevados al shut en recipiente y ser depositados directamente, sin bolsa, en el contenedor correspondiente.

- Tener en cuenta que cuando los residuos superen la capacidad del shut por su volumen o tamaño, deben ser llevados directamente al cuarto de basuras.
- La basura debe depositarse dentro del shut, no sobre el piso o sobre el lavado de traperos y siempre dejar cerrada la puerta. ● Conocer y acoger el horario de uso del shut.

Prohibiciones:

- Las botellas de plástico deben dejarse en el espacio ubicado frente al shut, no deben arrojarse directamente dentro de este.
- Los servicios sanitarios y de aguas negras, están habilitados para recibir residuos propios de un uso adecuado de los mismos, por ello se prohíbe arrojar a su sistema desperdicios de comidas, papel, plásticos, toallas higiénicas, pañales, desechos de construcción y en general cualquier elemento que los obstruya en su paso interior, así como en su paso a los sistemas generales de salida de aguas negras del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.
- Las colillas de cigarrillo no se deben arrojar directamente en el shut, menos si están prendidas pues pueden ocasionar incendios o explosión.
- En las canecas de las zonas verdes, ni a su alrededor se pueden depositar basuras provenientes de las unidades residenciales, el shut es el espacio diseñado para tal fin.

MANEJO DE ESCOMBROS

Los escombros son aquellos residuos de construcción como ladrillo, concreto, retal de piso, cerámica, y demoliciones. Pueden adicionarse a estos otros tipos de residuos como maderas, residuos vegetales, ventanas, sanitarios, colchones, puertas, cielos rasos, drywall, tejas, ramas, salas, closets, etc.
Los escombros no forman parte de la basura y deben ser manejados y dispuestos por cada unidad privada y de la Administración en caso se originen en las zonas comunes, adoptando medidas como:

Obligaciones:

- ✔ El residente tiene la obligación de comunicarse con la empresa proveedora del servicio de aseo y radicar su solicitud para que recojan los escombros.
- ✔ El residente debe aportar el número de radicado en la Administración con la fecha en que le será recogido el escombro, la administración procederá a autorizar el punto donde puede depositarlo, teniendo en cuenta la fecha proporcionada por la empresa de aseo.
- ✔ La Administración tiene la potestad de devolver los escombros y basuras dejadas en sitios prohibidos a su lugar de origen, es decir entregarla al apartamento que incurrió en la falta, el residente está en la obligación de recibirla hasta que tramite su disposición por los canales adecuados. ✔ Los escombros se deben bajar por las escaleras.

Prohibiciones

- ✔ No se permite bajar escombros hasta no tener la autorización y no se pueden bajar por ninguno de los ascensores.
- ✔ Está prohibido depositar en las canecas de la copropiedad escombros, quien incumpla la norma se hace responsable de la multa que estipula la copropiedad.
- ✔ La sanción impuesta será cobrada por la Administración en el mes siguiente por medio de la cuenta de cobro con la cuota de administración.
- ✔ Los escombros no podrán ser dejados en el Shut, ni almacenarse en los depósitos generales de basuras, ni en los parqueaderos.

Artículo 201. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Artículo 202. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente por la conservación, el mantenimiento y limpieza de dichas áreas; evitando ejecutar acciones que contraríen dicho mantenimiento.
Artículo 203. Está prohibido colocar anuncios o comunicaciones sin autorización de la administración, para ello tenga presente lo mencionado en el artículo 58 del presente Manual .
Artículo 204. Está prohibido colocar materas o plantas en los puntos fijos, corredores o balcones, la decoración compete a todos los propietarios y no a uno en particular.
Parágrafo: El incumplimiento a las normas del presente capítulo causará una multa de un canon de administración vigente.

TÍTULO XII.
DE MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS

La intención de estas normas es primordialmente facilitadora y preventiva. El solo hecho de ser compartida por la comunidad ya es, de por sí, una acción ilustrativa que alerta y previene las molestias o desacuerdos que la tenencia inapropiada de las mascotas puede generar entre los residentes.

La intención es generar armonía entre una población dispuesta a la vida de la comunidad con propiedad compartida.

Las reglas de convivencia en la propiedad horizontal no pueden prohibir la tenencia de mascotas, pero sí pueden establecer reglas de comportamiento y convivencia para evitar que las mascotas se conviertan en una fuente de conflicto entre vecinos. Se pueden hacer exigencias y establecer restricciones como pasear la mascota sin trailla, o restringir la permanencia de mascotas en determinadas zonas comunes para impedir la contaminación del ambiente con excrementos, o exigir que se tomen las medidas necesarias para que las mascotas no perturben la tranquilidad de los vecinos ya sea por sus malos olores o los ruidos excesivos que estas puedan hacer.

Es la forma de integrar a las reglas de sana convivencia, el sentido común, el respeto y la consideración para con sus semejantes.

Artículo 205. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 1801 de 2016, la ley 1774 de 2016 y las normas propias de este Manual.

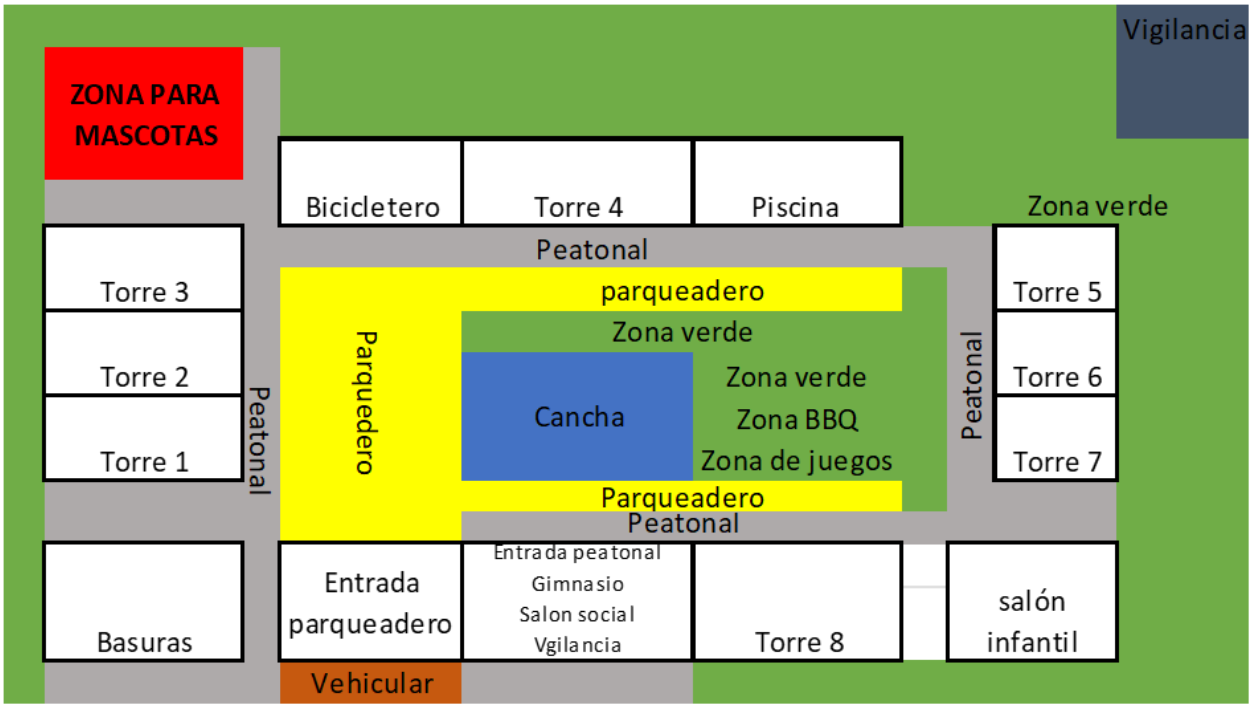
La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración. En caso de molestias reportadas a la Administración,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

Parágrafo 1: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo.
Parágrafo 2: Todo propietario de animal doméstico se compromete a llevar su mascota con las medidas preventivas, de higiene y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de vacunas.

Artículo 206. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes.
Artículo 207. En las zonas comunes del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de traílla y, en el caso de las razas de caninos potencialmente peligrosas manifestadas en el Código Nacional de Seguridad y convivencia ley 1801 de 2016 título XIII, capítulo IV, articulo 126 deben hacer uso del bozal y su propietario debe portar su permiso.
En ningún caso las mascotas podrán permanecer por las zonas comunes (parqueaderos, zona de juego de los niños, salones comunales, copropiedad etc.) A excepción de las zonas verdes, sólo podrán transitar durante el tiempo necesario en la recepción para salir o entrar al Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad.

Artículo 208. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes pasillos, escaleras de emergencia, paredes internas o externas, ascensores, postes de luz, avisos, zona BBQ, parqueaderos, parque de juegos, piscina, recepción, puertas, canecas de basura,

entradas de las torres de las torres, cerca viva de los primeros pisos, para ello debe hacer uso de la zona destinada dentro del conjunto, la cual se especifica a continuación:



Parágrafo. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, en otras zonas dentro del conjunto, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina, y se aplicará la multa establecida por el Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, al haber reincidencia se aplicará la norma según el Código Nacional de Policía y Convivencia y la Ley 746 de 2002 Capítulo II Art. 124 parágrafo 2.

Artículo 209. Es responsabilidad de los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas que residan en la copropiedad:

- ✔ Velar porque la vacunación esté al día, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado antirrábico. La Administración está autorizada para exigir la presentación de dicho certificado cuando lo crea conveniente.
- ✔ No depositar los excrementos de su mascota en el shut de basuras del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, utilizar las canecas ubicadas en las zonas verdes establecidas para dicho fin.
- ✔ Hacer el debido registro en la Administración.

- ✔ Evitar el maltrato o abandono de las mascotas, con el fin de propender por su bienestar integral. La Administración tras dos llamadas de atención informará a las autoridades competentes (Policía Nacional o Sociedad Protectora de Animales) acerca del caso.
- ✔ Asumir la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ésta ocasione a las personas, bienes, zonas comunes u otras mascotas.
- ✔ Hacer uso de la zona destinada dentro del conjunto para que los animales domésticos o mascotas hagan sus necesidades.
- ✔ No recoger excrementos generará multa directa
- ✔ Está prohibido dejar a las mascotas amarradas en las zonas comunes del Conjunto, este comportamiento genrará multa directa.

Artículo 210. Las mascotas pueden utilizar solamente el ascensor A, siempre y cuando no hagan allí sus necesidades y los residentes que se desplacen con ellos no se incomoden, si es el caso el residente tiene prioridad y la mascota deberá esperar un nuevo turno.

No está autorizado el transporte de mascotas en el ascensor con menores de edad como responsables.

Para todos los efectos se reitera que cualquier canino que ingrese al ascensor, siempre debe llevar traílla, sin importar su raza o tamaño y bozal cuando por su raza lo requiera

Artículo 211. Se prohíbe el ingreso de mascotas al gimnasio, salón social, parque infantil, los cuartos de máquinas de los ascensores, motobombas, basuras, subestaciones de energía, contadores de gas, electricidad y agua, los fosos de los elevadores, los tanques de agua potable, la planta eléctrica, los transformadores, las subestaciones eléctricas, zona BBQ y las azoteas de los edificios. En general a lugares donde puedan ocasionar un grave accidente tanto a los animales como a los equipos. En caso de un accidente, no se intentará el rescate por propios medios sino con ayuda de personal especializado en atención de emergencias.

Parágrafo: Solo las mascotas con entrenamiento especial para acompañamiento de personas discapacitadas podrán ingresar a las áreas sociales previo aviso a la Administración.

Artículo 212. El tenedor de mascota debe velar por que ésta no perturbe a los demás residentes y por lo tanto debe tomar las medidas que considere pertinentes para garantizar el cumplimiento de la medida.

CONDICIONES PARA LA TENENCIA DE MASCOTAS

Las siguientes condiciones son de obligatorio cumplimiento por parte de los dueños de mascotas:

Artículo 213. Afectación personal: Es obligación de los dueños impedir que las mascotas, con su comportamiento, sean motivo de algún riesgo o causen temores a las personas, especialmente a los niños o personas mayores.

Artículo 214. Para el tránsito entre las unidades básicas de la copropiedad: apartamentos, ascensores, áreas comunes y las áreas públicas externas del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, es absolutamente indispensable el uso de los elementos de seguridad tales como los arneses, las correas, los bozales cuando corresponda, etc., con el fin de prevenir riesgos u hostilidad contra las personas o entre ellas mismas.

Artículo 215. Por el riesgo que entraña la desmesurada fuerza y la actitud reactiva repentina que han demostrado algunas mascotas en muchas circunstancias, se vigilará la tenencia de las siguientes razas: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pitt Bull Terrier, American Pitt Bull Terrier, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, las cuales deben cumplir con todas las disposiciones establecidas dentro del Código de Policía y Convivencia. De igual forma **las de comprobada peligrosidad** tales como serpientes, arañas. Insectos o demás animales que son reconocidos de riesgo potencial a los seres humanos, o aquellos de tamaño excesivo no apropiado para la convivencia dentro de los apartamentos.

Artículo 216. Los propietarios o responsables de mascotas deben evitar que ellas causen molestias al vecindario con ruidos estridentes e insistentes, en especial durante la noche, de no hacerlo se constituye en una falta grave que será sancionada. **Artículo 217**. Los propietarios evitarán dejar las mascotas por períodos prolongados en jardines o balcones de manera que sus manifestaciones de cualquier tipo empiecen a molestar a las unidades vecinas y velarán por que estas no generen sonidos continuos que afectan a los residentes.

Artículo 218. Es obligación del tenedor de mascotas recoger los desechos que hagan dentro del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, evitando que causen malos olores, e impedir que ensucien las zonas verdes, de no hacerlo se constituye una falta grave que será sancionado con una multa.

Artículo 219. Los residentes son los responsables de que los invitados con mascotas cumplan estas mismas normas internas y en caso de que se incurra en actos susceptibles de sanción o multa, el propietario o arrendador responderá por el pago de la misma.

Artículo 220. Si por alguna razón no puede impedir la deposición en las áreas compartidas, el responsable debe limpiar lo necesario para que no queden olores residuales desagradables y manchas. Al no limpiar dicho evento se aplicará la sanción correspondiente. No es deber del personal del aseo general, la limpieza de esos desechos y menos durante la jornada laboral.

Las mascotas deben mantenerse en adecuado aseo de tal forma que no expidan malos olores. El dueño es responsable del estado de salud y las consecuencias que ello tenga en los demás habitantes del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, especialmente las enfermedades transmisibles por su medio a los humanos, de no hacerlo se constituye en una falta grave que será sancionado con multa.

Artículo 221. Las mascotas demandan una estrecha y cercana supervisión por su comportamiento natural que podría afectar la vecindad. Pueden ser un potencial peligro si son dejadas en compañías de niños pequeños. Las mascotas deben ser sacadas y transportadas al interior del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad por mayores de edad responsables del comportamiento de estas.

Artículo 222. Por ningún motivo se encargará el cuidado de mascotas al personal de vigilancia, en las porterías o los empleados de servicios generales.

Artículo 223. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía y Convivencia. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la Administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia.

Parágrafo: El no cumplimiento de las normas anteriormente estipuladas, conllevarán a un llamado de atención por parte de administración, **al segundo llamado se impondrá una multa correspondiente a una cuota de administración plena vigente,** y en caso de reincidencia se aplicarán las sanciones del código nacional de policía.

TÍTULO XIII.
DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS

Artículo 224. El interesado en practicar la reparación o adecuación locativa a su unidad privada deberá informar previamente con tres (3) días de antelación a la Administración citando los nombres y números de cédula de los contratistas, presentar planilla de pago de seguridad social y ARL; y el propietario será responsable de la conducta y actos de las personas, por él autorizadas.

Parágrafo: En caso de no contar con ARL, el propietario deberá entregar una carta de responsabilidad donde se exonere al Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad y a la Administración por cualquier accidente laboral que se presente con el trabajador.

Artículo 225. El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 am a 12:00 mm los sábados, no se podrán hacer reparaciones los domingos y festivos.

Parágrafo 1: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los contratistas.

Parágrafo 2: Los desperdicios de obra, muebles y enseres, son responsabilidad del propietario y en ningún caso deberá llevarse al depósito de basuras ni dejarlo en las áreas comunes. En caso de incurrir en esta conducta se sancionará en los términos establecidos dentro Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y el presente Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad

Parágrafo 3: El propietario y contratista es responsable de solicitar la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

Parágrafo 4: En caso de presentarse daño, deterioro o suciedad en las áreas comunes el propietario deberá asumir el costo de los arreglos y limpieza de los mismos.

Parágrafo 5: Propietarios y contratistas serán solidariamente responsables por los daños que se puedan causar a otras unidades privadas o zonas comunes al realizar las reparaciones.

Parágrafo 6: No se permiten realizar obras que afecten la estructura de los edificios, o que modifiquen las fachadas. En caso de afectarse la fachada o la puerta principal invocando la necesidad de reforzar la seguridad del bien inmueble del copropietario, deberá informar ante la administración con el objeto de acordar los parámetros comunes de mejoras.

Artículo 226. Solo se debe utilizar el ascensor **A** para realizar cualquier tipo de movimiento de carga y avisar con anterioridad a la empresa de seguridad para su respectivo alistamiento, y no podrá movilizarse a través zorras en los ascensores ningún tipo de material.

Artículo 227. Se deberá cancelar el depósito de $100.000 pesos como garantía de uso adecuado del área, dinero que se devolverá una vez la Administración verifique que el recinto se encuentre en óptimas condiciones; en caso contrario la Administración gestionará la reparación y en caso que el monto no alcance para cubrir los daños, generará el cobro adicional de manera automática sobre el inmueble que ha realizado la reserva.

TÍTULO XIV.

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

Todo propietario y/o residente debe cumplir las normas y deberes de seguridad que establezca el Conjunto Residencial Fontana- La prosperidad en los diferentes manuales y reglamentos de la copropiedad, para velar por la seguridad, custodia, bienestar, de los inmuebles y sus habitantes.

Artículo 228. El personal que presta sus servicios en la copropiedad, los propietarios, residentes y visitantes, deberán observar y velar para que se cumplan las siguientes normas de seguridad:

a) Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora, son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva a cabo por la Administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
b) Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada y será registrado por el personal de vigilancia.
c) Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores o cualquier equipo electrónico, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
d) Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y/o residentes y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
e) Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
f) Queda prohibido al personal de vigilancia y servicios generales suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
g) El comportamiento del personal de vigilancia y servicios generales para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al personal citado.
h) El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
i) El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.

j) El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
k) El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción. Cabe resaltar que la correspondencia de propietarios morosos, no se incorporará dentro del respectivo casillero y por el contrario, se dejará dentro de una caja a disposición de dichos propietarios en la recepción o lobby.
l) Queda prohibido al personal de seguridad guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes.
m) En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).
n) El personal de vigilancia y servicios generales deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones, dejando informe escrito en la minuta diaria.
o) Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los órganos de Administración.
p) El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida por el presente manual.
q) El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que se haya realizado el depósito de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de este Manual, y cuente con la respectiva autorización y paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horarios diferentes a los establecidos.
r) La empresa de vigilancia se responsabiliza de mantener las veinticuatro (24) horas, personal observando las imágenes de las cámaras de seguridad, para lo cual se compromete a informar cualquier anomalía presentada dentro de las áreas comunes, como lo son hurtos, daños, o actividades prohibidas conforme lo establecido dentro del presente reglamento y susceptibles de sanción o amonestación o dirigidas a la afectación de cualquier residente. En caso de exigirse reporte visual, con ocasión de cualquiera de las conductas mencionadas, la empresa de vigilancia deberá suministrar la información solicitada únicamente

a la Administración en el término de un (1) día hábil. **Parágrafo:** En ningún caso se entregará información relacionada con los videos directamente del centro de monitoreo a los residentes con excepción de la presentación de una orden judicial.

s) Se prohíbe el tránsito de menores de doce (12) años sin la compañía de algún adulto, dentro de las escaleras y ascensores. Además, se prohíbe el consumo de licor y sustancias alucinógenas en cualquier espacio designado como zona común.

t) Toda correspondencia que sea entregada en portería debe ser verificada por quien la recibe para evitar que se entregue a la unidad equivocada.

Artículo 229. Para toda persona que llegue a la propiedad, el personal de seguridad no abrirá la puerta principal del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un propietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

Artículo 230. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el personal de seguridad deberá exigir la identificación respectiva, confirmar su veracidad y solicitar la correspondiente autorización al propietario interesado antes de permitir el acceso al Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad.

Artículo 231. Para el ingreso de los vehículos visitantes al parqueadero, el propietario deberá recibir en la entrada al parqueadero la ficha con el número de espacio asignado y a la salida entregarla al personal de vigilancia. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al parqueadero.

Artículo 232. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. El visitante debe primero anunciarse en la portería, una vez haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y fotografía para entregarle la correspondiente ficha del parqueadero asignado para su visita.

Artículo 233. El personal de vigilancia revisará todo vehículo que ingrese o salga del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad.

Artículo 234. El propietario que decida arrendar su bien está en la obligación de verificar los antecedentes disciplinarios y judiciales del arrendatario y a entablar acciones de confirmarse que está faltando a la seguridad del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

Artículo 235. Los residentes que ingresen a la copropiedad deben identificarse en caso de que un vigilante se lo solicite, tener siempre los chips de acceso a las torres y debe

velar por el buen uso de dichos dispositivos y estar pendiente de que siempre queden cerradas las puertas de acceso.

Artículo 236. La empresa de vigilancia prestará estricta atención y cumplimiento, a las obligaciones contractuales y procedimientos establecidos por la Administración, que conlleve al fortalecimiento de la seguridad en las zonas comunes y sus elementos, residentes, bienes inmuebles, automóviles, motocicletas y bicicletero.

Artículo 237. Los domiciliarios podrán ingresar únicamente hasta la portería, y será responsabilidad del propietario recibir su pedido o encomienda en la recepción. Queda estrictamente prohibido autorizar el ingreso de algún domiciliario a las zonas comunes salvo casos de fuerza mayor previamente notificados y demostrados ante la Administración.

TÍTULO XV.
DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN

Todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes deben velar por el buen uso de las unidades lectoras, tarjetas de ingresos, cámaras de video y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad

Artículo 238. Todos los videos de las cámaras o fotos servirán como evidencia irrefutable de faltas que algún residente o visitante cometa y será sustento para la aplicación de llamados de atención o multas.

Artículo 239. Para el uso del dispositivo de ingreso vehicular, es obligación de todos los propietarios y/o residentes velar por la protección y buen estado de dichas tarjetas lectoras ya que estas son el acceso al Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, y a las unidades privadas; depende de su buen uso la minimización del riesgo de inseguridad o de que personas no autorizadas ingresen a la copropiedad. En caso de que se le extravíe o roben el dispositivo de ingreso ya sea a un propietario, arrendatario, residentes o a un visitante se debe avisar inmediatamente de su pérdida a la Administración para que esta sea bloqueada y se deberá pagar el valor de un nuevo chip.

240. Se debe cumplir el reglamento de buen uso, mantenimiento y conservación del sistema de seguridad electrónica, donde todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes contribuyan y se comprometan con el buen uso del sistema.
Artículo 241. La Administración tendrá la obligación de denunciar ante la autoridad competente a cualquier propietario, residente o visitante que cometa cualquier delito y/o quien encubra o guarde información sobre los responsables.
Artículo 242. Se prohíbe el préstamo de las tarjetas, sticker y chips de acceso al conjunto residencial Fontana- La prosperidad. Ya que son de uso personal e intransferibles.

TÍTULO XVI.
DE ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

Asistir a la Asamblea General y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario. Se constituirá por los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas dentro de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 243. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito firmado y autenticado por notaria dirigido a la Administración del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad, el cual será válido para la reunión que lo motivó. Este poder deberá ser entregado con dos días de antelación al desarrollo de la Asamblea; el apoderado sólo podrá representar un (1) apartamento.
El apoderado podrá ser propietario, arrendatario o un familiar, todos mayores de edad.
Artículo 244. La inasistencia o asistencia parcial del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, **será sancionada por el Administrador con el mayor canon de administración mensual vigente, por cuanto abstenerse de participar en la Asamblea de copropietarios puede ocasionar perjuicios a los demás residentes, este valor será cargado al siguiente recibo de cobro de administración**.
Artículo 245. De no lograrse el quórum reglamentario para sesionar en la hora y fecha establecidas, se citará a una nueva Asamblea General en el tercer día hábil siguiente al de convocatoria, sesionando y aprobando con un número plural de copropietarios sea cual fuere el porcentaje de coeficientes.
Artículo 246. Todos los propietarios deberán diligenciar y/o actualizar el registro de propietarios y deberá ser entregado a la oficina de administración por el medio que ésta designe.

Artículo 247. La Asamblea General de copropietarios sesionará a partir de la hora fijada y se dará un tiempo límite de espera de treinta (30) minutos, para efectos de conformar el quórum.

Artículo 248. En el momento de ingresar al recinto donde se desarrollará la Asamblea, se deberá firmar la planilla de asistencia, junto con la presentación del documento de identidad y de igual forma se deberá firmar la respectiva planilla al finalizar la Asamblea. Lo anterior con el fin de verificar el quórum al inicio y final de la misma. **Artículo 249**. Ningún miembro del Consejo de Administración, revisor fiscal, empleados, miembros de comités, podrán obrar en calidad de apoderados.

Artículo 250. El propietario que desee hacer uso de la palabra deberá solicitarla previamente a la presidencia y ésta se concederá en el orden en que haya sido solicitada. El uso de la palabra debe ser del tema que se está debatiendo en la reunión. Se autoriza un máximo de cinco (5) intervenciones por tema y de acuerdo con la importancia y/o complejidad se podrá ampliar a diez (10) intervenciones por considerar que se requiere suficiente ilustración.

Artículo 251. En ningún caso se aceptará la presentación de informes verbales por parte de los propietarios referentes a la gestión.

PARÁGRAFO. Se exceptúan de las normas anteriores las intervenciones para presentar informes por parte del Consejo de Administración, Revisor Fiscal, Comité de convivencia y Administrador. Igualmente, cuando se trate sobre temas que por su importancia requieran un tiempo mayor, en todo caso éste será fijado por la Presidencia.

Artículo 252. La Asamblea General designará las condiciones que estimen necesarias para agilizar el desarrollo de la reunión o para agilizar el tratamiento de temas o de labores propias de las mismas.

Artículo 253. El Administrador actuando como secretario de las Asambleas del Conjunto, deberá dejar constancia de todo lo hablado en la reunión, mediante la elaboración del acta de la Asamblea. (Artículo 47 Ley 675 de 2001). En caso de ausencia del Administrador por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, actuará como secretario el designado por la Asamblea de Copropietarios.

TÍTULO XVII.
SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD

El derecho a la tranquilidad y a unas relaciones respetuosas es esencial dentro del marco de convivencia que debe regir dentro de una comunidad y en nuestro caso particular, dentro de la Propiedad Horizontal.

Una definición formal de “Convivencia” hace referencia a la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, con los bienes, y con el ambiente. Así las cosas y dentro de nuestro contexto, toda persona que desee disfrutar de su tranquilidad y privacidad, y se encuentre dentro de un régimen de Propiedad Horizontal, debe tener la capacidad de vivir en comunidad y de respetar los derechos de los demás, y para ello se necesita de su participación efectiva en toda la dinámica que demanda el tener comportamientos y relaciones respetuosas dentro del Conjunto Residencial.

Artículo 254. En caso de reuniones en los apartamentos, después de las 10:00 p.m., cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior del apartamento, para no perturbar el descanso de los vecinos, de no hacerlo se constituye en una falta susceptible de sanción.

Artículo 255. 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, peleas, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche, de no hacerlo se constituye en falta susceptible de sanción.

Artículo 256. Cualquier maltrato por parte de un residente o visitante de manera verbal o física hacia algún otro residente o a alguno de los empleados del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad, tales como el Administrador, el personal administrativo, las personas de servicios generales o personal de seguridad, así como a los miembros del Consejo de administración o del Comité de convivencia; o de manera inversa de éstos hacia algún residente, será sancionado con una multa y denuncia pertinente ante las autoridades competentes.

Parágrafo. La exhibición amenazante de armas blancas o de fuego u objetos contundentes en contra de alguna persona dentro del Conjunto Residencial Fontana La Prosperidad, hará que la Administración pueda solicitar la intervención de las autoridades policiales competentes y llegar a entablar la respectiva denuncia y proceso jurídico que sea del caso.

Artículo 257. Quien consuma bebidas embriagantes o sustancias psicoactivas en las zonas comunes se hará acreedor a una multa; así mismo quienes suministren y/o vendan licores a menores de edad, serán denunciados ante las autoridades competentes, quienes aplicarán la sanción respectiva. Para todos los efectos se establece que la hora máxima del uso de zonas comunes para reuniones de grupos o actividades comunales será las 10:00 p.m., para lo cual el personal de seguridad requerirá su abandono, en caso de desobediencia se constituirá en falta susceptible de sanción.

TÍTULO XVIII.

SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS

Artículo 258: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar. Se hará publicación trimestral del listado correspondiente.

Parágrafo 1: Se cobrará un interés por mes de mora cuyo valor será el establecido en la tasa máxima legal vigente y cuyos porcentajes serán avalados y aprobados por la Asamblea de propietarios.

Parágrafo 2: Los deudores morosos no tendrán derecho a asignación de parqueadero, ni parqueadero de visitantes, ni al uso del salón comunal, BBQ, ni gimnasio, ni la piscina.

Parágrafo 3: La administración dará poder a un abogado para que adelante los procesos judiciales necesarios que permitan recuperar la cartera morosa y reportará la información ante las centrales de riesgo – DATACRÉDITO, conforme lo establecido dentro de la Ley.

TÍTULO XIX.

DE OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 259. Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis a la copropiedad, con excepción de dos casos:

a) Personas discapacitadas, en postoperatorio inmediato o con niños en brazos.
b) El propietario o arrendatario que posea taxi.

Artículo 260. Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Con excepción de la cartelera comunitaria descrita en el artículo 58 de este Manual.

Artículo 261. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

Artículo 262. Se prohíbe dentro de los apartamentos, la apertura de tiendas, cualquier negocio o prestación de servicios que involucren el transito o afluencia de personas provenientes del mismo conjunto o fuera de él.

Artículo 263. Se prohíbe el uso de maquinaria industrial para el desarrollo de actividades comerciales dentro de los apartamentos

Parágrafo: El Régimen de Propiedad Horizontal y la Ley 1802 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, que contempla sanciones contra los vecinos que utilicen sus apartamentos como locales comerciales, sin contar con las autorizaciones

pertinentes para realizar este tipo de actividades, La restricción a los usos de la propiedad es uno de los principios básicos para la convivencia.

TÍTULO XX.
FALTAS CONTRA BIENES COMUNES

Artículo 264. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipos, maquinaria, escaleras, puertas, equipos electrónicos, lámparas etc., de la copropiedad; acarreará el levantamiento de un llamado de atención y la imposición de arreglo del daño ocasionado, por parte del propietario o residente que lo haya ocasionado. En caso de que quien ocasione el daño, sea un visitante, el residente que haya autorizado su entrada, se hará responsable.

Artículo 265. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad constituye una falta grave y acarreará la multa correspondiente.

Artículo 266. Quien ejerza la ocupación inadecuada, haga mal uso de las zonas comunes; entiéndase por mal uso de zonas comunes ocupación de las zonas verdes, obstaculización de los senderos peatonales, mecánica en los parqueaderos, obstrucción en los pasillos de los interiores con escombros, bienes materiales, objetos como carros del mercado, bicicletas, triciclos, motocicleta, etc., se hará acreedor a sanción.

Parágrafo: Cuando pasado un día después del aviso o solicitud de despeje de las zonas comunes y esta no sea atendida, se cobrará una multa por cada día en que persista la obstrucción correspondiente.

TÍTULO XXI.
MULTAS Y/O SANCIONES

De acuerdo con el régimen de propiedad horizontal se deben cumplir las normas y reglas que gobiernan al conjunto, en caso de no hacerlo, se pueden aplicar las siguientes sanciones mediante el cobro de multas.

El Administrador y/o el Consejo de Administración y el Comité de convivencia del Conjunto, deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- ➔ Se valorará la intencionalidad del acto, dolo y/o culpa.

➔ Las circunstancias de modo, tiempo y lugar. ➔ La reiteración de la conducta.

Artículo 267. La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual, acarreará los siguientes tipos de sanciones:

- ✔ El incumplimiento o faltas a cualquiera de los artículos de convivencia establecidos dentro del presente Manual del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad y que coincida con las conductas taxativamente reprochables dentro del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), conlleva a la aplicación de una sanción, dentro de los mismos términos establecidos en dicha normatividad. El Consejo de Administración y Comité de Convivencia detallarán cada una de las conductas tachadas como reprochables desde el punto de vista de la convivencia, e informarán su sanción respectiva, para lo cual publicará el documento en cartelera.
- ✔ En caso de no existir determinada conducta dentro del presente reglamento que genere sanción y no se establezca dentro del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), **el Consejo de Administración y Comité de Convivencia, establecerá sus valores, los cuales no superarán dos cuotas de administración.**

Nota: Los intereses moratorios por el no pago de la cuota de administración, corresponderán a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal, además de las sanciones en relación con el uso de parqueadero de visitantes, salón social, BBQ, piscina, bicicleteros y/o gimnasio.

Las faltas o daños causados directa o indirectamente, intencional o sin intención, serán objeto de las debidas reparaciones o restablecimiento de derechos a terceros.

ACCIONES PARALELAS Y COMPLEMENTARIAS

Las acciones reglamentarias contempladas en el presente Manual no excluyen ni inhabilitan a la Administración para recurrir en cualquier momento y cuando lo considere necesario, a presentar una caución policial o una demanda penal contra el responsable de incumplir las normas, que en primer lugar es el propietario, así el apartamento de su propiedad se encuentre ocupado por otras personas en calidad de arrendatarios o residentes permanentes y habituales de la Unidad Básica de Copropiedad.

DE LAS INFRACCIONES AL MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 268. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- ✔ Se envía una comunicación escrita por parte del Comité de convivencia al propietario y al residente solicitando que cese el incumplimiento y que no se repita. En acción conjunta con la Administración, se debe detallar en qué consiste la conducta inapropiada, las pruebas si hay lugar a ellas y relacionar las sanciones y medidas que se causarían si el comportamiento continúa.
- ✔ Si el propietario y/o residente hace caso omiso, se enviará una segunda comunicación con copia al Consejo de administración, informando que se sancionará conforme los parámetros establecidos dentro del presente Manual y que será citado a una reunión con el Comité de convivencia y Administración para descargos.
- ✔ Si no se atiende los procedimientos anteriores y se presenta reincidencia, se aplican multas relacionadas en este Manual y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, además se podrá interponer una querella policial al propietario o residente infractor.

General	Sanción
1er llamado de atención	Notificación por escrito
2do llamado de atención	Un (1) canon de administración por el valor vigente
Reincidencia	Se aplican multas relacionadas en este manual y en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES

Artículo 269. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- ✔ Comprobación de hecho a través de la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- ✔ Se citará a descargos por parte de Administración y Comité de Convivencia al presunto infractor en reunión presidida por dos miembros del Comité de Convivencia y un representante del Consejo de Administración como testigo. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
- ✔ Si el infractor no asiste a la primera cita, la Administración y el Comité de Convivencia fijarán nueva fecha y hora para la reunión no mayor a tres (3) días

hábiles. En caso de que el infractor no asista a la segunda citación, se realizará la reunión sin el supuesto infractor, se tomarán las decisiones necesarias y se enviará comunicación al Consejo de Administración.

✔ Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes y/o propietarios de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración, y la mediación del Comité de convivencia.

Parágrafo: En caso de no existir Comité de convivencia, la Administración y el Consejo de administración asumirán esta labor.

- El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consista en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el siguiente periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.

Artículo 270. Habrá lugar a sanción pecuniaria la cual se impondrá por parte del Consejo de Administración del Conjunto y/o Administrador en los siguientes casos:

a) A los reincidentes que **hayan sido amonestados** previamente por escrito y continúen con la conducta irregular. En tal eventualidad la multa partirá de 1 canon de administración vigente y a la respectiva valoración de las afectaciones.

b) A quienes incurran en las faltas que causen daños a terceros o a los bienes comunes. En tal eventualidad la multa partirá de 1 canon de administración vigente y a la respectiva valoración de las afectaciones.

Las anteriores sanciones, serán registradas en el estado de cuenta de las respectivas unidades de vivienda y su recaudo será destinado para actividades de mantenimiento y recuperación de las zonas comunes y para programas de educación y cultura ciudadana.

Artículo 271. La empresa de Vigilancia se compromete con la Administración, el Consejo de Administración y Comité de convivencia a hacer efectivo el cumplimiento de todos y cada uno de los artículos del presente Manual de Convivencia y será una de las cláusulas de obligatorio cumplimiento dentro del contrato de servicios que se firme con la empresa de Vigilancia. Su incumplimiento será causal para dar por terminado el respectivo Contrato.

CONSIDERACIONES ADICIONALES

Artículo 272. Respecto a estas normas y procedimientos, el Consejo de Administración, el Comité de convivencia o la Administración no adquieren la obligación de adelantar acciones legales en nombre de ningún residente o propietario en particular. Solo lo harán en nombre de la comunidad cuando lo consideren un deber colectivo; tampoco se suplantan, ni eximen, ni excluyen, ni son detrimento del derecho individual que tienen las personas de demandar, por su cuenta acciones legales. **Parágrafo 1:** Los miembros del Consejo de Administración y Comité de convivencia deben ser ejemplo para toda la comunidad. Además, se colaborará en actividades lúdicas agenciadas por el Comité de convivencia para eventos especiales dentro del Conjunto Residencial Fontana - La Prosperidad y que conlleven a brindar pedagogía de las reglas establecidas en el presente reglamento.

Parágrafo 2: El monto de los cánones debe ser consignado a la cuenta que indique la Administración y no son aplazables, ni pagaderos en bienes o especies.

Parágrafo 3: Cualquier falta o incumplimiento a este Manual que no esté relacionado en las sanciones o multas establecidas por el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, serán acordadas al momento de la conciliación teniendo en cuenta lo establecido en este Manual.

TÍTULO XXII.
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 273. El presente Manual de CONVIVENCIA rige a partir de su aprobación por parte de la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial Fontana – La Prosperidad.

Artículo 274. Las modificaciones, adecuaciones, inclusiones y eliminaciones de temas del presente Manual de Convivencia serán iniciativa de Administración, Consejo de Administración y el Comité de Convivencia y será necesaria la comunicación de estas disposiciones a la comunidad, con una anterioridad de quince (15) días para su estudio y posterior aprobación por parte de la Asamblea.

TÍTULO XXIII.
VIGENCIA

El presente Manual de convivencia entrará a regir según aprobación de la asamblea celebrada en el año 2024. La Administración deberá mantener este documento en físico en sus instalaciones y custodia, donde cualquier propietario o residente podrá revisarlo para garantizar su socialización, apropiación y acatamiento por todos los habitantes del conjunto.