



**PEÑA BLANCA  
CASAS EN CONJUNTO RESIDENCIAL**

**REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE BIENES  
DE LA COPROPIEDAD**

**PRINCIPIO GENERAL:**

**¡Nuestros derechos terminan allí donde empiezan los derechos de los demás!**

# REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



## INTRODUCCIÓN

Este reglamento está dirigido a propietarios, arrendatarios, residentes a cualquier título, trabajadores y visitantes de las zonas privadas y comunes de los inmuebles de PEÑABLANCA – CASAS EN CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado en la Carrera 100 # 34-65 de la ciudad de Cali, entidad de carácter civil y sin ánimo de lucro, reconocida como tal mediante resolución Numero: 4161,0,21,0955 del 9 de Julio del año 2012, por medio de la cual se inscribe la personería jurídica, identificada ante la Dirección de Administración de Impuestos Nacionales DIAN con el Nit Numero 900.538.450-6. Su propósito fundamental es lograr una sana convivencia bajo los principios de igualdad, respeto y tolerancia mutua.

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes y visitantes, la observación puntual de algunas normas que permiten **ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos.**

De esta forma, es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, respetuosa y pacífica entre vecinos y garantizan la valorización de la propiedad, entre otros beneficios.

En consecuencia y con el fin de que todos los propietarios y residentes a cualquier título, dispongan de una herramienta que les permita recordar las normas mínimas que deben observar en relación con los demás residentes y con los bienes y zonas comunes del Conjunto, se considera necesario recopilar dichas normas en el siguiente Reglamento Interno de Convivencia, sin perjuicio del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, que aparece en las escrituras de cada unidad privada. En este orden, éste reglamento interno amplía y precisa las normas bajo los preceptos de la Ley 675 de 2001 (Ley de propiedad horizontal en Colombia).

La Asamblea General de Copropietarios tiene la facultad de modificar, adicionar o suprimir normas del presente Reglamento de conformidad con lo estipulado en el Manual de Propiedad Horizontal y en las leyes sobre la materia. La aplicación del presente Reglamento rige a partir de la fecha de su aprobación por Asamblea y su publicación.

LOS DERECHOS Y LOS DEBERES DE CUALQUIER CIUDADANO, Y EN ESTE CASO DE CUALQUIER COPROPIETARIO ESTÁN ÍNTIMAMENTE LIGADOS, PUESTO QUE EL DISFRUTE DE UN DERECHO IMPLICA SIEMPRE EL CUMPLIMIENTO DE UN DEBER.

# REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



## CAPÍTULO I.

### NORMAS GENERALES

**ARTÍCULO 1.** El Reglamento interno de convivencia y de uso de los bienes de la copropiedad ha sido adoptado por la Asamblea General de Copropietarios, de conformidad con las atribuciones que le concede el Reglamento de Propiedad Horizontal que fue elevado a escritura pública número 51.155 Otorgada ante la notaria 3ra. del circuito de Cali. Por lo tanto su contenido es de obligatorio cumplimiento para todos los habitantes de la copropiedad, llámense propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios. De igual manera el presente Reglamento se entenderá incorporado a todo acto de transferencia de dominio de cualquiera de las unidades privadas de la copropiedad o de otro derecho real, así como en la simple tenencia de los bienes de propiedad exclusiva del mismo.

**ARTÍCULO 2.** El presente Reglamento ha sido redactado en armonía con las disposiciones que regulan el régimen sobre Propiedad Horizontal en Colombia, Ley 675 del 03 de Agosto de 2001, Decretos Municipales, Código Nacional de Policía, y las sentencias que sobre el tema de la Propiedad Horizontal ha emitido la Corte Constitucional, igualmente en caso de no existir disposiciones aplicables a una circunstancia determinada, deberá recurrirse a la Ley, a los principios generales del Derecho y a la Analogía.

**ARTÍCULO 3.** La Administración velará por el cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento de Convivencia. El Consejo de Administración actuará como órgano asesor y de apoyo para que la Administración cumpla y aplique las normas aquí definidas.

**ARTÍCULO 4.** El presente reglamento define la manera eficaz de ejercitar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios, de los futuros adquirientes a cualquier título y de los que por cualquier concepto o circunstancia hagan uso de las unidades de la copropiedad, independientemente del tiempo transcurrido.

**ARTÍCULO 5.** Es responsabilidad de los propietarios dar a conocer el presente reglamento a los residentes, huéspedes y/o arrendatarios de su unidad privada, a sus visitantes y a los empleados a su servicio y velar por el cumplimiento de las normas definidas.

**ARTÍCULO 6.** Todo propietario de una Unidad Privada, es solidariamente responsable del comportamiento de sus residentes, huéspedes, empleados e invitados y de los daños que estos ocasionen en los bienes muebles e inmuebles de la copropiedad a las personas Residentes Peñablanca – Casas en Conjunto Residencial (responsabilidad civil extracontractual).

**ARTÍCULO 7.** Toda persona que vaya a ocupar un bien privado, distinta del propietario, deberá presentar a la Administración la celebración de un contrato en el que se pacte que el arrendatario u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno de Convivencia de Peñablanca - Casas en Conjunto Residencial.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 8. En situaciones como daños en bienes comunes ocasionados desde los bienes privados o viceversa, se permitirá el ingreso del Administrador(a) o de un comité de observación imparcial delegado por el Consejo de Administración, al bien privado para evaluar el problema.

ARTÍCULO 9. Las observaciones presentadas por el Administrador y a través del personal al servicio del CONJUNTO RESIDENCIAL sobre aspectos de seguridad, salubridad, normas de control y todas aquellas normas aprobadas por Asamblea o emitidas en circulares aprobadas por el Consejo de Administración deberán ser acatadas por los propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios.

ARTÍCULO 10. Cuando se presenten las autoridades en cumplimiento de una orden judicial o administrativa, si el residente no se encuentra en el CONJUNTO RESIDENCIAL o no acepta el ingreso de las autoridades, se obrara de acuerdo a lo establecido por la Ley.

ARTÍCULO 11. Toda denuncia por incumplimiento de las normas o por cualquier situación que afecte a los Propietarios, residentes y/o arrendatarios o a su unidad privada podrá ser comunicada por escrito a la Administración del Conjunto o reportada al guarda en la portería dejando el registro correspondiente en la minuta de la Administración.

ARTÍCULO 12. Los Propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios, deben aceptar las observaciones que se les hagan sobre medidas de seguridad, comportamiento, control y mantenimiento contenidos en la presente normas o circulares del Consejo de Administración y/o de la Administración.

ARTÍCULO 13. Los dineros que se recauden por parte del Comité de Convivencia a través de colectas o eventos, serán destinados exclusivamente para el desarrollo de proyectos que favorezcan la sana convivencia y no para cubrir obligaciones o expensas comunes de la copropiedad. Dichos recaudos estarán siempre a disposición de auditoría por parte del Consejo de Administración o de cualquier Copropietario.

ARTÍCULO 14. Es obligatorio asistir a las Asambleas de copropietarios. Se darán 30 minutos después de la hora de citación para verificar quórum y se llamará lista al final de la Asamblea.

ARTÍCULO 15. Los copropietarios que no se encuentren al día por concepto de cuotas de administración (ordinarias o extraordinarias), multas y demás, deberán asistir a la Asamblea aunque su participación será con voz más no con voto dentro de la misma.

ARTÍCULO 16. El copropietario que no pueda asistir a la Asamblea puede delegar su representación en otro copropietario, manifestación que deberá presentarse por escrito con la aceptación y firma de ambas partes (representado y representante), en formato entregado por la Administración para tal fin. Un copropietario sólo puede representarse a sí mismo y máximo a un copropietario más.

ARTÍCULO 17. El Consejo de Administración analizará propuestas para adicionar o modificar normas al presente Reglamento Interno de Convivencia y las presentará a la Asamblea para que ésta las deje en firme, modifique o rechace en reunión de Asamblea.

## **CAPITULO II**

### **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS**

ARTÍCULO 18. De acuerdo con la Ley 675 de 2001 las expensas comunes son las cuotas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la Asamblea.

ARTÍCULO 19. El plazo para el pago de las cuotas ordinarias de administración es de 30 días calendario.

ARTÍCULO 20. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán definidas por el Consejo mediante un presupuesto que será presentado y aprobado por la Asamblea de Copropietarios, estableciendo su destinación, cuantía y forma de pago.

ARTÍCULO 21. Las cuotas ordinarias de administración deben ser pagadas por copropietarios y/o arrendatarios o tenedores a cualquier título. Igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto a las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

ARTÍCULO 22. Las sanciones que se le aplicarán a los deudores morosos serán las siguientes:

- a) Para quienes incurran en mora, se aplicará el máximo de interés legal permitido, es decir, causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera, como lo determina el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, concordado con el Artículo 884 del código de comercio.
- b) Se incluirá al moroso en el acta de la Asamblea y en la respectiva convocatoria de la misma.
- c) El procedimiento de cobro cuando se presente retardo o mora será el siguiente:
  1. **Retardo o mora de 30 días:** La administración se acercara al copropietario para revisar el no pago y poder llegar a un acuerdo. Proceso verbal inicialmente y luego del acuerdo de pago se dejara por escrito. Cobro Pre jurídico.
  2. **Retardo o mora de 60 días:** cobro jurídico.

## **REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD**



ARTÍCULO 23. En el cobro por vía judicial serán de su cargo, además de las cuotas atrasadas y los intereses de mora, los costos y honorarios que se puedan causar, de acuerdo con los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS DE CONVIVENCIA**

ARTÍCULO 24. La relación entre Propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios, el Administrador(a) y empleados de la Administración, debe enmarcarse dentro del respeto mutuo, como actitud predominante en su interacción.

ARTÍCULO 25. No se permite en la copropiedad la practica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la moral, higiene, integridad, seguridad del inmueble ó la tranquilidad de los residentes (consumo y tráfico de estupefacientes, venta de alcohol, almacenamiento de sustancias prohibidas o peligrosas, almacenamiento de armas diferentes a las de uso personal - las cuales en ningún momento podrán ser exhibidas en el Conjunto Residencial y que deberán tener su correspondiente salvoconducto-, actos inmorales, escándalos y gritos). Cuando se tenga conocimiento de alguna de estas actividades, inmediatamente se informara a la Administración, según sea el caso, quien lo pondrá a consideración del Consejo de Administración y el comité de convivencia o de la Asamblea de copropietarios para tomar las medidas y acciones legales a que diere lugar.

ARTÍCULO 26. El Reglamento de Propiedad Horizontal dispone que el uso exclusivo de las casas será para vivienda, por lo tanto se prohíbe destinarlas para oficinas, depósitos, almacenes u otras actividades diferentes a la residencial.

ARTÍCULO 27. No se deben hacer perforaciones o excavaciones en los pisos ó paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos. Se debe tener el cuidado necesario con veladoras, estufas a gasolina, hornos, gasodomésticos, instalaciones y aparatos eléctricos o cualquier otro que pueda ocasionar un incendio. No ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, seguridad o salubridad del Conjunto. En caso de algún daño, el copropietario se hace responsable de las reparaciones de su bien privado, la de los vecinos que resulten afectados y el de las zonas comunes, en un tiempo máximo dentro de los siguientes 30 días calendario.

ARTÍCULO 28. El copropietario debe ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

ARTÍCULO 29. El volumen de los equipos de sonido, aparatos eléctricos, electrónicos y mecánicos dentro de las casas y en las zonas comunes (parqueadero – Piscina), debe ser moderado, de manera que no genere contaminación sonora y se cumpla con las normas y disposiciones vigentes

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



establecidas en el código de policía y del medio ambiente; esto con el fin de respetar la tranquilidad y descanso de los otros residentes.

**ARTÍCULO 30.** Los propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios se abstendrán de instalar en las unidades privadas maquinas o aparatos que produzcan, ruidos vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás, que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto Residencial. Los aires acondicionados deberán ser instalados de tal forma que no afecten el bienestar y tranquilidad de los vecinos, dado el ruido, vibración y calor que pueden producir los motores de éstos aires.

**ARTÍCULO 31.** Los residentes velarán porque el diseño de sus jardines interiores y exteriores no afecten a los vecinos en cuanto a humedad en paredes y muros comunes, ruido de cascadas, etc. Así mismo, se obliga a realizar el mantenimiento y desinfección respectivos a cascadas y depósitos de agua para evitar la generación de mosquitos y la consecuente propagación de enfermedades. En todo caso, el propietario que genere algún tipo de daño por efecto de sus jardines deberá permitir la evaluación de los daños por parte de un comité experto en el área delegado por la Administración y dado el caso, efectuar las reparaciones que se generen en su propiedad y resarcir los daños que se generen en las casas vecinas.

**ARTÍCULO 32.** Cuando en las casas se realicen fiestas, serenatas o reuniones de tipo social o familiar se debe velar porque el sonido de la música y las conversaciones sean moderados. En concordancia, las reuniones al interior de las viviendas deberán terminar - en cuanto al manejo de volumen se refiere- como máximo a la 1:00 a.m. Las fiestas dentro de las casas solo podrán tener lugar los días, viernes sábado y domingo cuando el lunes sea festivo.

**ARTÍCULO 33.** Si se incumpliere el horario definido para reuniones, serenatas o similares en las casas, los miembros de la comunidad deberán acudir en primera instancia al personal de portería, quien solicitará por medio del citofono al residente infractor para que modere su comportamiento. El guarda manejará la información de las quejas con total discreción y bajo ninguna circunstancia dará información de los nombres de residentes o números de casas que elevaron la queja, esto con el fin de evitar conflictos entre vecinos. Posteriormente dejará constancia en la minuta informando oportunamente a los entes reguladores (Administración del Conjunto y Consejo de Administración). En segunda instancia, si el infractor no modera su comportamiento, los miembros de la comunidad podrán hacer uso de su derecho ciudadano de acudir a la Policía Nacional.

**ARTÍCULO 34.** Horario para ingreso y reparaciones dentro de las viviendas será el siguiente:

Lunes a Sábado: 8:00 am a 5:00 pm

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 35. El consumo de bebidas alcohólicas deberá supeditarse al interior de cada casa del Conjunto residencial, salvo en eventos programados por la Administración.

ARTÍCULO 36. Los padres de familia, adulto responsable o tutores de los menores de edad colaboraran para controlar el comportamiento de sus hijos para así no poner en riesgo su integridad física, ni la seguridad y tranquilidad de los residentes.

ARTÍCULO 37. Los padres de los menores de edad responderán por los daños materiales que se causen en las zonas comunes máximo en los siguientes 30 días calendarios. El costo de la reposición o la reparación, en caso que no se responda directamente, se cobrara en la factura de Administración.

ARTÍCULO 38. Por seguridad, no se permite el juego en las zonas comunes con pistolas de aire, pistolas lanza balines, pistolas con agua. No se permite la práctica acrobática, ni la realización de carreras con motos, tricimotos o cuatrimotos en las zonas comunes. El uso de bicicletas, patines y patinetas en las áreas de circulación del Conjunto, podrá hacerse sólo para recorridos a velocidad lenta, paseos contemplativos y para el juego e iniciación de los niños menores de 6 años. No está permitido el uso de estos elementos en los parqueaderos ni en el carril de vehículos, tampoco podrán usarse para hacer carreras ó acrobacias, ni para transitar a alta velocidad. Esto con el fin de prevenir accidentes, atropellamientos, daño a jardines y molestia a otros residentes.

ARTÍCULO 39. No se permite el juego con pelotas o balones en los pasillos del Conjunto, pues puede ocasionar el daño a ventanas, puertas y jardines y la incomodidad de los vecinos. Para tal fin se destina la cancha múltiple y las zonas verdes y de juegos del Conjunto.

ARTÍCULO 40. Los padres de los menores de edad deberán colaborar y se harán responsables de que a partir de las 10:00 p.m los días Viernes, Sábado y Domingos ( cuando el Lunes sea Festivos) finalicen los juegos en las zonas comunes, de Lunes a Viernes y Domingo seria máximo hasta las 9:00pm, para así no incomodar el descanso de los demás residentes.

ARTÍCULO 41. Por seguridad ningún propietario, huésped, visitante, residente y/o arrendatario, trabajador o escolta, a excepción de los vigilantes al servicio del Conjunto residencial podrá realizar exhibiciones o uso de armas de cualquier tipo en las zonas comunes del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 42. Los extintores y los gabinetes donde se sitúan los mismos, los equipos contra incendio, los equipos de bombeo de agua, los equipos de la piscina, controles eléctricos y demás equipos de la copropiedad no podrán ser utilizados como elementos de juegos de los niños o adultos.

ARTÍCULO 43. Los propietarios, huéspedes, residentes y/o arrendatarios deberán ser responsables de la buena conducta y el comportamiento de sus invitados dentro del Conjunto. No se autoriza ningún tipo de venta puerta a puerta, propagandas políticas y ningún tipo de promoción que interrumpa la tranquilidad y sana convivencia de otros vecinos, así sean ofrecidos por residentes del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 44. Las actividades recreativas masivas para niños y menores de edad, se llevaran a cabo únicamente en las áreas destinadas para tal fin; zona de juegos, cancha múltiple, salón social y piscina.

ARTÍCULO 45. Las bicicletas, triciclos, patines y juguetes en general son responsabilidad de sus propietarios, y no deben abandonarse en las zonas comunes obstruyendo la circulación de las personas y vehículos.

ARTÍCULO 46. Toda necesidad fisiológica debe realizarse únicamente en los baños de las zonas comunes o de las unidades privadas, no se podrá hacer uso de jardines, duchas de la zona húmeda ó cualquier otra zona común para realizar estas necesidades.

ARTÍCULO 47. Es totalmente prohibido manipular y encender pólvora (incluidas las luces de bengala o chispitas), hacer disparos al aire, o encender hogueras dentro del Conjunto. Así mismo, queda prohibido el almacenamiento de pólvora o materiales inflamables dentro del Conjunto.

ARTÍCULO 48. Las reuniones colectivas con participación de toda la unidad serán programadas por los órganos administrativos del Conjunto residencial y estas se podrán efectuar hasta la hora convenida por dicho organismo.

#### **CAPITULO IV**

##### **ZONAS Y BIENES COMUNES**

**Concepto:** De acuerdo con la ley 675 del 3 de agosto de 2001, las zonas comunes son todos aquellos bienes de propiedad común necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce de los bienes privados. Además de aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlo así el reglamento de propiedad horizontal, el derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en el presente reglamento.

ARTÍCULO 49. Las zonas comunes de acceso y circulación deben permanecer despejadas. Todos los residentes contribuirán a mantenerlos limpios, libres de objetos, basura o escombros que bloqueen dicha circulación.

ARTÍCULO 50. En fachadas y exteriores de bienes privados, tales como: terrazas, ventanas, puertas, antejardines, etc., queda prohibido colocar ropas, trapeadores, escobas, alfombras, lavar o secar muebles o elementos similares que afecten la estética del Conjunto.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 51. No se podrá obstruir en ninguna forma, las áreas de servicios, puertas y demás elementos, que sirvan para la circulación, lecturas de servicio público, observaciones de seguridad y en general dificultar el acceso o paso a ellos.

ARTÍCULO 52. Está prohibido colocar avisos, escribir en las paredes de las fachadas o de las zonas comunes, ocasionar daños por manipulación con cualquier tipo de objeto en las fachadas.

ARTÍCULO 53. Se prohíbe arrojar basuras, colillas de cigarrillos o demás en las zonas comunes, vías internas, Salón Social, área de piscina, juegos y zonas verdes entre otros.

ARTÍCULO 54. No se permitirá el consumo de alcohol, cigarrillos ni sustancias psicoactivas en zonas comunes.

ARTÍCULO 55. Los trabajos en fachadas como pintura, entre otros, no se permitirán sin previa autorización de la Administración, con el fin de preservar la estética y uniformidad de la unidad. **Parágrafo:** Se debe exigir por parte de la administración, la autorización de la Curaduría, para poder autorizar la construcción y entregar las normas y procedimientos que deben cumplir la construcción para no afectar la estética de la unidad ni de sus vecinos. Antes de ejecutar la construcción, se debe realizar reunión entre las partes (Propietario casa a construir, vecinos afectados y la administración) para socializar la construcción y los efectos que se tendrán alrededor y los compromisos para reparación, de todas formas es importantes definir que se respetara el Lenguaje arquitectónico definido por la constructora y que está registrado en escritura pública del reglamento interno de copropiedad. De igual manera se define que el arreglo del impacto causado a sus vecinos por las obras, modificaciones o ampliaciones de sus viviendas, deben tener prioridad frente a la ejecución de la misma, de lo contrario se prohibirá la continuidad de la obra impidiendo el ingreso de trabajadores, hasta que se verifique por parte de la administración el resarcimiento del impacto causado por sus adecuaciones ha sido finalizado y entregado a conformidad de los afectados.

ARTÍCULO 56. Por razones de estética y de contaminación visual, queda prohibida la instalación de toldos, carpas, aires acondicionados o cualquier elemento sobre los exteriores del bien privado, toda la instalación de estos elementos y su ubicación la determinara la Administración y el Consejo del Conjunto.

ARTÍCULO 57. Todos y cada uno de los servicios que ofrece la copropiedad son para uso exclusivo de sus propietarios y residentes, en ningún caso para los empleados del Conjunto Residencial.

ARTÍCULO 58. Los muebles ubicados y de disposición de zonas comunes como el Salón Social son para disfrute y utilización de propietarios y residentes, los visitantes o huéspedes podrán utilizarlos solo en compañía de propietarios o residentes o con su supervisión para un mejor control y mantenimiento de los mismos.

ARTÍCULO 59. Se permite techar las terrazas, bajo total responsabilidad legal ante la Curaduría Urbana de la ciudad de Cali del propietario del bien, teniendo en cuenta el respeto por los linderos vecinos.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 60. Queda totalmente prohibido cambiar el diseño de fachadas o parqueaderos. Las rejas que están permitidas son de color blanco o negro únicamente, con un estilo conservador y discreto a elección del propietario, buscando siempre la uniformidad de su cuadra. No se podrán cambiar los modelos de puerta principal y piso de entrada a la casa, pues hacen parte de la fachada y de las zonas comunes de uso exclusivo.

ARTÍCULO 61. Está prohibido utilizar los pasillos como lugares de reuniones que generen bullicio o escándalos, ó cualquier otra actividad que genere incomodidad.

ARTÍCULO 62. La zona de juegos infantiles (rodadero, columpios, casa de madera y zona verde que lo rodea) es única y exclusivamente para niños, sólo podrá ser utilizado por menores de 12 años. Los adultos en lo posible deben acompañar a los niños para supervisar su comportamiento y velar por su seguridad. Las mascotas no pueden bajo ninguna circunstancia permanecer o transitar por las zonas de juegos infantiles.

ARTÍCULO 63. La cancha múltiple es una zona común de libre acceso, principalmente para prácticas deportivas y recreativas. Se debe observar en ésta el mismo comportamiento que para otras zonas comunes. El horario máximo de juego en ésta área es 10:00 p.m. para evitar molestias a los residentes cercanos a ésta área.

ARTÍCULO 64. Los antejardines de cada casa hacen parte de las zonas comunes de uso exclusivo. Pueden ser adornados de acuerdo al gusto de cada propietario, teniendo en cuenta que solo se podrá cercar por la planta "Duranta" y que ésta no supere 1 metro de altura; sin embargo, es importante observar que las plantas que se van a sembrar no vayan a ocasionar riesgos como: plagas, crecimiento de raíces que dañen el asfalto o las conexiones hidráulicas, eléctricas o de gas que pasan por cada casa, afecten la iluminación de casas vecinas, impidan el paso por los corredores, o sean plantas ilícitas. Para la siembra en ante jardines de arboles o plantas grandes que superen 1 metro de altura, se debe enviar primero notificación a la Administración para su aprobación o rechazo, de acuerdo a la investigación que se realice de dichas plantas.

ARTÍCULO 65. El mantenimiento de los ante jardines de cada casa, corre por cuenta de su propietario y debe ser periódico para evitar el crecimiento de maleza que deteriore la imagen y la presentación del Conjunto. La Administración asumirá el mantenimiento de los antejardines que hayan sido abandonados y que estén generando riesgo de plagas y afectando la estética del Conjunto, el valor de dicho mantenimiento será cargado a la cuota de Administración de cada propietario.

ARTÍCULO 66. De acuerdo con el Artículo 19 de la Ley 675 de 2001 en su Parágrafo 2do., la copropiedad puede definir la contraprestación económica por el uso de algunas de las zonas comunes, como los salones sociales o la zona de picnic, siempre y cuando dichas contraprestaciones redunden en el beneficio común de la copropiedad y se destinen para mejora de dichas zonas comunes, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General.

ARTÍCULO 67. Está totalmente prohibido que cualquier residente se lucre con el subalquiler de las zonas comunes a terceros, o con el uso de las mismas para depositar elementos de su

## **REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD**



propiedad ó para beneficio económico propio. Tampoco se podrán realizar eventos en los que se cobre entrada a los asistentes, por ejemplo fiestas de Colegio, obras de beneficencia, etc.

### **CAPITULO V**

#### **PISCINAS Y ZONA HÚMEDA**

**ARTÍCULO 68.** Es obligación de los propietarios, residentes o invitados que utilicen el área de piscinas respetar los horarios establecidos por la copropiedad para disfrutar dicho servicio. La piscina estará disponible para el servicio normal diariamente de 8:00 a.m. a 10:00 p.m. Se suspende el servicio para mantenimiento y limpieza los lunes o martes cuando sea festivo el lunes, o cuando la Administración informe de algún mantenimiento especial que obligue a interrumpir el servicio provisionalmente.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 69. Para el ingreso a la piscina, solo se permite el uso de vestido de baño o pantaloneta adecuado para este fin, en lycra o material impermeable. Los bebés y niños hasta los 3 años y personas que no tengan control de esfínteres, deberán utilizar pañales especiales para dicha actividad (pañales para piscina), con el fin de regular la higiene y el mantenimiento del agua.

ARTÍCULO 70. El uso de la piscina y demás servicios que ofrece la copropiedad es de goce preferente para propietarios, residentes y arrendatarios.

ARTÍCULO 71. Es absolutamente prohibido el acceso a menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto (Ley 1209 de 2008). Los vigilantes quedan autorizados para conducir a la salida de la piscina a los niños que quieran ingresar o hayan ingresado sin acompañante y reportara a las casas respectivas vía citofono, apuntando el suceso en la respectiva minuta. Cualquier accidente que se produzca será responsabilidad exclusiva de los padres o del adulto responsable que tenga la supervisión del menor.

ARTÍCULO 72. La Administración velará por el mantenimiento permanentemente del agua de la piscina, cumpliendo los requisitos higiénico-sanitarios establecidos por la respectiva autoridad sanitaria. El tratamiento de desinfección química debe cumplir las condiciones que establezca el reglamento para proteger la salud de los usuarios. Así mismo, la Administración garantizará el buen estado de los elementos de protección, salvavidas y botiquín que dicta la ley.

ARTÍCULO 73. La piscina de niños es de uso exclusivo de menores de 12 años, personas mayores no podrán ingresar a ella.

ARTÍCULO 74. Los invitados podrán hacer uso de la piscina con presencia y supervisión del propietario o arrendatario. El copropietario se responsabilizará del comportamiento de sus invitados. En ningún caso el uso de la piscina podrá ser usufructuada por ningún residente ó trabajador de la copropiedad. La cantidad máxima de invitados por casa es de 5 personas.

ARTÍCULO 75. No se permite el uso de piscina a personas en estado de alicoramiento, con el fin de prevenir accidentes.

ARTÍCULO 76. Todos los bañistas están en la obligación de ducharse antes de ingresar a la piscina. Por razones de higiene, se prohíbe el ingreso a la piscina con erupciones en la piel, conjuntivitis, heridas abiertas ó con cuadros virales.

ARTÍCULO 77. Está prohibida la presencia de animales domésticos en la piscina y zona social de la misma.

ARTÍCULO 78. Por seguridad se prohíbe rotundamente y con especial énfasis el ingreso de embases de vidrio, cerámica o similar en el perímetro de encerramiento de la piscina. Tampoco se permite el consumo de alimentos o bebidas en el interior de la piscina (personas sumergidas).

ARTÍCULO 79. Se prohíbe la circulación dentro de la zona de encerramiento de la piscina de bicicletas, triciclos, patines, patinetas o similar. De la misma forma, se prohíbe el juego de fútbol en ésta área al igual que la utilización de balones de cuero.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 80. No está permitido el uso de equipos de sonido dentro de la zona de piscina. Se permite los equipos de sonido desde los salones sociales de forma moderada no desde las casas vecinas para ser escuchados por los usuarios de la piscina, pues el ruido resulta molesto para otros usuarios que quieren hacer una recreación pasiva dentro de la piscina.

ARTÍCULO 81. No se permite arrojar a la piscina sillas ó mesas, ni dejar alrededor de esta ningún tipo de objeto o basura, que alteren el aseo y su normal funcionamiento.

ARTÍCULO 82. No se permite que los niños o adultos arrojen tierra u hojas de los jardines a la piscina, o que jueguen con piedras u objetos duros o corto punzantes que puedan dañar la lona que recubre la misma, en caso de hacerlo el padre de familia asumirá el costo del arreglo de dicha lona.

ARTÍCULO 83. Las pertenencias abandonadas u olvidadas en la zona de piscina o sus alrededores son responsabilidad del dueño. El Conjunto residencial queda eximido de toda responsabilidad por la pérdida de estos. En caso de encontrar elementos olvidados se recomienda su entrega en portería dejando registro en la minuta.

ARTÍCULO 84. Se prohíbe el uso de la piscina a empleadas del servicio domestico o empleados del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 85. Por un correcto mantenimiento de la piscina se prohíbe el ingreso a la misma de personas que se hayan aplicado bronceador o cremas que no sean a prueba de agua si no se duchan previamente.

ARTÍCULO 86. Se prohíbe el uso de la piscina en días lluviosos y con mayor razón cuando haya señales de tormenta eléctrica.

ARTÍCULO 87. El uso la zona húmeda (baño turco) tendrá un horario específico con el fin de propender por el ahorro de energía, ya que éste servicio genera alto costo para la copropiedad. En consecuencia, el baño turco se podrá utilizar en el horario de Lunes, Miércoles y Viernes de 6:30 a.m. a 11:30 a.m. y 2:30 p.m a 8:30 p.m. y Sábados, Domingos y Festivos de 9:30 a.m. a 8:30 p.m. Los días que no se presta el servicio, serán destinados para realizar el respectivo mantenimiento a esta zona. El servicio debe ser solicitado en la portería, diligenciando el formato diseñado por la Administración. Las únicas personas autorizadas para la manipulación del sistema de encendido y apagado son los guardas de seguridad, quienes ya han sido entrenados para tal fin.

ARTÍCULO 88. El uso del baño turco tiene contraindicaciones para personas hipertensas, con cardiopatías, vasodilatación, varices, anorexia o baja nutrición, mujeres embarazadas, personas de la tercera edad, niños, entre otras. Por ésta razón, es total responsabilidad de los residentes el informarse sobre las indicaciones, precauciones y contraindicaciones en su uso, de acuerdo con su condición médico- física particular.

ARTÍCULO 89. La administración velará por mantener publicado en sitio visible, las recomendaciones generales para el uso del baño turco.

## **CAPITULO VI**

### **ZONA DE PICNIC**

ARTÍCULO 90. La zona de picnic se podrá utilizar de viernes a domingo y los días festivos en el horario de 10:00 a.m. a 11:00 p.m. y de Lunes a Jueves de 3:00 pm 9:00 pm. Se debe solicitar la reserva del servicio en la Administración con una antelación no inferior a 15 días calendario, diligenciando el formato definido para tal fin.

ARTÍCULO 91. No está permitido que adultos o niños se sienten o paren sobre el asador o que lo utilicen para un fin diferente al que es obvio.

ARTÍCULO 92. La utilización de aparatos de sonido en ésta zona debe ser moderado y debe terminar en la hora definida.

ARTÍCULO 93. Exceptuando el sitio definido para picnic, se prohíbe en las zonas comunes efectuar asados o fogatas, con el fin de prevenir incendios o lesiones a las zonas verdes de la copropiedad y molestias a otros residentes por efecto del humo.

ARTÍCULO 94. Los usuarios de la zona de picnic deben permanecer en ella para el consumo de alimentos. No está permitido que los usuarios de la zona de picnic, pasen o entreguen comida a personas que estén en el área interna de encerramiento de la piscina y mucho menos quienes estén sumergidos en ella. Estas personas deberán salir del encerramiento de la piscina para consumir sus alimentos.

## **CAPITULO VII**

### **CLUB HOUSE**

ARTÍCULO 95. El denominado Club House de Peñablanca – Casas en Conjunto Residencial, está destinado para la recreación, esparcimiento, entrenamiento físico y eventos familiares y sociales de los residentes a cualquier título y sus invitados debidamente autorizados.

ARTÍCULO 96. Para efectos de utilización de los espacios, el Club House se dividirá así: Primer piso (Espacio múltiple, zona húmeda), Segundo piso (Salón Social, Terrazas descubiertas, espacio para Gimnasio).

ARTÍCULO 97. El espacio múltiple del primer piso se destinará preferentemente para la recreación y esparcimiento de los jóvenes o adolescentes Residentes en el Conjunto (como población de preferencia), pero podrá ser utilizado por cualquier residente. Por ésta razón el espacio será adecuado con elementos como mesas de ping- pong, mesas de ajedrez, futbolito u otros similares que la Asamblea apruebe. El uso de esta zona se realizará mediante la solicitud de

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



implementos a la Administración o a la Portería y tendrá las mismas condiciones en horario (hasta las 10:00 p.m.) y normas de comportamiento que las otras zonas comunes.

**ARTÍCULO 98.** El Salón Social del segundo piso se podrá utilizar únicamente para eventos o reuniones de tipo familiar o social, no está permitido la reserva para reuniones de trabajo, eventos políticos o religiosos que se realicen de manera recurrente. En todo caso, será la Administración la encargada de supervisar la destinación del salón social.

**ARTÍCULO 99.** La solicitud de préstamo del salón social debe ser de forma escrita, como mínimo con 15 días de anticipación al evento, informando la hora de inicio y terminación y el número de invitados, los cuales no deben superar las normas establecidas en este Reglamento de Convivencia. Dicha solicitud será tramitada con la Administración, quien autorizará o negará la solicitud de acuerdo con el análisis que realice de los siguientes factores: verificación de que el anfitrión del evento en realidad sea un residente, tipo de evento, número de invitados, disponibilidad del salón, y paz y salvo económico del residente. Después de aprobado el préstamo por la administración, el copropietario debe consignar en la cuenta de la Unidad AVVillas, un depósito de \$100.000 que serán reembolsados en su totalidad al siguiente día hábil después de verificado el estado del salón, Esta consignación debe presentarse a la unidad con 5 días de anticipación a su evento, de lo contrario se entenderá como cancelada la solicitud del préstamo.

**ARTÍCULO 100.** Para reuniones en el Salón Social, solo se permitirán 60 invitados como máximo. Para constatarlo se debe entregar con anticipación el listado de los invitados a la portería, a excepción de las reuniones organizadas por la Administración o el Consejo y para eventos del Conjunto residencial.

**ARTÍCULO 101.** La solicitud de préstamo debe hacerla el residente responsable de un bien privado. Para su aprobación el estado de cartera del residente solicitante no debe presentar mora en sus obligaciones financieras para con el Conjunto. Queda prohibido el alquiler del Salón Social a menores de edad.

**ARTÍCULO 102.** Está totalmente prohibido que cualquier residente se lucre con el subalquiler del Salón Social a terceros.

**ARTÍCULO 103.** El horario de uso del Salón Social será: viernes, sábados o domingos en caso de lunes festivo hasta máximo las 2:00 a.m. y entre semana hasta máximo las 10:00 p.m., esto con el fin de respetar el descanso de todos los residentes y de los vecinos de Conjuntos cercanos.

**ARTÍCULO 104.** En todo momento del evento, el volumen de la música debe ser moderado, cumpliendo con las normas legales existentes en el código de policía y ambiental, y en todo caso se deberá acatar las observaciones de los guardas por reclamación de los demás residentes o Administración. Así mismo, el residente que alquile en el horario nocturno, estará en la obligación de disminuir el volumen desde las 12:00 a.m. para empezar a dar por finalizado el evento, que no podrá superar las 2:00 a.m.

ARTÍCULO 105. Para Una vez verificado por parte de la Administración el estado del salón social, si este no presenta ningún daño, el depósito se le devolverá al residente respectivo. En caso de presentarse daños en el salón social se esperarán máximo cinco (5) días para que el propietario arregle los daños ocasionados, de no realizarlos, estos se cubrirán con la suma dejada en depósito. Si los daños exceden en su reparación el valor del depósito, dicho valor excedente será cargado a la cuenta de Administración del residente.

ARTÍCULO 106. El residente acepta hacer la reposición o reparación de los daños que sus invitados causen al salón social o a la copropiedad. La Administración garantiza el buen estado y funcionamiento del salón social, por ello el solicitante deberá revisar las instalaciones y reportar los daños o novedades que encuentre antes de comenzar la reunión y reportarlo, dejando constancia en la minuta. Las instalaciones del Salón social y su dotación son de responsabilidad del solicitante, todo daño posterior a la reunión y que no haya sido reportado será responsabilidad del solicitante.

ARTÍCULO 107. El comportamiento de los invitados será responsabilidad del residente, los invitados no pueden deambular por las instalaciones del Conjunto residencial sin supervisión del residente. No se permite extender la reunión a los corredores, zonas de juegos, zonas verdes u otras zonas comunes diferentes al salón alquilado, una vez termine la reunión, después de la hora fijada como límite, el solicitante velará para que sus invitados se retiren de las instalaciones del Conjunto residencial o los guiará para atenderlos en su casa. Para garantizar esto, durante la reunión deberá estar presente el residente anfitrión, hasta que salga el último invitado.

ARTÍCULO 108. Se deberá entregar completamente aseada, limpia y ordenada la zona social utilizada, de lo contrario, el valor del aseo se descontará del depósito entregado.

ARTÍCULO 109. Las anotaciones realizadas por los guardas y/o las quejas de los residentes por el incumplimiento de las normas conllevarán a una sanción de uso hasta que el solicitante presente descargos ante el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, COMITÉ DE CONVIVENCIA Y ADMINISTRACIÓN y UNA MULTA EQUIVALENTE A UN CANON DE ADMINISTRACIÓN VIGENTE A LA FECHA DEL SUCESO. Después de efectuados los descargos, el Consejo tiene la autoridad para evaluar y definir la sanción pertinente para un posterior préstamo del Salón Social o Zona Común.

ARTÍCULO 110. Se prohíbe el uso de la piscina para los invitados a actividades en el salón social en el horario nocturno, de acuerdo con las normas definidas para el horario de uso de la piscina.

ARTÍCULO 111. Está totalmente prohibido sentarse en los mesones del SALÓN SOCIAL, por parte de ningún niño o adulto.

ARTÍCULO 112. Una vez sea dotado el gimnasio la Asamblea aprobará las normas para su uso.

## **CAPITULO VIII**

### **REPARACIONES, REMODELACIONES O MODIFICACIONES**

ARTÍCULO 113. El horario de trabajo para reparaciones o remodelaciones al interior del bien privado o común, será de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y los sábados de 9:00 am a 1:00 pm. No se permitirán trabajos en horarios diferentes a los establecidos y tampoco para días domingos y festivos, salvo para reparaciones urgentes que estén afectando al residente, bienes comunes o trabajos que no produzcan ruido ni molestias a los copropietarios. Para trabajos de este tipo se debe pedir autorización a la Administración con una semana de anticipación, donde el residente especifique detalladamente por escrito los trabajos a realizar para su respectiva verificación y autorización.

ARTÍCULO 114. El residente deberá reportar previamente y por escrito a la Administración el nombre y el número de identificación de los contratistas y obreros que visitarán su casa. Al momento de ingreso de los trabajadores, el guarda deberá exigir el documento de identificación y lo dejará en portería, de tal forma que se conozca el momento de ingreso y salida de los trabajadores para reportarlo oportunamente en la minuta. Así mismo, el personal contratado para obras de remodelación se someterá a todos los controles de ingreso y salida por parte del personal de seguridad del Conjunto.

ARTÍCULO 115. La seguridad social en salud (EPS) como la Administración de riesgos profesionales (ARP), será responsabilidad del residente que contrata, bajo ninguna circunstancia la Administración o el Conjunto como tal asumirán ningún tipo de responsabilidad sobre accidentes o casos fortuitos que se llegasen a presentar en el desarrollo de la labor contratada.

ARTÍCULO 116. Los sobrantes de materiales de construcción podrán ubicarse en los parqueaderos, por un tiempo no superior a 5 días calendario.

ARTÍCULO 117. Las multas impuestas por las oficinas de control urbano por acumulación de materiales de desechos o escombros sobre andenes o vías externas del Conjunto residencial correrán a cargo del propietario de la obra. En caso de sanciones no se permitirá el ingreso de trabajadores para continuar la obra hasta tanto se hayan cancelado las multas. Se exigirá la presentación de paz y salvo que otorgan estas entidades. Los materiales no podrán descargar sobre las vías públicas de la ciudad y será responsabilidad del propietario la correcta disposición de ellos.

ARTÍCULO 118. Los residentes deben corregir oportunamente el mal funcionamiento de las llaves de acueducto, filtraciones o humedades originados por escapes de tuberías o desagües propios de las instalaciones interior de las casas y obstrucciones de sifones.

ARTÍCULO 119. El residente debe garantizar que contrata personas idóneas para la realización de trabajos, modificaciones y demás al interior de la copropiedad, pues de lo contrario estará exponiendo en riesgo su seguridad, la de su casa y la de los vecinos.

ARTÍCULO 120. El residente deberá suscribir un compromiso aceptando la reparación de cualquier daño que se suceda en zonas comunes, por la acción, omisión o negligencia de sus

**REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO  
DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD**



contratistas. En caso de presentarse u ocasionarse un daño a la copropiedad, el responsable debe atender la reparación a la mayor brevedad posible, con máximo 24 horas para su reparación. Pasado este tiempo la Administración solucionara el problema y cargará los costos al residente en la factura de Administración.

ARTÍCULO 121. El residente informara por escrito a la Administración cuando haya finalizado las obras que se estén realizando.

**CAPITULO IX**

**PARQUEADEROS**

**VEHÍCULOS- MOTOS-BICICLETAS**

ARTÍCULO 122. El parqueadero debe ser utilizado únicamente para el estacionamiento de vehículos livianos – (automóviles, camionetas, motocicletas, bicicletas). Queda prohibido el uso de los parqueaderos para acumular, trasteos, muebles, enceres, materiales de construcción, escombros, herramientas u otros objetos que contaminen visualmente y que sean diferentes a un medio de transporte.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 123. El acceso por la portería vehicular es exclusivo para vehículos. No se permitirá el ingreso de personas por esta puerta.

ARTÍCULO 124. Queda prohibido lavar vehículos, motos o bicicletas u otros objetos en los parqueaderos.

ARTÍCULO 125. Sólo se pueden realizar reparaciones mecánicas menores o aquellas que se requieran para desvarar un vehículo que no puede moverse. Las manchas de aceite en el asfalto de los parqueaderos deberán ser asumidas por el residente cuyo vehículo las ocasionó.

ARTÍCULO 126. El ingreso, salida y desplazamiento de vehículos dentro del Conjunto residencial debe hacerse con una velocidad máxima de 10 Km. /H.

ARTÍCULO 127. Queda prohibido el parqueo de cualquier tipo de vehículo sobre las vías de acceso a la entrada principal del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 128. Queda prohibido el parqueo en el parqueadero asignado a una unidad privada, de vehículos del personal de vigilancia, trabajadores, o contratistas

ARTÍCULO 129. La prelación para cruzar la portería vehicular la tendrán los vehículos que entran al Conjunto residencial.

ARTÍCULO 130. Por seguridad, los vehículos de vidrios polarizados que vayan a ingresar al Conjunto residencial, deberán bajar la ventanilla para permitir su identificación. Los motociclistas que ingresen al Conjunto deben permitir su identificación por lo que deberán quitarse el casco antes de ingresar. La movilización de cualquier tipo de vehículo por terceras personas debe ser autorizada por su propietario de manera escrita y personal.

ARTÍCULO 131. No se permitirá el ingreso al Conjunto residencial de buses, busetas, taxis o camiones (salvo que estos últimos sean para el ingreso o salida de trasteos).

ARTÍCULO 132. Los conductores no podrán ingresar, circular o estacionarse en el interior del Conjunto residencial con el equipo de sonido a alto volumen.

ARTÍCULO 133. Los automóviles, motos o bicicletas no deben ser estacionados o dejados en las zonas de circulación ó en las áreas verdes o jardines de las zonas comunes.

ARTÍCULO 134. Se prohíbe pitar dentro del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 135. Se prohíbe estacionar vehículos en parqueaderos diferentes a los asignados de acuerdo con la escritura de compraventa, o estacionarlos de forma indebida e incorrecta ocupando de manera irregular (invadiendo) el parqueadero de su vecino u obstaculizando la apertura de las puertas de otros vehículos. Igualmente se prohíbe parquear vehículos en parqueaderos de casas desocupadas, se requiere autorización de los propietarios.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 136. La vigilancia contratada debe poseer pólizas que cubran eventos delictivos, sin embargo es responsabilidad de los propietarios velar por la seguridad de sus vehículos dejándolos bien cerrados y con las mejores medidas de protección.

ARTÍCULO 137. Cuando el personal de vigilancia o de portería llamen al propietario de algún vehículo por la activación de la alarma o detectarse las puertas o ventanillas abiertas, el dueño del mismo deberá inspeccionar el vehículo y asegurarse que todo esté bien y dejarlo en orden. En ningún momento se autoriza los vigilantes o porteros para que aseguren los vehículos.

ARTÍCULO 138. Las alarmas de vehículos que se disparen frecuentemente no pueden ser activadas en el Conjunto residencial sin que ello implique responsabilidad de la unidad o la Administración. En todo caso el propietario del vehículo siempre deberá desactivar la alarma cuando sea requerido por los vigilantes y porteros.

ARTÍCULO 139. El ingreso o salida de motos debe hacerse cumpliendo las normas generales para automóviles. No se permitirá la ejecución de actos acrobáticos y de velocidad en el Conjunto residencial.

ARTÍCULO 140. El guarda rondero tendrá la obligación de reportar a la Administración de cualquier daño causado por un vehículo a la copropiedad, a otro vehículo o a algún residente o trabajador, contratista o visitante.

ARTÍCULO 141. Por seguridad de todos se prohíbe el arrendamiento de parqueaderos a personas no residentes en el Conjunto residencial.

ARTÍCULO 142. Las bicicletas y motos deben parquearse adecuadamente dentro de la delimitación del parqueadero respectivo y con la seguridad necesaria para que impida su movilización por terceras personas. Si el número de vehículos (Automóviles, Motos, Bicicletas) exceden el espacio del parqueadero, el Residente debe buscar el arrendamiento de un segundo o tercer parqueadero.

ARTÍCULO 143. Los vehículos que estén inmovilizados o no se usen, no deben ser abandonados en los parqueaderos para su posterior deterioro. Los recubrimientos de los vehículos o forros para su protección deben ser los adecuados para este fin y de ninguna manera utilizar cajas, cartones y plásticos deteriorados, ya que esto afecta la estética del conjunto.

ARTÍCULO 144. Las motos o bicicletas del personal de vigilancia o trabajadores se podrán ubicar al lado del cuarto de basuras y la responsabilidad por pérdida o daño de las mismas corre por cuenta de su propietario.

ARTÍCULO 145. Los parqueaderos de visitantes por su naturaleza son de uso general y por lo tanto no podrán ser objeto de uso exclusivo. De esta forma serán únicamente para el estacionamiento transitorio de visitantes del Conjunto Residencial y no para el estacionamiento permanente de vehículos de propietarios.

ARTÍCULO 146. En el parqueadero de visitantes no será permitido estacionar buses, busetas o camiones, así sean de propiedad de algún residente, ya que esto afecta la buena estética de la

Copropiedad, deteriora el pavimento o asfalto por su peso y genera problemas de seguridad porque las dimensiones de estos vehículos obstaculizan la visibilidad de los guardas de seguridad.

ARTÍCULO 147. La Administración y el Conjunto residencial no serán responsables por daños, robo, pérdida o hurto de vehículos que sean estacionados en la zona de visitantes.

## **CAPITULO X**

### **VISITANTES - SERVICIOS A DOMICILIO**

ARTÍCULO 148. Para efectos del presente reglamento se considera visitante toda aquella persona que no tenga residencia permanente en alguna de las unidades privadas, independientemente del grado de consanguinidad o amistad que tenga con cualquiera de los residentes.

ARTÍCULO 149. Todo visitante debe ser anunciado por el portero. Solo se permitirá su ingreso, una vez el residente no menor de edad lo autorice.

ARTÍCULO 150. Ninguna persona tendrá la calidad de invitado permanente. Solo los residentes podrán permitir el ingreso de visitantes.

ARTÍCULO 151. Los inconvenientes que se presenten por parte de las personas que entren al Conjunto residencial a entregar domicilios, será de total responsabilidad del residente que solicite el servicio.

ARTÍCULO 152. El ingreso de taxis no es permitido por razones de seguridad. Salvo en casos de emergencia (Impedimento de la persona para desplazarse a la portería).

## **CAPITULO XI**

ARTÍCULO 153. Los empleados de vigilancia, aseo, mantenimiento y otros servicios se someterán al cumplimiento de los manuales y normas de las empresas contratistas que pertenezcan y al cumplimiento de lo dispuesto en este reglamento de convivencia y en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, comprometiéndose a cumplirlos y hacerlos respetar .

ARTÍCULO 154. Los empleados deben portar credenciales o carnets que los acrediten como tales.

ARTÍCULO 155. El personal al servicio del Conjunto residencial, no está autorizado para realizar actividades ordenadas por los residentes, ni para ocuparse en funciones que entorpezcan sus labores regulares.

**EMPLEADOS AL SERVICIO DE LA COPROPIEDAD**

ARTÍCULO 156. Toda irregularidad observada en el desempeño de los empleados al servicio del Conjunto residencial debe ser comunicada oportunamente a la Administración y al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 157. Los empleados al servicio del Conjunto Residencial no deben ingresar al interior de las unidades privadas dentro de su jornada laboral. Fuera de su horario solo podrá ingresar con autorización de los propietarios y previo aval de la Administración.

ARTÍCULO 158. La permanencia en el área de portería es exclusiva del guarda, las demás personas solo podrán permanecer cuando lo requieran en el cumplimiento de sus servicios.

ARTÍCULO 159. Todo empleado al servicio de la Copropiedad deberá previamente, informar a la Administración cuando un propietario o residente requiera de sus servicios después de su jornada laboral. El propietario o residente debe informar por escrito a la Administración el servicio a prestar y este debe estar autorizado por la administrador.

ARTÍCULO 160. Los empleados no están autorizados para dar información de los residentes del Conjunto residencial. Solo los porteros tienen la función para informar de la presencia de visitantes o suministrar la información que previamente un residente haya indicado.

ARTÍCULO 161. El registro de entrada y salida de vehículos es una información confidencial. El personal de control vehicular y servicio de portería no están autorizados para dar informaciones de fechas y horas de entradas y salida de vehículos.

ARTÍCULO 162. Ningún empleado está autorizado para recibir dinero, joyas, llaves de las casas ó vehículos o elementos de valor de residentes o visitantes para ser custodiados o entregados a terceras personas.

ARTÍCULO 163. Los Propietarios y Residentes, no están obligados a ofrecer propinas a los empleados de la Copropiedad.

ARTÍCULO 164. Los empleados al servicio de la Copropiedad no podrán aceptar el ofrecimiento de ninguna clase de bebida alcohólica dentro de su jornada laboral, ni fuera de ella, mientras estén dentro del Conjunto residencial.

## **CAPITULO XII**

### **EMPLEADAS DEL SERVICIO INTERNAS Y DE LABORES DOMESTICAS**

ARTÍCULO 165. La relación de las empleadas del servicio domestico con el personal de vigilancia y otros empleados al servicio del Conjunto residencial, deben ser en función de la labor que desempeñan.

ARTÍCULO 166. Los Residentes deben instruir a su personal para que no realicen corrillos en portería y otras zonas comunes.

ARTÍCULO 167. A toda empleada del servicio doméstico le serán revisados los paquetes cada vez que vaya a salir del Conjunto residencial. Cualquier objeto que lleve que no sea de su normal pertenencia, solo podrá retirarlo del Conjunto residencial mediante autorización personal o escrita del residente para quien labora. La salida del personal doméstico solo se autorizara una vez sea confirmada con los Residentes para quienes labora.

ARTÍCULO 168. Las labores domésticas se deben realizar únicamente en las áreas interiores correspondientes a cada unidad privada.

ARTÍCULO 169. El residente debe reportar a la Administración los cambios de empleadas del servicio doméstico que efectúe, indicando nombre, identificación y diligenciar el formato de verificación de antecedentes anexando fotocopia de la cédula.

ARTÍCULO 170. Cuando una empleada del servicio doméstico es retirada de su trabajo por hurto o maltrato a menores de edad, no se permitirá una nueva vinculación laboral en un bien privado dentro del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 171. El personal de servicio doméstico no debe deambular descalzo en el Conjunto residencial, y deberá estar siempre uniformado.

ARTÍCULO 172. Cuando un Residente contrate empleados temporales debe notificar la hora de ingreso y la hora de finalización de sus labores para que la portería pueda constatar su salida.

ARTÍCULO 173. No se permitirán manifestaciones de relaciones distintas a las laborales y de servicio entre empleadas del servicio doméstico y empleados del servicio de la Copropiedad dentro del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 174. Las empleadas del servicio doméstico no podrán aceptar el ofrecimiento de ninguna clase de bebida alcohólica dentro de su jornada laboral, ni fuera de ella mientras estén dentro de las instalaciones del Conjunto residencial.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **ANIMALES DOMESTICOS**

ARTÍCULO 175. En cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, los Residentes deberán abstenerse de mantener animales que puedan molestar y/o atentar contra la seguridad, la salubridad y la tranquilidad de los demás habitantes del Conjunto Residencial.

ARTÍCULO 176. PERROS: Esta totalmente prohibida la tenencia de **perros potencialmente peligrosos** que cumplan al menos una de las características que están definidas en la Ley 746 de 2002. Las características son:

1. Perros pertenecientes a las siguientes razas potencialmente peligrosas, que incluyen a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.
2. Perros que han sido adiestrados para el ataque y defensa.
3. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.

ARTÍCULO 177. La Alcaldía de Santiago de Cali, reguló por medio del decreto 1068 de noviembre 30 del año 2000 la tenencia de mascotas, norma que entre otros aspectos, exige que los desechos de los animales sean recogidos por su amo, práctica que en todos los casos deberá ser por fuera del Conjunto residencial. Este artículo se fundamenta también en el artículo 108D de la Ley 746 de 2002.

ARTÍCULO 178. Si el animal doméstico realiza algún tipo de necesidad fisiológica dentro de las zonas comunes de la Copropiedad, su dueño o acompañante está en la obligación inmediata de recoger el excremento, al igual que si lo hace en áreas exteriores del Conjunto, para así evitar que los alrededores se llenen de excrementos y se generen infecciones y malos olores.

ARTÍCULO 179. Se prohíbe que los animales domésticos o mascotas deambulen libremente por las zonas comunes.

ARTÍCULO 180. En todo momento los animales domésticos llevaran puesto el collar cuando sean trasladados desde su Casa hacia la zona exterior o viceversa.

ARTÍCULO 181. Los daños y/o perjuicios que el animal pudiere ocasionar a personas, muebles, equipos, zona común y accesorios en general será de absoluta responsabilidad de su dueño o tenedor.

ARTÍCULO 182. El propietario de un animal doméstico debe garantizar el respeto a las condiciones de protección de los animales, según lo establecido en la Ley 84 de 1989, Decreto 1068 de 2000 de la Alcaldía de Cali y los Códigos de Policía Nacionales y Municipales. Debe

## **REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD**



garantizar en suma, que su mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de afecto, movilidad, luminosidad, ventilación, aseo e higiene, abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables, para mantenerlo con buena integridad física y en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.

**ARTÍCULO 183.** El residente debe velar por el buen aseo del área donde habita el animal doméstico con el fin de evitar malos olores que afecten la sana convivencia con sus vecinos.

**ARTÍCULO 184.** La Administración del Conjunto podrá exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infectocontagiosas de las mascotas, a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes.

**ARTÍCULO 185.** Queda prohibido la tenencia de animales salvajes, aves exóticas ó animales en vía de extinción.

**ARTÍCULO 186.** El incumplimiento de las anteriores disposiciones dará lugar a que el Administrador instaure querrela ante las autoridades de policía, las quejas pertinentes ante autoridades encargadas de la vigilancia y protección de los animales y solicite la imposición de multas ante el Juez competente por violación al Reglamento de Propiedad Horizontal, habiendo cumplido el debido proceso que está estipulado en el presente reglamento.

**ARTÍCULO 187.** Las quejas de los residentes contra el comportamiento de un animal doméstico, se recibirán en el Consejo de Administración por escrito, citando el número de casa donde habita el animal o sus características.

### **CAPITULO XIV**

#### **MANEJO DE BASURAS**

**ARTÍCULO 188.** En la zona de basuras de la unidad, está prohibido el reciclaje por parte de trabajadores y/o residentes de la unidad para su usufructo.

**ARTÍCULO 189.** No se podrán dejar las bolsas de desperdicios de las casas en las canecas ubicadas en las zonas comunes, en los pasillos, parqueaderos, jardines o por fuera de la unidad técnica de basuras.

**ARTÍCULO 190.** Diariamente se deben retirar las basuras de las unidades privadas empacándolas en bolsas plásticas de tamaño apropiado y amarrándolas en su extremo superior de manera que esta no se salga.

**ARTÍCULO 191.** Los desechos orgánicos e inorgánicos (cáscaras, vidrios, cartones, periódicos, papel, botellas, latas, plásticos.) deben ser separados y empacados en bolsa diferentes. Se

recomienda en bolsas Verdes disponer de los desechos orgánicos y bolsas grises disponer los desechos reciclables.

ARTÍCULO 192. Las basuras deben depositarse en LA UNIDAD TECNICA DE BASURAS, ubicada en la parte anterior del Conjunto.

ARTÍCULO 193. No se debe arrojar basuras, chicles u otros elementos desechados en sitios diferentes al cuarto de basuras o canecas dispuestas alrededor del Conjunto residencial.

ARTÍCULO 194. Cuando algún Residente o visitante esté haciendo uso de las zonas comunes, sus basuras o desechos deben botarse en las canecas dispuestas para esto, en ningún momento se deben arrojar al piso o parqueaderos.

ARTÍCULO 195. Los Residentes y/o Propietarios se comprometen a asistir a los cursos y capacitaciones que coordine la Administración relacionados con el manejo de basuras. Estos se programaran en días que permitirán la asistencia de todos los residentes.

#### **CAPÍTULO XV**

#### **FUMIGACIÓN**

ARTÍCULO 196. Es obligatorio fumigar el interior de los Casas cuando se programe por parte de la Administración. Esta labor en zonas comunes y bienes privados, debiendo por lo tanto los habitantes del Conjunto residencial autorizar el acceso del personal de Administración que tenga a su cargo esta actividad.

ARTÍCULO 197. Terminada la programación de fumigación del Conjunto residencial, los bienes privados que no hayan sido fumigados por razones inherentes a sus residentes contarán con 8 días calendario para solicitar la atención de este servicio. Pasado este tiempo será responsabilidad de sus residentes la fumigación del bien privado.

#### **CAPITULO XVI**

#### **TRASTEOS**

ARTÍCULO 198. El propietario notificara por escrito a la Administración mínimo con 8 días de anticipación, la entrada o salida de muebles, dejando constancia escrita de su aceptación para asumir responsabilidad en caso de daños en equipos, bienes privados o zonas comunes. Todo arrendatario que solicite autorización de ingreso al Conjunto residencial debe presentar un documento del propietario que lo autoriza debidamente para la ocupación de un bien privado. En este documento se debe especificar quien se responsabiliza con el pago de las cuotas de Administración, no obstante, la responsabilidad ante el Conjunto residencial por este concepto se aplicara de acuerdo a lo ordenado por la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 199. Se establece como horario de trasteos los días ordinarios de lunes a sábado de 9:00 AM a 6:00 PM en caso de que el trasteo tenga procedencia de otra ciudad y esta circunstancia sea demostrada e informada previamente se podrá autorizar por la Administración que se realice el día domingo. Todo trasteo debe informarse con anticipación mínimo de 8 días a la Administración. Es requisito indispensable que el inmueble a ocupar este a paz y salvo por todo concepto con la Administración. La Administración será la encargada de expedir certificado de paz y salvo por todo concepto con el CONJUNTO RESIDENCIAL cuando el interesado lo solicite, dicho certificado será necesario para efectuar la mudanza.

ARTÍCULO 200. Para el ingreso de trasteos es requisito indispensable llenar el formato de información de los nuevos residentes, el formato se suministra en la portería y debe ser entregado al momento de solicitar el ingreso de trasteos al Conjunto Residencial.

ARTÍCULO 201. Para el ingreso y salida de trasteos es indispensable estar a Paz y Salvo con las cuotas de Administración.

## **CAPITULO XVII**

### **VENTA, ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE RESIDENTE**

ARTÍCULO 202. En caso de venta, dación en pago, transferencia o arrendamiento de una Casa, el Propietario notificara oportunamente a la Administración señalando el nombre del nuevo adquirente o arrendatario la fecha de ingreso y cuando sea el caso la fecha de salida correspondiente, de acuerdo con el formato de registro respectivo. La información del formato debe ser diligenciado en su totalidad antes de ingresar al Conjunto Residencial. La información es de total reserva de la Administración.

ARTÍCULO 203. El nuevo propietario o arrendatario, dejara expresa constancia en la respectiva escritura y/o contrato de arrendamiento, sobre su conocimiento y voluntad de aceptación de las normas vigentes establecidas en el Reglamento de Propiedad horizontal y Reglamento de Convivencia y de las posteriores modificaciones a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 204. El arrendamiento o préstamo de un inmueble no exime al propietario de la responsabilidad de velar por que su INQUILINO CUMPLA Y RESPETE LAS NORMAS QUE CONTIENE ESTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 205. Todos los contratos de arrendamientos deben cumplir y estar sujetos a lo expresado en este reglamento. Cada vez que se arriende un bien privado se debe presentar con anticipación a la Administración y al Consejo toda la información necesaria sobre el arrendatario y el uso que se le va a dar a la propiedad, con mínimo 15 días de anticipación para hacer un estudio y análisis de los posibles residentes, con el único fin de preservar la seguridad y la armonía de la convivencia, la Administración y el Consejo deberán dar un concepto favorable o no de dichos solicitantes.

## **CAPITULO XVIII**

### **EQUIPOS E INSTALACIONES COMUNES**

ARTÍCULO 206. Solamente el personal autorizado por la Administración deberá operar los controles de sistemas eléctricos, citofonía, telefonía, bombas de las zonas comunes.

ARTÍCULO 207. Al hacer cualquier instalación, los Residentes deben abstenerse de hacer pasar por las fachadas de las casas cualquier tipo de cable o alambre eléctrico, telefónico o de televisión que afecte la estética de la fachada.

## **CAPITULO XIX**

### **CORRESPONDENCIA**

ARTÍCULO 208. Cuando un Residente deje en portería paquetes, o recomendados para ser entregados a terceras personas, el Residente dejara constancia en el libro de autorizaciones, registrando el nombre y el numero de cedula de ciudadanía de la persona que lo recogerá, quien firmara confirmando su recibo. Pasados tres días calendario se devolverá al Residente dejándose constancia en el libro de control cuando no haya sido recogido.

ARTÍCULO 209. Al ausentarse de la ciudad, el Residente deberá indicar, por escrito, el nombre y número de cedula de ciudadanía de la persona o personas que quedan autorizadas para reclamar su correspondencia si así lo desea.

ARTÍCULO 210. Si el residente espera mensaje o correspondencia de carácter urgente debe notificar y registrar en el libro de la portería su requerimiento. El portero dejara constancia en el mismo libro una vez se haya cumplido lo solicitado indicando el medio por el cual lo confirma: Personal o vía citofono.

ARTÍCULO 211. Toda correspondencia se depositara en el casillero de propiedad del bien privado. Es responsabilidad del guarda entregar de manera oportuna al Residente la correspondencia.

ARTÍCULO 212. Los elementos perecederos recomendados deben ser recogidos en el menor tiempo posible por el interesado. No es responsabilidad del Conjunto Residencial, la Administración o el portero si los elementos perecederos se dañan al no ser recogidos.

ARTÍCULO 213. La copropiedad no responderá en ninguna forma por la pérdida de prendas, dineros, títulos valores, joyas, etc., dejados en la portería, para esto se informara a los residentes oportunamente para que ellos sean los encargados de recibirlos.

## **CAPITULO XX**

### **MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD**

ARTÍCULO 214. La aplicación de las siguientes RECOMENDACIONES O MEDIDAS PREVENTIVAS DE SEGURIDAD ayudara a los Residentes a evitar accidentes o mejorar la seguridad física y personal en general:

- a) La salida de niños menores de edad del Conjunto Residencial se impedirá cuando estos no vayan acompañados de sus familiares o de personas previamente autorizadas por sus padres si no existe autorización expresa de sus padres o familiares mayores de edad. Igualmente, a la hora de esperar el bus escolar los niños deberán, por razones de seguridad, permanecer en el interior del Conjunto Residencial hasta la llegada del bus. Las empleadas del servicio no podrán sacar los niños del Conjunto Residencial salvo con la autorización escrita de los padres del menor.
- b) Cuando un Residente se ausente de su Casa debe dejarla con llave y las seguridades necesarias, dando instrucciones a las personas que queden la casa y tomar todas las medidas conducentes a su seguridad.
- c) Por razones de seguridad, las llaves de las Unidades privadas no deben ser dejadas en la portería. La instalación de alarmas ofrecen mayor seguridad a las Casas, en caso de tenerla no de a conocer la clave a personas extrañas o que no convivan en la casa.
- d) En el evento de extravío de las llaves se debe proceder al cambio de la combinación de las cerraduras.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



- e) Para la realización de reparaciones locativas, aunque se contrate personal conocido, no hay que dejarlos solos en las Unidades privadas.
- f) La salida de muebles y/o enseres será constatada en la portería cuando sea una persona no Residente quien lo efectúa. El Residente notificara previamente a la portería por escrito su autorización.
- g) No se deben guardar en las Unidades privadas sustancias que produzcan humedad, líquidos inflamables o corrosivos, explosivos y similares que produzcan humo o malos olores.
- h) Cuando se planeen ausencias prolongadas, el Residente debe cerrar las llaves de paso de agua, gas y apagar los breakers que dan servicio de energía su respectiva Unidad privada.
- i) El Propietario o usuario que se ausente dejando deshabilitado su Unidad privada por varios días debe informar a la Administración y dejar los datos que faciliten su ubicación o de la persona o personas que queden en poder de las llaves de la Casa para tener acceso en caso de emergencia.
- j) Los Residentes deben comunicar al Administrador todo caso de enfermedad o infección contagiosa y se encargaran de desinfectar su Unidad privada conforme a las exigencias de higiene.
- k) Cuando se despida a la empleada del servicio debe revisar minuciosamente sus joyas, dinero y objetos de valor antes de que esta se retire de la casa, y debe informar inmediatamente a la portería para que se cumpla la norma de requisa por parte del vigilante, adicionalmente se debe informar por escrito que la empleada del servicio doméstico ya no puede ingresar por parte de ese Residente a su unidad privada.
- l) Informar a la portería cuando se escuchen ruidos o golpes sospechosos en la parte exterior de su casa.
- m) Revisar sus equipos eléctricos y electrónicos efectuando los correctivos del caso cuando ofrezca peligro.
- n) Colaborar asistiendo a las reuniones de instrucción o simulacros que coordine la Administración, relacionados con el manejo del equipo de incendio, primeros auxilios, medidas de seguridad, evacuación, en caso de incendio y desastres naturales.
- o) Toda actitud sospechosa de personas que ingresen o intenten ingresar al Conjunto Residencial por áreas distintas a la entrada principal o de personas que rondan por las vías debe informarse a la portería.
- p) Es indispensable que los Residentes se dirijan por escrito a la Administración en las situaciones siguientes: Trasteos, notificación de ausencia, autorización para ingreso de nuevos empleados, autorización para salida de objetos o elementos y autorización para salida de vehículos a terceros.

## CAPITULO XXI

### INCUMPLIMIENTO DE NORMAS - PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

**ARTÍCULO 215. PROCEDIMIENTO:** Con el fin de dar cumplimiento al debido proceso y obrar de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, en caso de incumplimiento a cualquiera de las normas establecidas en el presente Reglamento de Convivencia se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

- 1.- Requerimiento o llamado de atención por escrito, indicando el plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.
- 2.- Citación al infractor para escucharlo en descargos. La no presencia dará lugar a la sanción de manera inmediata.
- 3.- Aplicación de la sanción, si hubiere lugar a ella.

**Nota:** Los casos de mayor gravedad serán evaluados por una junta conformada por la Administración, Consejo de Administración y Comité de Convivencia, quienes definirán el procedimiento especial a seguir.

**ARTÍCULO 216. SANCIONES:** El incumplimiento de cualquiera de las normas contenidas en el presente reglamento dará lugar a las siguientes sanciones:

- a) Primera llamada de atención: se hará de forma Verbal y Escrita por parte de la administración.
- b) Segunda llamada de atención: se hará efectiva la multa equivalente al 100% del valor de la cuota de Administración vigente.
- c) Reincidencia: dependiendo de la gravedad y reincidencia podrá ser multado hasta con un 300% del valor de la cuota de administración vigente.
- d) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, definido en la normatividad que rige el Régimen de Propiedad Horizontal

**ARTÍCULO 217.** La asistencia a las reuniones Ordinarias o Extraordinarias de Asamblea serán obligatorias para los Propietarios, y los Residentes y/o arrendatarios, tendrán la obligación de notificar por escrito de dichas citaciones a los Propietarios de la Unidad privada.

**ARTÍCULO 218.** La inasistencia a la Asamblea tendrá una multa equivalente al 50% de la cuota de Administración. Al finalizar la Asamblea se llamara a lista y se verificara el quórum.

**ARTÍCULO 219.** El hecho de no imponerse sanciones o que no se produzca el pago de una multa, no quiere decir, que el infractor o en su defecto el Propietario y/o Residente, no estén obligados a pagar los daños que generaron los hechos.

## REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y DE USO DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD



ARTÍCULO 220. Es obligación del infractor, suscribir la copia del comunicado de la sanción escrita u onerosa, como señal de conocimiento y aceptación, en caso de negarse a firmar, esta será firmada por dos testigos.

ARTÍCULO 221. Las sanciones tienen efecto inmediato para todos los infractores después de la notificación por parte de la Administración y en todo caso, el Propietario y/o Residente será solidario con el pago de la multa que le será facturada conjuntamente con la cuota de Administración y generará intereses de mora a una tasa igual a la que se maneje en los casos de mora por cuotas de Administración.

ARTÍCULO 222. Los dineros que se recauden por este concepto, harán parte de ingresos adicionales de la Copropiedad.

ARTÍCULO 223. Teniendo en cuenta que el inadecuado manejo de las mascotas es una de las conductas que mayores inconvenientes generan en una Copropiedad, toda mascota que se sorprenda deambulando por las zonas comunes del Conjunto Residencial, el Propietario debe cancelar una sanción diaria del 30% del valor de la cuota de Administración.

ARTÍCULO 224. Es de carácter obligatorio que todo nuevo Residente antes de ingresar al Conjunto Residencial adquiera el presente Reglamento y se entere de las normas de convivencia que rigen en PEÑABLANCA Casas en Conjunto Residencial.

ARTÍCULO 225. El presente REGLAMENTO DE CONVIVENCIA que deberá operar en EL CONJUNTO RESIDENCIAL PEÑABLANCA rige a partir del 16 de Marzo de 2013 fecha en la cual fue aprobado por la mayoría de la ASAMBLEA GENERAL de COPROPIETARIOS.

ARTÍCULO 226. El presente Reglamento de convivencia consta de 227 ARTÍCULOS debidamente foliado y firmado por el PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE Y SECRETARIO de la Administración.