



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARÁ

CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE BATARÁ MANUAL DE CONVIVENCIA

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA	4
CAPITULO II. OBJETIVO GENERAL.....	4
CAPITULO III OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	5
CAPITULO IV. NATURALEZA Y DOMICILIO.....	5
CAPITULO V. RECURSOS Y PATRIMONIO	6
CAPITULO VI. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.....	6
CAPITULO VII. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	8
CAPITULO VIII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	10
CAPITULO IX. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN	12
CAPITULO X. ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	13
CAPITULO XI. SEGURIDAD	17
CAPITULO XII. REUNIONES SOCIALES EN LAS ÁREAS COMUNES	21
CAPITULO XIII. REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TITULO	21
CAPITULO XIV. REPARACIONES LOCATIVAS.....	22
CAPITULO XV. ZONAS COMUNES	24
CAPITULO XVI. DE LOS BIENES DE USO COMÚN	24
CAPITULO XVII. ASEO AREAS COMUNES.....	26
CAPITULO XVIII. USO DE LAS VENTANAS.....	26
CAPITULO XIX. TRASTEOS Y MUDANZAS.	27
CAPITULO XX. MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS.....	27
CAPITULO XXI. CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPEFACIENTES O SUSTANCIAS PSICOTROPICAS.....	28



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARA

CAPITULO XXII. VISTANTES, DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA.....	28
CAPITULO XXIII. MASCOTAS.....	29
CAPITULO XXIV. PARQUEADEROS	31
CAPITULO XXV. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.	33
CAPITULO XXVI. USO DEL SALON SOCIAL.	33
CAPITULO XXVII. JUEGOS INFANTILES.....	37
CAPITULO XXVIII. USO DE LA PISCINA.....	37
CAPITULO XXIX. USO DE CARROS DE MERCADO.....	39
CAPITULO XXX. USO DEL GIMNASIO.	40
CAPITULO XXXI. SOBRE LAS SANCIONES	40
CAPITULO XXXII. INSTRUCTIVO DEL CORRECTO USO DE ASCENSORES.	45
CAPITULO XXXIII. DISPOSICIONES FINALES.....	45



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARÁ

MANUAL DE CONVIVENCIA. RESERVA DE BATARÁ.

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes a cualquier título, que están obligados a la estricta observación y cumplimiento de la Ley 675 de 2001, el Código de Policía y el Código de Comercio que regulan el Reglamento de Propiedad Horizontal de Reserva Batará.

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un acto de tolerancia: la base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del manual de convivencia de RESERVA DE BATARÁ., es el de señalar las proposiciones que socialmente se tiene como necesarias para procurar esta realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente Manual de Convivencia es de obligatoria observancia para todos los propietarios, residentes o tenedores a cualquier título, de las unidades privadas de RESERVA DE BATARÁ. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la administración al residente y/o propietario de inmuebles, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, cuando el residente o propietario autorice el ingreso de un visitante, se hace responsable del comportamiento de sus invitados dentro del conjunto acatando las normas del presente manual.

Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso residencial y las unidades privadas conformadas por parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

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.

La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo.

Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARÁ, acoge para su bienestar los siguientes principios de convivencia:

1. Los propietarios, arrendatarios y residentes se comprometen a practicar la cooperación, la solidaridad, la cordialidad, la responsabilidad, el civismo, la tolerancia, el diálogo, la concertación, la convivencia pacífica y la integración, en función social y ecológica.
2. Los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como los copropietarios y residentes respetarán la dignidad humana, elemento que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones, respetando las diferencias, siendo tolerantes ante la diversidad y procurando mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
3. Las actuaciones de la Asamblea, el Consejo de Administración, el comité de Convivencia y la Administración, con relación a la imposición de sanciones y multas, preservarán el debido proceso, el derecho a la defensa, a la controversia y la impugnación.

CAPITULO II. OBJETIVO GENERAL

El Manual de Convivencia es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, el Administrador, el Consejo de Administración, propietarios, y arrendatarios, para establecer conductas o actos no permitidos, en los que incurren los propietarios y/o arrendatarios de los bienes privados, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse.



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARÁ

CAPITULO III OBJETIVOS ESPECIFICOS

RESERVA DE BATARÁ, tendrá como objetivos:

1. Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios y arrendatarios que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales. Apoyar la organización de eventos integradores, partiendo del presupuesto del conjunto aprobado para este rubro.
2. Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del Conjunto (campañas, capacitaciones, avisos entre otros.) de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente estatuto.
3. Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal de RESERVA DE BATARÁ, en el presente estatuto y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
4. Solicitar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

CAPITULO IV. NATURALEZA Y DOMICILIO

Artículo 1. RESERVA DE BATARÁ, es una propiedad horizontal de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente, sin ánimo de lucro y ceñida a una administración provisional.

Artículo 2. El domicilio legal de RESERVA DE BATARÁ es la calle 82 No 34-95, en la ciudad de Pereira, Risaralda.

Artículo 3. Estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Código Civil, Código de Policía, Ley 746 de 2002, Ley 675 de 2001, Código General del Proceso, Reglamento de Propiedad



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARÁ

Horizontal, el presente manual, jurisprudencia y demás normas legales sobre la materia.

CAPITULO V. RECURSOS Y PATRIMONIO

Artículo 4. Los recursos de RESERVA DE BATARÁ provendrán de las cuotas de aportes ordinarios y extraordinarios con las cuales contribuyen los propietarios que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba debido a sus actividades.

Artículo 5. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación de la Unidad Residencial y con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

Artículo 6. El patrimonio de RESERVA DE BATARÁ, lo constituyen los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

CAPITULO VI. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

Artículo 7. Los propietarios, arrendatarios y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderaciones necesarias para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

Artículo 8. El destino ordinario de los bienes comunes es servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

dueños de los inmuebles, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

Artículo 9. Es función prioritaria de la comunidad, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 10. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días deberán ser informadas por escrito a la Administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

Artículo 11. El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con las personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Conjunto.

Artículo 12. Todos los apartamentos de RESERVA DE BATARÁ se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto.

Artículo 13. Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

Artículo 14. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del conjunto las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para asamblea general y extraordinaria, los propietarios de bienes privados podrán asistir directamente o por medio de sus representantes o delegados, representación que se podrá realizar por medio de poder escrito y firmado, sin necesidad de autenticación.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo trato.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
4. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias acordadas y decididas en Asamblea General.
5. Cuidar las zonas comunes, jardinerías y zonas verdes del conjunto y cooperar con la administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
6. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración. Quien incumpla esta norma se le hará un llamado de atención.
7. Presentar con el mayor respeto las quejas, peticiones y reclamos ante el personal que conforma la administración, el equipo de aseo y seguridad y demás equipo que labore para el conjunto. Ante cualquier agravio, escrito, verbal o de hecho, se procederá con las sanciones que establezca el presente reglamento, y en caso de que así lo amerite tales circunstancias serán puestas en conocimiento de las autoridades respectivas para lo de su cargo.
8. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, solamente por medio escrito y por medio de correo electrónico, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado; por parte de la administración se fijan los plazos que la ley defina para las respuestas a los derechos de petición.
9. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
10. En caso de que la unidad privada este en arriendo el propietario se obliga a atender las quejas y reclamos que la administración le presente como ocasión de actos perturbatorios de la tranquilidad y la sana convivencia ocasionados por los arrendatarios.

CAPITULO VII. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 15. Disponer, usar y gozar con plena autonomía de los servicios y bienes en esta unidad privada de acuerdo con la ley, al



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

reglamento de propiedad horizontal y a este manual, dentro de las limitaciones expuestas en las citadas normas.

Artículo 16. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Artículo 17. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos, respetando las normas establecidas para tal efecto y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

Artículo 18. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto, siempre y cuando este habilitado para ello, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia determinaran tal habilidad.

Artículo 19. Solicitar a los organismos de la copropiedad facultados para sancionar, la imposición de las multas y sanciones establecidas en la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual, a los infractores a las normas establecidas.

Artículo 20. Exigir a la administración el fiel cumplimiento de los derechos que le otorgan a los copropietarios, la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual de convivencia.

Artículo 21. Solicitar a la administración, dentro de los términos establecidos en la ley 675 de 2001, la información contable, junto con los detalles a que haya lugar.

Artículo 22. En todo caso los propietarios podrán solicitar, por vía de derecho de petición escrito, información contable en cualquier tiempo cuando se necesite aclarar alguna duda, la administración contara con los términos que la ley fija para dar respuesta a los derechos de petición.

Artículo 23. Ser escuchado por la administración en cualquier momento y/o por el consejo de administración, para lo cual se deberá presentar por escrito el motivo de la consulta. La administración y el consejo de



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

administración contarán con los términos que la ley fija para dar respuesta a los derechos de petición.

Artículo 24. Solicitar al administrador, por escrito, la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. La administración y el consejo de administración calificarán la pertinencia de las razones de la solicitud de convocatoria y así lo harán saber al peticionario en su respuesta.

CAPITULO VIII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Es un organismo conciliador de la propiedad horizontal de RESERVA DE BATARÁ, este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en actas suscritas por las partes y por los miembros del comité de convivencia.

Artículo 25. Funciones. El Comité de Convivencia tendrá las siguientes funciones:

1. Intermediar en los conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios del conjunto, o entre aquellos y la administración, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, debido a la aplicación o interpretación de la ley, el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual de convivencia, con el fin de lograr acuerdos conciliatorios.
2. El comité de convivencia procurará obtener acuerdos de conciliación entre las partes ante las cuales está facultado para actuar, sin embargo, su actuación no será prerequisite para la imposición de multas por parte del consejo de administración.
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.
4. Desarrollar las demás funciones que le señalen las disposiciones legales que regulen su actividad como tal.

Artículo 26. El comité de convivencia será elegido por la Asamblea General de Propietarios, para un periodo de un (1) año.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARÁ

Artículo 27. El comité de convivencia será elegido estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

Artículo 28. El Comité de Convivencia no podrá aplicar sanciones en ningún caso.

Artículo 29. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios de bienes privados de RESERVA DE BATARÁ, entre éstos y los órganos de control, o entre éstos últimos, por razones fuera de la ley, o por razón de la aplicación o interpretación de la ley, del reglamento de propiedad horizontal, o del presente manual de convivencia, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en común en el conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley, el reglamento de propiedad horizontal o el presente el presente manual. Dicho comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por sus miembros. La participación de los miembros del comité de convivencia será ad-honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Organismos tales como casas de justicia, consultorios de conciliación, Cámara de Comercio, y demás organismos y entidades creadas por la ley.

3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo I del Título II del Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARA

CAPITULO IX. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

Artículo 30. Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción todas las conductas que se señalen como tales en el presente manual de convivencia y sin perjuicio a lo regulado en la ley 675 de agosto 3 de 2001, además de las siguientes:

1. Cambio de destino de los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Realizar cualquier tipo de intervención o modificación en los muros estructurales de los inmuebles, tanto casas como apartamentos.
4. Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios.
5. Todo acto que perturbe la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios.
6. Todo acto o acción que afecte la salud pública de los residentes.
7. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o arrendatarios.
8. Elevar nuevos pisos o reformar espacios, sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento, o sin la debida licencia urbanística.
9. Todo acto que atente contra el respeto y dignidad del personal seguridad, aseo y de la administración.
10. No recoger las heces de las mascotas.
11. No respetar los instructivos de reformas como permisos o autorizaciones.
12. Desatender las medidas adoptadas por la administración y comunicadas por este manual de convivencia o por medio de las circulares.

Parágrafo. Las conductas enumeradas podrán ser puestas en conocimiento de la autoridad correspondiente por un propietario, arrendatario, por el administrador, o por algún integrante del Consejo de Administración, independiente de la sanción que se adopte al interior del conjunto por los órganos de control y administración, siempre y cuando dichas conductas sean de competencia de las autoridades civiles y administrativas correspondientes.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

CAPITULO X. ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

Artículo 31. Insalubres. Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios, arrendatarios, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación dada por el Consejo de Administración. Para los anteriores efectos se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. El incremento de humo de cigarrillo, como también el consumo de marihuana y cualquier otro tipo de sustancia que ponga en riesgo la salud y el bienestar de cualquier habitante del conjunto.
3. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo y estupefacientes.
4. Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su recorrido.
5. Arrojar o depositar basuras, en lugar distinto y por fuera del horario, establecidos para su recolección.
6. Arrojar y/o depositar bolsas muy grandes de basuras que puedan ocasionar el indebido uso del almacenamiento de basuras o pueda presentar el taponamiento al shut.
7. No recoger el excremento o heces de mascotas dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.
8. Todas aquellas actividades señaladas en las disposiciones legales que regulan la materia, como el Código Nacional de Policía y la ley 675 del 2001 en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o arrendatarios.

Artículo 32. Inmorales. Son todos aquellos actos o actividades realizados en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Consejo de Administración, conductas como:

1. El ejercicio de la prostitución al interior de las unidades privadas.
2. El desarrollo y ejercicio de actividades como "web cam" y otras actividades similares.
3. La desnudez o exhibición en ropa íntima utilizando los balcones de las unidades privadas cuando estos sitios sean visibles para los demás residentes.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

4. Todo acto que atente contra el bienestar de los menores de edad conforme a lo establecido en la ley.
5. Establecer venta, expendio o consumo de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales.
6. Las demás conductas consideradas como infracción en las disposiciones legales como el Código penal colombiano, Código Nacional de Policía, y demás normas concordantes.

Artículo 33. Incómodas. Son los actos o conductas que molestan, y que son contrarias a la buena disposición de las cosas, y al uso que se deba hacer de ellas, serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación Consejo de Administración, y se enumeran las siguientes:

1. La emisión de humo, polvillo, o emanaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones, será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, televisores, teatros, video juegos, etc.
3. Sacudir o limpiar alfombras, arrojando polvo o basura hacia las zonas comunes, o perjudicando cualquier otra unidad privada.
4. Las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas se pueden realizar siempre y cuando se guarde un moderado volumen de acuerdo con los decibeles establecidos por la autoridad competente.
5. Usar vehículos automotores sin silenciador, motores en general sin filtro y silenciador, o instalaciones eléctricas que interfieran en las recepciones de radio, televisión, internet o cualquier otra señal similar de los vecinos.
6. Accionar, sin causa justificada, campanas o alarmas.
7. Instalar, sin permiso o autorización legal, antenas o aparatos transmisores de radio.
8. Desarrollar cualquier actividad industrial o comercial que produzca ruidos, invasión de zonas comunes y molestias para los residentes del conjunto.
9. No se permite el acto de colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad, salvo permiso de la administración, o del organismo que corresponda.
10. Todo acto que, en el ejercicio de cualquier actividad, oficio, o profesión de índole doméstica ocasione ruido molesto al vecino, entre



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

las cinco de la tarde 5:00 p.m. y las ocho de la mañana 8:00 a.m. de lunes a viernes y los sábados y domingos de 11:00 pm a las 8:00 a.m.

11. No se permite el juego de monopatín, fútbol, u otras actividades recreativas en áreas de circulación.

12. Actos como arrojar basura, colillas de cigarrillo, u otro objeto en zonas comunes.

13. Todo acto derivado de la influencia de un estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, que altere la tranquilidad en las zonas comunes.

14. El consumo de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público y/o en unidades privadas cuando se ponga en riesgo y se afecte la salud o el bienestar de los residentes de otra unidad privada.

15. Todo acto o actividad que incomode a los residentes del conjunto, y generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.

16. No se permite utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, u otros elementos similares.

17. No está permitido colocar cortinas, persianas, blackouts, o cualquier otro sistema similar en las ventanas de las unidades privadas del conjunto con colores rojos, verdes, rosados, purpuras fucsias, café oscuro y cualquier otro tipo de color fluorescente, que no permite guardar la uniformidad que debe primar para este tipo de casos. En su lugar, se permitirán colores acordes con la uniformidad que se desea establecer, por ejemplo, como el Blanco, Beige o colores en tonos claros.

18. No está permitido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.

19. No se permite la publicidad, venta y promoción de productos, contenidos, servicios, trabajos propios y/o ajenos a través de anuncios expuestos materialmente en pendones, carteles, letreros y avisos al exterior de los apartamentos.

20. Las demás conductas que se puedan encuadrar en el tipo regulado en este artículo y que estén contenidas en las disposiciones legales pertinentes como el Código Penal Colombiano, Código Nacional de Policía, y demás normas concordantes.

Artículo 34. Peligrosas. Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción las siguientes:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. La tenencia y almacenamiento de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los propietarios o arrendatarios.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
5. Ocasionar, por cualquier medio, el cerramiento de las puertas y puntos de evacuación.
6. No intervenir adecuadamente con el debido mantenimiento las conexiones eléctricas, de agua, de gas y demás conexiones similares.
7. Las demás conductas que se puedan encuadrar en el tipo regulado en este artículo y que estén contenidas en las disposiciones legales pertinentes como el Código Penal Colombiano, Código Nacional de Policía, y demás normas concordantes.

Artículo 35. Dañinas. Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Consejo de Administración, éstas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño no el peligro. Sin ser excluyente con relación a su concepto, entre otras se señalan las siguientes actividades:

1. La manipulación de equipos o máquinas de exclusiva propiedad del conjunto residencial sin la debida autorización de la administración.
2. Toda actividad que por su ocurrencia genere un daño a cualquier equipo del conjunto, como por ejemplo si se deja abierta una llave de agua de una unidad privada y por esa razón ingresa agua al ascensor y ello ocasiona un daño en tal equipo.
3. Arrojar desde cualquier zona privada elementos o materiales que ocasionen un daño en otra unidad privada, en alguna zona de uso común, o en cualquier equipo de la propiedad horizontal.
4. Arrojar cualquier elemento, liquido, o sustancia a la piscina que ocasione un perjuicio a la misma.
5. Las demás conductas que se puedan encuadrar en el tipo regulado en este artículo y que estén contenidas en las disposiciones legales



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

pertinentes como el Código Penal Colombiano, Código Nacional de Policía, y demás normas concordantes.

Artículo 36. Prohibidas. Todas las actividades anteriormente enumeradas, y que, estén contenidas en las disposiciones legales pertinentes como el Código Penal Colombiano, Código Nacional de Policía, y demás normas concordantes, son prohibidas y serán objeto de sanción por parte del Consejo de Administración, sin perjuicio de las acciones legales que se puedan derivar y que sean competencia de las autoridades respectivas.

CAPITULO XI. SEGURIDAD

Artículo 37. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. El personal de la empresa de seguridad y vigilancia llevará en todo momento el registro de los visitantes en un libro para dicho efecto, igualmente debe llevar un libro de minuta y de correspondencia, libros donde se deben anotar de manera constante, objetiva, precisa y sin omitir detalles, las incidencias que corresponda a cada situación. Estos libros serán presentados ante la administración y la supervisión de la empresa de vigilancia para su revisión y verificación.
2. El personal de la empresa de seguridad y vigilancia está autorizada para tomar el control de las posibles irregularidades que surjan dentro del conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, en la policía, ambulancias, bomberos, o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus supervisores y a la oficina de administración.
3. Será obligatorio avisar a la policía en los siguientes casos:
 - 3.1. Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por la administración, por violación del horario, y/o por incurrir en alguna de los actos prohibidos en este manual de convivencia, y las personas responsables nieguen a acatar las normas del conjunto.
 - 3.2. Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.)
 - 3.3. Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

3.4. La vigilancia, sin excepción, prohibirá la entrada al Conjunto de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, cuando no se pueda hacer contacto por medio telefónico con el propietario o residente, la vigilancia en estos casos no está autorizada para acompañarlos o escoltarlos hasta la vivienda a visitar.

3.5. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto del personal doméstico de limpieza que no esté debidamente registrado ante la oficina de administración. De ocurrir esto, deberá contactar al propietario o inquilino para que acuda de inmediato a realizar el registro formal. A diario, o cada vez que ocurra, deberá anotarse en el Libro de Visitantes el ingreso y salida de este personal.

3.6. La vigilancia velará porque todo visitante, contratista, proveedor de servicios y personal doméstico de limpieza que desee ingresar al Conjunto lo haga por la entrada peatonal, siguiendo el registro de visitantes.

3.7. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso y estadía de peatones ajenos a la copropiedad en el área de entrada y salida del Conjunto.

3.8. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso de vehículos de servicio público a los parqueaderos, sólo en caso de emergencia o vulnerabilidad.

3.9. En caso de que exista una casa o apartamento en venta o en arriendo, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración la autorización por escrito con las citas de los posibles compradores y/o arrendatarios para permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el residente vendedor o el agente inmobiliario autorizado por la administración. Por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en venta o arriendo.

3.10. La vigilancia sólo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía responsable, solicitando y anotando en el Libro de Minuta, los siguientes datos:

- a) Nombre de la compañía.
- b) Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
- c) Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color.
- d) Nombre del solicitante del servicio y número del apartamento.
- e) Hora de entrada y salida.
- f) Autorización por escrito de la administración.



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARA

3.11. La vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Conjunto durante la mudanza.

3.12. El horario de los trasteos será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a sábado.

3.13. La vigilancia permitirá el acceso al Conjunto del personal obrero contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones, siempre y cuando estén debidamente autorizados por la administración y en la jornada de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 2:00 p.m. Los domingos y festivos no se permitirá el ingreso al Conjunto personal de obra, ni cualquier clase de instalador, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente.

3.14. No permitir el préstamo de parqueaderos privados a personas ajenas al Conjunto.

3.15. La vigilancia informará a la administración acerca de conductas prohibidas tales como consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en los estacionamientos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin.

3.16. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Conjunto. Además, deberá dejar el registro en la minuta.

3.17. La vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos utilizando mangueras. Les hará saber que queda totalmente prohibido que los visitantes laven de cualquier forma sus vehículos dentro del Conjunto.

3.18. El personal de vigilancia podrá revisar a la entrada y salida los vehículos de visitantes junto con el baúl, y también podrá solicitar que sean bajados los vidrios al ingreso y salida para su reconocimiento. igualmente podrá revisar las pertenencias de las empleadas de servicio doméstico al momento de salir de la copropiedad. Los copropietarios y residentes están en la obligación de permitir este registro.

3.19. La vigilancia velará por el correcto uso de los parqueaderos de visitantes. No permitirá que los vehículos se estacionen en áreas no destinadas para tal fin. En caso de encontrarse un vehículo mal estacionado, deberá notificarse al conductor para que se estacione correctamente dejando nota en la minuta e informando a la administración.

3.20. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto a camiones o vehículos que traigan materiales a granel; tales como: arena, tierra,



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

piedra picada, o cualquier otro material de construcción, a menos que tengan la autorización escrita de la Administración. Informará que está terminantemente prohibido dejar dichos materiales en las áreas de acceso a los módulos de apartamentos, estacionamientos, escaleras, pasillos u ocupando espacios de uso exclusivo de otro(s) residente(s).

3.21. La vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté autorizado por escrito por la administración, quien en este caso será la única autoridad quien podrá permitir la salida del vehículo en esas condiciones.

3.22. El manejo de circuito cerrado de televisión será de uso exclusivo del personal de vigilancia, sólo se suministrará información y/o grabaciones a residentes con previa autorización dada por la administración. Tampoco se suministrará la ubicación estratégica y modos de grabación.

3.23. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir de la firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de este último.

3.24. El allanamiento sólo procede en los casos previstos en la Ley y por orden de la autoridad competente. En este caso se deberá verificar la autenticidad del allanamiento.

3.25. Para la salida de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitantes y empleadas del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita de la administración.

3.26. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar llaves de vehículos ni de acceso a sus unidades en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.

3.27. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar elementos dentro, fuera o sobre los vehículos estacionados en los parqueaderos del conjunto, toda vez, que la custodia y cuidado de los mismos es de exclusiva responsabilidad de sus propietarios, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.

3.28. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar bicicletas en los parqueaderos del conjunto ni en las zonas comunes toda vez, que la custodia y cuidado de los mismos es de exclusiva responsabilidad de sus propietarios, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del residente.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

3.29. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales, solicitar préstamos de dinero a los propietarios o tenedores de las unidades privadas.

3.30. Al personal de vigilancia no le es permitido: hacer mandados a los propietarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, cuidar vehículos estacionados en las bahías.

3.31. El Personal de vigilancia y recepción está autorizado para: confirmar la salida de los niños menores de 14 años, cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores; llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.

3.32. Los mensajeros, contratistas de UNE, CLARO, ETB, DIRECTV, TELMEX etc., sólo podrán ingresar con la autorización de la administración y del propietario del apartamento al que se dirijan. El incumplimiento a estas normas causará sanciones o cambio de guarda de seguridad según sea el caso

CAPITULO XII. REUNIONES SOCIALES EN LAS ÁREAS COMUNES

Artículo 38. Queda prohibido programar y realizar las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

Artículo 39. Residentes y visitantes deben guardar el decoro y buen comportamiento en las áreas comunes.

Artículo 40. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido reservado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

Artículo 41. Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como portería, parqueaderos y zonas de acceso a las torres, etc.

CAPITULO XIII. REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TITULO



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARÁ

Artículo 42. De acuerdo al artículo 18 de la Ley 675 de 2001, que trata el tema de las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado, los residentes de RESERVA DE BATARÁ se obligan a usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto y evitar producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o que afecten la salud pública.

Artículo 43. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción del Manual de Convivencia. La aplicación de las sanciones frente a las conductas anteriores procederá de acuerdo con el presente manual de convivencia sin perjuicio a dar curso a la acción o querrela policiva respectiva a que haya lugar se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando se acceda el horario permitido y se reporten dos o más quejas de un mismo incidente.

Artículo 44. Por lo anterior está prohibido, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, y lo establecido por el Código de Policía, perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, televisores, teatros, video juegos, radios y/o instalar discotecas; están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos y en las zonas comunes.

Para el uso del salón social y el salón de juegos, la administración dará la autorización para ser usados una vez el propietario se encuentre al día con el canon de administración.

CAPITULO XIV. REPARACIONES LOCATIVAS

Artículo 45. Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben obtener de la administración una autorización con el lleno de los siguientes requisitos:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto Residencial, ni afecte la salubridad de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares, ni alterar los servicios comunes o las fachadas de este.
3. Los demás requisitos que la administración exija de acuerdo con la naturaleza de la obra o modificación.
4. Comprometerse a no realizar reformas a la estructura y a la fachada de cada inmueble, y en general cada reforma que no sea interna se debe consultar con la administración para su respectiva aprobación.

Artículo 46. La administración podrá exigir póliza de responsabilidad civil contractual y extracontractual que proteja la copropiedad, en los casos que la obra o modificación lo amerite.

Artículo 47. Las obras en las unidades privadas deberán contratarse en la jornada de lunes a viernes en el horario de 08:00 am a 12:00 pm y de 1:00 pm a 05:00 pm, y sábados de 08:00 am a 02:00 p.m., con máximo 3 trabajadores dentro del lugar, quedando expresamente prohibido adelantar obras remodelaciones o reparaciones los domingos o días festivos, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente. Será responsable de la limpieza de las zonas comunes luego de una obra de remodelación la persona que contrató dicha obra o labor. Los daños que se lleguen a presentar por ejecución de la obra o labor, en las ventanas, en los sifones u otro tipo de instalaciones serán de responsabilidad de quien contrató la obra o labor. Al finalizar cada obra o remodelación la administración deberá constatar las situaciones anteriormente descritas.

Artículo 48. En caso de que ocurran daños en las zonas comunes y quien ejecutó la obra o labor no cubra el valor de estos, la administración queda autorizada para incluir en la respectiva factura de cobro de administración el valor de los daños no pagados. Se facturará con cargo a la unidad privada donde se ejecutó la obra o labor.

Artículo 49. Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estará a cargo del residente que adelanta la obra, teniendo en cuenta que las únicas empresas con



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

responsabilidad para recoger escombros son las empresas de acueducto y aseo.

Artículo 50. Cuando se realice algún mantenimiento en alguna unidad privada, el propietario y/o residente entregará una carta de compromiso, formato que suministrará la Administración, y en la que señalará que en la eventualidad de causar daños a la copropiedad acepta a su cargo el pago inmediato del valor de las reparaciones, arreglos o reemplazos que se generen. En caso de no pagar de manera inmediata los daños causados su valor se cargará a la factura de administración.

CAPITULO XV. ZONAS COMUNES

Artículo 51. Del proceder en las zonas comunes:

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes, jardines y parqueaderos.
2. Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
3. Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 8 años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores de edad encargados de cuidarlos.
5. Dentro del área común de la piscina no podrán permanecer los niños menores de 12 años sin que estén acompañados por una persona mayor de edad, encargada de su cuidado.
6. La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los propietarios y/o residentes del Conjunto, los cuales deberán asumir su correspondiente costo.

CAPITULO XVI. DE LOS BIENES DE USO COMÚN

Los propietarios de unidades privadas y sus arrendatarios a cualquier título deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

Artículo 52. Obligaciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de estas o que se impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Conjunto.
4. Recoger los excrementos que su mascota deja en las vías, jardineras y demás zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y trailla.
5. Velar que los menores no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.
6. Evitar que los menores jueguen y/o corran en los corredores de los apartamentos, con el fin de evitar molestias a los residentes y posibles accidentes.
7. Por seguridad de los menores queda prohibido el uso de los parqueaderos como espacio de juegos.

Artículo 53. Prohibiciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes diferentes a las aprobadas por la Asamblea.
Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del Conjunto, sin autorización previa del Administrador.
3. Tener dentro del Conjunto animales que atenten contra la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

4. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, como corredores, área de acceso al Conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas.
5. Hacer uso de bicicletas, patinetas, patines, balones y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal o provocando ruidos cerca del inmueble del vecino con objetos anteriormente mencionados.
6. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Conjunto.

CAPITULO XVII. ASEO AREAS COMUNES

Artículo 54. Es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas en el sitio correspondiente de acuerdo con el instructivo de recolección de residuos entregado a cada propietario o residente. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en áreas comunes, ni frente a los inmuebles.
3. Se prohíbe, excepto a las aprobadas por la Asamblea, dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aún en forma temporal, por tanto, se prohíbe colgar ropa, tapetes, zapatos, etc., pasillos, entradas y ventanas.
4. Los jardines, los pasillos y escaleras de apartamentos, los sótanos hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior de la unidad residencial.
5. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del Conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas.

CAPITULO XVIII. USO DE LAS VENTANAS.

Artículo 55. Siendo otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, el vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético se exige y queda prohibido:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. Arrojar basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos en las áreas comunes, o utilizar las zonas sociales, públicas o privadas como "sanitario" de sus mascotas.
2. No se podrán colgar ropas, tapetes u otros elementos, mantener cajas y desorden.
3. Colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles, puertas de acceso al Conjunto o en las carteleras comunes sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

CAPITULO XIX. TRASTEOS Y MUDANZAS.

Artículo 56. Para los casos de entrada o salida de trasteos o mudanzas se requiere el PAZ Y SALVO por escrito expedido por la Administración.

Artículo 57. Se deberá enviar carta a la Administración con un mínimo de ocho (8) días de anticipación, dando aviso de este hecho, informando la fecha y hora en que realizará la mudanza, la identificación de la unidad privada y el nombre de la persona responsable del mismo. Si durante la mudanza o trasteo se producen daños en las zonas comunes, la persona responsable deberá pagar dichos daños, de no hacerlo, se facturará junto con la cuota de administración el cargo correspondiente al daño ocasionado. El horario del trasteo será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a sábado.

Parágrafo 1. Los propietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la Administración, pagos extraordinarios y/o multas no tendrán autorización para ingresar trasteos hasta cuando no tengan su paz y salvo.

Parágrafo 2. El uso de escaleras y zona de acceso, tanto en trasteos como durante reparaciones locativas debe ser razonable y cuidadoso con el fin de evitar daños.

CAPITULO XX. MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS.

Artículo 58. Todos los residentes podrán eliminar sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. Utilizar las bolsas plásticas debidamente anudadas.
2. No deberán arrojar colillas de cigarrillos, ni desperdicios de comida que no estén contenidas en bolsas plásticas bien cerradas; tampoco deberán sacudirse las bolsas de las aspiradoras en el cuarto de basuras.
3. Las basuras o residuos no podrán depositarse en los halls, ni en zonas comunes.
4. Los residentes depositarán en el cuarto de basuras ubicado en la zona de la portería, bolsas que contengan vidrio, las bolsas de gran tamaño y cartones grandes previamente plegados.
5. Está prohibido arrojar basuras, colillas, papeles, cualquier clase de objetos o desperdicios, por las ventanas y balcones de las unidades privadas, a los patios y hall de uso común del Conjunto.
6. Los residentes deben arrojar por el shut correspondiente bolsas de basura que cumplan con las indicaciones dadas por la Administración en procura de no provocar el taponamiento de los canales del shut de basuras.
7. En el mismo horario establecido la basura será recogida por el personal de aseo para ser llevada al sitio de disposición ubicado en la portería del conjunto.
8. Los horarios establecidos para el uso del shut son:
Lunes a viernes de 6:00 am a 8:00 pm
Sábados domingo y festivos de 8:00 am a 8:00 pm
Tener en cuenta que quien deba disponer residuos por fuera de este horario debe dirigirse al primer piso y depositarlos directamente en el área de almacenamiento temporal de Residuos.

CAPITULO XXI. CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPEFACIENTES O SUSTANCIAS PSICOTROPICAS.

Artículo 59. Queda rotundamente prohibido el consumo de tabaco, bebidas embriagantes, estupefacientes o sustancias psicotrópicas en las zonas o bienes de uso común del Conjunto.

CAPITULO XXII. VISTANTES, DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA.

Artículo 60. Sin excepción el ingreso de visitantes y los pedidos a domicilio serán autorizados por la unidad receptora, y estarán bajo su responsabilidad con la observancia de los siguientes parámetros:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. Se permitirá el ingreso al Conjunto de servicios a domicilio, siempre y cuando el residente lo autorice previamente, quien preste el servicio debe identificarse y dejará un documento con foto en portería, el vigilante deberá dejar el correspondiente registro en la minuta. Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.
2. Se prohíbe el ingreso a los parqueaderos del conjunto, motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicios a domicilio.
3. Queda prohibida la fijación de carteles o vallas publicitarias en las zonas comunes de la copropiedad.
4. Los carteles de arriendo y venta sólo podrán ser publicadas en las unidades privadas y en la cartelera en la forma prevista por la Administración, que está fijada en la portería para tal efecto.
5. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad del personal que se dedique a las ventas ambulantes.
6. Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, cualquiera que sea su naturaleza.
7. Todo domicilio deberá ingresar por la portería peatonal con previa autorización de la unidad privada que solicitó el servicio.

CAPITULO XXIII. MASCOTAS.

Artículo 61. La tenencia de animales domésticos estará regulada en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de administración.

Es deber de la Administración interponer las acciones legales a que haya lugar, en caso de incumplimiento de las normas del manual de convivencia, y las normas para mascotas están limitadas a las siguientes condiciones:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. Tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la mascota, sus propietarios exhibirán el certificado a la Administración.
2. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes y aledañas al conjunto, de no hacerlo se aplicará la sanción correspondiente.
3. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes, ni en las zonas verdes donde solo estarán de tránsito. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. En caso de desacato se hará acreedor a la sanción que se establezca en el presente manual de convivencia.
4. La salida de toda mascota a las áreas comunes deberá ser siempre con trailla y conducida por una persona responsable. En el caso de mascotas potencialmente peligrosas estas deberán salir a las áreas comunes con bozal, trailla y una persona mayor de edad.
5. Los dueños deben tomar medidas para que sus mascotas no perturben con sus ladridos o aullidos, la tranquilidad diurna y nocturna a que tienen derecho los residentes.
6. Acoger las disposiciones legales o reglamentarias de los entes competentes sobre la tenencia de mascotas.
7. Los daños ocasionados por las mascotas, serán atendidos e indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada a la cual pertenezca la mascota, el valor del daño será facturado con la cuota de administración en caso de no pago por parte del propietario o responsable de la mascota, el cobro se hará con cargo a la unidad privada donde resida la mascota.
8. No mantener animales que por su raza o naturaleza impliquen peligro o molestias para los vecinos, los que se encuentren permitidos, deberán serlo con las debidas condiciones de higiene (vacunas al día) y seguridad (bozal, collar, trailla).
9. En todo caso se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la ley 1801 del 29 de julio de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia ciudadana.
10. Podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad. (art 129 códigos de policía).

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

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

13. Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto.

14. No se permite dejar mascotas solas en los bienes privados por periodo superior a 24 horas.

Parágrafo 1. En caso de molestias reportadas a la Administración, por cualquiera de los anteriores puntos y previo al trámite respectivo, el propietario y/o tenedor a cualquier título cancelará la sanción que se establezca en el presente manual de convivencia sin perjuicio de las acciones legales o de policía.

Parágrafo 2. En caso de visitantes con mascotas, el propietario o tenedor de la unidad privada se hace responsable de los daños y comportamientos del animal, en todo caso, las mascotas, propias o ajenas, deberán permanecer dentro de la unidad privada y no en los parqueaderos o zonas comunes.

CAPITULO XXIV. PARQUEADEROS

Artículo 62. Está Prohibido usar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etc., no sólo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad y la aireación, y aumentar el peligro de incendios, en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.

Artículo 63. La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las reglas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a las siguientes:

1. Está prohibido, excepto lo aprobado por la Asamblea y/o Consejo de administración, usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas, esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como el cambio de una



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.

2. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito, sirenas, alarmas o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

3. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

4. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.

5. Cualquier daño causado a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a la autoridad competente.

6. Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. La Administración no responderá por la seguridad de ningún objeto dejado tanto al interior de los vehículos como en el parqueadero o sitios de parqueo, tales como bicicletas, triciclos, muebles y cajas entre otros.

7. Está prohibido utilizar el parqueadero como taller o para desarrollar otro tipo de actividad diferente al de parqueo de vehículos.

8. A partir de la segunda noche que un mismo vehículo permanezca en el parqueadero de visitantes se cobrará el valor de \$5.000 pesos colombianos por cada noche que pase en el parqueadero de visitantes del conjunto.

Artículo 64. Queda prohibido utilizar los parqueaderos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARÁ

CAPITULO XXV. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.

Artículo 65. Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad de la copropiedad, entre otros actos los siguientes:

1. Ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
2. Encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
3. Dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XXVI. USO DEL SALON SOCIAL Y SALON DE JUEGOS.

Artículo 66. Las reuniones sociales que celebren los residentes de RESERVA DE BATARÁ deberán enmarcarse dentro de los principios de la sana convivencia, con educación y respeto para con los demás copropietarios, vecinos y amigos, observando aspectos como: límite de ruidos, sonoridad y percusión, sin abusar en su reiteración o continuidad. En todo caso se podrá adelantar dentro de las siguientes limitaciones:

1. El valor de alquiler del salón social para eventos y celebraciones será de \$50.000.
2. El uso del salón de juegos para fines educativos, laborales y didácticos será gratuito, con la condición de que este no superior un aforo máximo de 8 personas.
3. El uso del salón social y del salón de juegos no tendrá ningún costo de alquiler para los eventos de bienestar programados para toda la comunidad del conjunto Reservas de Batará.
4. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán hacer uso de las zonas comunes para sus reuniones sociales, hasta tanto se



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

encuentren a Paz y Salvo por todo concepto con la administración del Conjunto.

5. El salón social podrá ser reservado a cualquier propietario, residente o usuario de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, y se resolverá la solicitud de acuerdo con la disponibilidad.

6. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

7. Una vez otorgada la autorización para el uso del salón social, se levantará un acta de entrega con inventario, en el cual se detallará la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo, que se hará en presencia del Administrador y/o persona designada por éste y de la persona que tome en préstamo el salón social.

8. Se consideran parte integral del presente manual los modelos de carta de solicitud de alquiler del salón social y del acta de entrega del salón social.

9. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo tres (3) días antes a la fecha del mismo, en caso contrario se retendrá el 50% del valor del alquiler.

10. El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título que realice actividades en el salón social previa autorización de la Administración y entregado bajo inventario; dejará un depósito de \$100.000 como garantía por daños o faltantes de inventario; finalizada la reunión, la administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato, y en su defecto se facturará el valor de los daños con el recibo o factura de cuota de administración.

11. El valor establecido para el depósito de dinero, deberá ser cancelado con anterioridad a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta a nombre de la copropiedad. Como requisito para poder entregar el salón social se exigirá la presentación del desprendible de consignación.

12. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo, en caso contrario se retendrá el 50% del valor del depósito.

13. El servicio del uso del salón social se registrará bajo el siguiente horario: Domingos y festivos a jueves de 8:00 am a 10:00 pm; viernes y sábados, 9:00 am a 11:00pm. Se exceptúan de estos las celebraciones



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

o eventos que se realicen los días 24 de diciembre y 31 de diciembre para lo cual se deben tener en cuenta los siguientes horarios: 24 y 31 diciembre: 8:00am a 1:00am

14. El salón social, deberá ser entregado limpio y con el inventario completo, la hora máxima de entrega será a las 11am del día siguiente, de no cumplirse este requisito no se hará devolución del depósito, si al entregar el salón social, no se encontrare el administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el vigilante con el fin de evitar el pago de la multa anterior.

14. Cada persona invitada a la reunión deberá ser anunciada y el anfitrión recibirá a su invitado en la recepción.

15. El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título será solidariamente responsable por los daños causados en desarrollo de la reunión.

16. Entregado el salón social al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será descontado del depósito de garantía, y si quedare pendiente de pago de alguna suma de dinero, esta será cargada en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente correspondiente al propietario y/o residente que tomó en alquiler el salón social.

17. Las riñas o actos indecorosos serán causales de suspensión de la reunión, sin perjuicio de las sanciones legales o de policía y las consagradas en el presente reglamento.

18. Ante la inobservancia de los llamados de atención, elevados por los habitantes del edificio, el administrador podrá adelantar la acción o querrela de policía respectiva.

19. No podrán adelantarse reuniones en los pasillos, hall de entrada, área común, parqueaderos, escaleras o portería del Conjunto, excepto reuniones de la Asamblea.

20. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración, se reserve el derecho de negar futuros alquileres al residente que las ha infringido.

Artículo 67. DISPOSICIONES ESPECIALES: El salón social tendrá como disposiciones especiales las siguientes:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. El salón social no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
2. No podrá ser utilizado por personas naturales o jurídicas ajenas al conjunto.
3. Las áreas aledañas al salón comunal no podrán ser utilizadas para la reunión.
4. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del Conjunto (piscina, juegos infantiles, entre otras) diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.
5. Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el de descanso de las familias residentes. Se permite el ingreso de amplificadores de sonido o equipos similares siempre que se utilicen con un volumen moderado.
6. El volumen utilizado será el que establezca el Departamento Administrativo del Medio Ambiente (D.A.M.A.) o la institución que haga sus veces, es decir, 45 decibeles en horas de la noche y 65 decibeles en el día. Se solicitará a la inspección de policía la determinación de los decibels producidos cuando una situación así lo amerite.
7. Se deben respetar la intervención en caso necesario de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del presente documento.
8. En el evento de ser alquilado para una fiesta infantil o reunión juvenil, dicho alquiler se dará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer en el curso de la reunión; para así poder estar pendiente de que los invitados no utilicen por ningún motivo las áreas de uso común tales como son las zonas verdes, jardineras, puntos fijos, porterías, etc., evitando así la incomodidad y ruido para la comunidad.
9. Los vehículos de los visitantes se estacionarán en el parqueadero de visitantes o fuera del Conjunto, en ningún caso lo harán en parqueaderos privados.
10. No pegar siliconas ni cualquier otro elemento difícil de remover en los muros, techos, vidrios ni cortinas. Terminada la reunión se verificará el buen estado de la pintura de las paredes.
11. Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

12. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial juntamente con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes del salón social y su monto, origen y forma de aplicación está definido en la sección sanciones del presente manual.

CAPITULO XXVII. JUEGOS INFANTILES.

Artículo 68. El uso de los juegos infantiles está destinado para niños menores de (12) años. No se permite el uso de este a niños mayores o adultos.

Artículo 69. Todo menor deberá estar acompañado de un adulto que los cuide, durante todo el tiempo que permanezca en los juegos infantiles. Si llegare a ocurrir algún accidente, el conjunto no se hará responsable por las consecuencias que se deriven de estos.

Artículo 70. El personal de vigilancia queda autorizado para retirar de las instalaciones de los juegos a los niños que se encuentren sin el acompañamiento de un adulto responsable.

Artículo 71. Se prohíben los comestibles, envases, botellas u otros elementos dentro de las instalaciones de los juegos.

Artículo 72. No se permiten los juegos bruscos o con elementos que pongan en riesgo la integridad de los menores dentro de las instalaciones de los juegos.

Artículo 73. Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones de los juegos infantiles. El daño intencional (no por desgaste o accidental) será asumido por la unidad privada donde resida el niño o niños causantes del daño.

CAPITULO XXVIII. USO DE ZONAS HUMEDAS.

Artículo 74. El uso de la piscina y los equipos que hacen parte de esta no tiene costo alguno y es para el grupo familiar. Se hará bajo la responsabilidad de los usuarios en concordancia con la normatividad



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

sobre el uso de las piscinas. No se permitirá el ingreso a quien no esté al día con la administración

Artículo 75. El uso de la piscina será todos los días de 8:00 a.m. a 10:00 pm, excepto el primer día hábil de la semana, el cual es destinado para el aseo general de ésta.

El uso de la piscina estará restringido, en los casos en que la ley, el gobierno nacional o cualquier otra autoridad así lo determine, con un horario totalmente diferente y orientando la implementación de todos los protocolos de bioseguridad.

Artículo 76. La Ley 1209 de 2008 y el 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 que se implemente para la piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios, por lo cual dicho reglamento hace parte integral de este Manual.

Artículo 77. DISPOSICIONES ESPECIALES. Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el reglamento de uso de las piscinas antes mencionado, las siguientes reglamentaciones mínimas son de obligatorio cumplimiento:

1. Ducharse antes de entrar en la piscina.
2. El uso se hará siempre con vestido de baño de licra y gorro de baño, en caso de no cumplir lo anterior podrán ser retirados de la misma.
3. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
4. Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la piscina sólo en compañía de un adulto responsable.
5. Los infantes deberán hacer uso de pañales especiales para piscina.
6. No se permite nadar en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.
7. Los adultos no podrán hacer uso de la piscina destinada para los niños.
8. Se prohíbe correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios.
9. Evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

10. Se prohíbe escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.
11. No utilizar en la zona de piscinas materiales de vidrio o elementos cortopunzantes.
12. No ingresar al área de la piscina elementos distintos a los utilizados para la práctica de natación o deportes acuáticos.
13. No utilizar balones, flotadores de icopor o fibra y similares que por su tamaño o uso obstaculicen o molesten a los demás bañistas.
14. En caso de programarse clases respetar los horarios y las áreas utilizadas para estas.
15. No se permite ingerir licor, ni comida, las personas ebrias serán retiradas.
16. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas, excepto los resistentes al agua.
17. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
18. No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
19. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un copropietario. En todo caso el número total de usuarios de las zonas húmedas por apartamento incluyendo invitados no debe sobrepasar de (4) personas.
20. Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes y zonas de entrada a las torres.
21. Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.
22. El uso de vestido de baño (pantaloneta, bikini, pareo, salida de baño, etc.), sólo debe utilizarse en las áreas húmedas y piscina.
23. El uso del turco será de martes a domingo: 7:00 am a 9:00 am y 5:00 pm a 9:00 pm.
24. El uso del jacuzzi será de martes a domingo: 4:00 pm a 10:00pm.

CAPITULO XXIX. USO DE CARROS DE MERCADO.

Artículo 78. En caso de contar con carros de mercado, serán adquiridos para brindar comodidad a los residentes en el momento que requieran transportar su mercado desde los sótanos del parqueadero hasta sus unidades privadas.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

Artículo 79. Para el adecuado uso de estos carros se deben guardar las siguientes pautas al momento de utilizarlos:

1. Con el fin de tener estos carros dispuestos para cualquier residente que requiera de su uso, es necesario que estos no se dejen en las zonas de parqueaderos o en los espacios abiertos de los pisos o corredores.
2. Por seguridad y para mantener el buen estado de los carros no se permite que se transporten en ellos objetos de gran volumen o peso, ya que se generan daños en los rodamientos de los carros.
3. En pro de la sana convivencia se solicita que no dejen los carros del mercado en el interior de los ascensores ya que esto dificulta el acceso a los mismos por parte de los demás residentes.
4. Después de ser usados los carros de mercado deben ser ubicados en el sitio establecido para ello, garantizando así el uso inmediato por parte de otros residentes.
5. No se deben de guardar los carros de mercado al interior de los apartamentos, así sea de manera temporal.

CAPITULO XXX. USO DEL GIMNASIO.

Artículo 80. Por toda la actual situación de salud que se está viviendo actualmente se establecen para el gimnasio las siguientes normas de uso:

1. La capacidad solo permite la presencia de cuatro (4) personas.
2. Cada persona debe llevar su respectiva toalla para secar el sudor, uso de tapabocas, su botella personal de agua y gel antibacterial o alcohol para la desinfección correspondiente.
3. Se debe solicitar cita para el uso del gimnasio con al menos un día de anticipación.
4. Se debe tener el espacio limpio, libre de humo y utilizar el espacio solo para este tipo de actividades.
5. Antes de entrar al lugar para practicar las actividades físicas, se llenará un cuestionario para la detección temprana de los síntomas respiratorios relacionado con COVID-19.

CAPITULO XXXI. SOBRE LAS SANCIONES

Artículo 81. Considerando que este manual de convivencia reconoce los derechos y deberes de los propietarios y residentes de RESERVA DE



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

BATARÁ, y que la Constructora como propietario inicial y quien ostenta el 100% de los coeficientes de propiedad lo aprueba y se compromete con su cumplimiento, las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del procedimiento respectivo.

Artículo 82. Las sanciones impuestas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, son de carácter obligatorio y se cargarán a la factura de cobro de administración del sancionado. La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal reguladas por la ley 675 de 2001, al Reglamento de Propiedad Horizontal y al presente Manual se manejará según los siguientes criterios:

1. Llamado de atención, solicitando que no se cometa nuevamente la infracción. En la comunicación se debe especificar la sanción en que se incurrió dentro del manual.
2. Con la primera reincidencia bastará para que se dé inicio al procedimiento de sanción por parte del Consejo de Administración.
3. Quien viole cualquiera de las conductas reguladas en la ley, el Reglamento de propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia, incurrirá en multas sucesivas de una (1) expensa necesaria mensual o cuota de administración. La conducta reiterada o segunda ocasión sin tomar en cuenta el primer llamado de atención se sancionará con dos (2) veces la expensa necesaria mensual.
4. La imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, no podrá ser superior, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, que en todo caso sumadas no podrán exceder de diez (10) veces dichas expensas.
5. Adicional a las multas se podrá imponer la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.
6. La imposición de multas se hará sin perjuicio a que se acuda a las denuncias que conforme a la ley haya lugar, como por ejemplo acudir a la querrela policiva contra el infractor, residente o tenedor a cualquier título.

Artículo 83. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

1. Recepción de la denuncia que puede provenir de cualquier copropietario o residente del conjunto, o de la misma oficina de administración.
2. Una vez recibida la información, se debe enviar copia de todo a cada miembro del Consejo de Administración, y el presidente nombrará a una persona con el fin que analice el caso y lo organice de acuerdo a los hechos y pruebas para presentar un proyecto ante los demás miembros del Consejo de Administración para que en una reunión en pleno se estudie el caso para tomar una decisión que bien puede ser en una reunión formal de dicho organismo o si el caso lo amerita en una virtual urgente que se programe para dicho efecto.
3. Si del estudio del caso se toma la decisión de abrir formal investigación se deberá proceder considerando y garantizando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción del presunto infractor.
4. Se debe enviar un escrito al presunto infractor haciéndole conocer los hechos y las pruebas que se tienen en su contra.
5. Se le concederá un plazo que puede estar entre dos (2) y siete (7) días dependiendo la gravedad del hecho y el interés comunitario, para que el presunto infractor presente su defensa.
6. Si dentro del plazo fijado el presunto infractor no responde los cargos formulados, éstos se darán por ciertos.
7. El Consejo de Administración se asegurará y documentará que la notificación de los cargos se hizo en debida forma y que la persona denunciada en efecto recibió el escrito correspondiente con sus anexos.
8. Recibidos los descargos del presunto infractor, el Consejo de Administración podrá decretar y practicar más pruebas si así lo considera necesario.
9. Terminado el periodo de pruebas el Consejo de Administración tomará una decisión de fondo que consistirá en aplicar la sanción con relación al acto denunciado y en su defecto archivará el caso. En el caso de optar por sancionar, dicha medida deberá ser acorde con lo consagrado en la ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia, según corresponda de acuerdo con los hechos.
10. La decisión que se tome debe ser notificada al presunto infractor y se le señalará que cuenta con tres (3) días hábiles contados a partir de la notificación, para ejercer los recursos de ley a que haya lugar, vencido el termino anterior la decisión quedará en firme y no procederá recurso alguno.



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARA

11. Dentro del término de ejecutoria de la decisión solo procederá el recurso de reposición que se debe surtir ante el mismo Consejo de Administración, pues se trata de procesos de única instancia dada su naturaleza y cuantía.
12. En firme la decisión de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado para que sea ejecutada.
13. Toda actuación y decisión que tome el Consejo de Administración debe constar por escrito y se debe llevar un consecutivo tanto de oficios y comunicaciones enviados a los presuntos infractores como un consecutivo de las decisiones que se tomen.
14. El Consejo de Administración deberá llevar un archivo idóneo a la labor que desarrolla, con el fin que pueda ser consultado por quien tenga ese derecho y para ejercer los recursos y acciones que otorgue la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.
15. El desarrollo de todo el proceso podrá adelantarse de manera virtual tanto para efectos de los escritos que se deben surtir como para efectos de las audiencias o reuniones que se deban realizar.
16. Para efectos del punto anterior el Consejo de Administración debe contar con un único correo electrónico, dato el cual deberá hacer conocer al presunto infractor desde su primera comunicación y en cada una de las sucesivas comunicaciones que realice. Las demás partes harán conocer al Consejo de Administración todos los datos para su legal y debida notificación.
17. Las partes están en la obligación de hacer conocer al Consejo de Administración cualquier cambio de datos para efectos de notificación.

Artículo 84. Cuando la sanción consistiere en multa y no fuere cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.

Artículo 85. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del administrador al propietario.



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARA

Artículo 86. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.

Artículo 87. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

Artículo 88. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviada.

Artículo 89. AMONESTACIONES POR ESCRITO FIJADA EN CARTELERA. Esta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previo concepto del Consejo de Administración y audiencia de descargos, a los reincidentes, siempre y cuando su conducta no cause daños a terceros ni a los bienes comunes del edificio.

Artículo 90. CADUCIDAD: La oportunidad para ejercer la acción que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho.

Artículo 91. JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA: Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva.

Artículo 92. INHABILIDADES PARA SER ELEGIDO: No podrán ocupar los cargos de miembros de Comités, del Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, los propietarios que se encuentren en mora, o que hayan sido sancionados. La anterior inhabilidad caducará a los seis (6) meses de quedar en firme la sanción impuesta siempre y cuando el infractor no haya sido objeto de una nueva infracción.

Artículo 93. AMIGABLE COMPONEDOR: El comité de convivencia a solicitud de la parte interesada o de la administración intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad. En ausencia



MANUAL DE CONVIVENCIA

RESERVA DE BATARÁ

del comité de convivencia se podrá acudir a los mecanismos establecidos por la ley como amigables componedores.

CAPITULO XXXII. INSTRUCTIVO DEL CORRECTO USO DE ASCENSORES.

Artículo 94. De acuerdo con las recomendaciones generadas por el proveedor de servicio para el correcto uso y mantenimiento de los ascensores se debe tener en cuenta:

1. Oprima moderadamente y una sola vez, el botón del piso al que se dirige arriba o abajo.
2. No oprima los dos botones a la vez, eso hace que el ascensor realice una parada innecesaria.
3. El sistema intercomunicador opera al accionar el botón marcado con el símbolo de auricular; el intercomunicador suena en la recepción alertando al encargado sobre la necesidad de evacuación de las personas atrapadas dentro de la cabina.
4. En caso de incendio no use el ascensor.
5. No golpee la superficie y/o el espejo, ni salte.
6. No toque la superficie con telas o elementos húmedos o mojados y ásperos.
7. No exceder el límite de peso que puede soportar el ascensor que es de 8 personas (550Kg).

CAPITULO XXXIII. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 95. REFORMA. El presente Manual podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en asamblea general ordinaria o extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento del Conjunto RESERVA DE BATARÁ. Este Manual de Convivencia es de estricto cumplimiento para los propietarios, residentes y tenedores a cualquier título de Reserva de Batará.

Artículo 96. APROBACIÓN Y VIGENCIA. El presente manual fue aprobado en el municipio de Pereira, por decisión de la SOCIEDAD ESPACIO Y DISEÑO CONSTRUCCIONES S.A.S., con Nit 900.110.443-3, en su calidad de propietario inicial y titular del 100% de los coeficientes



MANUAL DE CONVIVENCIA RESERVA DE BATARA

de propiedad, el día 1 de agosto de 2020, de acuerdo con el acta de la sociedad de la misma fecha.