



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA

Propiedad Horizontal



MANUAL DE CONVIVENCIA



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA
MANUAL DE CONVIVENCIA
VERSIÓN INICIAL
MAYO DE 2009

INDICE DE CONTENIDOS

Introducción **Pg. 4**

CAPÍTULO I

ZONAS COMUNES DE ESPARCIMIENTO, DEPORTE Y RECREACION

Título 1.	Uso del Salón social	Pg. 4
Título 2.	Uso del Gimnasio	Pg. 8
Título 3.	Uso de la Zona Húmeda	Pg. 9
Título 4.	Uso del Salón de juegos	Pg. 9
Título 5.	Uso de la cancha de squash	Pg. 11
Título 6.	Uso del mini golfito	Pg. 11
Título 7.	Uso del BBQ	Pg. 12
Título 8.	Uso de la plazoleta	Pg. 13
Título 9.	Uso de los parques infantiles	Pg. 15
Título 10.	Uso de la cancha multiusos	Pg. 15

CAPÍTULO II

AREAS Y ELEMENTOS DE BIENESTAR

Título 11.	Uso de los parqueadero	Pg. 16
Título 12.	Uso de los depósitos	Pg. 28
Título 13.	Uso de los ascensores	Pg. 20
Título 14.	Uso de los carros de mercado	Pg. 21
Título 15.	Uso del Bici parqueadero	Pg. 22

CAPÍTULO III

DE LAS RELACIONES EXTERNAS



Título 16. Visitantes y otros servicios puerta a puerta	Pg. 26
Título 17. Servicios de taxis y ambulancias	Pg. 27
Título 18. Personal al servicio de residentes	Pg. 28
Título 19. Escoltas y conductores	Pg. 28
Título 20. Alquiler de Unidades de Vivienda plataformas	Pg. 29

CAPÍTULO IV

DE LAS RELACIONES INTERNAS

Título 21. Entrada y salida de trasteos	Pg. 29
Título 22. Ejemplares caninos y/o mascotas	Pg. 31
Título 23. Reuniones en las unidades privadas	Pg. 33
Título 24. Reparaciones en los apartamentos	Pg. 34
Título 25. Basuras y escombros	Pg. 35
Título 26. Instalación señal de televisión	Pg. 37
Título 27. Uso de carteleras	Pg. 34
Título 28. Políticas para el recaudo de cartera	Pg. 38
Título 29. Sanciones	Pg. 39
Título 30. De las condiciones GS-SST, emergencia y evacuación	Pg. 40
Título 31. Relación con las autoridades de Policía	Pg. 42

CAPÍTULO V

DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Título 31. Del reglamento de propiedad horizontal	Pg. 44
--	---------------

ANEXOS

ANEXO "A" Cuadro de Tarifas	Pg. 45
ANEXO "B" Cuadro de aplicación de sanciones	Pg. 46
ANEXO "C" Reglamento de Propiedad Horizontal	Pg. 48
Capitulo XVI. Derechos y prohibiciones	Pg.48
Capitulo XVII. De la solución de conflictos	Pg.52
Capitulo XVIII. De las sanciones por incumplimiento	Pg.53
Capitulo XIX. Mejoras, modificaciones y reparaciones	Pg.56



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA

INTRODUCCION

El presente **Manual de Convivencia** tiene como finalidad, brindar a la copropiedad herramientas efectivas que permitan facilitar la utilización de los bienes comunes y de las unidades privadas, así como el ejercicio de los derechos y deberes propios, para una buena convivencia. Su carácter es obligatorio para todos los propietarios y residentes de unidades privadas.

Es deber de todas las personas en el territorio nacional comportarse de manera favorable a la convivencia. Para ello, además de evitar comportamientos contrarios a la misma, deben regular sus comportamientos a fin de respetar a las demás personas, en el ejercicio de sus derechos y deberes ciudadanos, en su vida, honra y bienes, de conformidad con la Constitución Política y las Leyes. (Ley 1801 de 2016)

El propietario y/o residente, y quien lo represente o sustituya, podrá hacer uso de sus unidades con las personas que desee, siempre y cuando éstas no perturben la tranquilidad a los demás integrantes de la copropiedad, como se establece en este Manual.

Con el fin de mantener la validación y uniformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, se procede a la transcripción en este Manual, de lo establecido como Derechos, Obligaciones y Prohibiciones de los copropietarios (Capítulo XVI), y de aquellos artículos que se consideran necesarios para clarificar el alcance del uso privado y comunal, como complemento del presente **MANUAL DE CONVIVENCIA**.

CAPÍTULO I

ZONAS COMUNES DE ESPARCIMIENTO, DEPORTE Y RECREACION

TÍTULO 1

USO DEL SALÓN SOCIAL

Artículo 1°. Solicitud. El salón social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, para lo cual deberá presentar solicitud escrita a la Administración, con no menos de 5 días de anticipación a la fecha en la cual se vaya a realizar el evento. La Administración atenderá la solicitud, siempre y cuando exista la disponibilidad del salón para la fecha y hora solicitadas.

Los residentes en las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias, no podrán hacer uso del salón social, hasta tanto



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

su unidad se encuentre a paz y salvo, por todo concepto, con la Administración del Conjunto.

Una vez otorgada la autorización para el uso del salón social, se levantará un acta de entrega con inventario, la cual se hará en presencia del Coordinador de Vigilancia y de la persona que tome en arrendamiento el salón social.

Se consideran parte integral del presente Manual, las cartas modelo de solicitud de alquiler del salón social y del acta de entrega del mismo. De la misma manera, se registrarán en estos documentos, las condiciones en las cuales se recibe y se entrega el salón, el cual deberá ser entregado a más tardar al día siguiente, o de ser posible, el mismo día del evento, al Administrador o al Coordinador de Vigilancia.

Artículo 2°. Valor del alquiler. El valor del alquiler será el equivalente al 20% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), redondeado a miles. (Anexo "A"), El valor establecido, deberá ser cancelado con una anterioridad de 48 horas, a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta que determine la Administración del Conjunto y a nombre de la copropiedad.

El solicitante del servicio del salón social, dejará una suma a título de depósito de garantía por daños o faltantes de inventario, equivalente a un 25% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), aproximado a miles, (Anexo "A"). Este depósito será efectuado en la oficina de Administración del Conjunto, en el momento de la entrega del salón. Los dineros dados en depósito se restituirán al depositante una vez la Administración reciba a entera satisfacción el salón social, los muebles y demás elementos suministrados. La Administración o el Coordinador de Vigilancia entregarán y recibirán el salón con base en el inventario de los bienes y el estado en que se encuentra, entendiéndose que la entrega y recibo se harán en perfecto estado de conservación y aseo en general, puede pactar con la administración si así lo desea el costo del aseo que será del 20% adicionales sobre el valor del alquiler. Si el valor de los daños que se causen en el salón social es superior a la suma dejada como garantía, se autoriza expresamente a la Administración para facturar al usuario la diferencia, en la siguiente cuenta de cobro mensual de la cuota de administración.

Artículo 3°. Horario de uso. El servicio de alquiler del salón social se regirá bajo el siguiente horario:

Lunes a jueves:	De 10:00 a.m. a 09:00 p.m.
Viernes, sábado y domingo (Si el lunes es festivo):	De 10:00 a.m. a 01:00 a.m.
Domingo o Festivo:	De 10:00 a.m. a 06:00 p.m.

Artículo 4°. Disposiciones especiales.

- El salón social deberá ser usado para actividades sin ánimo de lucro, es decir, para efectuar actividades que no generen ganancias, ni cobro de entrada a las reuniones.
- Las reuniones a realizarse en el salón, deberán ser diferentes a reuniones de carácter político, religioso (excepto los oficios propios del culto), lucrativo, promocional o comercial.
- Cuando el salón sea alquilado para fiestas infantiles o reunión juvenil, dicho evento deberá realizarse con la supervisión de un adulto, quien deberá permanecer en el



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

salón durante toda la duración de la reunión, siendo responsable del evento y del salón.

- d. Al salón deberá dársele la destinación para la cual se solicitó, y cumplirse estrictamente con el horario establecido. No está permitido el alquiler a personas ajenas al conjunto residencial.
- e. Los usuarios del salón deben abstenerse de pegar y/o colocar, siliconas, cintas pegantes, goma, engrudo, avisos, afiches, clavos, puntillas y cualquier otro elemento similar, directamente sobre la superficie pintada de los muros, techos, puertas y vidrios del mismo. los carteles deben ser puestos sobre carteleros o sobre listones de madera. Se autoriza el uso de cinta de doble cara para posters y/o masilla adhesiva.
- f. No rebasar las capacidades nominales de las tomas con equipos o aparatos que tengan potencia superior a ellas. ejemplo bombas eléctricas, equipos de audio grandes, etc.
- g. No realizar alguna instalación eléctrica con conductores a la vista, ni modificar la instalación original, para cualquier modificación o necesidad de colocar una nueva instalación eléctrica se deberá dar aviso y consultar a la administración para su debida autorización. Estas actividades serán realizadas bajo la supervisión y apoyo de uno de los Toderos del Conjunto Residencial, quien debe laborar los días sábado, domingo o feriado cuando se realice un evento y a quien se le liquidara los pagos de ley y los compensatorios correspondientes.
- h. Quien arrienda el salón deberá reportar por escrito a la Administración, con al menos cuatro horas de anticipación al evento, la lista completa de sus invitados, con el fin de garantizar el control del ingreso de los asistentes, y evitar la presencia de personas extrañas no autorizadas.
- i. Quien porte armas de fuego (así sea con el salvoconducto vigente), sustancias inflamables o explosivas que representen peligro para las personas y la copropiedad, no podrán ingresarlas al salón social. (Artículo 27 numeral 6. Ley 1801 de 2016).
- j. Los desperdicios, colillas de cigarrillos, objetos y basuras de cualquier otro tipo, deberán ser depositados en los basureros y recipientes disponibles para el efecto.
- k. Se deberá mantener cerrada la puerta principal y las puertas móviles con acceso a la terraza, una vez iniciada la reunión, con el fin de garantizar la privacidad de la misma.
- l. El volumen de la música debe ser moderado, de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de los residentes. (Artículo 33 numeral 1 literal a) ley 1801 de 2016). "sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de Policía desactivar



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo “

- m. Los invitados deben permanecer en el salón, respetando y sin tener acceso a las zonas comunes de la copropiedad (recepción, gimnasio, áreas húmedas, escaleras, puntos fijos, jardineras, parque infantil, zona de BBQ, plazoleta etc.).
- n. Una vez entregado el salón social al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor daño y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar.
- o. En caso de escándalo que represente grave perturbación para los vecinos, o cuando se detecte el consumo de alucinógenos o sustancias psicoactivas o cualquier sustancia que afecte la salud, la Administración o en su defecto los vigilantes de turno, están autorizados para tomar las medidas requeridas, inclusive informando a la Policía Nacional, para evitar que la situación degeneren en problemas mayores. La Administración o el Coordinador de Vigilancia de turno, informaran a la persona responsable del evento que se esté realizando, de cualquier anomalía detectada, para que cese de manera inmediata el hecho perturbador. Si la observación no es atendida, deberá dirigirse a la autoridad competente para que intervenga de la manera más rápida posible (“ Artículo 27 numeral 1); Artículo 33 numeral 1 literal c) y numeral 2 literal c) ley 1801 de 2016”)
- p. Si el Residente no da por finalizada la reunión en el horario establecido, el vigilante está obligado a avisar al Coordinador de la Vigilancia, quien a su vez informará a la Policía.
- q. Al finalizar la reunión, el Coordinador de turno realizará una revista al salón social, para verificar el estado final de los ventanales, cocina, pisos, baños, puertas, paredes, techo, luminarias, etc.
- r. El estacionamiento de vehículos de los invitados se hará en el parqueadero de visitantes, de acuerdo con la disponibilidad de cupo posible. No es obligación de la Administración, suministrar un espacio exclusivo para los invitados a la reunión autorizada.
- s. Por el incumplimiento de cualquiera de las anteriores disposiciones, y de las 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. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial, conjuntamente 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. En caso de ser sancionado, se le restringirá el goce del beneficio de alquiler para el copropietario o su núcleo familiar por dos (2) años.



TÍTULO 2

USO DEL GIMNASIO

Artículo 5°. Uso y horario. El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de este, está disponible de forma gratuita, para personas mayores de 15 años. Los niños entre los 10 y los 14 años también podrán hacer uso de las instalaciones, siempre y cuando estén acompañados por un adulto responsable, residente en el Conjunto. El horario de funcionamiento del gimnasio será de 5:00 a.m. a 10:00 p.m. durante los 365 días del año.

Artículo 6°. Disposiciones Especiales. El uso del Gimnasio tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

- a. La llave para acceder a estas instalaciones permanecerá en la recepción, y será abierto y cerrado por el vigilante asignado y de acuerdo al horario establecido. La recepción llevará un control donde se registrará el nombre de la persona que lo utilizó, y la fecha, con la hora de entrada y la hora de salida.
- b. Todo aparato, máquina o equipo, al igual que las instalaciones, deberá ser dejado en el mismo estado de aseo y funcionamiento, el vigilante verificar que la iluminación este apagada y los equipos desconectados. Si alguna de las máquinas llegare a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el usuario, como directo responsable.
- c. Toda persona que ingrese a estas instalaciones deberá llevar consigo una toalla, y ropa propia para realizar este tipo de actividad, teniendo siempre el torso cubierto.
- d. El uso de las máquinas, así como de las instalaciones es exclusivo de los propietarios núcleo familiar y/o residentes del Conjunto residencial, no estando permitido el ingreso de personas ajenas al mismo, se exceptúa los entrenadores previamente registrados y autorizados por la Administración, con pleno cumplimiento de los requisitos legales y bajo la responsabilidad del contratante.
- e. Al área del gimnasio se debe ingresar sin mascotas, sin alimentos, sin cigarrillos, sin licor, sin sustancias psicoactivas y para realizar únicamente las actividades acordes con este espacio.
- f. Las máquinas del gimnasio no son de uso exclusivo, por tal razón los usuarios deben ajustarse a la normatividad y aprovechar la oportunidad para compartirlas.
- g. El equipo de sonido se debe prender (activar) solo a partir de las 7:00 am. Y hasta las 7:00 pm.



TÍTULO 3

USO DE LA ZONA HÚMEDA (TURCO Y SAUNA)

Artículo 7°. Uso y horario. El uso del turco y sauna es para personas mayores de 15 años. Las personas menores de esta edad, únicamente podrán ingresar acompañadas y bajo la responsabilidad de los padres o de un adulto mayor. El horario de funcionamiento será de 7:00 a.m. a 9:00 p.m., durante los 365 días del año.

Artículo 8°. Disposiciones especiales. El Sauna y el turco tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- a. Se permite un número máximo de cinco (5) personas en cada área, con un valor de 1% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), aproximado a miles, (Anexo "A"). Por cuarenta y cinco (45) minutos de uso. El valor establecido será cancelado con antelación en la recepción, mediante el registro en un libro en el que quede consignado, nombre, horario y firma.
- b. Para hacer uso de una de estas áreas, se debe comunicar a la recepción de la intención de hacerlo, con anticipación de 30 minutos, para que el vigilante dispuesto proceda a encender los equipos.
- c. Las instalaciones de la zona húmeda deben usarse para los fines para los cuales fueron diseñadas.
- d. Los usuarios de estas zonas deberán abstenerse de fumar, consumir sustancias psicoactivas, de ingerir bebidas alcohólicas y consumir cualquier tipo de alimento dentro de dichas instalaciones.
- e. Las instalaciones deben dejarse en perfecto estado de aseo, y una vez finalizada su utilización, se avisará al Vigilante para que apague los equipos.

TÍTULO 4

USO DEL SALON DE JUEGOS

4.1 MESA DE PING PONG

Artículo 9°. Uso y horario. El uso de la mesa de ping pong es para personas de todas las edades. El horario de funcionamiento será de 7:00 a.m. a 9:00 p.m., durante los 365 días del año.

Artículo 10°. Separación y valor del alquiler. La mesa se debe separar en la recepción, con un valor de 9% del salario mínimo diario legal vigente (SMDLV), aproximado a miles, (Anexo "A"). El valor establecido será cancelado con antelación en la recepción, mediante el registro en un libro en el que quede consignado, nombre, horario y firma.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

Este valor incluye el derecho a un turno de una (1) hora, dos (2) raquetas, una (1) bola, y una (1) malla con sus dos (2) soportes. Solamente se podrá separar un turno (1 hora) por apartamento. Este tiempo se podrá ampliar, siempre y cuando no esté adjudicado el siguiente turno. Finalizado el tiempo cancelado, el residente deberá devolver al Coordinador de Vigilancia todos los elementos recibidos, quien debe verificar el estado de los mismos.

Artículo 11°. Valores de Reposición. En caso de daño de la bola de ping pong, el residente deberá cancelar la suma de \$ 3.000 m/cte., y en caso de daño de alguna raqueta, el residente deberá pagar la suma de \$ 20.000 m/cte. Estos precios estarán sujetos al costo actual de la reposición en su momento, y ésta deberá realizarse a un término no superior a dos días.

Artículo 12°. El usuario de este juego será responsable del buen uso del salón, respondiendo por todos los daños, roturas, manchas o desperfectos ocasionados, y deberá reintegrar a la Administración, el valor del arreglo.

Artículo 13°. Los usuarios de estas zonas deberán abstenerse de fumar, consumir sustancias psicoactivas, ingerir bebidas alcohólicas, consumir alimentos e ingresar a estas instalaciones en estado de embriaguez.

4.2. MESA DE BILLAR POOL

Artículo 14°. Uso y horario. El uso de la mesa de billar pool es para personas mayores de 12 años. El horario de funcionamiento será de 7:00 a.m. a 9:00 p.m., durante los 365 días del año.

Artículo 15°. Separación y valor del alquiler. La mesa se debe separar en la recepción, con un valor de 6% del salario mínimo diario legal vigente (SMDLV), aproximado a miles, (Anexo "A"). El valor establecido será cancelado con antelación en la recepción, mediante el registro en un libro en el que quede consignado, nombre, horario y firma. Este valor incluye el derecho a un turno de una (1) hora, las bolas, los tacos y tizas. Solamente se podrá separar un turno (1 hora) por apartamento. Este tiempo se podrá ampliar, siempre y cuando no esté adjudicado el siguiente turno. Finalizado el tiempo cancelado, el residente deberá devolver al Coordinador de Vigilancia todos los elementos recibidos, quien debe verificar el estado de los mismos.

Artículo 16°. Valores de Reposición. En caso de deterioro o daño de estos, se cobrará su valor al usuario a través de la cuenta de cobro de administración.

Artículo 17°. Los usuarios de estas zonas deberán abstenerse de fumar, de ingerir bebidas alcohólicas, de consumir sustancias psicoactivas y alimentos. No se puede ingresar a estas instalaciones en estado de embriaguez.

TÍTULO 5

USO DE LA CANCHA DE SQUASH

Artículo 18°. Uso y horario. El uso de la cancha de Squash es para personas mayores de 12 años. Las personas menores de esta edad, únicamente podrán ingresar acompañadas y bajo la responsabilidad de los padres o de un adulto mayor. El horario de funcionamiento será de 7:00 a.m. a 8:00 p.m., durante los 365 días del año.

Artículo 19°. Separación y valor del alquiler. La cancha se debe separar en la recepción con un día de anticipación, con un valor de 9% del salario mínimo diario legal vigente (SMDLV), aproximado a miles, (Anexo "A"). El valor establecido será cancelado con antelación en la recepción, mediante el registro en un libro en el que quede consignado, nombre, horario y firma. Este valor incluye el derecho a un turno de una (1) hora. Solamente se podrá separar un turno (1 hora) por apartamento. Este tiempo se podrá ampliar, siempre y cuando no esté adjudicado el siguiente turno.

Artículo 20°. Disposiciones Especiales. Para la cancha de Squash se aplican las siguientes disposiciones especiales:

- a. El control diario de los turnos se llevará en la recepción. Los turnos se reservarán de un día para otro, para mejor aprovechamiento y orden en el uso; sin embargo, si en un día quedan turnos disponibles, éstos se pueden asignar cuando sean solicitados.
- b. El Squash se debe practicar con las ropas adecuadas, y con zapatos tenis de suela de color diferente al negro.
- c. La cancha será entregada a los usuarios, por el Coordinador de vigilancia de turno, quien supervisará que el ingreso a la cancha sea con los zapatos tenis adecuados y se cerciorará del estado de la misma.
- d. Los usuarios de esta cancha deberán abstenerse de fumar, de consumir sustancias psicoactivas, de ingerir bebidas alcohólicas y consumir cualquier tipo de alimento dentro de dichas instalaciones.

TÍTULO 6

USO DEL MINIGOLFITO

Esta actividad se desarrolla en un área común de uso deportivo o recreativo, por lo cual debe regirse por todas las normas y reglas generales que para zonas comunes se tengan en el presente reglamento y las dispuestas para ésta cancha en particular, además de las siguientes:



Artículo 21°. Disposiciones Especiales.

- a. Se debe cuidar el golfito con la misma consideración dada a las zonas comunes del Conjunto, aplicándose las sanciones que sean establecidas para los casos de daño o infracción a las normas.
- b. Los usuarios y/o sus invitados serán responsables por los daños que pudieren causar a la copropiedad, con las bolas o implementos de este deporte.
- c. El horario de uso del golfito es desde las 9:00 a.m. hasta las 6:00 p.m. todos los días de la semana.
- d. Los implementos como palos y bolas, podrán ser prestados por la Administración, debiendo retornarlos quien los utilice, en el mismo estado de conservación en que los recibió. En caso de deterioro o daño de estos, se cobrará su valor al usuario, a través de la cuenta de cobro de administración.
- e. Se deben tener en cuenta las normas de cortesía, y cuando hay varios grupos, se debe dejar pasar a los más rápidos.

TÍTULO 7

USO DEL BBQ

Esta actividad se desarrolla en área común de uso recreativo, por lo cual debe registrarse por todas las normas y reglas generales que para zonas comunes se tengan en el presente reglamento, además de las siguientes:

Artículo 22°. Disposiciones Especiales.

- a. El BBQ se debe separar para su uso, con ocho (8) días de anticipación, mediante comunicación escrita dirigida a la Administración, indicando la fecha en la cual se requiere.
- b. El mismo día de separación debe cancelar en la Administración o consignar en la cuenta bancaria del Conjunto Residencial, el valor equivalente al 14% de un salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), aproximado a miles, (Anexo "A"). por concepto de alquiler del BBQ. se deberá constituir un depósito de 20% de un salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), aproximado a miles, para reparación por daños o faltantes de inventarios.
- c. El horario de uso será de 10:00 a.m. a 9:00 p.m.
- d. La capacidad del área del BBQ es máximo para 30 personas entre residentes, familiares e invitados. Debe tenerse en cuenta esta capacidad al momento de solicitar su alquiler.
- e. La entrega del BBQ será por parte del Coordinador de Vigilancia con un inventario de los elementos que allí se encuentran.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- f. El residente deberá entregar esta zona tal como la recibió en perfecto estado de limpieza. Puede pactar con la Administración el pago del aseo por un valor adicional y equivalente al 30% del valor del alquiler.
- g. Cualquier daño o pérdida de los elementos relacionados en el inventario, deben ser asumidos por parte del residente.
- h. En caso de ser sancionado el copropietario o su núcleo familiar, no podrán gozar del beneficio de arriendo por al menos dos (2) años.
- i. Quien porte armas de fuego así sea con el salvoconducto vigente, sustancias inflamables o explosivas que representen peligro para la copropiedad, no podrán ingresarlas al BBQ.
- j. Los desperdicios, colillas de cigarrillos, objetos y basuras de cualquier otro tipo, deberán ser depositadas en los basureros y recipientes disponibles para el efecto.
- k. Se deberá mantener cerrada la puerta principal y la puerta de acceso a los juegos de niños, una vez iniciada la reunión, con el fin de garantizar la privacidad de la misma.
- l. El volumen de la música debe ser moderado, de forma tal que no perturbe la tranquilidad y descanso de los residentes.
- m. Los invitados deben permanecer en el BBQ, respetando y sin tener acceso a las zonas comunes (recepción, gimnasio, escaleras de las torres, puntos fijos, jardineras, salón social, minigolfito, plazoleta, cancha multipropósito). en cuanto parque infantil (en caso de uso se deben tener en cuenta las disposiciones especiales para ello), y bajo la responsabilidad por todo concepto de accidentes, mal uso, daños etc. por quien recibe el beneficio de alquiler.
- n. En caso de escándalo que represente grave perturbación para los vecinos, o cuando se detecte el uso de alucinógenos o sustancias psicoactivas o cualquier sustancia que afecte la salud, la Administración o en su defecto el Coordinador de Vigilancia, están autorizados para tomar las medidas requeridas, inclusive informando a la Policía Nacional, para evitar que la situación degenera en problemas mayores. La Administración o el Coordinador de turno, informarán a la persona responsable del evento que esté realizando, de cualquier anomalía detectada, para que cese de manera inmediata el hecho perturbador. si la observación no es atendida, deberá dirigirse a la autoridad competente para que intervenga de la manera más rápida posible, (artículo 33 numeral 1 literal a) Ley 1801 de 2016).
- o. Cuando el BBQ no esté en uso debe permanecer cerrado y los copropietarios y personal bajo su servicio, se abstendrán de ingresar al mismo. Se prohíbe realizar otras actividades como patinar, montar en bicicleta, tablas o patinetas dentro del mismo.

TÍTULO 8

USO DE LA PLAZOLETA

En esta zona de uso común se pueden desarrollar actividades recreativas y deportivas dirigidas, por lo cual debe regirse por todas las normas y reglas generales para zonas comunes que se tienen establecidas en el presente reglamento, además de las siguientes:



Artículo 23°. Disposiciones Especiales.

- a. Los niños podrán montar bicicleta de especificaciones y características para niños, patines, patinetas, tablas y demás, siempre y cuando lo hagan mesuradamente para no atropellar a los transeúntes, teniendo en cuenta que es una zona común y peatonal.
- b. No se podrá jugar fútbol, para el efecto se construyó una cancha multipropósito que incluye fútbol nivel cinco (5).
- c. Los daños causados por el no cumplimiento de las anteriores recomendaciones, serán asumidos por los padres de los niños.
- d. No traspasar los límites de las terrazas de los primeros pisos.
- e. Se aclara que esta zona también es de esparcimiento para los adultos con la salvedad que no está permitido el consumo de bebidas alcohólicas, ni otras sustancias (psicotrópicas y alucinógenas), que perturben el ambiente y tranquilidad de los residentes.
- f. Se debe cuidar los jardines y luminarias que se encuentran alrededor de estas áreas.
- g. No se deben escalar y/o usar las rejas de la barrera perimetral para juegos o actividades deportivas y culturales bajo ninguna circunstancia.
- h. Se prohíbe anclar o amarrar juegos inflables a las torres de las luminarias, jardineras o paredes. De igual manera colocar estacas, estacones u objetos con punta clavados a la loza de la terraza.
- i. La ubicación de juegos o artefactos inflables deben llevar la respectiva autorización de la Administración. quien para este propósito debe verificar peso bruto, peso neto y volumen de cada juego, soportado con la capacidad de resistencia y con base a datos proporcionados por el comité técnico. Se debe tener en cuenta la norma Resolución 0543/17.
- j. Se prohíbe la manipulación o deterioro de las emulsiones de las juntas de las baldosas, por parte de copropietarios, niños y personal de aseo bajo cualquier circunstancia.
- k. Cualquier curso, demostración, convite o juego que se realice en las terrazas debe tener la respectiva autorización de la Administración y ser dirigido por una persona mayor.
- l. Es prohibido realizar en la terraza, quemaduras o incendios que afecten la convivencia (artículo 30 numeral 5 Ley 1801 de 2016).

TÍTULO 9

USO DE LOS PARQUES INFANTILES

Como su nombre lo indica, son zonas para la recreación de los niños, por lo tanto, su uso debe regirse por todas las normas y reglas generales para zonas comunes que se establecen en el presente reglamento, además de las siguientes:

Artículo 24°. Disposiciones Especiales.

- a. Los menores de siete (7) años deben bajar siempre a estas zonas acompañados de una persona adulta, quien se encargará de cuidarlos.
- b. Los acompañantes adultos o adolescentes, no deben utilizar los elementos del parque, ya que estos están diseñados para soportar el peso liviano de los niños.
- c. Los niños no deben esparcir por el lugar el material de la arenera, como tampoco arrojarlo por los huecos y rejillas de ventilación de los parqueaderos.
- d. No se permite la presencia de mascotas de ninguna especie dentro del área de los parques infantiles, aún si en el sitio esta su dueño o tenedor.
- e. Al retirarse del lugar se debe dejar el sitio en el mismo estado de aseo y orden en que lo encontraron.

TÍTULO 10

USO DE LA CANCHA MULTIUSOS

Como su nombre lo indica, son zonas para el esparcimiento, recreación y práctica de disciplina para los niños, por lo tanto, su uso debe regirse por todas las normas y reglas generales para zonas comunes que se establecen en el presente reglamento, además de las siguientes:

Artículo 25°. Disposiciones Especiales.

- a. El horario es de las 08:30 a.m. a las 08:30 p.m. horas, todos los días de la semana.
- b. Los menores de siete (7) años deben bajar siempre a estas zonas acompañados de una persona adulta, quien se encargará de supervisarlos y cuidarlos.
- c. Los acompañantes adultos o adolescentes, podrán usar la cancha de Microfútbol observando los cuidados que requiere su diseño. Pueden acompañar a los niños y hacer uso del tablero de básquetbol sin ninguna restricción salvo la de los turnos que les corresponda.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- d. No es permitido: montarse, colgarse, atarse y/o mover o tensionar las canchas, ni la malla protectora.
- e. No está permitido el ingreso de objetos corto punzantes, ni envases de vidrio.
- f. No está permitido el consumo de cualquier tipo de alimento o bebidas dentro de la cancha, ya que se puedan verter y causar daños al material sintético.
- g. No está permitido arrojar algún tipo de desperdicio en la cancha, como colillas, chicles, envolturas, etc...
- h. No se permite la presencia de mascotas de ninguna especie dentro de la cancha.
- i. No está permitido, fumar, consumir bebidas alcohólicas, ni otras sustancias (psicotrópicas o alucinógenas), que perturben el ambiente y tranquilidad de los residentes y/o usuarios.
- j. Para los deportes que se practiquen, se debe usar el vestuario y el calzado deportivo adecuado (preferiblemente cónico y que no tengan clavos). El calzado debe estar limpio, por lo que se debe evitar el tránsito por superficies arenosas.
- k. Al retirarse del lugar se debe dejar el sitio en el mismo estado de aseo y orden en que lo encontraron.

CAPÍTULO II

AREAS Y ELEMENTOS DE BIENESTAR

TÍTULO 11

USO DE LOS PARQUEADEROS

Artículo 26°. Los parqueaderos han sido asignados a los propietarios de las unidades privadas, de acuerdo con la correspondiente escritura pública de propiedad. El uso de los mismos, es exclusivo de los propietarios y residentes. Por tal motivo, cada propietario tiene el deber de registrar su inmueble y los vehículos que posea y que ingresen permanentemente al Conjunto, en el libro de registro de Copropietarios que para tal efecto maneja la Administración.

Artículo 27°. Ningún propietario o residente podrá parquear ocasionalmente en un parqueadero privado, un vehículo que no esté registrado ante la administración, a menos que cuente con la autorización del propietario y/o residente, y ocupe el lugar correspondiente a la unidad que lo autoriza. Así mismo, ningún vehículo que no esté



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

registrado y autorizado podrá utilizar los parqueaderos de visitantes de manera usual y/o permanente.

Artículo 28°. Los únicos sitios asignados al estacionamiento de vehículos, son los parqueaderos, debidamente numerados. En consecuencia, las zonas de acceso a las porterías de entrada y salida vehiculares, y las zonas de circulación en los sótanos, no están destinadas para el estacionamiento de vehículos automotores, ni de bicicletas, ni de motocicletas.

Artículo 29°. Disposiciones Especiales. Además de las contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el uso de los parqueaderos se regirá por las siguientes disposiciones:

- a. Solamente se pueden estacionar en los garajes, vehículos automotores de aquellas personas que sean copropietarios y/o tenedores de los mismos, debidamente acreditados ante la administración. En consecuencia, bajo ninguna circunstancia se podrán utilizar otros garajes, sin previa autorización escrita de sus propietarios, radicada en la administración. En cada garaje doble únicamente se pueden parquear hasta dos vehículos automotores, ocupando solamente el área demarcada por líneas amarillas.
- b. Cuando un copropietario conceda a título de arrendamiento su garaje a otro copropietario o residente, deberá informarlo por escrito a la Administración, indicando el nombre y número del documento de identificación del arrendatario, el número de la placa y demás características del vehículo automotor autorizado.
- c. Los parqueaderos determinados como de uso exclusivo para visitantes, no podrán ser arrendados o dados en uso permanente a ningún propietario de unidad privada.
- d. Cualquier vehículo de propiedad de algún residente, que ocupe un parqueadero de visitantes por más de (8) horas continuas, estará incursionando en proceso sancionatorio, similar al descrito en el Anexo "A" del presente reglamento interno. Para aplicar sanción, bastará con el reporte de los vigilantes asignados al parqueadero, especificando el tiempo (hora) y placas del vehículo. En todo caso los propietarios son responsables del buen uso que se les dé a sus propios parqueaderos y los de sus visitantes autorizados, evitando el ingreso continuo de un número de vehículos superior al número de parqueaderos, para lo cual los vigilantes podrán restringir el acceso al parqueadero de quienes contravengan esta norma.
- e. Cuando se requiera el parqueo de vehículos de visitantes por un tiempo mayor a 12 horas, haciendo uso de los parqueaderos de visitantes de la copropiedad, se deberá contar con la autorización por escrito de la administración y/o el coordinador de vigilancia si es en horas nocturnas o domingos y feriados, se debe establecer el tiempo de permanencia del vehículo en estos parqueaderos.
- f. De igual modo se procederá de manera sancionatoria a los propietarios de vehículos que transiten sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radios



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

en alto volumen, pitos, sirenas de alarmas o similares, según el listado de sanciones detallado en el presente manual.

- g. Está absolutamente prohibido el acceso a las zonas de circulación y de los garajes, de vehículos automotores y de personas que no residan en el Conjunto, sin previa autorización particularmente como escoltas militares, policías (que no estén en funciones de la Ley 1801 de 2016) y/o civiles, por tratarse de áreas comunes o privadas del Conjunto.
- h. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios de vehículos que presenten fugas de aceite, los cuales deterioran las áreas de parqueo, además de atentar contra el aseo y presentación de zonas comunes.
- i. No está permitido que conductores de vehículos no residentes, permanezcan fuera del mismo, en las zonas de circulación ni en la zona de los garajes.
- j. Está absolutamente prohibido, exhibir armas de fuego, de repetición, granadas, etc., en las zonas de circulación, o en la zona de los garajes. De ser violada ésta norma, el propietario y/o tenedor a cualquier título de bienes privados, será responsable de las sanciones que el Consejo de Administración impongan al infractor por su conducta, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que de ella se deriven. No está permitido utilizar el área de los garajes como depósito, o para el almacenamiento de escombros, llantas, muebles y enseres, ni para ningún uso diferente al del estacionamiento de vehículos automotores.
- k. Ningún propietario o tenedor a cualquier título, podrá estacionar su vehículo automotor, fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular o de tenencia.
- l. Aun cuando los usuarios de los garajes, tienen derecho a transitar en sus vehículos automotores por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos automotores, ni de las demás personas que transitan por los garajes.
- m. Los propietarios y/o tenedores a cualquier título de los garajes, deberán dejar los vehículos automotores allí estacionados, debidamente cerrados. El vigilante dispuesto se abstendrá de manipular las chapas de las puertas de cualquier vehículo, afectando los sistemas de alarma y causando daños al mismo. Su inspección es visual de lo contrario se compromete en acciones legales derivadas de su posible participación en hurto o saqueo de los elementos al interior del vehículo.
- n. No podrá almacenarse ningún combustible en el área demarcada de los garajes, o las áreas de circulación. En caso de infracción a esta norma, que por cuya conducta se llegue a causar cualquier incidente o accidente, el infractor será el responsable por los daños causados.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- o. Todo propietario y/o tenedor a cualquier título, responsable de vehículo automotor, al momento de ser informado que de su vehículo automotor se está escapando combustible, gas o aceite, deberá subsanar la anomalía dentro del tiempo menor posible. El infractor será responsable de todo perjuicio que cause.
- p. Siempre tendrá prelación para estacionar, el vehículo automotor que haya ingresado primero al área de los garajes.
- q. La velocidad máxima autorizada para la circulación de vehículos automotores dentro del área de circulación de los garajes, no podrá ser superior a 10 kms. por hora, el desplazamiento debe hacerse por la derecha y con luces en bajo
- r. Todo daño causado a cualquiera de los vehículos automotores que se encuentren dentro de las zonas de circulación y/o garajes del conjunto debe ser reportado inmediatamente a la Administración, o al Coordinador responsable del turno de vigilancia, que, según las circunstancias, estará obligado a avisar a las autoridades competentes y/o de tránsito.
- s. No podrán hacerse reparaciones a ningún vehículo en el área de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para el desvare y retiro del mismo y llevarlo a reparación a otro sitio.
- t. No está permitido el lavado de vehículos automotores dentro del Conjunto Residencial.
- u. Los propietarios de los garajes, no podrán efectuar cerramientos en los mismos, así se trate de cierres parciales.
- v. Está terminantemente prohibido utilizar las zonas de parqueo como áreas de juego. Cada adulto es exclusivamente responsable por las consecuencias que acarree cualquier accidente debido al mal uso de zonas comunes o de los parqueaderos.
- w. Todos los residentes responsables de vehículos automotores, deberán verificar que la alarma de su vehículo esté funcionando correctamente, para que no se active innecesariamente, particularmente en las horas de la noche. En el evento en que esto suceda, el vigilante deberá avisar inmediatamente al propietario del vehículo automotor, sin tener en cuenta la hora en que esto ocurra. En este caso, el propietario del vehículo automotor deberá desactivar a la mayor brevedad la alarma.
- x. Debe respetarse la propiedad privada de cada copropietario en su parqueadero, por lo tanto, en su espacio no deben colocarse elementos o transitar con carritos, canecas de basura, muebles o enseres de ninguna índole.
- y. Cuando la señal luminosa (licuadora) esté en estado rojo intermitente, se debe dar prelación al vehículo que sube y/o sale del conjunto residencial.

TÍTULO 12

USO DE LOS DEPOSITOS

Artículo 30°. El uso de los depósitos que son exclusivos de las personas residentes del Conjunto, estarán sujetos a las siguientes disposiciones especiales, so pena de las sanciones que la Asamblea General de Propietarios y/o el Consejo de Administración impongan a los infractores.

Artículo 31°. Disposiciones Especiales.

- a. Los depósitos no podrán ser utilizados para almacenar elementos explosivos, líquidos inflamables o químicos, toda vez que ponen en peligro la vida de los residentes del Conjunto.
- b. Los residentes deberán mantener la puerta de los depósitos debidamente cerrada, por seguridad de los elementos que allí se guardan.
- c. Se deben mantener los depósitos en condiciones de limpieza que contribuyan con la higiene general del conjunto, evitando el almacenamiento de alimentos o productos que atraigan vectores, roedores e insectos.
- d. Dentro de los depósitos está absolutamente prohibido, guardar o almacenar cualquier tipo de arma de fuego, de corto o mediano alcance, de repetición, granadas, etc. De ser violada esta norma, el propietario y/o tenedor a cualquier título del depósito, además de la sanción que le imponga la Asamblea General de Propietarios y/o el Consejo de Administración, será responsable civil y penalmente de los perjuicios que se deriven de su conducta.
- e. Los propietarios de los bienes privados a quienes se les asignó como bien de uso exclusivo un depósito comunal, para su mismo uso y disfrute, no tienen la facultad de ceder, enajenar o arrendar, sin mediar la autorización expresa de la Asamblea General de copropietarios, por tratarse de un bien común con derecho de propiedad de la persona jurídica, conformada por los mismos copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad.

TÍTULO 13

USO DE LOS ASCENSORES

Artículo 32°. Los ascensores están destinados para el transporte vertical de los residentes y usuarios del Conjunto. Por tal motivo, han sido considerados en el reglamento de propiedad horizontal como bienes esenciales para la existencia, conservación, seguridad y salubridad de la copropiedad. Esta condición, obliga a la administración y a los propietarios a mantener un cuidado extremo con los equipos.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

Artículo 33°. Los ascensores deberán ser usados para el transporte de las personas y carros de mercado, salvo la existencia de una autorización de la administración y a la instalación de los protectores de cabina, de manera previa al transporte de otros elementos. En caso de ser omitidos estos requisitos, el propietario o usuario del ascensor será el responsable directo de los daños ocurridos y deberá proceder a la cancelación de las reparaciones que genere, de manera inmediata, puesto que este es un bien común esencial. En caso contrario, la administración hará las reparaciones y/o arreglos a que haya lugar, y cargará estos costos al propietario y/o residente responsable.

Artículo 34°. Disposiciones Especiales. En la utilización de los ascensores, deben observarse unas normas mínimas de cortesía y respeto para con los demás, particularmente las siguientes:

- a. Abstenerse de retener los ascensores en los pisos.
- b. Evitar la obstrucción de las puertas con algún objeto o con el pie, ya que este acto ocasiona el descarrilamiento de las puertas y daños en los demás elementos que la componen; la obstrucción de la fotocelda, por períodos prolongados, puede causar daños a la programación del ascensor.
- c. El transporte de objetos de gran peso, o con aristas filosas, se deberá coordinar con la administración, con la debida anticipación, para proceder a tomar las medidas preventivas pertinentes, y a instalar los protectores de la cabina.
- d. Utilizar los ascensores sin exceder la carga permitida, y sin realizar movimientos bruscos en su interior, ya que esto puede ocasionar daños, y que se disparen los sistemas de seguridad.
- e. Cuidarse de efectuar rayones, daños o roturas en su interior o exterior.
- f. Abstenerse de golpear los ascensores con los carros de mercado, de utilizar éstos para impedir el cierre de las puertas, y de dejarlos abandonados en su interior.
- g. Los niños menores de 10 años deben ir acompañados de un adulto.
- h. El ascensor es un espacio comunitario y público, en el cual no está permitido fumar.

TÍTULO 14

USO DE LOS CARROS DE MERCADO

Artículo 35°. Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes, en el transporte de los mercados desde los sótanos de parqueaderos hasta sus unidades privadas. Esto no significa que se pueda usar este elemento, y dejarlo abandonado en los halls de los pisos, o que se guarde al interior de los apartamentos, ya que es requerido por los demás residentes.



Artículo 36°. Disposiciones Especiales. Los carros de mercado tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- a. Los carros deben ser utilizados para transporte de cargas normales, que no excedan los cincuenta (50) kilos. El sobrepeso ocasiona daños en sus rodamientos.
- b. Una vez utilizados los carros, éstos deben ser regresados por el usuario, a su sitio asignado en cada una de las torres, evitando su abandono en los garajes, en los halls de los pisos o en los ascensores, o su permanencia en el interior de los apartamentos.

TÍTULO 15

USO DEL BICI-PARQUEADERO (bicicletero) y MOVILIDAD BICICLETAS

Artículo 37°. La administración mantendrá una zona dispuesta como bici parqueadero, con los medios necesarios para la seguridad y control de los mismos. La seguridad de las bicicletas correrá por cuenta de los vigilantes que se encuentren de turno.

La disponibilidad de un bici-parqueadero cómodo y seguro en el origen y destino de los desplazamientos, es una condición imprescindible como parte de una política integral del uso de la bicicleta. Cuando esta no esté en uso, debe mantenerse en las mejores condiciones posibles, a salvo de los estados climáticos, el vandalismo y el robo. Con este propósito se han implementado una serie de medidas bajo las normas vigentes. La Administración ha dispuesto de áreas cerradas y áreas abiertas para el parqueo de bicicletas y similares ("vehículo de dos o más ruedas en línea movido por pedales y de pedaleo asistido, resolución 160 de 2 de febrero de 2017 artículos 2 y 3").

El Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Altos de Santa Ana en su capítulo IV artículo 13. DESTINACION DE LOS BIENES PRIVADOS. Preceptúa "Los parqueaderos serán utilizados únicamente para el estacionamiento de vehículos automotores livianos de dimensiones acordes con su área y perímetro". El número de plazas de parqueo dispuestas en las áreas en mención es inferior puesto que hay 193, y el número de plazas que por apartamentos se considera es de 536 (2 por unidad residencial). Por esta razón, y teniendo en cuenta que el derecho a utilizarlas pertenece a todos, según el principio de equidad y primacía del interés general sobre el particular.

El capítulo V. BIENES COMUNES ARTÍCULO 19. DESTINACION Y USO DE LOS BIENES COMUNES "Las placas y muros comunes podrán ser utilizados en su parte interna, siempre y cuando este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de las edificaciones..." según lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones de los órganos de administración. Lo cual permite el uso de anclaje fijo con soportes de pared verticales.



AREA DISPONIBLES

Propietarios y/o Residentes

- AREA 1. Área cerrada localizada en el SS. Torre 4 disponibles 50 plazas
- AREA 2. Área cerrada localizada en el SS. Torre 5 disponibles 50 plazas
- AREA 3. Área abierta localizada en el SS. Torre 3 disponibles 18 plazas
- AREA 4. Área cerrada localizada en el S2. Torre 5 disponibles 31 plazas
- AREA 5. Área abierta localizada en el S2. Torre 1 disponibles 12 plazas
- AREA 6. Área abierta localizada en el S1. Torre 1 disponibles 7 plazas
- AREA 7. Área abierta localizada en el S1. Torre 3 disponibles 7 plazas
- AREA 8. Área abierta localizada en el S2. Torre 3 disponibles 6 plazas

Visitantes, Empleados y Domiciliarios

- AREA 9. Área abierta localizada en el SS. Torre 1 disponibles 12 plazas (motos)
- AREA 10. Área abierta localizada en el SS. Torre 1 disponibles 12 plazas

Disposiciones Especiales

1. Cada una de las bicicletas debe ser registrada y carnetizada ante la administración.
2. Una vez registrada, recibirá el respectivo carné en el cual se le especifica los datos personales: nombre del usuario, número de identificación, número de torre, número de apartamento, datos del vehículo: la serie, color, tipo, el área que se le ha asignado y la plaza a ocupar (numerada).
3. Las plazas se asignarán para uso y goce de acuerdo en orden de llegada al conjunto residencial .se respetará las plazas de quienes ya la están usufructuando.
4. La administración proveerá los medios necesarios para seguridad y control.
5. La responsabilidad de la administración solo aplica para aquellas bicicletas y similares que se han registrado y tengan actualizado su respectivo carné.
6. Los bici-parqueaderos deben ser separados de los parqueaderos de motocicletas y similares autorizados, ya que estos interfieren su uso y la movilidad.
7. Los respectivos bici-parqueaderos habilitados y autorizados deben contar con excelente iluminación, vigilancia física y/o electrónica.
8. Para el ingreso de cada una de las bicicletas se exigirá el respectivo carné y su parqueo se hará en el sitio asignado. cuando este sea en área cerrada, el vigilante dispuesto abrirá el área y luego de ser depositada la bicicleta, cerrará de nuevo. Estos bici-parqueaderos son de larga duración todo el día/noche o más.
9. Las bicicletas que ingresan o salgan del conjunto residencial, ya sea en el baúl, en su interior o en dispositivos de cargue y transporte, deben someterse a las normas estipuladas, los últimos con al menos una hora de antelación, deben informar al Coordinador de la seguridad, para ser validadas. su montaje y aseguramiento, se debe de hacer en el espacio delimitado en cada respectivo garaje, sin obstaculizar al vecino adyacente y la libre movilidad dentro de los parqueaderos.
10. Para el retiro de cada una de las bicicletas, se exigirá el respectivo carné, y el vigilante dispuesto abrirá y revisará que los datos correspondan a las características y series allí registradas y en los documentos de registro de la vigilancia. Hecha la verificación permitirá el retiro y se cerrará de nuevo.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

11. No se autoriza la entrega de bicicletas a menores de 12 años, sin acompañamiento de un adulto previamente autorizado por el propietario y/o residente.
12. Se restringe la salida del conjunto residencial a menores de edad con bicicletas, sin acompañamiento de un adulto previamente autorizado por el respectivo dueño o tenedor registrado. Menores de edad no pueden autorizar la salida.
13. Los domiciliarios o visitantes deben ser registrados en los respectivos documentos de la vigilancia, dejarán un documento de identidad, recibirán una escarapela la cual deben portar y entregar a su salida del conjunto residencial, en la escarapela debe estar registrado, torre, apartamento, lugar a donde se dirige y nombre de quien autoriza su ingreso.
14. Para visitantes, domiciliarios y contratistas, debe exigirse al ingreso, el serial y carta de propiedad de la respectiva bicicleta.
15. Los empleados deben registrar su respectiva bicicleta, se les dará un carné para el ingreso y retiro de la misma. El carné debe tener registrado el serial, carta de propiedad y características de la bicicleta.
16. Para cada una de las clases de usuarios se debe tener disponibilidad de carnés y cada uno debe ser de diferente color.
17. Los propietarios o tenedores, podrán guardar sus bicicletas dentro de sus respectivos depósitos comunales de uso exclusivo, las cuales deben ser registradas y tener su respectivo carné, la vigilancia y seguridad corre por cuenta de su respectivo dueño, quien deberá tomar las medidas pertinentes para asegurarlas e implementar un buen sistema de seguros y chapas, sin cambiar las puertas de acuerdo a prohibición en este sentido dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal.
18. Se autoriza la ubicación (parqueo) de bicicletas en los muros comunes internos perimétricos del respectivo parqueadero vehicular privado, para el propósito se requiere la autorización y el modelo para el efecto de la administración del conjunto. Solamente dos bicicletas para dos plazas en total.
19. Cada bicicleta debe ser asegurada al respectivo dispositivo, con seguros confiables y cadena o guaya que entrelace el marco y una de las ruedas. No hay exclusiones. No habrá responsabilidad por parte de la administración, del conjunto residencial, ni del servicio de vigilancia, si no se cumple con esta norma.
20. No se pueden ubicar (parquear) bicicletas en los muros de los depósitos comunes de uso exclusivo.
21. El uso y goce de las plazas disponibles será para dos bicicletas por apartamento.
22. Las bicicletas pueden ser guardadas en la respectiva unidad residencial, se recomienda que también sean aseguradas y vigiladas.
23. Se autorizan bici parqueaderos en los parqueaderos del respectivo dueño o residente para su unidad familiar, de acuerdo a modelo de la administración, que debe contener: diseño, color, estructura y ubicación. Deben ubicarse dentro de las líneas amarillas sin obstaculizar el parqueo vehicular, el paso de vehículos, el tránsito de peatones y respetando la servidumbre de los mismos. Los bici-parqueaderos deben asegurarse al piso cumpliendo las normas técnicas, para no afectar las placas de cemento, estos bici-parqueaderos son de larga duración todo el día/noche o más.
24. El uso y goce no es permanente es rotativo y será refrendado y autorizado cada 12 meses.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

25. Se consideran en abandono las bicicletas que se encuentren sin registro, sin seguridad y en sitios no autorizados, estas se conducirán a un deposito. Al igual aquellas que estén en las áreas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 10 sin la debida refrendación, registro, carne y/o autorización de la administración del conjunto.
26. Se regresarán y entregarán las bicicletas que se encuentren abandonadas, cuando el propietario o tenedor demuestre y acredite tal calidad ante la administración o autoridad competente.
27. Los daños o costes de movilidad, ambientales o a otros vehículos, muebles y enseres, será por cuenta y riesgo de cada respectivo propietario o tenedor de la bicicleta.
28. Cuando un propietario de bicicleta enajene o cambie de residencia debe informar a la administración, para asignar la plaza a otro usuario.
29. No se puede dejar en los bici-parqueaderos abiertos autorizados, accesorios como: cascos, canastas, chalecos, caramañolas, linternas, GPS, bolsa de herramientas, herramientas, asientos para bebés, asientos para mascotas, que puedan ser de fácil remoción, sustracción y/o vandalaje.
30. Los domiciliarios, visitantes y contratistas, si ingresan con cajas bolsas, maletines, etc., serán revisados y no se permite que en los bici-parqueaderos se dejen estos elementos, así como accesorios (cascos, chalecos, etc.) Sin ser asegurados a la respectiva bicicleta, estos bici-parqueaderos son de corta duración o transitorios, breves de pocas horas.
31. En la zona general de la terraza, no se podrán parquear ni asegurar bicicletas a las torres de alumbrado, barrera perimetral y jardineras allí ubicadas.
32. En la zona general de la terraza, no podrán movilizarse bicicletas por niños (niñas) mayores de siete (7) años y la velocidad limite no puede sobrepasar los 5 km/h. Tendrán prelación de movilidad, los peatones menores de edad, discapacitados y adultos mayores.
33. Los usuarios de bicicletas tendrán prelación de movimiento dentro de los parqueaderos SS, S1 y S2, se recomienda que sean conducidas a la mano, con señales reflectivas (optativo), sin obstaculizar la movilidad de vehículos automotores y de peatones.
34. Se prohíbe toda clase de eventos como competencias, piques y juegos en las áreas comunes, escaleras y parqueadero de vehículos SS, S1 y S2.
35. La administración gestionara un seguro de responsabilidad civil, hurto y daños en general, cuando la cuantía sea mayor de \$50.000, para las bicicletas que estén bajo su custodia y vigilancia.
36. Se prohíbe la reparación modificación, pintura y remodelación de bicicletas en las áreas comunes y en los respectivos parqueaderos, salvo el cambio de llantas, despinchada, ajuste de frenos y sistema de cambios.
37. La administración procurara el estudio y la adquisición de un sistema de registro e inscripción web electrónico.
38. Cada área de bici parqueaderos, será debidamente identificada y señalizada con avisos y numeración, cada plaza al igual será numerada.
39. Cada 6 (seis) meses la administración adelantara un inventario documentado de las bicicletas que se encuentren en la bodega general, con el propósito de determinar su origen, propietario o tenedor, causa de su abandono o dejación y tiempo transcurrido, informando por escrito al propietario y/o tenedor, para tomar las providencias legales y administrativas necesarias ante la autoridad competentes.
40. Para las bicicletas de alta gama se recomienda un seguro contra robo.

CAPÍTULO III

DE LAS RELACIONES EXTERNAS

TÍTULO 16

VISITANTES, PEDIDOS DE DOMICILIOS, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCION DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

16.1 VISITANTES

Artículo 38°. El ingreso de todo visitante deberá ser autorizado por el residente de la unidad privada (apartamento); el personal de recepción hará el anuncio a través del citó fono, y una vez reciba la confirmación, permitirá su ingreso; en ausencia del residente, el ingreso sólo se permitirá si ha sido diligenciado de manera completa, el formato de autorización existente en la administración para tal efecto. En ambos casos, el residente será el responsable de la persona autorizada a ingresar.

16.2 DOMICILIARIOS

Artículo 39°. El ingreso del personal de entrega de domicilios, deberá ser autorizado por el residente de la unidad privada receptora (apartamento); en su ausencia, se deberá diligenciar de manera completa, el formato de autorización existente en la administración para tal efecto. En todos los casos, el residente será el responsable de todo ingreso autorizado. Para las entregas, se debe seguir el siguiente procedimiento:

- a. Cuando reciba la confirmación del apartamento, la persona del domicilio entregará su carné o documento de identificación al personal de Portería, para consignar en el libro de visitantes los datos del domiciliario: nombre, documento de identificación, de donde viene, fecha, hora y quién autoriza el ingreso; se le entregará una ficha de identificación como domiciliario, la cual debe portar en lugar visible, y devolver a la salida del Conjunto.
- b. El encargado de la Recepción dejará ingresar al domiciliario, indicándole hacia donde debe dirigirse y que deje su casco (si lo tiene) en la portería.
- c. El domiciliario ingresará únicamente con el objeto a entregar, no pudiendo ingresar con maletas, paquetes, tulas o similares.
- d. El encargado de la portería debe estar pendiente de la salida del domiciliario. En caso de demora a la entrada o a la salida, la recepción avisará al recorredor, para que éste inspeccione y verifique.



16.3 VENDEDORES AMBULANTES

Artículo 40°. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad, de personal que se dedique a las ventas ambulantes, demostraciones o de activistas religiosos o políticos.

16.4 DISTRIBUCION DE PROPAGANDA

Artículo 41°. La fijación y distribución de publicidad de todo tipo, de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio promocional dentro de la Copropiedad, está prohibido.

Artículo 42°. Queda prohibida la distribución de elementos de propaganda o publicidad de partidos políticos, asociaciones religiosas y ventas en general.

Artículo 43°. Queda prohibida la colocación de avisos de publicidad, y demás elementos externos en las cabinas de los ascensores o en los corredores de los pisos de cada torre.

16.5 SERVICIOS PUERTA A PUERTA

Artículo 44°. No está permitido el ingreso de vendedores u oferentes de servicios puerta a puerta (vendedores de cosméticos, joyas, ropas, servicios de lavandería, reparaciones de calzado, etc., etc.).

TÍTULO 17

SERVICIOS DE TAXIS Y AMBULANCIAS

Artículo 45°. Por la seguridad de los bienes y personas de la copropiedad, está prohibido el ingreso de taxis al Conjunto; solamente se permitirá el ingreso en alguno de los siguientes casos:

- a. Por enfermedad e incapacidad del Residente
- b. Cuando el Residente ingrese con mercado, equipaje o similar
- c. Cuando el Residente sale con equipaje, por motivo de viaje

Artículo 46°. El ingreso de ambulancias está permitido, previa autorización de un residente del apartamento que solicitó el servicio.

Artículo 47°. Para el ingreso de taxi o ambulancia, se debe seguir el siguiente procedimiento:

- a. Los encargados de la Portería deberán verificar los casos de fuerza mayor, anteriormente descritos, para dejar ingresar el taxi o ambulancia. En estos casos el Coordinador de la empresa de Vigilancia evalúa y autoriza el ingreso.
- b. El encargado de la Portería debe anunciar el ingreso del taxi o ambulancia, reportando el número de placa. El supervisor debe hacer presencia en la portería, para inspeccionar el carro con el espejo bastón y revisar el baúl del taxi o el interior de la ambulancia; así mismo, debe consignar la entrada de estos vehículos en el



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

libro correspondiente, apuntando placa y empresa a la cual pertenece, nombre y cédula del conductor, apartamento que utiliza el servicio, hora de entrada y salida.

- c. El supervisor o recorredor, debe estar atento para verificar el ingreso del taxi o ambulancia al respectivo Interior y darle indicaciones para facilitar la salida del mismo. También informará a la portería la salida del vehículo autorizado.
- d. El encargado de la Portería debe estar atento a que efectivamente el taxi o ambulancia salga del Conjunto en el menor tiempo posible, revisándose el baúl del taxi y el interior de la ambulancia, a su salida del Conjunto.

TÍTULO 18

PERSONAL AL SERVICIO DE RESIDENTES

Artículo 48°. Por la seguridad de los residentes, todo el personal de servicio doméstico que labora en los apartamentos por días o interno, debe tener carné, para lo cual sus datos se deben entregar en la Administración (nombre y apellidos completos, fotocopia del documento de identificación, dirección y teléfono), adjuntando dos fotos. Cada vez que se cambie de empleada, se debe informar a la Administración, y solicitar la expedición del nuevo carné, suministrando la información y requisitos antes mencionados.

Artículo 49°. Todo el personal al servicio doméstico de los residentes, no podrá permanecer en la recepción, ni en porterías, ni en zonas comunes en general, ni en los sótanos y áreas de servicio, salvo que estén en el ejercicio de su actividad, por medidas de seguridad y que pueden distraer al personal de vigilancia y aseo del Conjunto Residencial.

Artículo 50°. Los bolsos o maletines que porten las personas de servicio doméstico, serán revisados en la recepción. Si algún Residente no desea que se efectúe este procedimiento a su personal, debe informarlo por escrito a la Administración, manifestando que asume en su totalidad la responsabilidad que de este hecho se derive.

Artículo 51°. Si el empleado al servicio del Residente está autorizado a sacar a los niños, el Residente debe informarlo por escrito a la Administración o a la Recepción con anterioridad, por cuanto y por razones de seguridad, el personal de vigilancia del Conjunto Residencial tiene instrucción de no dejar salir los niños en compañía de los empleados (as).

TÍTULO 19

ESCOLTAS Y CONDUCTORES

Artículo 52°. Queda prohibido que los escoltas y conductores permanezcan en los parqueaderos, recepción o porterías y áreas comunes. El Residente que requiera la presencia de su conductor o escolta, deberá informarlo a la recepción.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

Artículo 53°. Ningún empleado (excepto del servicio de vigilancia autorizado), ni visitante debe portar armas dentro del Conjunto.

TÍTULO 20

ALQUILER DE UNIDADES DE VIVIENDA PRIVADA BAJO LA MODALIDAD DE PLATAFORMAS DE INTERMEDIARIOS DE MERCADOS DE ARRENDAMIENTO.

Artículo 54°. Los apartamentos que conforman el Conjunto Residencial Altos de Santa Ana P.H. estarán destinados exclusivamente para vivienda familiar (Artículo 12 Capítulo IV Reglamento de Propiedad Horizontal). En tal virtud su naturaleza no podrá cambiarse ni modificarse sin aprobación de la Asamblea General, Asamblea que prohibió con amplia mayoría de los coeficientes de copropiedad el uso y el alquiler de viviendas bajo esta modalidad y de cualquier otra plataforma similar de intermediarios de mercados de arrendamientos en el Conjunto Residencial Altos de Santa Ana P.H.

CAPÍTULO IV

DE LAS RELACIONES INTERNAS

TÍTULO 21

ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Artículo 55°. Todo propietario o residente que efectúe un trasteo de entrada o salida, debe contar con la autorización escrita de la Administración, con copia a la portería, la cual deberá tramitarse, como mínimo, con (2) días hábiles de anticipación a la fecha del evento y deberá consignar en la Administración, como prenda de garantía, y en calidad de depósito, la suma de medio salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), redondeado a miles. En el evento de no ocurrir daño alguno, dicha suma le será devuelto al finalizar el trasteo. De otra forma, se descontará de este depósito, el valor de reposición o de reparación de todo daño causado.

Artículo 56°. Una vez se ha autorizado el trasteo por parte de la administración, se procederá a realizar un inventario de las zonas comunes y de los ascensores antes y después de cualquier mudanza.

Artículo 57°. Las mudanzas o trasteos sólo podrán realizarse en días hábiles de lunes a viernes en el horario de las 8:00 a.m. a las 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

Artículo 58°. Todo propietario o arrendatario que va a retirar o a ingresar al Conjunto sus bienes muebles debe atender las siguientes disposiciones:



Artículo 59°. Disposiciones especiales

- a. Estar a paz y salvo por todo concepto y en cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, decretadas por la Asamblea de Propietarios.
- b. Quien se traslada debe comunicar a la Administración el día y la hora de trasteo, con una anticipación no inferior a dos (2) días hábiles. La Administración dará la orden respectiva a la portería, para que sea realizado el trasteo.
- c. El arrendatario debe solicitar a la inmobiliaria que administra el inmueble, o al propietario si éste fue arrendado directamente con él, una carta de paz y salvo a la fecha de salida y entregar este documento a la Administración. El propietario y/o el tenedor de la unidad privada a cualquier título, debe solicitar a la Administración, con dos (2) días de anticipación a su salida, la paz y salvo con la copropiedad.
- d. Quien realiza el trasteo, evitará ocasionar daños en pisos, paredes, en los ascensores, escaleras u otras áreas de la Copropiedad; si ocurrieren daños, estos serán debidamente reparados por el residente responsable. En caso que ocurran daños, y la suma dada en garantía no fuere suficiente para resarcir los perjuicios, la persona residente que efectúe el trasteo responderá ante la copropiedad debiendo el Administrador instaurar las acciones judiciales de resarcimiento de perjuicios a que hubiere lugar.
- e. Quien realiza el trasteo deberá informar por escrito a la Administración los nombres y la identificación del personal y/o contratistas autorizados para tal fin.
- f. Por razones de seguridad, todo retiro parcial debe ser autorizado por el propietario o tenedor de unidad privada a cualquier título y comunicado a la Administración, quien informará a la portería.

Artículo 60°. Los nuevos propietarios de unidades privadas en el Conjunto, deben dirigirse a la Administración, antes de ocupar la unidad privada adquirida, para identificarse como nuevo propietario, indicando el número y fecha de la escritura, y número de Notaría que la expide y que lo acredita como tal, y anexando el certificado de libertad y tradición de la unidad privada adquirida, de fecha reciente. Además, deberán tener en cuenta las siguientes:

Artículo 61°. Disposiciones especiales.

- a. Solicitar a la Administración, con dos (2) días de anticipación, la paz y salvo y/o el estado de cuenta con la copropiedad, de la unidad privada adquirida.
- b. Comunicar a la Administración si el inmueble va a ser ocupado por el nuevo propietario, anexando el nombre de cada una de las personas que habitarán y los de los empleados servicio que laborarán en él. Indicar los números de las placas de



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- (l) (los) vehículo(s) automotor(es) que va(n) a ocupar el (los) garaje(s) de su propiedad.
- c. En el caso de que el nuevo propietario decida arrendar el inmueble, deberá comunicar si éste va a ser administrado por una inmobiliaria, o si será arrendado por el mismo propietario. Una vez arrendado, indicar los nombres y números de documentos de identificación de sus arrendatarios.
- d. Los propietarios deberán presentar por escrito a los tenedores de su unidad privada ante la Administración.

TÍTULO 22

EJEMPLARES CANINOS Y / O MASCOTAS

Artículo 62°. La tenencia de mascotas y/o ejemplares caninos dentro de la copropiedad está limitada y regulada por el Código Nacional de Policía y convivencia, la Ley 1801 de 2016 y las normas internas del Conjunto. A continuación, se estipulan las normas que regirán a partir de la fecha respecto a la tenencia y convivencia de mascotas y/o ejemplares caninos, en el Conjunto Residencial Altos de Santa Ana.

Artículo 63°. Con base en lo establecido en el artículo 129 de la Ley 1801 de 2017, se prohíbe la permanencia en el Conjunto, de ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: (Artículo 126 de la ley 1801 de 2017)

- a. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- b. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
- c. Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier y Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

Artículo 64°. Todo residente que tenga mascota, debe registrarla en la oficina de Administración. Las mascotas de nuevos residentes se deben registrar máximo cinco (5) días después de instalarse en el Conjunto. El respectivo registro deberá diligenciarse con los datos mínimos como son: nombre del ejemplar canino, identificación y lugar de ubicación de su propietario, raza y una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar, que hagan posible su identificación, el lugar habitual de residencia del animal. Igualmente debe anexar fotocopia del certificado de vacunas vigente.

Artículo 65°. Las mascotas no deben perturbar la tranquilidad a que tienen derecho los residentes. El propietario y/o el adulto bajo cuya responsabilidad legal se encuentre el respectivo animal, es el responsable de su comportamiento. Su tenencia está condicionada al cumplimiento de las condiciones de higiene en zonas comunes y al evitar molestias o perjuicios a los demás residentes.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

Artículo 66°. Los residentes que tienen mascota se comprometen a educarla, lo cual significa un manejo y control que evite las incomodidades generadas por los ladridos y problemas de seguridad, higiene, salud y aseo, para los residentes del Conjunto.

Artículo 67°. La tenencia de ejemplares caninos en las viviendas urbanas y rurales requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.

Artículo 68°. Ninguna mascota puede transitar suelta por los corredores, antejardín, zonas verdes, parqueaderos, pasillos, recepción, parque, etc. Los perros deben estar SIEMPRE atados a una trailla (correa) y para las mascotas de razas grandes, en lo posible deben tener bozal. Siempre la mascota debe estar bajo la sujeción de la persona responsable y no podrá circular libremente, así se argumente contar con el entrenamiento respectivo.

Artículo 69°. Ningún perro o mascota podrá permanecer en parqueaderos, terraza general, jardines, zonas verdes, parques, cancha multipropósito y zonas de juegos para niños.

Artículo 70°. Para transportarse con mascotas en los ascensores, éstos deberán estar desocupados, y esperar a que éste se encuentre disponible, sin otros ocupantes humanos, ya que éstos tienen prelación.

Artículo 71°. Para realizar sus necesidades fisiológicas, las mascotas SIEMPRE deben llevarse fuera del Conjunto. No pueden usarse para este propósito la terraza y los antejardines, entendiéndose éstos como el área comprendida entre la fachada de cada respectiva torre y la línea de la barrera perimetral (reja). Sus excrementos deben ser recogidos en bolsas plásticas, y depositadas en las canecas que para tal fin están dispuestas en la parte externa del Conjunto Residencial. Si por algún imprevisto el animal evacua dentro del Conjunto, el residente responsable de la mascota está en la obligación de recoger las heces en una bolsa plástica y depositarlas en las canecas de basura, fuera del conjunto. El procedimiento a seguir es el siguiente: traer o solicitar en la recepción la bolsa plástica, dirigirse con el perro fuera del Conjunto y recoger en la bolsa las heces, cerrarla y depositarla en las canecas dispuestas para tal fin.

Artículo 72°. Por razones de salubridad, y para evitar la transmisión de enfermedades de los animales a las personas, las deposiciones fecales de los ejemplares caninos y de las mascotas no deben dejarse en las zonas comunes del Conjunto. Para hacer cumplir esta norma estarán atentos los vigilantes del Conjunto. Se recuerda lo establecido en El Artículo 124 numeral 3 de la ley 1801 de 2016: "Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en el espacio público o en áreas comunes". De todas formas, es pertinente valorar la intencionalidad del acto.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

Artículo 73°. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, de acuerdo con el Artículo 24 numeral 3 de la Ley 1801 de 2016, “multa de cuatro (4) salario mínimo diario legal vigente (SMDLV), aproximado a miles, (ANEXO B). Sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la Ley 1774 de 2016 y demás normas relacionadas con protección y prevención del maltrato a los animales.

Artículo 74°. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione su mascota a bienes privados, comunes o de terceros. En este aspecto, la copropiedad se acoge a las disposiciones legales o reglamentarias fijadas por los entes competentes. Igualmente, se compromete a aceptar y acoger las recomendaciones o conceptos que brinde la Asociación Defensora de Animales o entes correspondientes.

Artículo 75°. Los visitantes al Conjunto residencial podrán ingresar ejemplares caninos y mascotas con autorización del respectivo copropietario o residente, quien se hará responsable del cumplimiento de las normas establecidas en este manual, se hará cargo de los daños, perjuicios y del comportamiento de los mismos. No podrán permanecer en áreas comunes sin los requisitos estipulados. La entrada debe ser autorizada por la administración y/o el encargado de la misma, dejando consignado tal hecho en la respectiva minuta. Es prohibido el ingreso de razas potencialmente peligrosas (ley 1801 de 2016)

Artículo 76°. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor, (Artículo 117 de la Ley 1801 de 2016). Se exceptúan los potencialmente peligrosos, para los cuales se deben aplicar las normas de CAPÍTULO IV, Artículo 126, 127, 128, 130 y siguientes. Ley 1801 de 2016.

TÍTULO 23 REUNIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS

Artículo 78°. Las festividades que celebren los residentes en los apartamentos se sujetan y ajustan a las siguientes **Disposiciones Especiales**:

- a. Como conjunto residencial, el concepto de descanso va unido al de eliminación de ruidos molestos entre las 9:00 p.m. y las 8:00 a.m.; en consecuencia, queda prohibido el ruido excesivo de equipos de sonido, de instrumentos musicales y/o similares en la unidad privada, áreas comunes o Salón Social, de acuerdo con lo establecido en el Código de Policía. Si éste no se cumple en cuanto al nivel de ruido y perturbación, el vigilante informará al Coordinador de vigilancia y éste a la Policía. Los días viernes y sábado, las reuniones se podrán extender hasta las 12:00 p.m. Lo anterior, no impide que el propietario y/o residente que se sienta afectado, tome directamente las medidas que le permitan la ley, sus decretos y normas complementarias.
- b. Está prohibido utilizar las zonas comunes (halls, plazoleta, garajes, escaleras de ingreso, recepción, etc.) como sitio de reunión, o destinarlas a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- c. Las riñas, actos indecorosos, comportamientos contrarios a la convivencia, serán causal para la suspensión de la reunión (Artículo 27 numeral 1, 3, 6 y 7 de la Ley 1801 de 2016).
- d. Está totalmente prohibida la realización de fiestas o reuniones en las unidades privadas, cuando las mismas perturben la tranquilidad, seguridad e integridad de los copropietarios y/o residentes vecinos y usuarios. Se recomienda realizarlas en lo posible en las horas diurnas.
- e. Los propietarios de unidades privadas que tienen uso exclusivo de terrazas, respecto a las reuniones que se efectúen en ellas, deben cumplir con lo estipulado en este reglamento.
- f. El uso de equipos de sonido, amplificadores, grupos musicales y demás elementos sonoros o que puedan generar perturbación a la tranquilidad de los vecinos en las unidades privadas, deberá acogerse a los aspectos indicados y a los horarios establecidos manteniendo el respeto hacia los vecinos. El uso de estos equipos en los balcones y terrazas comunales de uso exclusivo se encuentra prohibido.

TÍTULO 24

REPARACIONES EN LOS APARTAMENTOS

Artículo 79°. Para realizar alguna construcción o remodelación dentro de los apartamentos, los residentes deben ceñirse a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y específicamente tener en cuenta las siguientes **Disposiciones Especiales**:

- a. El propietario del apartamento a reformar o remodelar, deberá informar por escrito a la Administración, el tipo de obra que va a realizar, su duración, el nombre de la persona encargada con su número telefónico, y los del personal que la va a ejecutar, con el número de sus documentos de identidad.
- b. La Administración debe publicar en sitio visible, y anunciar a cada residente de la respectiva torre, que hay una obra, indicando el número del apartamento y la duración de la misma.
- c. El horario de trabajo es de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., y el sábado, de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. No se permitirá el trabajo e ingreso de trabajadores los domingos ni festivos.
- d. La obra debe realizarse a puerta cerrada, para evitar que el ruido incomode a los demás residentes.
- e. No se pueden realizar obras que modifiquen la fachada o que comprometan la solidez del edificio. (Artículo 135 literal A numeral 5 y 6 de la Ley 1801 de 2016).



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- f. Es responsabilidad del residente reparar cualquier daño o suciedad ocasionado a otro apartamento, a las zonas comunes, a otro residente o a un tercero, durante la ejecución de la obra, para lo cual deberá constituir una póliza de responsabilidad civil extracontractual por treinta (30) salario mínimo diario legal vigente (SMDLV).
- g. El Propietario debe suministrar un número telefónico o celular en donde se le pueda ubicar, en caso de presentarse una emergencia causada por la obra o por los obreros.
- h. Los materiales y escombros deben permanecer siempre dentro de los apartamentos, no permitiéndose su ubicación en zonas comunes, ni en las áreas externas del Conjunto. Es responsabilidad del residente y de la persona encargada de la obra, que los escombros sean evacuados fuera del Conjunto, una vez se finalicen los trabajos.
- i. Durante el tiempo que dure la obra, las personas encargadas de la misma deben proteger las paredes del ascensor con el respectivo protector el cual debe ser solicitado a la administración, y colocar cartón para proteger el piso. De igual manera, deben dejar las zonas comunes completamente aseadas al finalizar la labor del día.
- j. El uso del ascensor para subir o bajar materiales y escombros será únicamente en el horario de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 12:00 m., y de 2:00 p.m. a 4:00 p.m.
- k. El Propietario o Residente se compromete en conjunto con la Administración, a revisar, una vez finalizada la obra, las zonas comunes adyacentes a la misma, y los apartamentos vecinos, para verificar que no se hayan ocasionado daños en ellos.
- l. No podrán contratistas o prestadores de servicios parquear vehículos en los parqueaderos de visitantes. solo podrán hacerlo en el respectivo parqueadero del usuario del servicio, previa su autorización e informe a la administración.

TÍTULO 25

BASURAS Y ESCOMBROS

Artículo 80°. La Copropiedad ha adoptado un sistema de clasificación de basuras, el cual permite la separación de materiales reciclables. El Consejo de Administración podrá determinar en este aspecto otras normas adicionales a las que aquí se establecen.

Artículo 81°. Todos los residentes tienen obligación de instruir al personal de servicio doméstico a su cargo, para el correcto manejo de las basuras. En este sentido, deberán arrojar sus basuras en el chut, cumpliendo lo siguiente:

Artículo 82°. Disposiciones Especiales:

- a. No está permitido arrojar directamente en el chut, residuos de alimentos, colillas de cigarrillos, líquidos, materiales inflamables o corrosivos, flores, palos, cajas, botellas, ICOPOR, elementos corto punzantes, envases de vidrio u objetos similares, que puedan obstruir el libre paso de las basuras. Además, se evita así que el contacto de estos residuos con las paredes de los ductos los contamine, formando un criadero de vectores, insectos, roedores y generando malos olores.
- b. Las basuras deberán clasificarse y empacarse separadamente según se trate de residuos que se descompongan o de material reciclable. Bolsa blanca: residuos reciclables, empaques y paquetes, papel y cartón, vidrio, envases de tetra-pack, plásticos y CDS, metal, telas y botas de caucho, elementos desechables, otros. Bolsa negra: residuos ordinarios, restos de comidas, residuos sanitarios, elementos de ICOPOR, residuos de barrido, colillas de cigarrillo, esponjas, otros. Las bolsas deben ser debidamente cerradas.
- c. En el fondo de los empaques para los materiales húmedos o que se pudren, deberá colocarse papel para que obre como secante.
- d. El material reciclable (periódico, papel, cartón, archivo, revistas, latas, botellas, plástico, cubetas de huevos, metales, etc.) todos deben estar limpios, secos y vacíos. y se dejarán en los sitios asignados para el reciclaje en el semisótano de cada torre.
- e. No está permitido sacudir las bolsas de las aspiradoras dentro del chut, ni dejar en el piso las bolsas con basuras, ni escombros.
- f. Los residuos sólidos de tierra o escombros de construcción, no podrán arrojarse por el chut ni depositarse en las zonas comunes y garajes.
- g. Cuando las bolsas superen el tamaño mediano, deben depositarse en el chut principal, ubicado en el sótano SS. Es deber verificar que la puerta del chut quede debidamente cerrada.
- h. No se debe arrojar ni introducir en el chut, bolsas con vidrio, botellas o frascos que se rompan y causen accidentes al personal encargado de retirar las basuras. Botellas y demás objetos de vidrio deben ser colocados en bolsas y depositados en las canecas respectivas (tríos ecológicos) y en su defecto dejarlos en los cuartos de reciclaje de los sótanos SS, S1 y S2, los cuales están debidamente identificados.
- i. No arroje por el chut ni introduzca en las bolsas, líquidos de ninguna índole. Se deben llevar directamente al cuarto de basuras.
- j. Deberán cumplirse las demás disposiciones que exijan las autoridades de salud. Igualmente se deben observar los comportamientos que son contrarios a la



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

habitabilidad, limpieza y recolección de residuos y escombros y por lo tanto no deben efectuarse (Artículo 111 numerales 1, 2, 8 y 14 de la Ley 1801 de 2016).

- k. La Administración debe prever el lavado y la desinfección de los recipientes empleados para las basuras del Conjunto Residencial por lo menos cada dos meses.

TÍTULO 26

PROCEDIMIENTO PARA LA INSTALACIÓN DE SEÑAL DE TELEVISIÓN

Artículo 83°. Para la instalación de cualquier señal de televisión se deberá tener en cuenta el siguiente procedimiento:

- a. Antes de firmarse el contrato con la empresa instaladora de la señal de televisión, se debe informar a la Administración, con una anticipación de 48 horas, para coordinar con la empresa prestadora del servicio, la forma como debe ser instalada la señal.
- b. El horario establecido para la instalación de señal de televisión es el mismo horario de atención en la oficina de Administración: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m., y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m.
- c. Toda instalación debe hacerse a través de ductos o canaletas, sin cables a la vista, y las antenas deben ubicarse en las cubiertas de los edificios, en los sitios indicados por la Administración.
- d. El propietario o residente que haya contratado el servicio de televisión que se instala, será responsable de cualquier daño ocasionado en las zonas comunes o en la señal de los demás apartamentos, por el personal de la empresa contratada.
- e. Cuando haga su presencia el personal de la empresa instaladora, la recepción deberá remitirlo a la Administración, donde recibirá la información, instrucciones y disposiciones para la instalación y que aquí se ha establecido.
- f. El Supervisor de vigilancia y/o persona de mantenimiento, deberá estar atento para que se cumplan estas indicaciones.

TÍTULO 27

USO DE CARTELERAS

Artículo 84°. El uso de las carteleras se regirá por las siguientes disposiciones:

- a. Las carteleras serán para uso de la Administración, Consejo de Administración y de los Residentes del Conjunto que previamente se han autorizado.

- b. La publicación de las circulares e información de la Administración y Concejo de Administración, tendrá prioridad sobre cualquier otro aviso.
- c. El Residente que desee publicar algún aviso, deberá solicitarlo directamente a la Administración.
- d. Todo aviso publicado deberá llevar sello de la Administración.
- e. El aviso no deberá atentar contra la moral pública, ni podrá anunciar bebidas alcohólicas, tabaco, drogas ilícitas, sustancias psicoactivas o cualquier otra sustancia que afecte la salud. Tampoco debe tener contenidos de proselitismo político, religioso o lucrativo.
- f. No se publicarán avisos hechos a mano, su tamaño será en hoja de papel carta, como máximo.
- g. Cada aviso permanecerá sólo quince (15) días.

TÍTULO 28

POLÍTICAS PARA EL RECAUDO DE CARTERA

Artículo 85°. Para el recaudo de cartera rigen las siguientes disposiciones:

- a. Por la cancelación de la cuota de administración, dentro de los diez (10) primeros días del mes, se otorga un descuento por pronto pago del cinco por ciento (5%), siempre y cuando no existan saldos pendientes de meses anteriores, en cuyo caso, el propietario o residente deberá cancelar el valor total de lo adeudado, para obtener el descuento.
- b. Las cuotas de administración vencidas al 30 de cada mes, generarán una y media veces el interés bancario corriente, el día 1° del mes siguiente.
- c. El Residente que tenga dos cuotas vencidas (60 días de mora), recibirá una comunicación de la Administración, recordándole el pago oportuno y dando una fecha límite para la cancelación de la deuda, para evitar ser remitido al Abogado.
- d. Cuando se cumplan los noventa (90) días de mora (3 cuotas vencidas), la cuenta de cobro será remitida al Abogado para el cobro pre-jurídico. En este caso, la Administración no podrá realizar ningún convenio de pago sin el acuerdo con el Abogado, incrementando así el valor a pagar por concepto de honorarios jurídicos (aproximadamente el 10%).
- e. De no lograrse un acuerdo para la cancelación de la deuda, se iniciará el cobro ejecutivo, generando valores adicionales a pagar por concepto de costas del proceso



y honorarios del Abogado (aproximadamente el 20%). Ver complemento Reglamento Cobro Cartera.

TÍTULO 29

SANCIONES

Artículo 86°. La infracción (no pecuniaria) de cualquiera de las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a las señaladas en el presente Manual de Convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, si a ello hubiere lugar a la imposición de una o, varias de las siguientes sanciones:

- a. Publicación en lugares de amplia circulación donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando el debido conocimiento de los copropietarios del Conjunto, de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que originó la sanción.
- b. Amonestación escrita.
- c. Privación al derecho de ser delegado o miembro del Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia en el caso de no encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad.
- d. Restricción del uso o goce de bienes de uso común no esenciales, como salones sociales y zonas de recreación y deporte.
- e. Multas de conformidad con el listado de infracciones que se anuncia en el Anexo "B" del presente manual, y las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- f. Sanciones de tipo judicial o policivo por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
- g. Reparación de daños causados directa o indirectamente a la copropiedad o a propietarios y/o residentes y restablecimiento de derechos a terceros.

Artículo 87°. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- a. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio, legalmente aceptable.
- b. Comunicación escrita de la Administración a los infractores sobre la sanción impuesta.
- c. En caso de oposición por parte del sancionado, se citará a él y a los perjudicados a una Audiencia de Conciliación. Cuando el perjudicado sea la copropiedad, podrá

conciliar válidamente con el Administrador, con el visto bueno del Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia.

- d. Cuando la sanción consista en multa y no sea cancelada inmediatamente por el infractor, se le facturará en el próximo período junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres (3) facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía jurídica.
- e. La imposición de toda sanción, por parte de la Asamblea General y/o del Consejo de Administración, deberá estar suficientemente motivada.
- f. Si después de tres (3) días de haberse comunicado al infractor la sanción que se le ha impuesto, éste no formula ningún reparo, se entenderá que está totalmente de acuerdo y no podrá oponerse posteriormente.
- g. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Comité de Convivencia y si es del caso por las autoridades competentes.
- h. Las sanciones impuestas deberán hacerse efectivas por parte del Administrador, por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

Artículo 88°. Ante el incumplimiento de lo establecido en este Manual, se procederá a la aplicación de la respectiva sanción, de acuerdo con el siguiente cuadro: Anexo "B".

TÍTULO 30

DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, EMERGENCIAS Y EVACUACION

Artículo 89°. Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST.

La Seguridad y Salud en el trabajo, es la disciplina que guía la prevención de las lesiones y enfermedades causadas por las condiciones de trabajo, tiene por objeto prevenir las enfermedades profesionales, proteger a los trabajadores de los riesgos de salud presentes en el ambiente laboral donde se ubican y desempeñan y establecer condiciones del medio ambiente circundante adaptado a las condiciones y capacidades físicas y psicológicas de los trabajadores (Decreto 1072 de 2015 y Resolución 03212 de 2019).

Artículo 90°. Obligación. Es obligante para el Conjunto Residencial Altos de Santa Ana, la aplicación e implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST (Decreto 1443 de 2014, artículo 1).

Artículo 91°. En consecuencia, se dispone aplicar todo lo dispuesto en el Decreto 1072 del 2015 sobre el SG-SST, siguiendo las etapas allí determinadas, para su desarrollo y puesta en marcha y a la vez se dispone que la dirección del sistema esté en cabeza de la Administración sea esta natural o jurídica y la vigilancia en el VIGIA en Seguridad y Salud en el Trabajo, cumpliendo con el precepto del PHVA, planear, hacer, verificar y actuar de que tratan las disposiciones sobre la materia, quienes cumplen sus funciones de acuerdo a la Decreto 1443 de 2014, el anterior mencionado Decreto 1072.

Artículo 92°. Especial atención debe dársele a los riesgos y peligros identificados, dentro de los riesgos físico, biológico, biomecánico, fenómenos naturales, sicosocial y otros que se determinen en los análisis y evaluaciones pertinentes, presentando los documentos e informes necesarios y en el tiempo adecuado.

Artículo 93°. Se resalta dentro de los riesgos antes mencionados el sicosocial, por cuanto es práctica muy común agredir e increpar por parte de los copropietarios, residentes, familiares, amigos y terceros a los trabajadores, empleados directos, por contrato de servicio o de obra; Se pone de manifiesto que tal conducta es inapropiada y se tendrá en cuenta como falta grave acreedora a las sanciones legales pertinentes a cada caso en particular. Se recuerda que se debe recurrir a los medios e instancias responsables de administrar, dirimir y conciliar las sugerencias, observaciones o quejas que se tengan. (Ley 1010 de 2006, medidas para prevenir, sancionar, corregir el acoso laboral).

Artículo 94° Plan de emergencia. La Administración mantendrá un plan de emergencia general actualizado, para enfrentar los diferentes riesgos que puedan presentarse en situaciones críticas, con el doble objetivo de proteger a las personas y a las instalaciones, minimizando sus consecuencias.

Artículo 95°. Evacuación. La mejor salvaguardia para los copropietarios ante una emergencia es que puedan trasladarse a un lugar seguro, a través de un itinerario protegido en un tiempo adecuado, es decir realizar una evacuación eficiente.

Artículo 96°. Disposiciones especiales.

- a. Es conveniente tener en cuenta la NORMA NFPA 102 (National Fire Protection Association), en lo que atañe a evacuación en caso de incendio.
- b. Se deben tener los respectivos planes de evacuación de cada una de las torres y del conjunto residencial en general.
- c. Los planes deben ser practicados (simulacros), incluyendo los procedimientos adecuados para asegurar que todas las personas del conjunto o todas las personas sujetas a las prácticas participen realmente de los mismos. El simulacro se debe realizar por lo menos una vez al año.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- d. Se deben adecuar y mantener áreas suficientes de los Puntos de Encuentro, amplias y de fácil localización, para la recepción de las personas que realicen una evacuación del Conjunto Residencial.
- e. Se debe organizar una brigada incipiente (voluntarios), para hacer frente a un posible riesgo por catástrofes naturales o de incendio.
- f. Se debe organizar un grupo de brigadistas voluntarios. Son requeridos cuatro (4) brigadistas por torre.
- g. Se debe disponer de un recinto cerrado para ubicar la Brigada de Emergencia.
- h. Se debe programar un mantenimiento anual de los gabinetes contra incendio.

Es conveniente aplicar los siguientes mandatos de seguridad.

- Mantenga la calma, el pánico es tan peligroso como el mismo posible riesgo que se presenta.
- Informe inmediatamente ante cualquier situación sospechosa y que pueda generar riesgo, a la Subadministradora o Coordinador de Vigilancia.
- En alarma suspenda inmediatamente lo que esté haciendo y ejecute las acciones asignadas para caso de emergencia.
- En lo posible quédese en el apartamento o sitio donde se encuentre y aléjese de ventanas, estanterías, vitrinas, cuadros, ductos y objetos que puedan caerse o deslizarse.
- No mueva, ni toque ningún material o elemento sospechoso, alerte con calma al núcleo familiar y residentes y a su Coordinador de torre.
- Atienda las instrucciones de las personas responsables de la Brigada de Emergencia, de los Brigadistas y colabore con las autoridades.
- Solo inicie una evacuación cuando así lo disponga el encargado de la seguridad sea la Subadministradora o el Coordinador de Emergencias de la respectiva sede (Conjunto Residencial), a través de los Coordinadores de cada torre en particular. Apague tv, estufas, equipos eléctricos y electrónicos y/o cualquier otro sistema.
- Cuando el Coordinador de torre lo indique, salga en calma, por la ruta establecida, no corra, no utilice el ascensor como medio de salida.
- Vaya al sitio de reunión establecido (punto de encuentro) y espere instrucciones del Coordinador de torre, no se regrese por ningún motivo.
- Aliste y tenga a mano un kit de emergencias, verifique cada cierto tiempo la fecha de caducidad de los productos.
- Suministre información solamente al Coordinador de emergencia de su respectiva torre.
- Cualquier comunicado, recomendación o información respecto al evento, será emitido o divulgado y autorizado únicamente por el encargado de seguridad. Esto incluye mensajes por correo electrónico y en general por todos los medios con los que cuenta el conjunto.

TITULO 31

RELACION CON LAS AUTORIDADES DE POLICIA

Artículo 97°. Actividad de la Policía, Es el ejercicio de materialización de los medios y medidas correctivas, de acuerdo con las atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias conferida a los uniformados de la Policía Nacional, para concretar y hacer cumplir las decisiones dictadas en ejercicio del poder y la función de la Policía, a las cuales está subordinada. La actividad de Policía es una labor estrictamente material y no jurídica, y su finalidad es la preservar la convivencia y restablecer todos los comportamientos que la alteren (artículo 20 ley 1801 de 2016).

Artículo 98°. Ingreso a inmueble sin orden escrita. (Artículo 163 Ley 1801 de 2016). La Policía podrá penetrar en los domicilios, sin mandamiento escrito, cuando fuere de imperiosa necesidad:

- a. Para socorrer alguien que de alguna manera pida auxilio.
- b. Para extinguir incendio o evitar su propagación o remediar inundación o conjurar cualquier otra situación similar de peligro.
- c. Para dar caza a animal rabioso o feroz.
- d. Para proteger los bienes de personas ausentes, cuando se descubra que un extraño ha penetrado violentamente o por cualquier otro medio al domicilio de estas personas.
- e. Cuando desde el interior de una casa o edificio se proceda por la vía de hecho contra persona o propiedad que se halle fuera de estos.
- f. Para proteger la vida e integridad de las personas, si en el inmueble o domicilio se están manipulando o usando fuegos pirotécnicos, fuegos artificiales, pólvora o globos sin el debido cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.

Artículo 99°. **Autorización para ingreso de autoridades de Policía.** El ingreso será autorizado por el Administrador y/o su representante en las horas del día y por el Coordinador de vigilancia durante la noche, y los días domingos o feriados. Para éste fin se deben tener en cuenta las máximas medidas de seguridad posibles, entre otras, verificar la autenticidad de la autoridad de Policía, placa de identificación, uniformes, equipamiento. Se debe hacer la respectiva confrontación con el cuadrante y la línea 123. Acompañar y filmar la actuación de los mismos.

PARAGRAFO: Esta norma será de aplicación respecto al citado **Artículo 163°** (Ingreso a Inmuebles) de la Ley 1801 de 2016. Según sentencia C-2-11 abril /17 de la Corte Constitucional.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

CAPÍTULO V

DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

TÍTULO 32

DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 100°. El Conjunto Residencial Altos de Santa Ana, se rige por el Reglamento de Propiedad Horizontal, protocolizado en la Escritura Pública No.720 de fecha 24 de marzo de 2006, otorgada por la Notaría 35 del Círculo de Bogotá, el cual hemos aceptado en su totalidad, al firmar la Escritura de propiedad del inmueble.

Los siguientes Capítulos XVI a XIX, Artículos 78 a 96, se refieren a los Derechos, Obligaciones y Prohibiciones, disposiciones sobre las cuales se basa el presente Manual Anexo "C".

Este manual de convivencia rige a partir del día 6 abril de 2019



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2

ANEXO "A" Cuadro de Tarifas.

2.019

N/O	ITEM	Porcentaje SMDLV	Porcentaje SMMLV	porcentaje Garantía SMMLV	Valor Total \$
1	Salón Social		20%		166.000
				25 %	207.000
2	Zona Húmeda (Turco y Sauna)		1%		8.200
3	Mesa de Ping-pong	9%			2.500
4	Billar Pool	9%			2.500
5	Cancha Squash	18%			5.000
6	BBQ		14%		116.000
				20 %	165.600

- o **Se autoriza para que las tarifas aquí estipuladas, sean actualizadas y propuestas por el Comité de convivencia y autorizadas por el Consejo de Administración cada año.**

ANEXO “B” Cuadro de Aplicación de sanciones.

2.019

TEMA	INFRACCION	SANCIÓN PECUNIARIA aproximado 1.000
Salón Social BBQ	Uso inadecuado del salón Social y BBQ o uso distinto a lo comunicado al momento de la solicitud.	4 SMDLV, \$110.000,00, a cargo del infractor.
	Incumplimiento del Horario.	7 SMDLV, \$193.000,00, a cargo del infractor.
	Daños en las instalaciones o contenidos.	4 SMDLV, \$110.000.00, a cargo del infractor.
Áreas comunes de esparcimiento, deporte y recreación	Uso inadecuado.	4 SMDLV \$110.000,00 a cargo del infractor.
	Daños en los elementos y equipos.	Cobro por daños o faltantes.
Ascensores	Uso inadecuado del Ascensor, Bloqueo del Ascensor o transporte de elementos no permitidos.	4,5 SMDLV, \$124.000,00, a cargo del infractor.
	Daño en la Cabina.	15 SMDLV, \$414.000,00, a cargo del infractor.
Carros de Mercado	Uso no permitido del Carro del Mercado.	7 SMDLV, \$193.000,00, a cargo del infractor
	Dejar abandonado el carro en el hall del piso del piso o en el Ascensor	4.5 SMDLV, \$124.000,00, a cargo del infractor.
	Guardar el carro en el interior del Apartamento por más de una hora.	4,5 SMDLV, \$124.000,00, a cargo del infractor.
Parqueadero de visitantes	Uso de parqueadero de visitantes por más de 8 horas, por primera vez.	3,5 SMDLV, \$96.000,00 por cada 8 horas.
	Uso de parqueadero de visitantes por más de 8 horas, por segunda vez.	7 SMDLV, \$193.000,00 por cada 8 horas.
	Uso parqueadero de visitantes por más de 8 horas por tercera vez	10 SMDLV, \$276.000,00, a cargo del infractor.
	Uso parqueadero de visitantes reincidente y continuo.	Aplicación multas sucesivas de 10 SMDLV, \$276.000,00 hasta por tres veces.
	Transitar sin silenciador, o los que no guarden respeto por los vecinos con radios en alto volumen, pitos, o similares.	4 SMDLV, \$110.000,00, a cargo del infractor.
	Parquear el automotor sin presencia del conductor en zonas de circulación vehicular y/o peatonal o en áreas y/o espacios comunes.	4 SMDLV, \$110.000,00, a cargo del infractor.
Mascotas	Circular con las Mascotas sin trailla (correa) por primera vez.	3 SMDLV, \$83.000,00 a cargo del infractor.

	Circular con las Mascotas sin trailla (correa) por segunda vez.	5 SMDLV, \$138.000,00 a cargo del infractor.
	Circular con la Mascota sin trailla (correa) Reincidente.	8 SMDLV, \$221.000,00, a cargo del infractor.
	Circular con la Mascota sin bozal (perros grandes).	3 SMDLV, \$83.000,00, a cargo del infractor.
	Permitir que la mascota efectúe sus necesidades en las áreas comunes, omitiendo recoger los excrementos del animal.	4 SMDLV, \$110.000,00, a cargo del infractor.
Reuniones en Unidades Residenciales y Reparaciones Locativas	Cualquier interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido y que afecte la convivencia de la comunidad por primera vez.	8 SMDLV, \$221.000,00, a cargo del infractor.
	Cualquier interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad por ruidos, sonidos dentro y fuera del horario permitido y que afecte la convivencia de la comunidad por primera vez.	8 SMDLV, \$221.000,00, a cargo del infractor.
Falta contra el aseo o imagen de la copropiedad	Arrojar basuras, llantas, residuos sólidos y escombros en áreas comunes y áreas de uso exclusivo (terrazas).	8 SMDLV, \$221.000,00, a cargo del infractor.
	Cualquier violación a las faltas detalladas en el Manual a excepción de las enunciadas anteriormente.	4 SMDLV, \$110.000,00, a cargo del infractor.
Falta contra la seguridad y/o los Bienes Comunes	Cualquier violación a las faltas detalladas en el Manual.	4 a 8 SMDLV, \$110.000,00 a \$221.000,00 a cargo del infractor, de acuerdo con la gravedad y repetición de la falta.

- o Se autoriza para que las tarifas aquí estipuladas, sean actualizadas y propuestas por el Comité de convivencia y autorizadas por el Consejo de Administración cada año.



ANEXO “C” Reglamento de Propiedad Horizontal.

Reglamento de Propiedad Horizontal

CAPÍTULO XVI

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTÍCULO 78. DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS. Con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores a cualquier título en el dominio podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas u manifestaciones, con las limitaciones impuestas en la ley y en este reglamento. Por consiguiente, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento los demás copropietarios, enajenar libremente su unidad de dominio privado, usarla, gravarla, darla en arrendamiento, separar el usufructo de la nuda propiedad, y celebrar todos los actos y contratos que no se hallen limitados expresamente por las disposiciones de este reglamento, ni atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria, ni contra la moral y las buenas costumbres.

PARÁGRAFO. En caso de venta o transferencia de alguna unidad de dominio privado los copropietarios se obligan a exigir al nuevo adquirente o tenedor, que en el respectivo contrato manifieste claramente su conformidad con dicho reglamento.

ARTÍCULO 79. OTROS DERECHOS. Además de los derechos consagrados en los artículos precedentes, los copropietarios tendrán los siguientes:

- 1) Servirse de los bienes comunes del conjunto, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a estos en el uso legítimo de los mismos, en un todo de conformidad con las normas que al respecto establezcan los órganos de administración, según lo indicado en el presente reglamento. Este derecho podrá ser suspendido por la asamblea en los casos de propietarios morosos en razón de cuotas de administración o sostenimiento.
- 2) Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta debe prestar, de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento.
- 3) Intervenir en las asambleas de copropietarios, con derecho a voz y a voto, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo en razón de administración.
- 4) Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este reglamento

ARTÍCULO 80. OBLIGACIONES. Son obligaciones de los copropietarios, y en lo pertinente de los ocupantes y visitantes del conjunto, las siguientes:

- 1) Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada para cada una de ellas en este reglamento. La destinación inicial aquí señalada solo podrá ser cambiada con la aprobación de la asamblea general de copropietarios, por decisión del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran conjunto.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- 2) Contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en proporción a su derecho en tales bienes, y en la forma y términos que se establecen en este reglamento.
- 3) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la asamblea de copropietarios.
- 4) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se puede causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio particular.
- 5) Permitir la entrada a las unidades privadas de su propiedad, al administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la copropiedad. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario en este sentido, para obra, actos o gestiones que otro copropietario requiera, si el permiso no se obtuvo directamente, deberá solicitarse a través de la administración y el respectivo copropietario deberá otorgarla, bajo la supervisión de la administración.
- 6) Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en ejercicio de sus derechos sobre los mismos.
- 7) Notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, y mantener informada a la administración sobre su dirección, sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.
- 8) Mantener asegurado su apartamento contra los riesgos de incendio y terremoto, por un valor que permita la reconstrucción del conjunto en caso de siniestro.
- 9) Asistir cumplidamente a la asamblea de copropietarios, y a toda reunión que se convoque con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad.
- 10) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar su vivienda conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
- 11) Notificar por escrito al administrador cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
- 12) Velar por el buen funcionamiento de los aparatos eléctricos de su vivienda.
- 13) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, y pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y a cumplir este reglamento.
- 14) Responder solidariamente ante la Copropiedad por los daños y perjuicios que ocasione a los bienes de uso común los tenedores, arrendatarios o usuarios de su bien de dominio particular.
- 15) Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y buenas relaciones de vecindad entre los propietarios, participar en la administración de la copropiedad cuando fuere elegido para ocupar cargo en ella, y en general propender al desarrollo de espíritu de colaboración en la unidad residencial.
- 16) Propender para que los tenedores y visitantes, así como los adquirentes de su unidad privada conozcan el reglamento y lo cumplan fielmente.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

- 17) Cumplir estrictamente las disposiciones de este reglamento y de sus reformas, así como someterse a las normas del reglamento interno del conjunto y a las decisiones de la Asamblea, el Consejo de Administración y Administrador.

ARTÍCULO 81. PROHIBICIONES. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el conjunto permanente o transitoriamente deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estética o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de no hacer:

a) En relación con las unidades de dominio privado, están prohibidos los siguientes actos:

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos de los autorizados por este reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de notoria mala conducta.
2. Destinar las viviendas para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres o prohibidas por las leyes o las autoridades
3. Sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad, y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones o afecte la presentación del conjunto, o se lleve a cabo contra el derecho de los demás.
4. Colocar avisos o letreros en las fachadas de las unidades de dominio privado. En caso de que sea necesario colocar un aviso en zonas comunes, el Consejo de Administración establecerá normas para su ubicación, acordes con las disposiciones municipales sobre la materia. Todos los copropietarios deberán cumplirlas, con el fin de conservar el orden y estética del conjunto.
5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los habitantes del conjunto. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, pólvora o sustancias similares.
6. Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes. En consecuencia, no se podrán destinar las viviendas ni parqueaderos a usos fabriles o industriales, o instalar en ellas cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales, o mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de radios o aparatos de televisión.
7. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos bulliciosos, conectar a alto volumen los aparatos de sonido, radio, televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras del día.
8. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del conjunto, disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados.
9. Utilizar las ventanas, balcones y terrazas para asolear ropas, tapetes o cualquier tipo de bien.

10. Ejecutar cualquier tipo de obra sobre la cubierta y losas del edificio, cerrar o cubrir las terrazas o balcones; así como realizar cualquier tipo de obras que en alguna forma recarguen la estructura o perjudiquen la solidez de los edificios o que alteren o desfiguren la fisonomía del conjunto arquitectónico. Por consiguiente, las fachadas no pueden ser pintadas o decoradas con tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con las que se han entregado por parte de la firma constructora.
11. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico, tales como cambiar las puertas de los apartamentos o depósitos por otras de distinto diseño, materiales o acabados, etc...
12. Sacudir alfombras, tapices, cortinas, etc. en las ventanas de los apartamentos y puntos fijos del conjunto; escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas.
13. Colocar macetas u otros elementos en las ventanas o balcones de los apartamentos, sin debida protección, debiendo el elemento protección no afectar la estética del conjunto.
14. Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar el Consejo de Administración.
15. Dividir físicamente un bien de dominio privado en dos o más unidades de vivienda.

b) En relación con los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

1. Obstruir las zonas comunes exteriores de circulación de peatones y vehículos, accesos a los andenes, pasillos y demás áreas que sirvan para la circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas o vehículos.
2. Usar los mismos sitios arriba indicados, como lugares de reunión, o destinarlos a cualquier otra actividad que los haga incómodos o bulliciosos.
3. Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común. Por consiguiente, los copropietarios y ocupantes a cualquier título deberán someterse a las normas sobre evacuaciones de basuras que determinara el consejo y la administración
4. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o lugares de almacenamiento de cosas
5. Usar las zonas de parqueaderos como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
6. Realizar reparaciones, adiciones o derivaciones de las redes de gas, anillos o domiciliarias sin la autorización expresa de la Empresas públicas de Bogotá

PARÁGRAFO: El Consejo de Administración tendrá, en principio, la facultad de catalogar actividades como las descritas en los ordinales anteriores, y de solicitar la imposición de las sanciones legales por incumplimiento del reglamento

ARTÍCULO 82. USO DE LOS PARQUEADEROS. Son normas de obligatorio cumplimiento para los usuarios de parqueaderos:

1. Dejar los vehículos debidamente cerrados (bodega, portezuela y vidrios.
2. Estacionar su vehículo dentro de las líneas que demarcan el espacio o área de cada parqueadero.
3. La velocidad para la circulación de vehículos dentro del conjunto no podrá ser superior a diez kilómetros por hora.

4. No podrán hacerse reparaciones a vehículos dentro de los círculos de estacionamiento, fuera de las absolutamente necesarias para llevar el vehículo a un taller.
5. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos, busetas, camiones, volquetas y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada
6. No se podrá perturbar el libre movimiento de otros vehículos en las zonas destinadas a la circulación.
7. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible u otros materiales inflamables por considerarlo perjudicial y peligroso para los ocupantes del conjunto.
8. Todo dueño de vehículo, al ser avisado de que su vehículo está botando gasolina, deberá retirarlo y llevarlo a otro sitio para la reparación definitiva.
9. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito, quienes serán los competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten
10. La zona destinada para el estacionamiento de vehículos sólo podrá utilizarse para la finalidad expresamente prevista en el presente reglamento; en consecuencia, queda totalmente prohibido utilizarlos como bodega o para almacenar cualquier clase de objeto.

ARTÍCULO 83. SOLIDARIDAD. Los propietarios de las unidades de dominio privado serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su unidad privada a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes de este reglamento.

ARTÍCULO 84. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios en lo relativo a prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular, temporal o permanentemente.

CAPÍTULO XVII

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 85. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1) Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir por ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, pero no podrá poner sanciones. Las



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él 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.

PARÁGRAFO 1o. Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año. El comité estará Integrado por cinco (5) personas

PARÁGRAFO 2o. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II Del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 86 TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. Los conflictos que se presenten entre copropietarios, entre ellos y usuarios, entre unos y otros con el administrador o con los miembros del Consejo de Administración, podrán someterse a la decisión de un Tribunal de arbitramento, siguiendo al efecto el procedimiento establecido en el código de comercio. El Tribunal estará integrado por tres árbitros, que deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio; en caso de desacuerdo o de ausencia de nombramiento, serán nombrados por la Cámara de Comercio. Se entenderá que hay ausencia de nombramiento cuando habiendo sido requerida una de las partes para que señale los nombres de los árbitros propuestos, no proceda a ello dentro de los diez días hábiles siguientes. El tribunal deberá fallar en derecho. Si el asunto objeto de controversia fuere de menor cuantía, se procederá a la designación de un solo arbitro por parte de la Cámara de Comercio

PARÁGRAFO: La presente disposición no se aplica al cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, ni tampoco limita la facultad del administrador para acudir al aparato judicial administrativo o policivo que sea competente.

CAPÍTULO XVIII

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 87. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.



2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 88. DEBIDO PROCESO EN LA APLICACIÓN DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Las sanciones previstas en el presente reglamento serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 89. PROCEDIMIENTO PREVIO PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNARIAS. Las sanciones previstas en el artículo 91 serán impuestas por el Consejo de Administración, en un tiempo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir del momento en que se supo del hecho objeto de sanción, quienes tendrán la facultad de indicar la duración razonable de las sanciones enumeradas en tal artículo. Una vez recibida la queja formulada por cualquier propietario o residente o por el administrador, Verificada su veracidad y que amerite credibilidad, para la imposición de la sanción, se respetarán los siguientes procedimientos previos:

- 1) El administrador deberá por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención verbal, al propietario o tenedor infractor de la obligación no pecuniaria.
- 2) De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y si pasados tres (3) días hábiles continúa el problema, o se reincide, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la obligación o norma con un segundo llamado de atención; copia de esta comunicación deberá recibir el Comité de Convivencia del edificio y el Consejo de Administración.
- 3) De continuar con el problema y observar desinterés o negligencia, el administrador deberá solicitar la intervención del Comité de Convivencia quien deberá citar por escrito al infractor, indicando el motivo, el denunciante, la fecha de la reunión, hora y lugar, para escucharle sus descargos y llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia.
- 4) Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al infractor fijando la citación en una cartelera del edificio, en la cual se establecerá una nueva fecha de reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera citación.
- 5) Efectuada la reunión, escuchados los descargos del infractor, practicadas las pruebas necesarias, el Comité de Convivencia deberá emitir su concepto escrito con destino al



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

Consejo de Administración, en un plazo no superior a cinco (5) días después de la reunión, y levantará el acta correspondiente.

- 6) Dependiendo del resultado de la reunión del literal anterior, y del concepto que se reciba, el Consejo de Administración, entrará si es necesario, en un término no mayor a veinte (20) días contados a partir de recibir el concepto aquí mencionado, a pronunciarse en resolución motivada e imponer las sanciones del caso de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y en los artículos 59, 60 y 61 de la ley 675 de 2.001, habiendo consultado los criterios mencionados en el artículo anterior.

PARÁGRAFO 1º. Los miembros del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia que tengan algún parentesco o grado de afinidad con el infractor o que por algún motivo no puedan obrar de manera totalmente imparcial se deberán declarar impedidos para intervenir en el caso en cuestión.

PARÁGRAFO 2º. A las reuniones del Comité de Convivencia y las del Consejo de Administración y en general en el proceso de imposición de sanciones el infractor o denunciado podrá asistir con su apoderado quien necesariamente deberá ser abogado titulado.

ARTÍCULO 90. CONDUCTAS QUE DAN OBJETO A LA APLICACIÓN DE SANCIONES.

Además de aquellas conductas que expresamente sean señaladas por la Asamblea de Copropietarios y/o Consejo de Administración, por decisión tomada respetando las mayorías consagradas en el presente reglamento de propiedad horizontal, serán consideradas como sancionables, aquellas mediante las cuales se incumplen las obligaciones o se realizan las conductas establecidas como prohibiciones en el presente reglamento de propiedad horizontal

ARTÍCULO 91. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran eventos que comprometan la seguridad o solidez del conjunto, produzcan ruidos o molestias, perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 92. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Se podrán impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO XIX

MEJORAS, MODIFICACIONES Y REPARACIONES

ARTÍCULO 93. MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea conveniente o necesario, a juicio de la Asamblea General efectuar mejoras voluntarias en los bienes de dominio común, se observará el siguiente procedimiento:

- 1) Si la respectiva Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora con el quórum establecido en los presentes estatutos, y le hubiere asignado la partida en el presupuesto de gastos, el Administrador realizará los estudios técnicos necesarios y, con el visto bueno del Consejo de Administración, procederá a su ejecución.
- 2) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones voluntarias no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado, el respectivo proyecto, con una propuesta sobre la forma de distribución de sus costos, deberá someterse al estudio y aprobación de la respectiva Asamblea, con las mayorías indicadas en el presente reglamento,

ARTÍCULO 94. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. El mismo procedimiento indicado en el artículo anterior se observará para el caso de reparaciones que sea necesario efectuar en los bienes comunes, pero en este caso la decisión de la respectiva Asamblea será tomada respetando el quórum y las mayorías establecidas en el presente reglamento. Si la cuantía de la mejora es inferior al equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales, no se requerirá la aprobación de la Asamblea, sino del Consejo de Administración, siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución caso en el cual se requerirá aprobación de la Asamblea, con la misma mayoría aquí indicada. No obstante, en caso de reparaciones necesarias, urgentes por inminente peligro de daños a las edificaciones, o para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. En caso que el Administrador no lo haga, cualquier propietario podrá hacerlo quedando a salvo su derecho de cobrar al fondo común el costo de dichas reparaciones urgentes

PARAGRAFO: Cuando la reparación de un bien común requiera aporte extraordinario de los copropietarios, éste será calculado en proporción a los coeficientes de copropiedad que a cada unidad corresponda, salvo el caso de que el daño se haya originado en negligencia, culpa o abuso de un copropietario o varios de ellos, caso en el cual el costo de la reparación o reposición del bien común afectado será por cuenta exclusiva del(los) copropietario(s) responsable(s). Si el daño fuere ocasionado por personas a quienes se les hubiere cedido a cualquier título el uso y goce de la unidad de vivienda, el propietario de esta última responderá solidariamente

ARTÍCULO 95. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio particular, las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades de dominio particular, y responderá por los perjuicios irrogados por tal omisión.



**CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA P.H.
NIT 900.096.295-2**

PARÁGRAFO: Si en una unidad privada fuere necesario efectuar reparaciones de daños que estén afectando a otras unidades, el propietario de aquella deberá permitir el acceso inmediato a la vivienda bajo la supervisión del administrador. De no permitirse el ingreso, el propietario renuente deberá responder de todo perjuicio.

ARTÍCULO 96. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes privados o de dominio particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la remoción o merma de los muros estructurales.

PARÁGRAFO TRANSITORIO (1): En el proceso de comercialización de las unidades de vivienda que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE SANTA ANA, la sociedad ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A. podrá acordar con los adquirentes de los Bienes privados la realización de obras que impliquen modificaciones internas de tales bienes, con lo cual se podrá variar la distribución interna inicial que aparece en los planos aprobados por la Curaduría Urbana y que forman parte del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, sin que ello implique una reforma del presente reglamento. Tales modificaciones se harán de acuerdo con lo aprobado por la Curaduría Urbana. Efectuada la modificación, la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO ALTOS DE SANTA ANA, podrá dejar constancia de ello en la escritura pública mediante la cual transfiera el dominio respecto de la unidad de que se trate. Efectuada la respectiva modificación, no le será dable a los propietarios de tales unidades acometer obra alguna sin el lleno de los requisitos contemplados en el presente Reglamento para introducir cualquier reforma en los bienes privados.

PARAGRAFO TRANSITORIO (2): Los propietarios de las unidades privadas ubicadas en los pisos dieciséis (16) y diecisiete (17) de las torres uno (1) y tres (3) de Conjunto Residencial ALTOS DE SANTA ANA – PROPIEDAD HORIZONTAL podrán modificar las ventanas del costado occidental de los edificios según diseño definido en el plano que se protocoliza con el presente reglamento, así como como los muros que las bordean. En tal evento, los propietarios de las unidades privadas que serán objeto de modificación podrán adelantar en forma autónoma y directa ante la Curaduría Urbana los trámites que se requieran a efectos de obtener la correspondiente licencia para emprender las obras respectivas, sin que para ello se requiera someter esta determinación a la asamblea de copropietarios del conjunto, pues se entiende que tal autorización se otorga en forma irrevocable por el presente reglamento.

Igualmente los propietarios de los apartamentos ubicados en los pisos quince (15), dieciséis (16) y diecisiete (17) de todas las Torres, podrán modificar el diseño de los antepechos de sus balcones, de tal forma que se permita la sustitución de los mismos por una franja en vidrio de acuerdo con los planos que se protocolizan, sin que para ello se requiera se requiera someter esta determinación a la asamblea de copropietarios del conjunto, pues se entiende que tal autorización se otorga en forma irrevocable por el presente reglamento, en ningún caso dicha sustitución permite el cerramiento de los balcones.