

Manual de Convivencia

Conjunto Residencial Támesis 175

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	2
PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA	3
CAPITULO I DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	4
CAPITULO II SEGURIDAD EN LOS BIENES COMUNES.....	5
CAPITULO III TENENCIA DE MASCOTAS.....	11
CAPITULO IV USO DE LOS PARQUEADEROS	12
CAPITULO V USO SALÓN SOCIAL	15
CAPITULO VI USO DEL GIMNASIO	18
CAPITULO VII USO BBQ.	18
CAPITULO VIII USO SALA DE JUEGO Y PARQUE INFANTIL.....	19
CAPITULO IX REGLAMENTACION DE USO PISCINA.....	20
CAPITULO X USO DE LOS ASCENSORES	22
CAPTITULO XI USO DE LOS CARROS DE MERCADO.....	23
CAPITULO XII USO DE LOS DEPÓSITOS	24
CAPITULO XIII MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE.....	24
CAPITULO XIV USO DE OTROS BIENES COMUNES.....	25
CAPITULO XV DE LA PORTERIA Y SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO	26
CAPITULO XVI NORMAS DE CONDUCTA Y SEGURIDAD PARA LOS MENORES DE EDAD.	27
CAPITULO XVII LOS PAGOS DE ADMINISTRACION	28
CAPITULO XVIII OTRAS DISPOSICIONES.....	29
CAPITULO XIX DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	29
CAPITULO XX DEL PROCEDIMIENTO Y SANCIONES	30
ARTICULO 50. CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE SANCIONES	32

INTRODUCCIÓN

Con el fin de garantizar la convivencia pacífica de los propietarios y usuarios de inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, la ley 675 regula de una forma especial los derechos a la propiedad privada y los bienes comunes. Esta regulación debe incluir a todos y cada uno de los residentes (usuarios) la observación puntual de algunas normas, que permitan **ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos**. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos, jurisprudencia y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad para minimizar los conflictos entre vecinos, y entre estos y la Administración. Por el incumplimiento de estas normas de convivencia y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente a la Administración, al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia hacerlos conocer a la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes. Los derechos y deberes de cualquier residente, están íntimamente ligados, puesto que **el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber**.

Es necesario que todos los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175, comprendan que las normas de convivencia ayudan a obtener una mejor calidad de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos y así **se garantiza la valorización de la copropiedad**. “Cada propietario podrá servirse a su albedrío de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás copropietarios.” “En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado, y responderán por el perjuicio de negligencia o mal uso que se puedan ocasionar.” “Cada copropietario de la unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes se dé el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones en especial por las multas que se impongan.

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

ARTICULO 1. DE LOS PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA. El CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175, acoge los siguientes principios de Convivencia:

1. Respeto a la Dignidad Humana: Se invita a los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como a los copropietarios o residentes, al respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. En el **CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175** respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.

2. Derecho al Debido Proceso: Las actuaciones del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan el debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación.

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

- a) Aprender a no agredir al otro. Ésta es la base de todo modelo de Convivencia Social.
- b) Discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro.
- c) Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo
- d) Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros para que haya reconocimiento y entendimiento mutuo.
- e) Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento y entendimiento es la conversación.
- f) Recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
- g) Interactuar de manera empática es la base de los modelos de relación social.
- h) Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y lograr que se reconozcan los suyos.
- i) Aprender a tomar decisiones en grupo.

CAPITULO I

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 2. DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los que se encuentran enunciados en el reglamento de propiedad horizontal DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175 con base a las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 3. DERECHOS.

Todos los habitantes de la copropiedad tienen derecho a conocer el contenido del Manual de Convivencia entregado por medio escrito o en medio magnético u óptico dejando constancia de recibido del mismo.

Además, tendrán derecho a dar parte al ente correspondiente (Administración, Consejo de Administración) sobre las irregularidades que observen para que estos se encarguen de su respectivo manejo.

Se tendrá derecho al debido proceso en cuanto a lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas más adelante en este manual. Todos los propietarios y residentes del conjunto tendrán además derecho a:

1. Usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, corredores, salón social, gimnasio, áreas de recreación.) siempre que lo hagan según las políticas de la propiedad horizontal, la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.
2. Usar o disponer de su unidad privada con las personas que desee, siempre y cuando éstas no perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la Copropiedad. El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.
3. Vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

ARTICULO 4. OBLIGACIONES.

Es obligación de los habitantes de la copropiedad, conocer y cumplir con las disposiciones contenidas en el Manual de Convivencia. Esto incluye respetar y acatar, de acuerdo a la falta, la sanción descrita en el cuadro de sanciones que se encuentra en este manual más adelante.

Cada copropietario deberá entregar una copia del Manual de Convivencia al arrendatario o nuevo propietario del apartamento ya sea directamente o a través de la Administración dejando constancia de recibido del mismo. Esto debe hacerse en un plazo no mayor a diez (10) hábiles, a partir de la toma de posesión del inmueble.

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

Los propietarios o residentes están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual. En todo caso el último responsable de los valores causados será el responsable del inmueble

ARTICULO 5. PROHIBICIONES.

En el contenido de cada capítulo del presente manual se describen las acciones que no están permitidas en el CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175, las cuales deben conocerse para evitar incurrir en faltas y sanciones por desconocimiento de las mismas. Es deber de la administración entregar y publicar el presente manual a los copropietarios y residentes del conjunto; así mismo, es deber de cada propietario hacer conocer a los residentes y a sus dependientes, visitantes, representantes, o a quienes se les otorgue algún derecho para uso de cada inmueble y el disfrute de las áreas comunes.

CAPITULO II SEGURIDAD EN LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 6. CONTROL DE INGRESO DE VISITANTES PEATONALES.

1. Todo visitante que desee ingresar al conjunto deberá ser anunciado al residente, previamente por el guarda de recepción a través del citófono.
2. Si por algún concepto no contestan en el apartamento, no se autorizará el ingreso al visitante por parte del guarda de seguridad.
3. Una vez obtenida la autorización de ingreso por parte del residente y para asegurar información de datos verídicos, el visitante estará obligado a facilitar al guarda la cédula de ciudadanía o documento equivalente para realizar el registro del visitante en el sistema o libro correspondiente. Esto asegurará la toma de datos verídicos. En caso de no facilitar el documento requerido, no se permitirá el ingreso a la copropiedad.
4. Luego de que el guarda de seguridad realice el registro, el visitante tendrá acceso únicamente a la torre a donde fue autorizado su ingreso. En caso de incumplimiento, el residente asumirá la responsabilidad de posibles novedades que el visitante genere.

5. Cuando estén las empleadas del servicio doméstico solas en los apartamentos, no podrán autorizar el ingreso de visitantes a menos que la autorización del residente le otorgue esta facultad, para este efecto el propietario o residente deberá dar autorización por escrito si considera que este personal si está autorizado a autorizar el ingreso al respectivo apartamento.
6. Por ningún motivo los menores de edad podrán autorizar el ingreso de visitantes al conjunto, salvo autorización escrita de sus padres o mayores responsables.

ARTICULO 7. CONTROL VEHÍCULOS VISITANTES.

1. Todo vehículo que desee ingresar al conjunto como visitante deberá anunciarse en la portería para obtener autorización de ingreso por parte del residente.
2. De igual forma que los visitantes peatonales, el conductor del vehículo deberá ser registrado con la cédula de ciudadanía u otro documento equivalente.
3. Cabe resaltar que el ingreso estará supeditado al cupo de parqueaderos de visitantes que se encuentre disponible. Cuando se hubieren agotado los cupos para parqueo de visitantes y los vehículos tengan que quedarse afuera, la Administración o la empresa de vigilancia no se harán responsables por ninguna situación que se presente con los vehículos que se parqueen fuera de la copropiedad.
4. El guarda de seguridad le indicará al visitante la forma de llegar a los parqueaderos de visitantes y si es preciso solicitará apoyo del guarda recorredor para orientar al visitante.
5. De igual forma, el guarda indicará al visitante la salida vehicular que deberá utilizar cuando se retire del conjunto.
6. Las rutas de transporte escolar, taxis y ningún vehículo deberán pitar a la llegada o retirada del conjunto.
7. Las rutas de transporte escolar no podrán entrar a la plataforma o al sótano. Éstas deberán recoger o dejar a los niños en la entrada del conjunto

ARTICULO 8. CONTROL DE INGRESO VEHICULAR PARA RESIDENTES.

1. Todo residente que posea automóvil, camioneta o moto deberá utilizar la tarjeta de acceso vehicular para el ingreso al parqueadero. Dicha tarjeta es única e intransferible y es entregada por la Administración, sin costo.
2. Si el residente pierde su tarjeta de acceso vehicular, deberá reportarlo ante la Administración para que realice el respectivo bloqueo y, así mismo, cancelar un costo para su reposición.
3. El propietario del parqueadero es responsable de transferir la tarjeta de acceso vehicular a su arrendatario

4. Si un residente tiene 2 vehículos, cada uno con parqueadero asignado, deberá cancelar el costo para adquirir la segunda tarjeta si así lo requiere.
5. Para salir de la copropiedad, el conductor deberá utilizar la tarjeta de acceso vehicular. En caso que no la portase, deberá bajar el vidrio del vehículo o retirarse el casco, según sea el caso, y el guarda de acceso vehicular procederá al reconocimiento y registro en minuta, para luego, brindar la salida. De no acatarse esta norma, la Administración, empresa de seguridad y ningún ente de la copropiedad responderá por ningún siniestro.

ARTICULO 9. REGISTRO (CENSO) PARA RESIDENTES.

Todo residente (propietario o arrendatario) deberá diligenciar el censo en donde registre, conforme a lo requerido por la Ley 675 de 2001, los datos de las personas que habitan el apartamento, su calidad (Propietario, arrendatario, usufructuario), datos del vehículo, registro de caninos. El residente deberá reportar cambios de los datos del censo ante la Administración para mantener actualizada dicha información, para ello la administración anualmente enviara a cada apartamento un formato de actualización de datos el cual debe ser diligenciado de manera obligatoria, el residente o propietario deberá actualizarlo en un término no mayor a un mes, si cumplido este término no se entrega esta información a la administración, el propietario del apartamento incumplido será notificado de esta falta y se le otorga un periodo de 15 días calendarios adicionales para que entregue la información, si se presenta renuencia y no entregare la información solicitada será acreedor de una sanción correspondiente **a una cuota de administración** por cada mes en mora hasta que cumpla con su obligación de entregar la información solicitada.

Él propietario deberá informar por escrito a la Administración sobre el cambio de Propietario de su inmueble, cuando arrienden sus inmuebles deberán dar a conocer a la Administración, el nombre de los nuevos propietarios o arrendatarios. A estos nuevos residentes, también, se les deberá tomar los datos necesarios para el censo.

Queda prohibido incluir como residente para hacer uso del Club House a quienes no tenga dicha calidad, tal engaño constituye falta grave por poner en riesgo la seguridad del conjunto.

ARTICULO 10. CONTROL DE INGRESO PARA DOMICILIOS.

1. Cuando el residente pida un domicilio, deberá indicar que el domiciliario deberá traer su documento de identidad en físico para que le permitan el ingreso hacia a la copropiedad.
2. Una vez se presente el domiciliario en la portería, el guarda deberá, a través del citófono, solicitar la autorización de ingreso al apartamento respectivo.
3. Una vez obtenida la autorización de ingreso por parte del residente, el guarda de seguridad procederá a solicitar al domiciliario la cédula de ciudadanía o documento equivalente, para realizar el registro en el sistema de control o en el libro de acceso.
4. Si el domiciliario no trae consigo alguno de su documento de identidad, no se le permitirá el ingreso a la copropiedad. En consecuencia, el residente deberá acercarse a la recepción para recibir el domicilio.

5. Una vez realizado el registro de identificación del domiciliario en el sistema de control o libro correspondiente, el guarda de portería avisará al guarda recorredor para que acompañe al domiciliario y le dé el ingreso a la torre.
6. Posteriormente, el guarda de recepción entregará un chaleco de identificación de domiciliarios, el cual deberá ser utilizado obligatoriamente por el domiciliario. Durante su permanencia en la copropiedad, el domiciliario no deberá despojarse de dicho chaleco. El guarda de recepción es responsable de informárselo al domiciliario.
7. Está prohibido que el domiciliario reparta o fije publicidad dentro de la copropiedad. El guarda procederá informárselo al domiciliario a su ingreso.
8. El domiciliario deberá demorarse un máximo de 10 minutos en la entrega de cada domicilio. El guarda deberá también informárselo al domiciliario.
9. Si el residente no contesta o no otorgan la autorización de ingreso, el domiciliario no podrá ingresar a la copropiedad por ningún motivo.
10. Para cada domicilio, si son varios, deberá hacerse la confirmación por citófono. Y, no deberá demorarse más de los 10 minutos en la entrega por cada domicilio.

ARTICULO 11. CONTROL DE TRASTEOS.

1. Ningún trasteo puede realizarse sin el visto bueno de la Administración por efecto de seguridad de la copropiedad. Para que la administración de la autorización esta debe ser solicitada por escrito por parte del propietario del inmueble, en donde autoriza la salida o ingreso de trasteo. Además, notificando el tipo y número de documento de identidad, así como los nombres y apellidos del nuevo residente (propietario o arrendatario).
2. Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo paz y salvo expedido por la Administración.
3. Si el residente que desea hacer un trasteo, no cuenta con el requisito anterior, no lo podrá realizar hasta tanto no complete los requisitos, aclarándose que se deben solicitar en horas de atención de Administración.
4. Los horarios para realizar los trasteos son: lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y sábados de 8:00 am a 1:00 pm.
5. Antes de iniciar un trasteo de salida o entrada, el interesado deberá solicitar a los guardas que se coloque la pijama al ascensor para que éste no sufra daños ni deterioros, pero si la persona o personas que están realizando el trasteo no lo solicitan o no esperan a su instalación, el propietario del inmueble correspondiente deberá asumir los costos de reparación correspondientes. Solo podrá disponerse de un (1) ascensor para dicha labor.
6. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará previamente al mismo en la Administración **una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente**, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por

el trasteo a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador.

ARTICULO 12. CONTROL DE ENTRADA Y SALIDA DE ELEMENTOS.

Para el ingreso de electrodomésticos, computadores, bicicletas u otros elementos de propiedad de terceros, se deberá llevar a cabo el siguiente procedimiento:

1. El guarda anotará al ingreso, el nombre del visitante en el libro "Control de Entrada y Salida de Artículos", y la descripción del objeto que ingresa, modelo, número de serie.
2. Al momento de salida del artículo, se deberá realizar el descargo respectivo en el mismo libro. En el caso de las encomiendas, éstas deberán ser recibidas de manera personal por el destinatario. De no ser posible, por alguno de los residentes censados del inmueble destino.

Si lo anterior no fuere posible el destinatario deberá autorizar por escrito a la Administración de la llegada de la encomienda o elemento para que se le reciba bajo la responsabilidad del peticionario. El guarda siempre verificará que la encomienda llegue bien sellada y máximo podrá dejarse en custodia 48 horas.

Sobre la custodia de mercancías y demás compras por internet o por catálogos que sean entregadas en recepción mediante mensajería, deberán ser anunciadas y recibidas personalmente por los destinatarios.

No se permitirá la entrada y utilización de cilindros de gas propano al interior del conjunto.

ARTICULO 13. CONTROL DE INGRESO DE EMPLEADAS DEL SERVICIO DOMÉSTICO.

1. Todo personal de servicio doméstico que no resida en la copropiedad deberá ser presentado mediante una comunicación escrita (carta o correo electrónico) por el residente o propietario a la Administración.
2. Una vez autorizado, en cada ingreso este personal deberá ser registrado en el "libro de control de visitantes" para lo cual deberá presentar un documento que cuente con fotografía y número de cédula.
3. Se prohíbe la salida de paquetes o pertenencias del apartamento por parte de las empleadas domésticas sin la expresa autorización, vía citófono o escrito del residente ante el guarda de la recepción". En caso que el residente lo considere conveniente, la autorización lo puede realizar por escrito ante la Administración para autorizar que nunca sea revisada determinada persona, asumiendo bajo su responsabilidad el hecho.
4. Si la empleada doméstica es permanente y tiene llaves, el residente informará mediante una comunicación escrita (carta o correo electrónico) a la Administración para llevar el registro y autorización de entrada diaria.
5. Las empleadas domésticas no podrán ingresar acompañadas de visitantes a los inmuebles respectivos, salvo autorización del residente al guarda de recepción, mediante una llamada al citófono o por escrito a la Administración.

ARTICULO 14. CONTROL DE OBRAS EN LOS APARTAMENTOS.

1. El residente deberá Informar con una carta o correo electrónico a la Administración, en un tiempo no menor de 48 horas previas al inicio de la obra, el tipo de trabajo y tiempo que tomarán las obras en el apartamento.
2. De igual forma, se deberá registrar los nombres completos y números de documento de identidad de las personas autorizadas para ingresar al inmueble y sus horarios de trabajo. Dicho registro se realizará con el documento de identidad en físico.
3. Todo suceso que genere un detrimento a la copropiedad (como zonas comunes) por parte de estos trabajadores, deberán ser reparados por el propietario del inmueble que autorizó el ingreso de estos trabajadores, independientemente que él que dio la autorización sea un arrendatario.
4. El horario para realizar trabajos en los apartamentos será: lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y sábados de 8:00 am a 12 m. Por ningún motivo se podrá realizar estas actividades domingos, festivos o fuera del horario establecido.
5. Los escombros de obra deberán dejarse dentro del apartamento hasta su retiro. Y, el transporte de los mismos correrá por cuenta del Residente que realice la obra.
6. Por ningún motivo, estos escombros podrán botarse por el chut de basuras, ni dejarse en los cuartos de basuras u otra de las zonas comunes. El incumplimiento generará sanciones, según se estipula en este documento.
7. El Residente (propietario o arrendatario) que realiza una obra, será el absoluto responsable de la seguridad industrial y personal en las zonas comunes, de igual forma deberá mantener aseadas las áreas comunes que se vean afectadas mientras se realiza la obra.
8. El guarda tomará registro de los elementos que son visiblemente valiosos al ingreso de los trabajadores para cerciorarse de que a la salida se proceda con el descargue de los mismos.

ARTICULO 15. MANEJO DE BICICLETEROS.

1. Los espacios para el estacionamiento de bicicletas en zonas comunes estarán debidamente determinados por la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175.
2. Por ningún motivo, se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la Administración.
3. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta agotarse.
4. En dicho espacio, cada residente colgará o acomodará, según sea el caso de las instalaciones, su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado.)

5. Por ningún motivo, la Administración, empresa de seguridad, ni otro ente de la copropiedad se hará responsable de las pérdidas de bicicletas, si no se cumplen con las medidas de seguridad.
6. Las bicicletas deberán ser guardada en el bicicleteros si dispone del espacio y los otros en los respectivos apartamentos. Nunca deberán dejarlos en los parqueaderos, zonas aledañas ni balcones.

CAPITULO III

TENENCIA DE MASCOTAS

ARTICULO 16. REGLAMENTACION PARA TENENCIA DE MASCOTAS

La presente norma tiene por objeto regular la tenencia de mascotas en las zonas comunes y zonas verdes dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de los residentes y de la propia mascota, conforme al presente Manual de Convivencia y al Nuevo Código Nacional de Policía. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en el nuevo Código Nacional de Policía Ley 1801 de 2016 y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes y especialmente cumplir las siguientes normas:

1. Solo podrán tenerse como mascotas los animales autorizados para tal fin.
2. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de traílla.
3. Tratándose de caninos potencialmente peligrosos, en las zonas comunes, además de ir sujetos por medio de traílla, deberán ir provistos de bozal y el correspondiente permiso.
4. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que adiestrados como lazarillos, acompañen a su propietario o tenedor.
5. Está prohibido dejar las deposiciones fecales o permitir que los ejemplares caninos orinen en las zonas comunes, andenes, parqueadero, sótano, zonas verdes, áreas de circulación internas de las torres, ascensores, terrazas, escaleras, parque infantil, áreas de ubicación de servicios públicos y vías públicas frente a la fachada del conjunto. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria o en aquellos lugares destinados para dicha recolección.
6. Está totalmente prohibida, dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175, la permanencia de ejemplares de Pitbull, Rottweiler, Fila Brasileño, Tosa Japonés y otros considerados como razas potencialmente peligrosas, definidos en el Código Nacional de Policía.
7. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota que cause lesiones a las personas o daño a la copropiedad, el propietario debe correr con todos los gastos, ya sea

médicos o de reparaciones, sin perjuicio de que la Administración o el afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.

8. Se prohíbe todo acto que pueda lesionar a las mascotas dentro de la propiedad del CONJUNTO TÁMESIS 175. El copropietario será corresponsable por dicha falta, si éste fuera el causante de las mismas o cualquier miembro de su grupo familiar, arrendatario o visitante y deberá correr con todos los gastos que la mascota demande para su recuperación.
9. La Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TAMESIS 175, actualizará semestralmente el censo de mascotas. Es obligación de los residentes reportar sus animales a la administración, acreditando el respectivo carnet de vacunación.
10. Se prohíbe mantener o encerrar a las mascotas de forma permanente en los balcones de la copropiedad, atentando contra la tranquilidad de los vecinos y el bienestar de la mascota. El no acatar la norma anterior acarreará multas sucesivas conforme a los estipulado para tal fin en el presente Manual, sin perjuicio de que la Administración ejerza las acciones de Ley a que hubiere lugar para obligar su cumplimiento y la verificación del estado de salud y bienestar de la mascota.

CAPITULO IV

USO DE LOS PARQUEADEROS

ARTICULO 17. REGLAMENTACION PARQUEADEROS

Las siguientes son las normas de uso de los parqueaderos.

1. Los parqueaderos son de propiedad privada y por lo tanto nadie diferente a sus dueños podrá utilizarlos sin su autorización explícita, la cual deberá realizarse mediante una carta dirigida a la Administración.
2. Los propietarios estacionarán sus vehículos únicamente en los lugares asignados, respetando las demarcaciones y tamaño del mismo.
3. Se recomienda evitar o corregir el ruido del tubo de escape de los vehículos.
4. Se prohíbe la modificación, construcción o derribamiento de muros, paredes u obstáculos en los parqueaderos.
5. En caso de daño a vehículos o zonas comunes, deberá responder el propietario del vehículo infractor. En caso de ser un vehículo visitante, el residente que autorizó el ingreso asumirá dicha responsabilidad.
6. Se prohíbe estacionar vehículos en los corredores de circulación de parqueaderos o zonas comunes que impidan la entrada y salida de otros residentes, así como la utilización particular de áreas no privadas.

7. El parqueadero debe ser utilizado únicamente para estacionamiento de vehículos automotor y no para depósito.
8. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
9. Se debe parquear dentro del perímetro de su parqueadero sin salirse ni quedar pisando las líneas amarillas.
10. La velocidad en el parqueadero no podrá ser mayor a los 10 kilómetros por hora. Y, se deberá transitará siempre por la derecha con las luces encendidas y dando prelación a los peatones y vehículos que están saliendo.
11. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y parqueados en reversa.
12. Se prohíbe el almacenamiento de combustible. En caso de accidentes causados por esta contravención, el infractor será responsable de los daños ocasionados.
13. Queda prohibido que los niños jueguen en los parqueaderos y transiten en sus bicicletas, patines o patinetas para evitar accidentes.
14. Está prohibido utilizar las zonas de parqueaderos y sus accesos, como zonas de juego o para prácticas deportivas. En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor de edad, los padres del mismo o apoderados responderán por la reparación, las sanciones y multas respectivas. En caso de que el menor de edad sea un visitante, el residente que autorizó el ingreso deberá asumir dicha responsabilidad.
15. En caso de que los daños ocasionados a un vehículo fuesen generados por una persona adulta, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.
16. La Administración no asumirá la responsabilidad de los daños ocasionados o pérdidas por descuido de los menores de edad.
17. El propietario del vehículo deberá propender porque la alarma del mismo no esté extremadamente sensible y genere contaminación por ruido o incomodidad a los residentes. Cuando se detecte que se tiene este problema el residente deberá corregirlo de inmediato.
18. Está prohibido realizar labores de mecánica o reparaciones en los parqueaderos, salvo las maniobras para desvarar el vehículo y poderlo sacar de las instalaciones del conjunto, las grúas no podrán entrar a la plataforma o al sótano.
19. Está prohibido realizar el lavado del vehículo y sus accesorios en los parqueaderos. O sacudir los tapetes contra muros y columnas.
20. No se prestará la corriente eléctrica de zonas comunes para aspirar los vehículos, ni recarga de bicicletas eléctricas, motos o automotores.

21. No se podrá tomar agua de las zonas comunes para realizar limpieza de algunas zonas de los vehículos.
22. Está prohibido consumir bebidas alcohólicas, fumar cigarrillo, consumir alucinógenos dentro de los vehículos en las áreas de parqueo.
23. Está prohibido colocar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar el pito, bocina o similar.
24. Está prohibido realizar dentro de los vehículos actos que atenten contra la moral y buenas costumbres.
25. Los dueños de parqueaderos podrán arrendar o ceder estos, preferiblemente a personas de la copropiedad.
26. Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o la cesión de estos a personas ajenas a la copropiedad.
27. La Administración se reserva el derecho de solicitar al propietario que ha arrendado su parqueadero, que constituya a favor de la copropiedad Póliza de Responsabilidad Civil con terceros por las actuaciones de sus arrendatarios por las cuantías que considere necesarias para proteger a la copropiedad.
28. Para poder transitar en las zonas de circulación vehicular de la Propiedad Horizontal, los propietarios de parqueaderos deberán cumplir con lo dispuesto en el código de tránsito en relación ha: a) Tener licencia de conducción vigente. b) Tener la revisión técnico-mecánica al día. c) Ser mayor de edad. d) Tener el SOAT vigente. e). Poseer tarjeta de propiedad del vehículo.
29. Los propietarios de los parqueaderos serán responsables de la apariencia y cuidado del piso, motivo por el cual deberán reparar sus vehículos de inmediato cuando estén goteando aceite o gasolina.
30. Si con motivo de lo anterior el piso se deteriora, el propietario estará obligado so pena de sanción o multa a limpiar y refaccionar la zona dañada. Los parqueaderos deberán lucir permanentemente sin deterioro.
31. Las zonas de parqueaderos del Conjunto Residencial Támesis 175 no podrán albergar vehículos que superen cinco toneladas de peso o 2,20 metros de altura, con o sin carga.
32. Se prohíbe el estacionamiento de todo tipo de vehículos de transporte público, a menos que sean de propiedad del residente.
33. El propietario de cada parqueadero o residente debe informar por escrito (carta o correo electrónico) a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad precisando su número de placa, marca y color.
34. Todo vehículo que ingrese al parqueadero deberá quedar debidamente asegurado.

35. Se recomienda no dejar dentro de los vehículos dinero, paquetes, computadores, frontales de radios extraíbles o demás elementos de valor. La Administración o la empresa de seguridad no responderán por la pérdida o daño de este tipo de elementos.
36. Se prohíbe el uso permanente o temporal de los parqueaderos privados por parte de los visitantes sin la debida autorización del residente.
37. Se prohíbe la circulación de peatones por los accesos, rampa y salidas vehiculares.

ARTICULO 18. PARQUEADEROS DE VISITANTES

1. El Conjunto Residencial Tamesis 175 cuenta con 67 parqueaderos de visitantes, de los cuales 12 son única y exclusivamente para discapacitados.
2. Los parqueaderos de visitantes demarcados para discapacitados serán de uso exclusivo de personas en esta condición. Temporalmente, solo podrán estacionarse taxis para recoger o descargar enfermos, ambulancias para recoger o descargar pacientes o vehículo de paramédicos para prestar atención a pacientes. Si no ocurre cualquiera de estas situaciones, los parqueaderos para discapacitados deberán permanecer libres.
3. Los residentes tienen prohibido apoderarse o estacionarse en los parqueaderos de visitantes sin la debida autorización de la Administración la cual solamente los podrá asignar temporalmente en situaciones especiales o urgentes.
4. Los parqueaderos para visitantes como su nombre lo indica solo podrán ser utilizados por estos de manera temporal. La Administración es el ente autorizado para permitir el uso de parqueaderos de visitantes.
5. El horario de utilización de los parqueaderos de visitantes está autorizado hasta las 2:00 am. Después de esta hora y por alguna situación especial, deberá contar con autorización escrita o por minuta de la Administración; de lo contrario, deberá cancelar en administración el monto indicado para este evento. Se fija una tarifa del 70% de un salario mínimo legal diario vigente por pernocta diaria por cada vehículo. El Consejo de Administración queda facultado para modificar dicha tarifa.
6. Se prohíbe el uso permanente de los parqueaderos de visitantes por más de cinco días consecutivos.

CAPITULO V USO SALÓN SOCIAL

ARTICULO 19. ALQUILER DEL SALON COMUNAL.

Todos los Copropietarios con inmueble en tenencia y Residentes del Conjunto Residencial Tamesis 175 podrán hacer uso del salón social para actividades sociales, recreativas y similares. El Salón Social es símbolo de lo colectivo y solidario, es un lugar común y punto de encuentro de la comunidad, por ello se debe utilizar de acuerdo y en función de los principios de la convivencia del conjunto.

1. El alquiler del Salón Social tendrá un valor que será fijado de acuerdo al presupuesto anual aprobado por la Asamblea de Copropietarios.
2. Cuando un Propietario o Residente desee hacer uso del salón social, deberá consultar a la Administración el calendario de asignaciones.
3. No podrá reservarse el espacio con más de tres meses de antelación. Si estuviere libre la fecha a solicitar, la Administración procederá a registrarlo y apartarlo en el libro de asignaciones.
4. El solicitante deberá cancelar el 50% del valor del alquiler y entregar el recibo de la consignación del valor, a más tardar dos (2) días hábiles después de apartado el espacio, para formalizar la asignación. El restante 50% del valor del alquiler se debe cancelar mínimo con 5 días calendario antes de hacerse efectivo el uso del salón. Si no se cumple con este plazo, la Administración podrá asignar el espacio a otro interesado.
5. Para solicitar el salón social en alquiler, se tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:
 - a) Ser Residente
 - b) Estar al día en el pago de cuotas de Administración incluyendo el mes en que se realiza la solicitud.
 - c) Estar al día con relación a las sanciones pecuniarias por incumplimiento de normas del presente manual.
 - d) No tener historial de incumplimiento con los reglamentos del Salón social. Además, la Administración se reserva el derecho de conceder el alquiler del salón social a residentes con historial de incumplimiento constante de las normas que atenten y perturben la tranquilidad y el descanso de los residentes.
6. El residente interesado en el alquiler del salón, deberá realizar también un depósito cuyo valor será informado en la Administración y establecido por el Consejo de Administración, el cual deberá ser cancelado en efectivo. Este le será devuelto al siguiente día hábil si no se requiere hacer algún descargo por daño.
7. El Salón Social se entregará al solicitante debidamente inventariado y con una cláusula en la que, en caso de daños, se faculta a la Administración a hacer uso inmediato del depósito. De no alcanzar el valor depositado para cubrir las reparaciones, se cargarán los valores adicionales a la factura de administración del apartamento. Este documento deberá ser firmado por el solicitante con su cédula, huella con cláusula de mérito ejecutivo y anexar fotocopia de la Cédula de Ciudadanía.
8. El residente deberá realizar el requerimiento de mobiliario necesario el cual estará sujeto a la disponibilidad que tenga la Administración. Se podrá traer mobiliario externo pero los costos asociados correrán por cuenta del usuario del salón.
11. Una vez utilizado el espacio se recibirá por inventario y se revisará que se entregue en perfecto estado de aseo y orden.
9. No se deben colocar puntillas, cintas o cualquier clase de elementos que deterioren las instalaciones, techo o pintura del salón social. De presentarse dicha situación, se descontará del depósito.

12. El horario de alquiler del salón social será el siguiente: Domingos a Jueves y Festivos de 8:00 am a 1:00 pm y de 2:00 pm a 8:00 pm; los viernes, Sábados y Domingo anteriores a día festivo de 8:00 am a 1:00pm, de 2:00 pm a 7:00 pm y de 8:00 pm a 2:00 am.
13. No se podrán adelantar fiestas o actos sociales, tanto en las unidades inmobiliarias privadas (apartamentos) como en el salón social o áreas de recreación que superen los niveles de ruido permitidos, se conformidad con las resoluciones y decretos que regulan la materia en Propiedad Horizontal.
14. El Salón Social solo se otorgará en alquiler para reuniones familiares íntimas, almuerzos, cenas y cocteles. Piñatas y reuniones que contemplen orquestas, grupos musicales o equipos de sonido a alto volumen serán controlados.
15. El cupo máximo de personas para utilización del espacio del salón son 250 personas.
16. Está prohibido fumar dentro de las instalaciones del salón social, hall, baterías de baño, otras áreas de recreación o zonas comunes del Conjunto de acuerdo a lo dispuesto por las leyes Nacionales.
17. El incumplimiento a la presente reglamentación será sancionado con el veto por un año de su utilización, sin perjuicio a la sanción pecuniaria de conformidad con el presente manual.

ARTICULO 20. USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL.

1. El mobiliario del Salón Social está compuesto por mesas, sillas y otros elementos incluidos en el inventario que tiene la Administración.
2. El mobiliario del Salón Social incluido en el inventario, será de responsabilidad del usuario del salón, quien deberá responder por un posible daño o pérdida.
3. Por ningún motivo, este mobiliario podrá ser otorgado en calidad de préstamo o alquiler para personas fuera del conjunto, solamente se autorizará para residentes para desplazarlo a su apartamento, previa autorización de la Administración.
4. En caso de que dicho mobiliario se traslade fuera de las instalaciones del conjunto para una reunión del mismo conjunto de carácter general, se deberá levantar un acta de salida con la autorización del Consejo de Administración.

ARTICULO 21. ASIGNACION DE SALON COMUNAL PARA EVENTOS EXENTOS DE PAGO

Están exentas de pago las asignaciones de Salón Social para actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios y éstas tendrá prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular. Los eventos exentos de pago son:

1. Asambleas Generales de Copropietarios.
2. Reuniones de Consejo de Administración.
3. Reuniones de Comité de Convivencia.

4. Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del conjunto, cursos gratuitos o conferencias comunitarias, con autorización de la administración.

CAPITULO VI

USO DEL GIMNASIO

ARTICULO 22. REGLAMENTACIÓN USO DEL GIMNASIO

Las siguientes normas deben ser respetadas en el uso del gimnasio:

1. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.
2. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado. Una vez utilizado el equipo se debe limpiar con una toalla y desinfectante.
3. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 20 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.
4. Está prohibido el ingreso de menores de 12 años al gimnasio; se permite el ingreso de menores de 18 años en compañía de padres o adultos responsables.
5. Está prohibido ingresar envases de vidrio y mascotas.
6. El gimnasio estará habilitado para su uso de lunes a jueves de 5:00 am a 9:00 pm y sábados y domingos de 6.00 am a 12:00 m. Se mantendrá la puerta cerrada y deberá registrarse la huella del propietario o residente para el ingreso. Estos horarios podrán ser modificados por el consejo de administración y la administración y serán informados a la comunidad mediante circulares publicadas en las carteleras.
7. Dentro de las instalaciones del gimnasio no es permitido el uso de volumen mayor a 65 decibeles en el día y 45 decibeles en la noche o según legislación vigente para el control de ruido.

CAPITULO VII

USO BBQ.

ARTICULO 23. REGLAMENTACIÓN DE USO BBQ.

Podrá ser utilizado para asados familiares a cuyo efecto se seguirán las reglas establecidas a continuación:

1. El alquiler del B.B.Q. únicamente es para residentes.

2. Debe solicitarse su utilización a la Administración, enunciando fecha y horario en que se va a hacer uso de éste. Se podrá utilizar sin problema a menos que ya haya sido solicitado para ese mismo día y hora por otro residente.
3. Deberá realizar también un depósito cuyo valor será informado por la Administración y le será devuelto, al siguiente día hábil si no se requiere hacer algún descargo por daños.
4. Su uso debe estar a cargo de personas adultas responsables.
5. Debe dejarse en perfecto estado de organización y aseo, tanto el lugar como los accesorios que allí se encuentran, dejando el sector aledaño libre de papeles, desperdicios de cualquier tipo de comida, o elementos utilizados.
6. Debe entregarse el B.B.Q a la Administración o a la persona encargada de recibirlo.
7. El uso del BBQ podrá hacerse todos los días en el horario de 10:00 a.m. a 9:00 p.m.
8. Dentro del área de BBQ o en sus inmediaciones se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto. Los usuarios deberán abstenerse de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a alto volumen, o emplear palabras descorteses, soeces o de violencia, o generar espectáculos que atenten contra la convivencia y las normas de comportamiento establecidos en el Código Nacional de Policía.
9. El consumo de bebidas alcohólicas está restringido por fuera de la zona de BBQ y de la actividad social para la cual fue contratada.
10. La empresa de vigilancia se encuentra autorizada para intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes, cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
11. El incumplimiento a la presente reglamentación para el uso del BBQ será sancionado con el veto por un año de su utilización, sin perjuicio a la sanción pecuniaria de conformidad con el presente manual.

CAPITULO VIII

USO SALA DE JUEGO Y PARQUE INFANTIL

ARTICULO 24. NORMAS PARA EL USO DE LA SALA DE JUEGOS Y EL PARQUE INFANTIL.

1. Los menores de tres (3) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable. El conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor.
2. La edad máxima permitida para uso de la sala de juegos es de diez (10) años. En todo caso los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres.

3. La reparación de todo daño o perjuicio que ocasione un menor de edad en el Salón de Juego y Parque Infantil deberá ser asumido por los padres o apoderados. En caso de ser visitante, el residente que autorizó el acceso a la copropiedad deberá asumir dicha responsabilidad.
4. Está prohibido utilizar el mobiliario del Parque Infantil y de la Sala de Juego para un fin diferente al que fue implementado.
5. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas y fumar en la Sala de Juego y en el Parque Infantil.
6. No está permitido transitar en bicicleta o moto dentro del Parque Infantil.

CAPITULO IX

REGLAMENTACION DE USO PISCINA

ARTICULO 25. LAS NORMAS PARA EL USO DE LA PISCINA.

1. El uso de las zonas húmedas (piscina) siempre se deberá hacer con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y con gorro de baño.
2. Los menores de 12 años, podrán hacer uso de las zonas húmedas solo en compañía de un adulto responsable.
3. El horario de uso de la zona húmeda, excepto el primer día hábil de la semana que se destina para aseo general, será de 6:00 am a 10:00 am e 3:00 pm a 8:30 pm y sábados, domingos y festivos de 8:00am a 7:00 pm. Estos horarios podrán ser modificados por el consejo de administración y la administración y serán informados a la comunidad mediante circulares publicadas en las carteleras.
4. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina y las zonas húmedas.
5. No se debe hacer uso de la piscina y zonas húmedas sin ducharse previamente.
6. No se debe hacer ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
7. No se debe afeitar o arreglar las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
8. Las personas no residentes podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un copropietario.

9. Cada residente tendrá derecho a llevar tres invitados a la piscina sin ningún costo. Para cualquier invitado adicional se deberá hacer previo pago de las expensas que por este concepto establezca el Consejo de Administración.
10. Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.
11. La responsabilidad de los niños en la piscina depende directamente de los padres, o un adulto responsable.
12. Se debe mantener una conducta acorde con las buenas costumbres teniendo en cuenta que la piscina es sitio de esparcimiento familiar. En este mismo sentido, el vocabulario que se utilice y los juegos que se practiquen deben tender al respeto, el buen trato y la cordialidad que el lugar impone.
13. Para los niños menores de tres años, es obligatorio el uso de pañales desechables especiales para piscina. Cualquier niño y de cualquier edad, podrá hacer uso de la piscina sin el correspondiente pañal, cuando ya estén entrenados a no utilizarlo, claramente con la presencia, supervisión y responsabilidad de sus padres o encargados mayores.
14. La puerta de acceso de la piscina debe permanecer cerrada en todo momento.
15. Abstenerse de llevar joyas y accesorios que puedan causar lesiones.
16. Los lockers solo podrán ser utilizados mientras se esté haciendo uso de la piscina y la seguridad del mismo corre por cuenta del usuario. Por ningún motivo, los residentes podrán utilizar los lockers como espacio de almacenamiento.

ARTICULO 26. PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS DE PISCINA.

Está absolutamente prohibido:

1. Bañarse con cualquier otro tipo de prenda diferente al vestido de baño.
2. Lanzarse o lanzar personas vestidas a la piscina.
3. Utilizar envases de vidrio, ollas, elementos de cocina, asadores y demás implementos que contribuyen al deterioro de las zonas comunes, y el agua de la piscina.
4. Consumir cualquier tipo de alimento y bebida en la zona de la piscina.
5. Arrojar a la piscina monedas, tapas, piedras y otros elementos que puedan dañar el equipo de bombeo.
6. Ingresar al cuarto de máquinas de la piscina por personal no autorizado.
7. Fumar, consumir bebidas alcohólicas y cualquier tipo de drogas alucinógenas en las inmediaciones de la piscina, áreas de ducha y servicios sanitarios.
8. Ingresar con perros o cualquier otra mascota.

9. Ingresar en estado de embriaguez.
10. Promover todo tipo de actos indecentes, indecorosos, grosería, incivilidad, libertinaje, o similares.
11. Correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios.
12. Nadar de noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.
13. Usar grabadoras o aparatos eléctricos en el área de la piscina.
14. Utilizar vasos, botellas de vidrio, objetos corto punzantes.
15. Abandonar desperdicios y basuras dentro del recinto de la piscina.
16. Está prohibido escupir, sonarse, orinar o contaminar el agua de la piscina de alguna forma.

ARTICULO 27. OTRAS NORMAS EN LA PISCINA.

1. El Salvavidas presentará diariamente a la Administración el Informe de las Novedades relacionadas con las faltas cometidas en el área de zonas húmedas. La Administración dará parte de dicho informe al Consejo de Administración para que éste decida respecto a los llamados de atención o sanciones pertinentes.
2. De todas formas, las personas que tipifiquen sanciones no podrán volver a ingresar a la piscina a partir de la fecha de la falta y hasta tanto no decida el Consejo de Administración su situación y en términos de su resolución.
3. El usuario recibirá una notificación por escrito de la sanción impuesta, por parte del Consejo de Administración o quien haga sus veces para este efecto, a través de la Administración.
4. El sancionado podrá hacer uso de su derecho al debido proceso y alegar por escrito las consideraciones que estime oportunas en su favor, las cuales serán estudiadas por El Consejo de Administración o quien haga sus veces, quien dispondrá de un plazo máximo de ocho (8) días hábiles para decidir, adoptándose la resolución que considere procedente a la vista de tales alegatos.

CAPITULO X USO DE LOS ASCENSORES

ARTICULO 28. LAS SIGUIENTES SON LAS NORMAS DE USO DE LOS ASCENSORES.

El uso de los ascensores debe ser de forma responsable con el fin de evitar accidentes que puedan comprometer la seguridad de las personas. Las siguientes normas son de obligatorio cumplimiento.

1. No está permitido que los niños jueguen o rayen los tableros y espejos de los ascensores.
2. Evitar que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los mismos.
3. Si ocurre algún incidente de derrame de líquido o accidentalmente la mascota hace sus necesidades dentro del ascensor, el residente o persona responsable deberá asumir de inmediato la limpieza del lugar.
4. Cualquier daño ocasionado por las mascotas, será asumido por el residente responsable. En caso de tratarse de un visitante, el residente que autorizó el ingreso deberá asumir tal responsabilidad.
5. Está prohibido sobrecargar los ascensores o sobrepasar de alguna manera las especificaciones técnicas y de capacidad del fabricante.
6. Se prohíbe el transporte en las cabinas de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, u otros elementos que puedan generar accidentes o riesgo para la copropiedad.
7. Está prohibido el uso de patinetas, tablas, patines, bicicletas o demás elementos que puedan causar daños a los ascensores.
8. Está prohibido arrojar papeles o desperdicios en los ascensores.

CAPTITULO XI

USO DE LOS CARROS DE MERCADO

ARTICULO 29. Los residentes (propietarios y arrendatarios) deberán acatar las siguientes normas para el uso correcto de los carros de mercado:

1. Los carros de mercado deberán ser solicitados al guarda de recepción por el residente o cualquier miembro de su núcleo familiar que se encuentre registrado en el sistema de control de acceso.
2. Una vez utilizados los carros de mercado, se deben entregar personalmente al guarda encargado; o en su defecto dejarlos ubicados en el espacio destinado para tal fin.
3. No se permite retener por más de 20 minutos los carros de mercado dentro de los apartamentos.
4. Está prohibido dejar los carros abandonados en los pasillos de las torres o al interior de los ascensores.
5. Está prohibido sacar los carros de mercado fuera del Conjunto.

6. Está prohibido con los carros de mercado o utilizarlos en actividades diferentes a su uso corriente.
7. Cualquier daño ocasionado a los carros de mercado por mal uso, debe ser asumido por el copropietario que lo solicitó, quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición.
8. Cualquier daño a los ascensores o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el copropietario que lo solicitó.

CAPITULO XII

USO DE LOS DEPÓSITOS

ARTICULO 30. LAS SIGUIENTES NORMAS SON PARA EL USO DE LOS DEPÓSITOS.

1. Cada copropietario debe cuidar sus bienes dejados en el depósito asignado.
2. Evitar guardar objetos perecederos u otros que expelan olores o derramen líquidos desde su interior.
3. Está prohibido guardar en los depósitos sustancias corrosivas, explosivas, elementos químicos, líquidos inflamables, pipetas de gas, combustibles o demás materiales peligrosos que puedan afectar la seguridad del Conjunto.
4. Al cerrar el depósito, las luces deben permanecer apagadas.
5. Está prohibido dejar objetos fuera de las bodegas o depósitos.
6. Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.
7. Está prohibido hacer uso de depósitos no asignado por la constructora en el momento de la escrituración.

CAPITULO XIII

MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE

ARTICULO 31. LAS SIGUIENTES NORMAS DEBEN SER SEGUIDAS EN EL MANEJO DE LAS BASURAS Y DEL RECICLAJE.

1. Las basuras y desperdicios se deberán empacar en bolsas plásticas debidamente selladas. No está permitido dejar las bolsas con basura en puntos fijos, escaleras, ascensores,

parqueaderos, andenes, materas o zonas verdes; siempre deberán trasladarse al cuarto de basuras respectivo.

2. El residente deberá velar porque las bolsas de basura que se transporten de su apartamento al Shut de cada piso, o al cuarto general de basuras, no goteen dejando a su paso mal olor y deteriorando los pisos y zonas comunes.
3. Los menores de edad no deberán bajar las bolsas de basura, esta labor deberá realizarla una persona adulta.
4. Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos y los residuos de vidrio, cartón, papel o plástico deberán ser llevados al cuarto de basuras habilitados para tal fin.
5. Está prohibido arrojar por el shut de cada piso, objetos de vidrio, porcelana, escombros, materas, o cualquier otro elemento pesado que pueda dañar u obstruir dichos ductos o causar daño físico a las personas.
6. Está prohibido que los niños jueguen dentro del cuarto de basuras por su salubridad.
7. Está prohibido arrojar basuras y escombros en los alrededores del conjunto y áreas públicas, Todo residente que resulte infractor, se hará responsable de las multas y demás gastos en los que hubiere incurrido la copropiedad.

CAPITULO XIV

USO DE OTROS BIENES COMUNES

ARTICULO 32. OTRAS PROHIBICIONES

1. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras y demás elementos de la copropiedad.
2. Pisar y deteriorar los jardines o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
3. Jugar con la piedra o arrojarlas fuera de su lugar.
4. Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.
5. Encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
6. Repartir volantes de publicidad de cualquier tipo puerta a puerta o dentro de las instalaciones del Conjunto Residencial Tamesis 175 sin la autorización de la Administración.

7. Arrojar en los andenes, puntos fijos, zonas verdes, parqueaderos, y en general zonas comunes y canales de desagüe desechos tales como papeles, colillas de cigarrillos, cascara de frutas y todo aquello que cause desaseo o taponamiento en las tuberías.
8. Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Los pasillos de circulación interior de las torres deben permanecer libres de cualquier tipo de elementos de tal forma que permitan la evacuación de personas sin riesgo de accidentes. Por tanto no está permitido colocar en ellos coches, sillas, bicicletas, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida movilidad.
9. Fumar, consumir bebidas alcohólicas o cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto, incluyendo los balcones de los apartamentos.
10. Está prohibido el uso de pólvora o llevar a cabo acciones pirotécnicas o fogatas en el interior o exterior del conjunto residencial.
11. Está prohibido cualquier tipo de comportamiento que atente contra la moral y las buenas costumbres, dentro de la copropiedad.
12. El residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes. Estos daños serán valorados y facturados por la Administración al apartamento, previa notificación por escrito.

CAPITULO XV

DE LA PORTERIA Y SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO

ARTICULO 33. NORMAS PARA LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD Y LA PORTERÍA.

1. No está permitido a los residentes, acceder directamente a las casillas de ficheros y correspondencia ubicados en la portería, ni reclamar la correspondencia de otro residente. Deberá solicitar al guarda de turno que se la alcance y realice el respectivo registro de entrega.
2. Se prohíbe manipular, sustraer o destruir los elementos instalados o utilizados para la seguridad y emergencias de la copropiedad. Esta expresamente prohibido aferrase o jugar con el cerramiento.
3. No está permitido agredir de manera física o verbal, proferir amenazas o intimidaciones a propietarios, residente, visitantes o cualquier colaborador de la copropiedad.
4. El ingreso de los guardas a los apartamentos está restringido, salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito que demande su presencia para salvaguardar la vida y bienes o atender emergencias manifiestas.

5. Está prohibido manipular los mecanismos de acceso o forzar el ingreso de personas sin el debido registro. Los guardas a cargo de las entradas vehicular o peatonal son los únicos autorizados para abrir o manipular las puertas.
6. Es responsabilidad de los residentes recoger oportunamente los paquetes o encomiendas
7. Cada residente deberá estar pendiente de la llegada de sus recibos de pago de servicios públicos u otros. No es obligación de los guardas informar la llegada de correspondencia.
8. Está prohibido dejar en custodia o guardar en portería. Llaves de las unidades residenciales o de los vehículos, armas, joyas, dinero, u otros bienes privados. Si ello ocurre, será de estricta responsabilidad de quienes los dejen o autoricen
9. Está prohibido saltar las rejas para ingresar o salir del Conjunto, ni ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.
10. Está prohibido que los niños jueguen en el área de recepción y su mobiliario.
11. Los citófonos, teléfonos y demás aparatos instalados en la portería, son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.
12. Se prohíbe bloquear el acceso al conjunto o parquear cualquier vehículo frente a la entrada peatonal, de tal manera que interfiera con la seguridad de la copropiedad, según las disposiciones del código nacional de tránsito.
13. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y suficiente para hacer recomendaciones o llamar la atención de las personas que atenten contra la convivencia y demás normas establecidas en el presente manual.

CAPITULO XVI

NORMAS DE CONDUCTA Y SEGURIDAD PARA LOS MENORES DE EDAD.

ARTICULO 34. Los propietarios, residentes y visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

1. Se restringe la salida del conjunto de los menores de doce (12) años; el menor deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable. Las puertas de portería deben permanecer cerradas garantizando así que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
2. Los padres, tutores y adultos responsables, deberán velar por un comportamiento respetuoso y decoroso de los menores de edad y personas a su cargo,
3. Los padres y tutores deberán velar para que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a las áreas comunes.

4. La responsabilidad por eventuales daños y perjuicios ocasionados al interior del Conjunto por los menores de edad, será asumida por los padres o tutores.
5. Los residentes deberán informar a la seguridad o a la administración, las conductas indebidas de los menores de edad.
6. Los menores de edad, tienen prohibido utilizar las zonas comunes, para la realización de fiestas, celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes.
7. Está prohibido que los menores de edad consuman sustancias psicoactivas al interior del Conjunto y maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto.

CAPITULO XVII

LOS PAGOS DE ADMINISTRACION

ARTICULO 35. LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.

1. El propietario o residente deberá realizar mensualmente el pago de la cuota de administración, y las cuotas extraordinarias que corresponde al apartamento, según lo acordado y autorizado por la Asamblea General.
2. Se hará un descuento del 10% a aquellos residentes que paguen en los primeros 15 días del mes. Después de este tiempo, se deberá cancelar la totalidad de la cuota. Este y ningún otro descuento, así como financiaciones no aplicarán a las sanciones que se impongan.
3. El no pago oportuno generará el cobro de intereses mensuales y la tasa será fijada de acuerdo a la tasa bancaria más alta vigente a la fecha.
4. A la tercera cuota de administración atrasada, se iniciarán los procesos pre-jurídicos pertinentes. El deudor asumirá todos los gastos jurídicos en que incurran la copropiedad por su incumplimiento.
5. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule dos cuotas de administración, o monto superior por cualquier concepto, sin cancelar.
6. El orden de la aplicación de los pagos será el siguiente: en primer lugar intereses moratorios, segundo multas , tercero cuotas extraordinarias y por ultimo cuotas ordinarias

CAPITULO XVIII

OTRAS DISPOSICIONES

ARTICULO 36. Queda expresamente prohibida la promoción de productos, ventas ambulantes u ofrecer servicios en las áreas comunes.

ARTICULO 37. Está prohibido realizar cualquier actividad a alto volumen en las unidades privadas, áreas de recreación o zonas comunes que sobrepasen los 65 decibeles en las horas del día y los 45 decibeles en las horas de la noche.

ARTÍCULO 38. Está prohibido realizar modificaciones en las fachadas de los apartamentos y áreas comunes en diseño y forma. Las puertas, ventanas, balcones puntos fijos, escaleras, luminarias y exteriores deben guardar estricta uniformidad con el diseño y color originales.

ARTÍCULO 39. Está prohibido tender ropa, alfombras, cobijas u otros objetos en las ventanas, balcones, barandas y demás sitios de los apartamentos o zonas comunes que contamine visualmente la estética de las torres

ARTÍCULO 40. Se prohíbe el uso de los balcones para realizar asados, fogatas y otras actividades que requieran el uso de fuego a través de cualquier elemento de combustión que deteriore las fachadas o que ponga en riesgo la seguridad del conjunto.

ARTICULO 41 Está prohibido la utilización de cualquier tipo de arma (de fuego, rifles o pistolas neumática) u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o que pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes.

ARTICULO 42 Está prohibido dar órdenes al personal de vigilancia y, en general, a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

ARTICULO 43 Cualquier acción de desacato al presente manual que se identifique, deberá ser informada a la Administración para que aplique las medidas establecidas.

CAPITULO XIX

DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTICULO 44 Para la resolución de conflictos que se presenten entre los propietarios, residentes y la Administración, se deberá acudir al Comité de Convivencia.

1. Anualmente en la reunión de la Asamblea General se elegirá a los miembros del Comité de Convivencia.
2. Este estará integrado por tres a cinco propietarios o sus delegados. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad. También es requisito de la esencia para el

desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones establecidas en este manual.

3. El Comité de Convivencia tendrá a su cargo atender las conciliaciones y llevara a cabo el estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación. El comité cuenta con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias orientadas a dirimir la controversia y fortalecer las relaciones de vecindad. En caso de no haber conciliación, se recurrirá a los mecanismos alternos, de acuerdo a lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

CAPITULO XX

DEL PROCEDIMIENTO Y SANCIONES

Se refiere a la facultad de la Asamblea General de propietarios y del Consejo de Administración y al procedimiento para corregir actitudes y encausar el comportamiento de residentes y propietarios, que hayan incurrido en faltas al reglamento de propiedad horizontal o al presente manual y que afecten la armonía y la convivencia de la comunidad.

ARTICULO 45. Las infracciones a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al Reglamento de Propiedad Horizontal y al presente Manual de Convivencia, serán objeto de las siguientes sanciones:

1. Multa por infracción al Reglamento de Propiedad Horizontal o al Manual de Convivencia de conformidad con el artículo 49 y 50.
2. **Multa por inasistencia a la Asamblea General:** la inasistencia a cualquier Asamblea General o Extraordinaria de propietarios conlleva a la aplicación de una multa equivalente a una cuota de administración. La modificación de la sanción descrita anteriormente, será facultativo de la Asamblea General de Propietarios.
3. Aplicación de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente, aplicable en materia de propiedad horizontal, en los casos de mora en el pago de las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria o de multas.
4. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean aplicables por estas vías.
5. Restablecimiento de derechos a terceros y reparación de los daños causados, de conformidad con la investigación adelantada y las sanciones impuestas, según las faltas descritas en el presente manual.

ARTICULO 46. El Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.

2. Se enviará comunicación escrita al infractor, solicitando abstenerse de continuar con la conducta que se considere violatoria de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual. Y se impondrá la respectiva multa.
3. Si el infractor hace caso omiso, o es reincidente en la falta, se enviará una segunda carta con copia al Comité de Convivencia para iniciar el proceso investigativo
4. Se citará a descargos por parte del comité de convivencia al presunto infractor o sobre quien recaiga la sanción correspondiente. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones.
5. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
6. Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración.
7. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de diez (10) días para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
8. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración.
9. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.
10. Si luego del anterior procedimiento infractor no atiende a los compromisos pactados o recomendaciones del consejo de administración y la administración, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.
11. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

ARTICULO 47. Incumplimiento de sanciones no pecuniarias: Sin perjuicio de las atribuciones propias de las autoridades jurisdiccionales o de Policía, el Consejo de Administración impondrá a los infractores de las normas contenidas en este Manual de Convivencia las sanciones contempladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 o aquellas disposiciones que la modifiquen o la complementen.

ARTICULO 48. Categorización de las faltas: Para la imposición de las sanciones se han categorizado tres niveles de gravedad en las faltas: leve, moderada y grave:

1. **Falta Leve:** De poca importancia, que causa daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas aquellas que atenten contra la salubridad o buena presentación del conjunto.
2. **Falta Moderada:** Aquellas que producen alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro esta, categoría las que

atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto y las que denotan la falta de colaboración a las medidas adoptadas por la administración o el consejo para mantener la seguridad y la convivencia.

3. **Falta Grave:** Aquellas que atentan marcadamente contra la convivencia entre residentes y las que producen daños serios en la infraestructura del Conjunto. Se incluyen en esta categoría todas las que atentan contra la integridad de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de las entidades de gestión del riesgo, o de las autoridades policivas y judiciales.

ARTICULO 49. PENALIZACION DE LAS FALTAS.

Dichas faltas se penalizarán de la siguiente manera:

CATEGORÍA 1. FALTA LEVE:

1. Llamado de atención escrito.
2. Media (1/2) cuota mensual de administración del canon correspondiente al apartamento del infractor.

CATEGORÍA 2. FALTA MODERADA:

1. Llamado de atención escrito.
2. Una (1) cuota mensual de administración del canon correspondiente al apartamento del infractor.

CATEGORÍA 3. FALTA GRAVE:

1. Llamado de atención escrito.
2. Dos (2) cuotas mensuales de administración del canon correspondiente al apartamento del infractor

Los casos no contemplados en el presente Manual serán competencia del Administrador y del Consejo de Administración.

ARTICULO 50. CUADRO DE CLASIFICACIÓN DE SANCIONES. El

presente artículo establece una tabla de clasificación de las sanciones de este manual de la siguiente manera:

CUADRO DE FALTAS				
	DESCRIPCION	LEVE	MODERADA	GRAVE
1	Agredir de manera física o verbal, proferir amenazas o intimidaciones a propietarios, residente, visitantes o cualquier colaborador de la copropiedad.			X
2	Ocasionar daños, sustraer o destruir elementos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.			X
3	Promover productos, ventas ambulantes u ofrecer servicios en las áreas comunes.	X		

4	Utilizar unidades privadas como depósitos, balcones, parqueaderos para guardar material o sustancias inflamables o peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos o su utilización para actividades ilícitas.			X
5	Realizar trasteos sin acatar el proceso descrito en el manual de convivencia		X	
6	Utilizar cilindros de gas propano u otro tipo de gases que se consideran peligrosos al interior del conjunto.			X
7	Ignorar o No realizar el proceso para el censo de residentes y de mascotas según se describe en el manual de convivencia.		X	
8	Suministrar datos falsos en el censo e incluir a terceros no residente para que hagan uso de las zonas comunes y sus beneficios.		X	
9	Permitir que sus mascotas hagan deposiciones o que orinen en las zonas comunes, andenes, parqueadero, sótano, zonas verdes, áreas de circulación internas de las torres, ascensores, terrazas, escaleras, parque infantil, áreas de ubicación de servicios públicos y vías públicas o frente a la fachada del conjunto.			X
10	Admitir el tránsito de mascotas libremente, esto es sin correa o bozal en los casos que se requieran.	X		
11	Transitar en las áreas comunes con mascotas categorizadas como potencialmente peligrosas definidas en el manual de convivencia y en el Código Nacional de Policía.			X
12	Realizar cualquier acto de agresión o maltrato de mascotas dentro del Conjunto Támesis 175.		X	
13	Mantener o encerrar mascotas de forma permanente en los balcones de la copropiedad, atentando contra la tranquilidad de los vecinos y el bienestar de la mascota.		X	
14	Utilizar el parqueadero para usos diferente a estacionamiento de vehículos. No debe usarse como depósitos (no ubicar allí muebles, llantas, puertas y otros)	X		
15	Ingresar vehículos que superen el peso y tamaño a lo autorizado por el manual de convivencia.		X	
16	Conducir dentro del conjunto Támesis 175 a una velocidad superior de los 10 kilómetros por hora.			X
17	Utilizar las zonas de parqueaderos y sus accesos, como zonas de juego infantil o para prácticas deportivas con bicicletas, patines, patinetas y otros que podrían ocasionar accidentes.		X	

18	Realizar labores de mecánica o reparaciones en los parqueaderos, salvo las maniobras para desvarar el vehículo y poderlo sacar de las instalaciones del conjunto.		X	
19	Realizar el lavado del vehículo y sus accesorios en los parqueaderos o sacudir los tapetes, o utilizar la corriente eléctrica de zonas comunes para aspirar los vehículos.	X		
20	Fumar, consumir bebidas alcohólicas o cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulante dentro de los vehículos o en zonas comunes, incluyendo los balcones de los apartamentos y los parqueaderos.		X	
21	Realizar en las áreas comunes, balcones o dentro de vehículo actos exhibicionistas que atenten contra la moral y las buenas costumbres		X	
22	Deteriorar el piso de los parqueaderos, por uso inadecuado de los mismos o por efecto del mal funcionamiento de los vehículos.		X	
23	Permitir que menores de edad muevan o conduzcan vehículos dentro del conjunto residencial, sin la respectiva licencia de conducción.			X
24	Parquear en las zonas marcadas para uso exclusivo de discapacitados sin autorización.	X		
25	Apoderarse o estacionarse por más de 24 horas en los parqueaderos de visitantes o privados que no sean de su propiedad, sin la debida autorización de la Administración.		X	
26	Fumar dentro de las instalaciones del salón social, recepción, baterías de baño, otras áreas de recreación o zonas comunes del Conjunto de acuerdo a lo dispuesto por las leyes Nacionales.	X		
27	Incumplir la reglamentación para el uso del salón comunal y BBQ de conformidad con el presente manual.		X	
28	Protagonizar agresiones o riñas en espacios comunes.		X	
29	Faltar a las normas para el uso adecuado de la piscina contenidas en el presente manual.		X	
30	Escupir, sonarse, orinar o contaminar el agua de la piscina de alguna forma.			X
31	Faltar a las normas para el uso adecuado y de seguridad de los ascensores contenidas en el presente manual.		X	
32	Faltar a las normas para el uso adecuado de los carros de mercado contenidas en el presente manual.	X		
33	Guardar en los depósitos sustancias corrosivas, explosivas, elementos químicos, líquidos inflamables, pipetas de gas o combustibles que puedan afectar la seguridad del Conjunto.			X

34	Dejar las bolsas con basura en puntos fijos, escaleras, ascensores, parqueaderos, andenes, materas, zonas verdes.	X		
35	Arrojar por el shut de cada piso, objetos de vidrio, porcelana, escombros, materas, o cualquier otro elemento pesado que pueda dañar u obstruir dichos ductos o causar daño físico a las personas.		X	
36	Arrojar en los andenes, puntos fijos, zonas verdes, parqueaderos, y en general zonas comunes y canales de desagüe los desechos tales como papeles, colillas de cigarrillos, cascara de frutas y todo aquello que cause desaseo o taponamiento en las tuberías.	X		
37	Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común o colocar en ellos coches, sillas, bicicletas, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida circulación.		X	
38	Saltar las rejas o puertas eléctricas para ingresar o salir del Conjunto o ingresar a la copropiedad o a las unidades residenciales por sitios diferentes a los destinados para tal fin	X		
39	Dañar la decoración del edificio, jugar con las piedras y dañar jardines.	X		
40	Usar pólvora o llevar a cabo acciones pirotécnicas o fogatas en el interior o exterior del conjunto residencial o encender velas en sitios no autorizados.			X
41	Realizar asados en los balcones o en zonas comunes no autorizadas			X
42	Dejar en los balcones o parqueaderos artículos como cajas, materiales de construcción o cualquier tipo de elemento o colocar elementos que genere un inadecuado aspecto visual.	X		
43	Realizar cualquier actividad a alto volumen en las unidades privadas, áreas de recreación o zonas comunes que sobrepasen los 65 decibeles en las horas del día y los 45 decibeles en las horas de la noche.		X	
44	Acceder directamente a las casillas de ficheros y correspondencia ubicados en la portería.	X		
45	Utilizar de cualquier tipo de arma (de fuego, rifles o pistolas neumáticas) u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o que pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes.			X