



# **MANUAL DE CONVIVENCIA**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**

## TABLA DE CONTENIDO

### INTRODUCCIÓN.

#### CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS ORIENTADORES Y OBJETO.

- Artículo 1. PRINCIPIOS ORIENTADORES.
- Artículo 2. OBJETO.

#### CAPÍTULO 2. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

- Artículo 3. DERECHOS.
- Artículo 4. OBLIGACIONES.
- Artículo 5. PROHIBICIONES.

#### CAPÍTULO 3. CENSO, SEGURIDAD Y ARRIENDO O PRESTAMO DE APARTAMENTOS.

- Artículo 6. CENSO.
- Artículo 7. SEGURIDAD.
- Artículo 8. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO
- Artículo 9. AUTORIZACION DE LA ADMINISTRACION
- Artículo 10. PROHIBICIONES.
- Artículo 11. REGULACION NÚMERO DE PERSONAS POR INMUEBLE
- Artículo 12. INVITADOS Y/O HUESPEDES
- Artículo 13. IDENTIFICACION DE LOS OCUPANTES
- Artículo 14. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO
- Artículo 15. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO
- Artículo 16. USO DE BIENES COMUNES
- Artículo 17. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

#### CAPÍTULO 4. ZONAS COMUNES, SERVICIOS, MASCOTAS y TRASTEOS

- Artículo 18. CLASES DE USUARIOS.
- Artículo 19. ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO.
- Artículo 20. NORMAS PARA EL USO DE ZONAS COMUNES.
- Artículo 21. OTRAS NORMAS Y CONSIDERACIONES RESPECTO A LAS ZONAS Y BIENES DE USO COMUN.
- Artículo 22. ZONAS DE RECREACIÓN, PUNTOS FIJOS Y MANEJO DE CARTELERAS:
- Artículo 23. USO DE PARQUADEROS.
- Artículo 24. PORTERIA.
- Artículo 25. MANEJO DE BASURAS.
- Artículo 26. DE LOS CARROS DE TRANSPORTE DE MERCADO.
- Artículo 27. USO DE ASCENSORES.
- Artículo 28. TRASTEOS y MUDANZAS.

Artículo 29.	MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES DE BIENES PRIVADOS:
Artículo 30.	HORARIOS REPARACIONES MENORES:
Artículo 31.	HAMACAS CORTINAS Y VENTILADORES EN BALCONES:
Artículo 32.	BIENES COMUNES CON USO DE EXCLUSIVIDAD OCASIONAL.
Artículo 33.	RESTRICCION USO AREAS COMUNES POR TEMPORADAS.
Artículo 34.	NORMAS PARA EL USO DE PISCINAS.
Artículo 35.	PROHIBICIONES PARA EL USO DE LA PISCINA
Artículo 36.	HORARIO DE USO DE LA PISCINA.
Artículo 37.	GIMNASIO.
Artículo 38.	SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA.
Artículo 39.	JACUZZIS
Artículo 40.	EL HORARIO DE LOS JACUZZIS
Artículo 41.	BAÑO TURCO Y SAUNA.
Artículo 42.	EL HORARIO DEL BAÑO TURCO Y SAUNA.
Artículo 43.	PROHIBICIONES EN CAMARAS DE LAS ZONAS HUMEDAS.
Artículo 44.	RECOMENDACIONES PARA EL USO DEL BAÑO TURCO Y SAUNA.
Artículo 45.	USO DE PLAYA.
Artículo 46.	PROHIBICIONES.
Artículo 47.	MUEBLES.
Artículo 48.	ACTIVIDADES.
Artículo 49.	USO DE KIOSCO Y PISCINASOS
Artículo 50.	SIMULADOR CANCHA DE GOLF:
Artículo 51.	ZONA DE JUEGOS:
Artículo 52.	CANCHA DE SQUASH:
Artículo 53.	NORMAS QUE REGULAN LA PERMANENCIA DE ANIMALES O MASCOTAS:

## CAPÍTULO 5. SANCIONES, OTRAS DISPOSICIONES.

Artículo 54.	SANCIONES.
Artículo 55.	REFORMA AL MANUAL DE CONVIVENCIA
Artículo 56.	INSTRUCTIVO PARA LA ENTREGA DEL MANUAL

## INTRODUCCIÓN

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) la observación puntual de las normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad resolverlos, antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

Es función del concejo de Administración del Conjunto residencial SAMARIA Club de Playa Propiedad horizontal, contribuir en la educación de su comunidad para minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes, dar Herramientas al administrador para difundir, educar, moderar e imponer, llegado el caso, el cumplimiento de las normas a quien la infrinja y proponer igualmente al consejo de administración las modificaciones que considere pertinentes.

**"RECUERDE QUE LA CONVIVENCIA PACIFICA DEPENDE DEL ACATAMIENTO DE LAS NORMAS, PUES MI DERECHO LLEGA HASTA DONDE NO VULNERE EL DERECHO DE MI VECINO Y DEMÁS RESIDENTES CONJUNTO RESIDENCIAL SAMARIA CLUB DE PLAYA"**

## CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS ORIENTADORES Y OBJETO.

### Artículo 1. **PRINCIPIOS ORIENTADORES:**

Atendiendo a la necesidad de promover la convivencia pacífica en el Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA, Propiedad Horizontal, el reglamento de convivencia está orientado por los siguientes criterios:

1. Convivencia pacífica y solidaria social.  
El reglamento de convivencia deberá facilitar espacios para construir relaciones pacíficas de la colaboración y solidaridad social entre los copropietarios o arrendatarios de la unidad.
2. El respeto a la dignidad humana, a la naturaleza y al entorno:  
El respeto a la dignidad humana, a la naturaleza y al entorno, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios o arrendatarios u ocupantes a cualquier título para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivadas de la aplicación del presente reglamento.
3. Honestidad, tolerancia y equidad.  
Los criterios para la administración y aplicación de las normas contenidas en este reglamento deben estar basadas en:
  - a) Honestidad y cualidad de justicia e integridad con un comportamiento de moderación y decencia.
  - b) Tolerancia o el respeto y consideración hacia las opiniones o prácticas de los demás, aunque sean diferentes a las nuestras.
  - c) Equidad o trato igualitario para todos los habitantes del Conjunto, sin importar su raza, sus ideas y convicciones.
  - d) El reconocimiento y el respeto de la autoridad.
  - e) Las actuaciones que se deriven de las acciones tomadas por los entes administrativos deben ser acatadas y respetadas por los copropietarios, residentes, empleados, a la administración y por las personas que a cualquier título ocupen, gocen o disfruten en forma permanente o transitoria, los bienes del dominio particular y/o común.
  - f) Derecho al debido proceso.
  - g) Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de las normas de este manual o reglamento o de las obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.

**Artículo 2. OBJETO:**

- a) El objeto del presente manual es fomentar y preservar el bienestar y la convivencia pacífica de los habitantes del conjunto RESIDENCIAL SAMARIA.  
Por lo tanto, las normas contenidas en él tienen fuerza obligatoria, no solo para los propietarios de algún bien o dominio particular del conjunto y para los que laboran en la administración, sino también para los futuros propietarios y las personas, que, a cualquier título, gocen o disfruten, en forma permanente o transitoria, los bienes del dominio particular y/o común.
- b) Disponer de un documento o reglamento, que oriente a la comunidad residencial, y a la administración, sobre el uso de las zonas sociales de la unidad, como son: Salón de Eventos, Piscinas, Salón de Juegos, Salón de Videojuegos, Jacuzzis, Gimnasio, Baño Turco y Sauna, uso de Playa, BBQ, Cancha de Squash, Simulador de Golf, en cuyo contenido se establezcan, funciones, procedimientos, y responsabilidades, para garantizar el buen uso de estas y la sana convivencia de la comunidad.

**CAPÍTULO 2. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.****Artículo 3. DERECHOS:**

1. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
2. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los residentes (propietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título) y demás personas que usan, gozan o disfruten, en forma permanente o transitoria, los bienes del dominio particular y/o común.
3. Todos los residentes tienen los mismos derechos y deberes, aunque su forma de pensar y concebir la vida sean diferentes deben acatar las normas de convivencia basadas fundamentalmente en el respeto y tolerancia.
4. El disfrute de un derecho de las áreas comunes de la copropiedad y de su bien privado (apartamento) implica siempre el cumplimiento de un deber para no afectar los derechos y libertades ajenas.
5. El propietario, o quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando estas 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.
6. Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán 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".

7. 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.
8. La Administración le hará entrega a cada propietario del presente Manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios o usuarios a cualquier título cada copropietario se hará responsable de la entrega del presente Manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos, quien haga sus veces.

#### Artículo 4. **OBLIGACIONES:**

1. Conocer, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente manual, así como las dictadas y comunicadas por el Consejo de Administración, la Administración y Comité de Convivencia a través de circulares o comunicaciones personales.
2. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias o extraordinarias de Administración, así como las multas y/o sanciones a que se haya hecho acreedor. Cuando se encuentre en mora su pago se imputará a la obligación más antigua, iniciando con multas y/o sanciones intereses y finalmente capital.
3. Sacar las basuras en bolsas resistentes y selladas depositándolas en los chutes de basuras ubicadas en el descanso de las escaleras utilizando bolsas apropiadas para el reciclaje. En caso de cartones grandes y vidrios (botellas y otros), deberán bajarlos al cuarto de basuras del primer piso.
4. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la propiedad comunitaria informando al efecto a la administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos, y de manera especial, abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
5. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de los empleados de la empresa de vigilancia, específicamente en cuanto se refiere al estacionamiento de vehículos, ingreso, egreso y circulación interna de personas y en el cumplimiento de las comunicaciones y órdenes que los vigilantes reciben de la Administración.
6. Permitir la entrada de dependientes de la Administración el área privada cuando se trate de realizar trabajos de interés común.
7. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas a los diferentes interiores, no permitiendo su obstrucción, tampoco es permitido que se haga uso inadecuado de la citofonía y las cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos.
8. Cuidar las cañerías, bajantes de aguas negras y ductos no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la rotura de los mismos.

9. Colaborar en mantener en óptimo estado de presentación las áreas comunes, especialmente no introducir paquetes de basuras o residuos de escombros en las papeleras que se encuentran colocados dentro del Conjunto, por cuanto su función es más de recoger papeles y residuos pequeños, que residuos o escombros de gran tamaño.
10. Colaborar de manera activa con los planes y programas determinados por los órganos de administración de la copropiedad.
11. En caso de transferencia del dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la Administración los datos generales como el nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico del nuevo adquiriente, y de la misma manera le entregará una copia actualizada de este Manual y sus eventuales modificaciones posteriores, al nuevo propietario.
12. Cada propietario del Conjunto será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, llámese arrendatario, usuario, o usufructuario, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas de este Manual.
13. Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier apartamento, será necesaria la autorización por escrito del copropietario, poniendo en conocimiento de éste al Administrador. Acto seguido, el propietario entregará al inquilino u ocupante a cualquier título, copia del reglamento interno, quien desde el momento de la ocupación del inmueble acepta conocer este Manual y se obliga a respetar y cumplir su contenido.
14. Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que realice el copropietario se afecte a terceros o se ocasionen perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, se obligará a ejecutarlas de inmediato respondiendo por los daños ocasionados por la misma.
15. Las instalaciones de TV por cable se realizarán previa autorización de la Administración dentro del horario hábil, en compañía de un representante de la Administración. Pero en ningún caso se permitirá la instalación de antenas de radio o televisión por cable en las terrazas de las unidades.
16. Los residentes deben hacer fumigar la propiedad privada en caso de detectar la presencia de insectos, roedores o similares.
17. Todo residente del CONJUNTO RESIDENCIAL SAMARIA, tiene la absoluta obligación de diligenciar ante la administración el censo de residentes y notificar de inmediato los cambios cuando se generen.
18. Debe respetarse el número máximo de personas permitidas en los ascensores y las normas para el uso de los mismos.
19. Deben cuidarse los jardines y plantas.

**Parágrafo Primero.** Para modificar sus apartamentos, los propietarios deberán llenar los siguientes requisitos:

1. Informar por medio de una petición formal a la Administración sobre las reformas a ejecutar.



2. Obtener autorización de la entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen.
3. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.

**Parágrafo segundo.** Cualquier daño que causen en los techos o terrazas, con elementos corto punzante o introduzcan elementos en la plancha o perforen huecos, debe ser reparado por el propietario del apartamento.

**Parágrafo tercero.** En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de los interiores o del conjunto o grave amenaza para la seguridad de los moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización.

#### Artículo 5. **PROHIBICIONES:**

1. Realizar todo acto que ponga en peligro la seguridad y convivencia del conjunto y su salubridad y/o que perturbe los derechos de las personas que lo habitan.
2. Arrojar por las ventanas desperdicios, sustancias o cualquier tipo de elemento que atente contra la salubridad, higiene y seguridad del conjunto y/o sus residentes.
3. Causar cualquier daño a los vehículos, bienes o áreas comunes. El causante, o los padres, si es menor de edad, deben reparar el daño integralmente e indemnizar, cuando sea el caso, con la tercera parte del valor del daño.
4. Usar áreas comunes para fines diferentes a los asignados. En caso de incumplimiento, se procederá por el responsable del acto a la recuperación de las mismas.
5. Modificar las fachadas de los edificios, pintar o alterar su color en las puertas, paredes, pasillos, techos, terrazas, pisos y ventanas. Su incumplimiento le obliga a dejar en el estado en que se encontraba originalmente.
6. Colocar pancartas, tapetes, letreros, avisos, carteles, prendas de vestir y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, balcones, ventanas o áreas de uso común, ya que dan mal aspecto y deslucen el conjunto. Esta norma se aplica tanto para el área residencial como para la comercial.
7. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes en forma permanente o como parte de una actividad laboral o negocio, a excepción de la constructora dentro de su etapa constructiva.
8. Ingresar al cuarto de bombas, terrazas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de celaduría y similares.
9. Variar las acometidas internas de la unidad privada, de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, telefónicas, de citó fonos, de antena comunal, gas, así como servicios de agua y energía comunales, excepto en el caso de evidente emergencia o calamidad.

Cuando se trate de obras internas en los apartamentos se debe tener en cuenta que los muros son comunes y que cualquier daño a terceros, vecinos, colindantes y a la edificación en sí, originados por acción u omisión, debe ser reparado de inmediato, so pena de cancelar los daños ocasionados y multa de diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes SMDLV. Además, será de obligatorio cumplimiento otorgar a la Administración una póliza de responsabilidad civil extracontractual, expedida por una compañía de seguros legalmente reconocida y por un valor que determinará la Administración.

10. Sacar desechos de materiales sobrantes de construcción de reparaciones locativas realizadas dentro de cada unidad privada a las áreas comunales cubiertas o no cubiertas no establecidas para ello. Estos deberán ser evacuados en bolsas debidamente selladas, por los responsables de la construcción, fuera del edificio.
11. Causar molestias a terceros, derivadas de su comportamiento, en lo referente a fiestas con música a alto volumen, recordando que en los apartamentos están prohibidas las fiestas y reuniones que alteren la tranquilidad de los demás. Su incumplimiento determinará citación al Comité de Convivencia para los responsables.
12. Instalar en áreas comunes antenas de radio, televisión o cables, sin la debida autorización de la administración, so pena de ser retirados y la reparación respectiva por cuenta del responsable.
13. Dejar en los pasillos o en las áreas comunes, objetos que perturben el libre tránsito.
14. Se prohíbe alimentar las aves en las salientes, cornisas o ventanas.
15. Está prohibido hacer uso del área de piscinas y zonas húmedas en compañía de animales domésticos.
16. Está prohibido el uso de envases de vidrio en todas las zonas húmedas.
17. Se prohíben las ventas, promociones, ofertas en la portería y en las áreas comunes, así como la circulación de material promocional por debajo de las puertas de los apartamentos.
18. Se prohíbe realizar trabajos que generen incomodidad, después de las 6:00 de la tarde, y hasta las 7:00 de la mañana del siguiente. Igualmente queda prohibido la realización de trabajos los días domingos y festivos, estableciéndose como horarios de trabajo de 7:00 de la mañana a 6:00 de la tarde los días lunes a viernes y el sábado de 8:00 de la mañana a 1:00 de la tarde.
19. Está totalmente prohibido transportar por el ascensor material de construcción, ya que el polvo daña la maquinaria. Respecto de los trasteos no se permite el ingreso de electrodomésticos o muebles que superen la capacidad máxima del ascensor. Los vigilantes de turno deben vigilar dicha prohibición. No se debe arrojar basura, pegar chicles ni se puede fumar dentro del mismo.
20. Se prohíbe portar y/o utilizar armas de cualquier tipo dentro del conjunto.

**PARÁGRAFO:** Hacen parte de las anteriores normas, también las mencionadas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código de Policía.

### CAPÍTULO 3. CENSO Y SEGURIDAD.

#### ARRIENDO O PRESTAMO DE APARTAMENTOS.

#### Artículo 6. **CENSO:**

Es función de la administración mantener un censo actualizado de los propietarios y residentes del conjunto donde se detallan los Nombres, Apellidos, número del documento de identidad, teléfonos y correos electrónicos. Esta información es reservada manejada por el Administrador del conjunto y estará a disposición de las autoridades cuando oficialmente lo requieran

Todos los propietarios entregaran a la Administración a través de un formato establecido la información de los residentes autorizados para el ingreso a su unidad privada, para efectos de controles, dado la afectación de Vivienda Turística que maneja la copropiedad.

La administración del conjunto residencial debe llevar registro actualizado de todos los vehículos que se guarden en los parqueaderos del Conjunto, indicando La placa, tipo de vehículo, Numero de apartamento al que corresponde, numero de parqueadero de acuerdo con los derechos de propiedad del residente.

**PARÁGRAFO.** El censo de Residentes y vehículos podrá estar integrado en un solo archivo.

#### Artículo 7. **SEGURIDAD:**

##### **NORMAS DE SEGURIDAD:**

El personal de vigilancia y servicios generales que presten servicios a la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad.

- 1.Toda empleada interna o por días, debe ser censada en la administración con nombres, apellidos y números de cédula, previa autorización del propietario.
- 2.Este personal no podrá salir con niños menores de edad salvo autorización de los padres o persona responsable del menor.
- 3.Igual no podrán salir de la unidad con paquetes sin previa autorización y deben ser revisadas por el personal de seguridad, a la salida del condominio.
- 4.Está expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que se dedique a ventas ambulantes.
- 5.En vacaciones o ausencias prolongadas, los copropietarios o residentes deberán reportar a la administración dicho evento, con el fin de establecer el control de acceso al apartamento.
- 6.Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de personas diferentes a los propietarios debe ser autorizada por los respectivos propietarios.

7.El vigilante no abrirá la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.

8.Queda prohibido al personal de seguridad y servicios generales suministrar información de propietarios tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.

9.Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto.

10.Las puertas de ingreso peatonal y vehicular siempre deben permanecer cerradas. Solo se abrirán para permitir el paso a personal y vehículos autorizados.

11.Para los ingresos de vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante deberá primero anunciarse e identificarse en la recepción.

#### 12.VISITAS Y DOMICILIOS:

- No se permite el ingreso de vehículos de servicio público a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas o por enfermedades y urgencias.

#### 13.NORMAS PERSONAL DE VIGILANCIA:

- No abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad.
- No podrá enseñar apartamentos para ventas o arriendos.
- Este personal tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, que llegue a la unidad y dispondrá su respectiva clasificación y entrega al destinatario final.
- Está prohibido guardar Armas, joyas, llaves, dineros y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados. En caso contrario será de estricta responsabilidad del propietario o usuario el cual debe entregar el elemento en sobre sellado.
- No permitir la salida del Condominio a niños menores de edad sin compañía de adulto o persona responsable, igualmente la salida hacia la playa.

### **ARRIENDO O PRESTAMO DE APARTAMENTOS**

#### Artículo 8. **OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO:**

El propietario que arriende o preste su apartamento está en la obligación de enviar a la Administración el formato establecido para tal fin, debidamente diligenciado cuyo modelo será entregado por la administración.

#### Artículo 9. **AUTORIZACION DE LA ADMINISTRACION**

La Administración autorizará el ingreso al conjunto únicamente a las personas que se encuentran relacionadas en dicho formato.

#### Artículo 10. **PROHIBICIONES:**

Se prohíbe el ingreso a la copropiedad de gatos, perros y en general cualquier clase de animales o mascotas que traiga consigo el tenedor en arriendo o préstamo de un

apartamento o invitado de un propietario; Para evitar complicaciones en el momento del ingreso de estas personas al conjunto y con fines de hacer más confortable su estadía en el mismo, el propietario deberá avisar previamente de esta prohibición al invitado o a la persona a la que entregue en arriendo o préstamo su apartamento.

**Artículo 11. REGULACION NÚMERO DE PERSONAS POR APARTAMENTO:**

El número máximo de personas sugerido para ocupar un apartamento en arriendo o préstamo es:

- Seis (6) personas por apartamento menor de 100 M2.
- Ocho (8) personas por apartamento entre 100 M2 a 149 M2
- Diez (10) personas para los apartamentos de más de 149 M2.

**Artículo 12. INVITADOS Y/O HUESPEDES:**

Los propietarios tendrán derecho a invitados, para el uso de las áreas comunes sin ningún costo, quienes deberán portar el brazalete de color azul, si se encuentran acompañados por él así:

- Seis (6) Invitados por apartamento menor de 100 M2
- Ocho (8) Invitados por apartamento entre 100 M2 a 149 M2
- Diez (10) Invitados para los apartamentos de más de 149 M2.

En el momento que exceda su número, el invitado deberán portar el brazalete de color verde, y se le cargará al propietario la suma de \$ 30. 000.00 por persona por día, para poder utilizar las áreas comunes del conjunto.

Los invitados de los apartamentos que no están inscritos en RNT que no forman parte del Segundo y Tercer grado de consanguinidad del núcleo de familiaridad del propietario deberán pagar el valor del brazalete de color ROJO, cuyo valor es de \$30.000 por persona y estadía siempre y cuando el propietario no se encuentre con él, esto aplica para niños mayores de cinco años.

Los huéspedes de los apartamentos que están inscritos en RNT, deberán pagar el valor del brazalete de color BLANCO, cuyo valor es de \$ 50.000 por persona y estadía, esto aplica para niños mayores de cinco años.

Estos dineros serán cargados a la cuenta de administración del propietario en el mes siguiente.

Este valor será revisado anualmente por el Consejo de Administración para mantenerlo actualizado.

Los invitados y/o arrendatarios, a su vez no podrán llevar otros invitados.

**Artículo 13. IDENTIFICACION DE LOS OCUPANTES:**

La Administración entregará brazaletes de identificación a los propietarios, arrendatarios, invitados y ocupantes en préstamo de los apartamentos, quienes los deberán portar en forma permanente dentro del conjunto.

Al llegar deberá registrarse en la recepción, seguidamente por procedimientos de SEGURIDAD, recibirá el BRAZALETE o MANILLA, de color según su condición y su USO es OBLIGATORIO dentro de las instalaciones.

- Brazaletes color GRIS: Identifica a PROPIETARIOS, y su núcleo familiar.
- Brazaletes color AZUL: Identifica a INVITADOS, en compañía de PROPIETARIOS y Familiares del 2º y 3º grado de consanguinidad sin presencia del propietario.
- Brazaletes color ROJO: Identifica a INVITADOS, sin compañía de PROPIETARIOS.
- Brazaletes color BLANCO: Identifica a HUESPEDES.
- Brazaletes color AMARILLO: Identifica a INVITADOS, con restricción a uso de áreas comunes no esenciales. (Inmuebles en mora por Expensas Administrativas ordinarias y extraordinarias)

Esta identificación será exigida por el personal de vigilancia y personal de servicios, al ingreso al conjunto y dentro del mismo.

Los invitados y huéspedes que ingresan en vehículos, deberán registrarse antes en la recepción para obtener el acceso al parqueadero de visitantes, y parqueaderos privados según el caso.

Estas medidas tienen por objeto preservar la seguridad del conjunto y la de sus ocupantes.

La pérdida del brazaletes tiene un costo de

## PROHIBICIONES:

- ✓ Los invitados a su vez no podrán traer ni recibir otros invitados.
- ✓ Se prohíbe a los invitados, el ingreso a la copropiedad de gatos, perros y en general cualquier clase de animales o mascotas.
- ✓ No causar molestias a terceros, derivadas de su comportamiento, en lo referente a fiestas con música a alto volumen, recordando que en los apartamentos están condicionadas las fiestas y reuniones con el fin de evitar que alteren la tranquilidad de los demás.
- ✓ Colocar pancartas, tapetes, letreros, avisos, carteles, **prendas de vestir** y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, **balcones, ventanas o áreas de uso común**, ya que dan mal aspecto y deslucen el conjunto
- ✓ En las piscinas y áreas comunes, está prohibido **el uso de equipos de sonido a volúmenes altos**. Los equipos de sonido que se usen en el área de piscina deberán usarse con audífonos.

**Artículo 14: RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO**

El propietario que arriende o preste su inmueble se hace responsable de todos los daños o multas que generen sus arrendatarios o invitados en los bienes comunes.

**Artículo 15: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO**

La persona que arriende o preste un inmueble sea el propietario o su intermediario, están en la obligación de dar a conocer este Manual a sus inquilinos o invitados y cerciorarse de que lo entiendan y cumplan.

**Artículo 16: USO DE BIENES COMUNES**

Los ingresos que se perciban por concepto de brazaletes, harán parte del fondo común de la administración, a disposición del Consejo de Administración.

**PARAGRAFO: UNIDAD DE CELEBRACION.**

Se establece que mientras el propietario tenga invitados dentro de su apartamento sin utilizar las zonas comunes del Conjunto, no tendrá restricciones ni costos por el ingreso de esas personas. Lo que queda prohibido es que, bajo esa situación, esos invitados resulten haciendo uso de las zonas comunes (piscinas, restaurantes, carpas de playa, etc.) En ese caso: a) el propietario deberá reportar a la portería el evento o b) los empleados del conjunto residencial Samaria, reportarán evento y en ambos casos se cargará a la cuenta del propietario la suma de \$ 30. 000.00 por persona.

Parágrafo 2. Queda prohibido, sin excepción "ceder" cupos de derecho a invitados por parte de otros propietarios.

**Artículo 17: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS**

Si el arrendatario o quien tome en préstamo el apartamento ocasionare en su estadía algún daño a los bienes comunes de la copropiedad, el arrendador o propietario del apartamento, se hace responsable de dichos daños y pagará su costo total a la administración, quien lo cobrará en la facturación de la cuota de administración del mes siguiente al daño.

**CAPÍTULO 4. ZONAS COMUNES, SERVICIOS, MASCOTAS y TRASTEOS.**

**Artículo 18. CLASES DE USUARIOS:** El Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA, tendrá las siguientes clases de usuarios:

1. Usuarios Residentes/ Propietarios: son usuarios residentes/propietarios, las personas que figuren como titulares del dominio privado según las escrituras y folio de matrícula inmobiliaria de las unidades inmobiliaria APARTAMENTOS que conforman el Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA.



2. Arrendatarios: Son usuarios residentes arrendatarios, las personas que poseen un contrato de arrendamiento debidamente celebrado con el propietario o firma arrendadora que lo represente.
3. Familiares de propietarios y arrendatarios: Se consideran residentes de las familias de propietarios y arrendatarios a las personas que conforman la unidad familiar, acreditados por el propietario y/o arrendatarios en formulario especial que se entregara a la administración.
4. Invitados residentes: Son las personas que por invitación de los propietarios o arrendatarios se alojen en las unidades de dominio privado, las cuales serán registradas en un libro control de la administración con el fin de que puedan hacer uso de las zonas sociales.
5. Invitados no residentes: Son las personas que por invitación de los propietarios o arrendatarios acudan en calidad de visitantes. Se entiende que esta clase de visitantes se dirigirán hacia la unidad de dominio privado de quien autorizo su ingreso.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Todos los usuarios residentes del Conjunto deben velar para que los visitantes guarden buena conducta y no violen las normal de convivencia contenidas en el presente reglamento y son solidariamente responsables por los daños que causen sus visitantes.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las áreas sociales del Conjunto son para el uso exclusivo de los usuarios residentes y sus invitados residentes o no residentes, por lo tanto, al personal de seguridad, empleados de la administración y empleadas domésticas que trabajen en las diferentes unidades privadas, así como a sus hijos se les prohíbe el uso del área social.

**PARAGRAFO TERCERO:** El Consejo de Administración reglamentara el uso de las zonas comunes para los Invitados no Residentes.

Artículo 19. **ZONAS COMUNES DEL CONJUNTO:** En el Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA, las zonas comunes, están compuestas por:

Lobby de acceso a doble altura (sala de espera), Portón metálico para acceso vehicular, Senderos peatonales, Muelle sobre el lago, Zona de piscinas club de playa, Zona de piscinas Torres, Jacuzzis zona de playa, Jacuzzis zona de Torres, Jacuzzis Zona de Terraza tercer piso, Zonas húmedas (sauna y turco), Kiosco, piscinas de niños, Cancha de Squash, Simulador de Golf, Gimnasio, Voleibol playa, Salón de Juegos, Salón de reuniones, Terraza de descanso en el tercer piso, Zona de BBQ, Ascensores, Cuarto de basuras, Cuartos técnicos, Depósitos, Planta Eléctrica de emergencia de carga total, Tanque de agua subterráneo con equipo hidroneumático, Dos niveles de parqueos con única rampa de circulación doble, 145 Parquederos comunes para uso de los visitantes en primer y segundo piso.

Artículo 20. **NORMAS PARA EL USO DE ZONAS COMUNES:** El use y goce de las zonas comunes del Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA, se regirá por las normas determinadas en el presente manual y por lo tanto en las zonas comunes queda prohibido:



1. La ejecución de juegos de balón o de cualquier índole que perturbe la tranquilidad de los residentes, que impliquen riesgos para las personas que los ejecutan o acarreen daños a las zonas verdes y jardines y ventanales.
2. Usar las zonas comunes, tales como zonas y vías peatonales como sitio de reunión social, para consumo de bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas.
3. El almacenamiento de basuras.
4. El uso de radios y equipos a altos volúmenes.
5. Usar las vías de la Unidad para enseñar y/o aprender a manejar vehículos motorizados (carros, motos, etc.).
6. Cualquier clase de juegos en las zonas de parqueaderos, prados y jardines. Será responsabilidad de los padres cualquier accidente ocurrido a los menores de edad y los daños que se ocasionen.
7. A los vehículos que ingresan al Conjunto o que se encuentran en los parqueaderos, les esté prohibido accionar sus pitos o utilizar altavoces.
8. El transporte Escolar solo podrá ingresar a la zona de parqueaderos determinada por la administración, en la cual se parqueará de reverse y podrá permanecer máxima 5 minutos para esperar al escolar que vaya a recoger. Las indicaciones serán establecidas por el Administrador y entregadas a cada usuario de transporte escolar para su conocimiento.
9. A los vehículos que ingresan o permanecen en el conjunto les está prohibido estacionar en las vías de acceso.

**Artículo 21. OTRAS NORMAS Y CONSIDERACIONES RESPECTO A LAS ZONAS Y BIENES DE USO COMUN:** Los usuarios a cualquier título de las unidades privadas están obligados a la conservación, mantenimiento y cuidado de los bienes y zonas de uso común del Edificio y a respetar los derechos de los demás usuarios residentes, para lo cual se establecen las siguientes normas:

1. La persona que destruya total o parcialmente cualquiera de los muebles o utensilios de propiedad del Conjunto o de cualquier otro residente este en la obligación de pagar el valor de su reparación o reposición. Si se trata de un menor, la administración comunicara por escrito al adulto responsable de este para que proceda a cancelar su arreglo a reposición del bien destruido. Ante la negligencia del adulto en no responder por los daños causados por el menor la administración o el residente afectado, según el caso, si es bien de uso común o particular, podrán recurrir al cobro jurídico.
2. La persona que destruya o dañe un árbol, cualquier planta ornamental de zonas verdes y jardines del Edificio deberá reponerlo o pagar el precio correspondiente a su reposición. Si se trata de un menor, la administración comunicara al adulto responsable de este con el fin de que proceda a su restitución de la forma antes prevista.
3. El uso de las zonas de parqueaderos es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes del Conjunto.
4. Conservar las zonas verdes y jardines.
5. Mantener el aseo en las zonas comunes y recreacionales.

6. Informar oportunamente a la Administración sobre irregularidades en el comportamiento de los usuarios, empleados o los empleados las empresas prestadoras de servicios, utilizando los mecanismos previstos en el presente reglamento.
7. Toda persona que ingrese al Conjunto para las unidades privadas o áreas comunes debe dejar su identificación en la portería, con previa autorización del residente.
8. Dar buen trato a los vigilantes y empleados del Conjunto.
9. Los usuarios residentes están obligados a velar por la seguridad e integridad de su unidad privada.
10. La Administración no se hace responsable por hurtos, ni danos ocasionados por residentes o no residentes a sus inmuebles o vehículos. En estos casos serán reportados a las autoridades competentes.
11. El horario para realizar trasteos es de 8:00 A.M. a 12 A.M. Y de 2 :30 P.M. A 5:00 P.M. y los Domingos o días Festivos no estará permitido hacerlo.
12. Los usuarios deudores morosos les serán suspendidos los servicios no esenciales, especialmente el uso de las áreas comunes de acuerdo con los estatutos.

#### Artículo 22. **ZONAS DE RECREACIÓN, PUNTOS FIJOS Y MANEJO DE CARTELERAS:**

Denominadas así aquellas zonas destinadas a la recreación y el deporte, que son susceptibles de ser utilizadas por copropietarios y los residentes y son: Salón de Reuniones, Kiosco, Muelle, Salones, etc. y Gimnasio, Canchas. Dentro de los puntos fijos se encuentran los pasillos y las escaleras que conducen a los apartamentos. Los residentes y usuarios se obligan a acoger y respetar las reglas que se relacionan a continuación:

1. Los implementos, instalaciones y mejoras efectuadas y adquiridas por el Consejo de Administración y donaciones hechas por personas o entidades al Conjunto, entrarán a formar parte de los activos del Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA.
2. Queda absolutamente prohibido practicar cualquier deporte en los pasillos, andenes y parqueaderos del Edificio, para evitar la ocurrencia de accidentes. la responsabilidad por los posibles accidentes que ocurran y de quien lo propiciare estarán única y exclusivamente en los padres de familia de cada menor.
3. Los puntos fijos serán usados exclusivamente para el tránsito normal para cada uno de los bienes privados.
4. El uso de las carteleras que se encuentran dentro del Conjunto estará reglamentado por la Administración, quién tiene la autoridad de facultar a los residentes su utilización cuando éstos lo soliciten.

**PARÁGRAFO:** los daños ocasionados a la cartelera y otros bienes de la copropiedad mencionados en el numeral 1 del presente artículo por los residentes y/o

propietarios, correrán a cargo de estos, con un llamado de atención por parte de la administración, publicación del nombre del infractor y una multa de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes.

### Artículo 23. **USO DE PARQUEADEROS:**

Todos los residentes, usuarios del servicio de parqueadero se acogerán y se obligarán a respetar las siguientes normas:

1. Todo vehículo, moto o cuatrimotor debe tener ficha de usuario, para poder ingresar permanentemente al edificio, de lo contrario no podrá ingresar al mismo, salvo permiso otorgado por la Administración. Si se llegare perder el carnet, el usuario de inmediato deberá informar por escrito a la administración a fin de proceder a su reexpedición cancelando su costo. El residente que cambie de vehículo deberá actualizar los registros informando por escrito a la administración, cancelando y sustituyendo el carné respectivo.
2. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo en el acceso al parqueadero o fuera del parqueadero determinado según escritura de compraventa y sin afectar a los parqueos contiguos. El libre tránsito de vehículos por la zona de circulación, no faculta a ningún usuario para impedir o estorbar la libre circulación.
3. Está totalmente prohibido realizar reparaciones mecánicas o arreglos mecánicos de los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para movilizarlos, lo cual debe ser reportado a la administración. Queda absolutamente prohibido lavar el vehículo dentro del Edificio.
4. La administración avisará a los propietarios de los vehículos sobre el derrame o escape de cualquier líquido o fluido proveniente del vehículo. El dueño deberá tomar las medidas pertinentes para hacerlo reparar y deberá limpiar la zona afectada.
5. La circulación dentro de las áreas de parqueo, se harán siempre conservando una velocidad menor a 10 kilómetros por hora. Ningún vehículo, moto o cuatrimotor interrumpirá la tranquilidad del conjunto utilizando pitos, cornetas resonadoras o similares, a ninguna hora. los tenedores de vehículos deberán revisar sus alarmas a fin de evitar que se disparen accidentalmente.
6. Los usuarios de parqueaderos deberán dar un trato respetuoso a los vigilantes y atenderán los requerimientos en cuanto al buen uso de los mismos.
7. Todo residente usuario del parqueadero deberá dejar su vehículo, moto o cuatrimotor con todos los dispositivos de seguridad de que disponga para evitar al máximo pérdidas o hurtos.
8. Ningún residente podrá ingresar su vehículo con violencia al Conjunto. Si esto ocurre la vigilancia tomará las medidas del caso e informará a la Administración para que imponga las sanciones respectivas. En el evento de incurrir el residente en violación a las normas de tránsito y de convivencia

- pacífica, la Administración tiene la facultad de acudir a la autoridad competente para solucionar los posibles conflictos que se presenten.
9. Los residentes propietarios de vehículos serán los directos responsables de los daños o perjuicios que causen con su vehículo a otros vehículos, personas o cosas. la vigilancia presentará un informe escrito a la Administración sobre los hechos ocurridos, informará al dueño del vehículo accidentado para que haga los reconocimientos del caso y las reclamaciones respectivas.
  10. Los propietarios de parqueaderos y que no posean vehículo para su uso, podrán alquilar o prestar su garaje a un solo vehículo y únicamente a los propietarios o residente del Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA. Todo propietario o residente que autorice el ingreso de un automotor visitante se hace responsable del mismo, mientras haga uso del parqueadero.
  11. Ningún propietario o residente puede estacionar su vehículo en los garajes para los visitantes, los cuales son de único manejo de la administración y cuya operación la realiza por mandato la compañía de vigilancia. Se prohíbe a los usuarios la utilización de parqueaderos diferentes al determinado en la escritura de compraventa, circunstancia que de presentarse deberá reportarse a la administración para efectos de proceder a llamar la atención al infractor, si persiste en dicha conducta se hará acreedor a una sanción.
  12. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles, en caso de accidentes por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
  13. La copropiedad posee un cierto número de garajes para visitantes. La Administración autoriza el parqueo gratuito.
  14. Todo vehículo visitante será registrado en el libro de visitantes, debiendo portar su propietario el carnet de visitante, y dejar un documento de identificación vigente en la portería.
  15. Está prohibido utilizar las zonas de estacionamiento, como depósito o lugar para el almacenamiento de: llantas, repuestos, latas, cajas, herramientas, o cualquier objeto que sea diferente al vehículo.

**PARÁGRAFO:** La administración regulará el cumplimiento de este artículo a través de cualquier sistema que controle el ingreso y salida de vehículos, así como para evitar la utilización indebida de parqueaderos de otros copropietarios o de las zonas de circulación vehicular.

#### Artículo 24. **PORTERÍA:**

Es el puesto principal de operaciones del personal de vigilancia, al igual que punto de recepción de correspondencia de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL SAMARIA y control de acceso y salida de residentes, invitados y vehículos. Todos los residentes deben cumplir con las siguientes reglas:

1. El acceso de peatones se hará exclusivamente por el lobby de acceso. El acceso por el sótano será únicamente para vehículos. Los propietarios, arrendatarios e invitados, deberán registrarse una vez lleguen al edificio en la recepción, Una vez se retiren del edificio, igualmente deberán pasar por recepción para registrar la salida cuando salgan definitivamente del Conjunto.
2. Las empleadas y contratistas de los apartamentos deberán registrarse siempre en recepción, dejando constancia tanto de la entrada como de la salida.
3. Se prohíbe vender o consumir: bebidas alcohólicas, narcóticos o psicotrópicos en esta área.
4. Se prohíbe ofrecer dádivas o remuneraciones, bebidas alcohólicas y/o sustancias al personal de vigilancia y al personal de Administración del Conjunto.
5. El servicio de vigilancia del conjunto está contratado exclusivamente para cumplir las labores de Vigilancia y Seguridad y se tiene prohibido hacer favores personales o mandados en su horario de trabajo.
6. La Administración no se hará responsable por bolsas o paquetes dejados a guardar en la portería.
7. Las llaves de apartamentos y vehículos no deberán ser dejadas en la portería. Son responsabilidad de cada propietario.
8. En el área de recepción sólo debe permanecer el personal de recepción.
9. Queda expresamente prohibido entregar dinero y/o valores al personal de vigilancia y/o de recepción, para su custodia o manejo. La administración en ningún caso responderá por pérdidas, mal uso u otras consecuencias que se generen por incumplimiento de esta norma.
10. Las puertas de ingreso están bajo el control del vigilante y deberán permanecer con llave permanentemente. Tanto los residentes como los visitantes deben identificarse.

#### Artículo 25. **MANEJO DE BASURAS:**

1. Todo residente del Conjunto, está obligado a trasladar la basura hasta los chutes de basuras ubicados en el descanso de la escalera de cada piso y depositarla en los mismos.
2. Todos los residentes están obligado a recoger la basura en bolsas plásticas, debidamente cerradas para evitar malos olores y facilitar su manipulación.
3. Nunca abandonar la basura en áreas comunes.
4. Nunca dejar la basura en los entresijos o escaleras.
5. Para evitar accidentes esta prohíbo botar envase de vidrio (botellas, potes de vidrio, vasos, copas...)

6. Clasificar los residuos sólidos en la fuente, es decir en su unidad privada, utilizando bolsas separadas, dependiendo de las clases de residuos.

#### Artículo 26. **CARROS DE TRANSPORTE DE MERCADO:**

Los carros de transporte de mercado deben permanecer en su sitio cuando no están en uso, es decir en el área de parqueaderos al lado de los ascensores. Después de su uso, la persona que lo utilizó, debe reubicarlo, dejándolo en condiciones de aseo apropiadas y en el sitio destinado para ellos. Queda prohibido dejarlos dentro de los ascensores o solicitar a algún miembro del personal de servicios que lo regrese a su sitio de origen.

#### Artículo 27. **USO DE ASCENSORES:**

1. La capacidad máxima de cada equipo es acuerdo lo establecido en el equipo.
2. Todos los propietarios y visitantes deben registrarse antes de ingresar a los apartamentos. Y deben usar las manillas establecidas.
3. Favor marcar únicamente el piso solicitado.
4. No ingresar mojados al ascensor.
5. No fumar dentro del ascensor.
6. Los niños siempre deben estar acompañados de un adulto responsable.
7. Si va a trasladar muebles y enseres favor solicitar el protector del ascensor, para evitar daños.
8. No permitir que los niños jueguen con los botones del ascensor.

#### Artículo 28. **TRASTEOS Y MUDANZAS:**

Los residentes que realicen trasteos o mudanzas internos, así como los externos que necesiten entrar o salir del Conjunto, lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:

1. Previamente se tramitará ante la Administración, el PAZ Y SALVO por todo concepto y ésta expedirá la correspondiente autorización
2. La salida o ingreso de trasteos, se podrán efectuar dentro de los horarios establecidos:  
De lunes a viernes de 8:00 a.m. hasta las 5:00 p.m. sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Domingos y festivos no está permitido los trasteos. Este proceso queda restringido en la temporada de vacaciones de fin y comienzo de año.
3. Si es arrendatario de ley, presentará a la Administración carta de la inmobiliaria o carta del propietario, autorizando la entrada o salida de sus muebles y enseres del respectivo apartamento.
4. Todo residente que desee hacer un trasteo, deberá previamente constituir un depósito en la Administración por una suma equivalente al 50% de un S.M.M.L.V, a fin de cubrir los gastos ocasionados con los posibles daños que

se presenten en las zonas comunes con ocasión de este. En el evento de no presentarse ningún daño la suma depositada le será devuelta, y en el evento de que el daño exceda el depósito se le cobrará al dueño del apartamento la diferencia.

5. Toda persona que ingrese o saque un trasteo de los apartamentos, deberá informar previamente a la administración para que sea colocada el pijama protector en el ascensor.

#### Artículo 29. **MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES DE BIENES PRIVADOS:**

Dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal que rige al Conjunto, en lo pertinente a instalaciones, modificaciones, mejoras y reparaciones internas en las unidades privadas.

Con relación a esto la administración tiene instrucciones, a los vigilantes, los cuales no permitirán el ingreso de materiales de obra al conjunto, sin la autorización expresa de este, después de que se tenga claridad del tipo de obra que se adelantará en el respectivo apartamento, como claramente está consagrado en los artículos que contempla el reglamento de propiedad horizontal.

No están permitido la realización de obras en en la temporada de vacaciones de fin y comienzo de año.

#### Artículo 30. **HORARIOS REPARACIONES MENORES:**

De lunes a viernes de 8:00 a.m. a 12:00 m y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m.

Sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Domingos y festivos no está permitido realizar ningún de trabajos en las unidades privadas que causen ruidos y perturben la tranquilidad y el descanso de los demás residentes.

#### Artículo 31. **HAMACAS CORTINAS Y VENTILADORES EN BALCONES:**

Se establece, la instalación de Hamacas en las terrazas y balcones de color blanco y los ventiladores deben ser de color blanco, para conservar la uniformidad y mantener una armonía en la fachada del edificio.

#### Artículo 32. **BIENES COMUNES CON USO DE EXCLUSIVIDAD OCASIONAL:**

Se define las siguientes Zonas comunes con carácter de uso de exclusividad ocasional, previa reserva y normatividad vigente para su uso.



- ✓ Kiosco para Piscina.

### Artículo 33. **RESTRICCION USO AREAS COMUNES POR TEMPORADAS:**

Se define las siguientes Zonas comunes con carácter de uso exclusivo para Manillas Gris y Azul en las temporadas altas de Semana Santa y Fin de año a partir del 20 de Dic. Hasta el 20 de Enero.

- ✓ Baños Turcos y Saunas.
- ✓ Gimnasio.
- ✓ Jacuzzis Zona Terraza Tercer piso.

### **SERVICIOS:**

Artículo 34. **NORMAS PARA EL USO DE PISCINAS:** Para el use de la zona de piscinas se debe cumplir:

- 1.) Proveerse de su respectivo vestido de baño.
- 2.) Ducharse previamente.
- 3.) Utilizar siempre vestidos apropiados.
- 4.) Los bañistas de la playa deben retirar la arena del cuerpo en las duchas de la entrada antes de ingresar al Conjunto o las piscinas, ya que la arena obstruye los ductos y trampas de los sistemas.
- 5.) Utilizar toallas beige con logo, en el área de piscinas.
- 6.) Utilizar la piscina para los fines normales de su naturaleza.
- 7.) Utilizar las piscinas dentro de los horarios establecidos.
- 8.) No se permite nadar en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.
- 9.) Los niños menores de doce (12) años únicamente utilizarán las piscinas para niños y siempre deberán estar acompañados por un adulto.
- 10.) Evitar los juegos bruscos, empujones o entradas violentas en la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás
- 11.) Usar pañales especiales para los niños

**PARAGRAFO PRIMERO:** Una persona mayor debe responder por el cuidado de los niños en la piscina o en cualquier otro sitio del área. La vigilancia y seguridad de los niños es competencia de los padres principalmente. EL Conjunto no puede responder por situaciones de riesgos inherentes a la inobservancia de esta obligación.

Artículo 35. **PROHIBICIONES PARA EL USO DE LA PISCINA:** En la zona de piscina queda expresamente prohibido lo siguiente:

1. El uso de la piscina a las personas que tengan heridas o problemas de tipo dermatológico.



2. El ingreso a la piscina de personas que previamente se hayan aplicado aceites o bronceadores de cualquier naturaleza. Para ingresar a la piscina requerirán necesariamente de ducharse adecuada y convenientemente, con el fin de evitar el deterioro del agua y los elementos de purificación de la piscina.
3. Ingerir alimentos y bebidas dentro y en el área de la piscina.
4. El consumo de tabaco y cigarrillos.
5. Mantener cualquier tipo de animal doméstico en el área de la piscina.
6. Usar bronceadores o cremas dentro de la piscina
7. Lanzar objetos o personas con ropa a la piscina.
8. El juego con balones u otros elementos que molesten a los demás bañistas.
9. El juego con las sillas ubicadas en el área de la misma.
10. Arrojar basuras en estas áreas. Para este fin, el conjunto ha dispuesto de múltiples canecas de basura en todas las áreas comunes.
11. Su uso por parte de niñeras, empleados, escoltas o conductores
12. El uso de la piscina a las personas en estado de embriaguez.
13. El consumo de bebidas alcohólicas y/o uso de sustancias psicoactivas.
14. Efectuar bailes, fogatas y demás manifestaciones personales o de grupo, salvo permiso previo y escrito del Consejo de Administración.
15. El uso de objetos metálicos y/o de vidrio, como botellas, latas, en la zona de la piscina.
16. El uso de equipos de sonido o grabadoras en la zona de piscina.

**PARAGRAFO:** Quedan facultados, el Administrador; los piscineros y personal de seguridad para el control y el decomiso de los objetos o elementos expresamente prohibidos en el presente reglamento, en caso de que se incumplan las disposiciones relativas al uso del área de piscina.

Artículo 36. **HORARIO DE USO DE LA PISCINA:** La piscina tendrá el siguiente horario de uso: De: 9:00 A.M. a 9:00 P.M. y Piscina de las Torres De: 9:00 A.M. a 9:00 P.M. Lo anterior si perjuicio de las horas de limpieza y mantenimiento de las piscinas.

**PARAGRAFO:** La Administración queda facultada para cerrar la piscina por cualquier circunstancia que lo amerite o modificar los horarios.

Artículo 37. **GIMNASIO:** De 5:30 a.m. a 9:00 p.m.

Para su uso se requiere vestuario adecuado zapatos tenis, camiseta, pantaloneta y/o sudadera. Es obligatorio el uso de la toalla.

Al finalizar su uso, deberá limpiar con alcohol y toalla el equipo utilizado y registrarse en la planilla de control.

1. Está prohibido el ingreso a menores de 12 años.
2. Está prohibido ingresar mojado y sin calzado al gimnasio.

Artículo 38. **SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA:**

Horario de atención:

Temporada baja.

De 8:00 a.m. a 8:00 p.m.

Martes: No hay servicio. O el miércoles cuando el lunes es festivo.

Temporada alta.

De 07:30 a.m. a 10:00 p.m. Todos los días.

Horario 24 y 31 de Diciembre el servicio se prestara hasta las 9:00 p.m.

#### Artículo 39. **JACUZZIS:**

1. El manejo de los Jacuzzis, será responsabilidad única de los encargados de las zonas húmedas.
2. La utilización de los Jacuzzis será de absoluta responsabilidad de los copropietarios, beneficiarios e invitados, quienes deberán tomar las precauciones del caso en función de sus personales condiciones de salud. El Conjunto no asume ninguna responsabilidad por el uso y disfrute de este servicio.
3. Por cuestiones de salud no está permitido el acceso a quienes padezcan una enfermedad transmisible o infectocontagiosa.
4. Tanto por la preservación física, como por la seguridad y conservación del área, no se permite la utilización de este servicio a menores de 10 años, sin la compañía de un adulto.
5. Ducharse antes del ingreso.
6. Los usuarios deben velar por la higiene, el aseo y el orden en esta zona.
7. Es obligación, guardar un comportamiento adecuado dentro de las Jacuzzis.
8. Se prohíbe el consumo de comida y bebidas alcohólicas en los Jacuzzis.
9. Si tiene alguna condición médica que pueda empeorar en el Jacuzzi, se recomienda no utilizarlo, personas con enfermedades del corazón, presión alta o problemas crónicos de salud, mujeres embarazadas, adultos de edad avanzada.
10. No use el Jacuzzi solo.
11. Si necesita ayuda diríjase al encargado del área.
12. Limite su tiempo en el Jacuzzi. No lo use por más de 30 minutos. Largas estadías pueden causar náusea, mareo o desmayo.
13. Temperatura máxima para el baño 42°C. o 105°F
14. Capacidad máxima por Jacuzzi 6 personas.
15. Cualquier daño causado por mal uso o descuido, será cobrados a los responsables de estos hechos.
16. Es responsabilidad del usuario mantener sus objetos personales en los sitios establecidos.

17. Se prohíbe el ingreso de mascotas.

**Artículo 40. EL HORARIO DE LOS JACUZZIS:**

Lunes a Domingos y Festivos Lunes de 09:00 a 9:00 p.m.

La administración dispondrá de una persona responsable por el funcionamiento y administración de los equipos.

**Artículo 41. BAÑO TURCO Y SAUNA:**

**REGLAMENTO.**

1. El manejo de los equipos de los baños turco y sauna será responsabilidad única del encargado de las zonas húmedas.
2. La utilización del baño turco será de absoluta responsabilidad de los copropietarios, beneficiarios e invitados, quienes deberán tomar las precauciones del caso en función de sus personales condiciones de salud. El Conjunto no asume ninguna responsabilidad por el uso y disfrute de este servicio.
3. Por cuestiones de salud no está permitido el acceso a quienes padezcan una enfermedad transmisible o infectocontagiosa.
4. Tanto por la preservación física, como por la seguridad y conservación del área, no se permite la utilización de este servicio a menores de 15 años.
5. Los usuarios deben velar por la higiene, el aseo y el orden en esta zona.
6. Es obligación, guardar un comportamiento adecuado dentro de las instalaciones.
7. Cualquier daño causado por mal uso o descuido, será cobrados a los responsables de estos hechos.
8. Es responsabilidad del usuario mantener sus objetos personales en los sitios establecidos.
9. Se prohíbe el ingreso de mascotas.

**Artículo 42. EL HORARIO DEL BAÑO TURCO Y SAUNA:**

Lunes a Domingos y Festivos de 10:00 a.m. a 12:00 m.

Y de 4:00 a 8:00 p.m.

La administración dispondrá de una persona responsable por el funcionamiento y administración de los equipos.

**Artículo 43. Está totalmente prohibido en las cámaras de las zonas húmedas:**

1. Afeitarse, arreglarse las manos o pies, depilarse, aplicarse tinturas, etc.
2. Ingerir alimentos o bebidas.
3. El ingreso de personas en estado de embriaguez.
4. El uso de aparatos eléctricos y teléfonos celulares.
5. No está permitido ingresar en traje de calle a las zonas de recuperación.
6. Tanto en la sala de recuperación como en las cámaras queda totalmente prohibido el consumo de alimentos.
7. En la sala de recuperación sólo se servirán bebidas hidratantes.

**Artículo 44. RECOMENDACIONES PARA EL USO DEL BAÑO TURCO Y SAUNA:**

1. Se recomienda tomar un vaso de agua antes de su ingreso a esta área.
2. Pasar demasiado tiempo en el baño turco puede causar deshidratación.
3. Si tiene alguna condición médica que pueda empeorar en el baño turco, se recomienda no entrar. Estos lugares pueden causar serios problemas de salud para quienes tienen ciertas condiciones, como por ejemplo mujeres embarazadas y personas con problema hipertensión arterial, trastornos nerviosos, enfermedades cardiovasculares, reumatismos crónicos
4. Después de practicar algún deporte, se recomienda descansar entre 15 y 30 minutos antes de entrar.

**Artículo 45. USO DE PLAYA:**

El CONJUNTO RESIDENCIAL SAMARIA, posee dentro de los bienes comunes SOMBRILLAS, SILLAS, MESAS Y CANECAS, para la playa que podrán ser usadas según el orden de llegada. Sin embargo, no podrán ser separadas o reservadas para ninguna persona en particular para ocuparse en momentos futuros. En los casos en que se llegare a dejar algún objeto, silla o elemento alguno que haga suponer su ocupación por persona alguna, pero que en realidad, visualmente es fácil concluir que la sombrilla, o asoleadoras se encuentra desocupada, el personal a cargo de estas áreas está autorizado para retirar y guardar los objetos que hayan sido dejados en ésta y permitir su uso a otras personas.

**Artículo 46. PROHIBICIONES**

Queda prohibido arrojar basuras, vasos, botellas, latas, colillas, etc., en la playa o en el mar. Cada sombrilla posee una canasta de basura para tal fin.

**Artículo 47. MUEBLES**

No se podrán colocar en las sombrillas desocupadas, sillas o asoleadoras de propiedad privada de los copropietarios o de terceros. Si así se hiciere, es función del personal de sombrillas, proceder a su retiro y guarda de las mismas para ser entregadas a sus propietarios.

#### Artículo 48. **ACTIVIDADES**

Están prohibidos los juegos o actividades que molesten en alguna forma a los demás bañistas y/o a los ocupantes de las sombrillas, pérgolas y asoleadoras.

La administración dispondrá de un empleado para el manejo y atención de la playa.

#### Artículo 49. USO DE KIOSCO Y PISCINASOS:

##### **NORMAS PARA SU USO:**

1. Es indispensable encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración.
2. Elevar solicitud en formato establecido, a la Administración del edificio.
3. El Kiosco y los Piscinasos será de uso exclusivo de los propietarios y/o arrendatarios DE LEY del conjunto. No se autorizará para eventos de familiares o personas externas al conjunto.
4. Su asignación se realizará de acuerdo al orden de recibo de las solicitudes de los residentes, diligenciando el formato establecido para tal fin, el cual se recibirá con mínimo cinco días hábiles de anticipación a la fecha del evento.
5. El uso de del Kiosco para estos eventos, tendrá un costo equivalente al (20%) del salario mínimo legal vigente.
6. Estos valores deberán cancelarse al momento de reservar, a través de traslado o de consignación a la cuenta asignada por la administración. Además, se cancelará la misma suma de los valores estipulados, como depósito, por cualquier daño que se ocasione durante el evento o actividad.
7. El responsable de la actividad o evento, se compromete a: Pagar la tarifa establecida, recibir a satisfacción el recinto, con el inventario inicial de elementos y condiciones físicas, y entregarlo igual en las condiciones que lo recibió inicialmente.
8. Se recomienda el máximo de cuidado en la instalación de decoraciones y adornos para los festejos con el fin de evitar daños de las instalaciones.
9. La Piscina no tiene uso de exclusividad.
10. La administración dispondrá del servicio de salvavidas durante el evento.
11. El horario establecido para este tipo de actividades es hasta 07:00 p.m.
12. En las instalaciones se debe actuar o comportar con moderación, sin alterar el volumen del equipo de sonido a utilizar ni levantar la voz ni gritar.
13. Al ingerir bebidas alcohólicas se debe guardar compostura y buen comportamiento.
14. Se autorizan las instalaciones, para la celebración de un evento por día.

15. La persona responsable de la actividad, deberá entregar a la administración y/o portería y/o recepción listado con los nombres de los invitados para facilitar su ingreso.
16. Se asignarán 08 parqueaderos para visitantes.
17. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente al Kiosco y piscina, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.

#### Artículo 50. SIMULADOR CANCHA DE GOLF:

De uso exclusivo de propietarios e hijos, e invitados de propietarios.

#### **NORMAS PARA SU USO: (Pendiente por definir)**

1. Para niños a partir de los 7 años de edad.
2. La Normatividad se encuentra instalada en la cancha.
3. Los niños deberán estar acompañados de un adulto.
4. No se permite jugar, mojado o con arena.
5. Horarios:
6. Baja Temporada: de 10:00 a.m. a 06:00 p.m.
7. Alta Temporada: de 09:00 a.m. hasta 08:00 p.m.
8. Tiempo permitido por uso de equipos 30 minutos.

La administración dispondrá de un empleado para el manejo de esta dependencia y administración de los equipos.

#### Artículo 51. ZONA DE JUEGOS:

**OBJETO:** Área destinada para juegos de Ping Pong. De uso exclusivo de propietarios, e invitados de propietarios.

#### **NORMAS PARA SU USO:**

1. No se permite el ingreso de niños menores de 4 años de edad.
2. Los niños deberán estar acompañados de un adulto.
3. No se permite el ingreso en vestido de baño, sin calzado, mojado o con arena.
4. Horarios:  
Baja Temporada: de 10:00 a.m. a 8:00 p.m.  
Alta Temporada: de 09:00 a.m. hasta 10:00 p.m.
5. Tiempo permitido por uso de mesas 30 minutos.

La administración dispondrá de un empleado para el manejo del salón y administración de los equipos.

**Artículo 52. CANCHA DE SQUASH:**

De uso exclusivo de propietarios e hijos, e invitados de propietarios.

**NORMAS PARA SU USO: (Pendiente por definir)**

1. Para niños a partir de 12 años de edad.
2. La Normatividad se encuentra instalada en la cancha.
3. No se permite jugar, mojado o con arena.
4. Horarios:
5. Baja Temporada: de 10:00 a.m. a 08:00 p.m.
6. Alta Temporada: de 09:00 a.m. hasta 08:00 p.m.
7. Tiempo permitido por uso de la cancha 60 minutos.

**Artículo 53. NORMAS QUE REGULAN LA PERMANENCIA DE ANIMALES O**

**MASCOTAS:** La reglamentación sobre la permanencia de animales y mascotas en el Edificio será regida por la Ley 746 de 2002 sobre tenencia de ejemplares caninos en zonas rurales y urbanas y todas las normas que sobre la materia se legislen.

Además, el propietario de una mascota que habite en el Edificio sometida al presente reglamento, está en la obligación de adoptar las precauciones que impidan perturbaciones a los usuarios residentes del mismo y será el responsable de los perjuicios o danos causados. Las normas que regulan la tenencia de mascotas son las siguientes:

1. Ninguna mascota puede permanecer y circular en las áreas comunes sin su respectivo dueño. Estos deben entrar y/o salir de las unidades privadas bajo vigilancia de sus propietarios utilizando una correa con el fin de evitar incomodidades y molestias a los demás residentes.
2. Los animales no pueden hacer sus necesidades fisiológicas en las áreas comunes o en los lotes vecinos, en el evento que aquello ocurra, el propietario responsable debe recoger los residuos fisiológicos que arroje su mascota.
3. El propietario de la mascota deberá mantener al día el carné de vacunas del animal, de acuerdo a las disposiciones vigentes sobre la materia de las autoridades sanitarias competentes.
4. No se permite el ingreso de mascotas en las áreas húmedas del edificio.
5. Las mascotas de los propietarios no pueden permanecer en las zonas de administración, ni a cargo del personal de administración, salvo los caninos requeridos para mantener la seguridad del Edificio, los cuales son determinados por la Administración.
6. Queda totalmente prohibida a los propietarios y/o residentes del Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA, la tenencia de todo ejemplar canino de los denominados potencialmente peligrosos que constan en el Código de Policía y/o Reglamento de Propiedad Horizontal.

## CAPÍTULO 5. SANCIONES, ASPECTOS VARIOS Y DISPOSICIONES FINALES.

### Artículo 54. **SANCIONES:**

Se aplicarán de acuerdo a las disposiciones de los órganos de administración, decisiones de Asambleas y a lo consignado en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

### Artículo 55. **REFORMA AL MANUAL DE CONVIVENCIA**

El consejo de administración en compañía del administrador(a), realizarán evaluación del presente manual de convivencia, se hará su retroalimentación y de ser necesario propondrán a la asamblea de copropietarios las reformas que faciliten una mejor convivencia.

Se hará entrega de un ejemplar del manual de convivencia a los residentes y propietarios de cada inmueble que conforma el CONJUNTO RESIDENCIAL SAMARIA, cumpliéndose así con el requisito legal de la publicidad.

Es de obligatorio cumplimiento que el propietario residente de cada inmueble realice la difusión del presente Manual de Convivencia a los demás miembros de la familia y empleadas domésticas.

En caso de no ser residente, se compromete a realizar la distribución (en fotocopia o medio magnético) y difusión del mismo a cada uno de los arrendatarios.

### Artículo 56. **INSTRUCTIVO PARA LA ENTREGA DEL MANUAL**

Hacemos entrega del Manual de convivencia del Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA, este valioso documento servirá de guía en la búsqueda de comprensión de normas en nuestro conjunto garantizando la seguridad y el respeto que debemos cada uno de los miembros de nuestra comunidad, agradecemos la lectura y el cumplimiento de las normas presentes en el manual lo cual nos ayudará a evitar conflictos o resolverlos con facilidad cuando se presenten logrando así una convivencia pacífica en nuestro conjunto.

**"RECUERDE QUE LA CONVIVENCIA PACIFICA DEPENDE DEL ACATAMIENTO DE LAS NORMAS, PUES MI DERECHO LLEGA HASTA DONDE NO VULNERE EL DERECHO DE MI VECINO Y DEMÁS RESIDENTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMARIA"**



Publíquese, comuníquese y cúmplase el presente manual.

---

Conjunto RESIDENCIAL SAMARIA Club de playa