

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL SIERRAS DEL ESTE P.H.

Por el cual se establecen las normas de convivencia, seguridad y el procedimiento de las sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes a cualquier título, que están obligados al cumplimiento de la Ley 675 de 2001, Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) y Ley 1581 de 2012, los cuales complementan y regulan el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Sierras del Este.

INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I: OBJETIVO GENERAL	3
CAPÍTULO II: OBJETIVOS	4
CAPÍTULO III: NATURALEZA Y DOMICILIO	4
CAPÍTULO IV: RECURSOS Y PATRIMONIO	4
CAPÍTULO V: DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES	5
CAPÍTULO VI: DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	7
CAPÍTULO VII: DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	7
CAPÍTULO VIII: CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN	8
CAPÍTULO IX: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	9
CAPÍTULO X: SEGURIDAD	12
CAPÍTULO XI: REUNIONES SOCIALES	14
CAPÍTULO XII: REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TITULO	17
CAPÍTULO XIII: REPARACIONES LOCATIVAS	18
CAPÍTULO XIV: ZONAS COMUNES Y USO DEL BBQ	19
CAPÍTULO XV: DE LOS BIENES DE USO COMUN	20
CAPÍTULO XVI: ASEO DE ÁREAS COMUNES	21
CAPÍTULO XVII: USO DE LOS BALCONES	21
CAPÍTULO XVIII: TRASTEOS Y MUDANZAS	22
CAPÍTULO XIX: MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS	22
CAPÍTULO XX: CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPEFACIENTES O SUSTANCIAS PSICOTROPICAS	23
CAPÍTULO XXI: VISITANTES, DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA	23
CAPÍTULO XXII: MASCOTAS	24
CAPÍTULO XXIII: GARAJES	25
CAPÍTULO XXIV: INSTRUCTIVO DE CORRECTO USO DE ASCENSORES	27
CAPÍTULO XXV: FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD	27
CAPÍTULO XXVI: SOBRE LAS SANCIONES	28
CAPÍTULO XXVII: DEPÓSITOS	30

CAPÍTULO XXVIII: USO DE CARROS DE MERCADO	30
CAPÍTULO XXIX: REGLAMENTO DEL GIMNASIO	31
CAPÍTULO XXX: SALÓN COMUNAL	32
CAPÍTULO XXXI.SALÓN INFANTIL	33
CAPÍTULO XXXII.SALÓN DE JUEGOS "BILLARPOOL Y PING-PONG"	35
CAPÍTULO XXXIII.SQUASH Y JAULA DE GOLF	36
CAPÍTULO XXXIV.USO DE LA PISCINA	37
CAPÍTULO XXXV.CANCHA MÚLTIPLE	39
CAPÍTULO XXXVI. SALÓN DE ESTUDIO Y SALA DE JUNTAS	39
CAPÍTULO XXXVII: LUDOTECA	41
CAPÍTULO XXXVIII. SALÓN DE ESCOLTAS Y CONDUCTORES	42
CAPÍTULO XXXIX. REGLAS DEL BUS	42
CAPÍTULO XL: DISPOSICIONES FINALES	43

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos es un reto de tolerancia: la base de la convivencia se basa en el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana. Por esa razón, el propósito del Manual de Convivencia del Conjunto Sierras del Este Propiedad Horizontal es establecer las condiciones necesarias para procurar la realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley, la doctrina, la jurisprudencia, y el reglamento de propiedad horizontal.

El presente Manual de Convivencia es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes de las unidades privadas de Sierras del Este. Todo propietario o residente se hará responsable por los daños que causen él o sus invitados a los bienes comunes. Estos daños serán valorados y facturados por la administración al propietario o residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el propietario o residente que autoriza el ingreso de un visitante, es responsable de su comportamiento, que deberá someterse al presente Manual de Convivencia.

Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente al uso residencial y las



unidades privadas conformadas por parqueaderos para el estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, residentes y visitantes. No podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción.

La Administración le hará entrega digital a cada propietario del Manual de Convivencia y se dejará constancia vía correo electrónico del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamiento.

CAPÍTULO I: OBJETIVO GENERAL

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

CAPÍTULO II: OBJETIVOS

SIERRAS DEL ESTE PROPIEDAD HORIZONTAL (en adelante SEPH) tendrá como objetivos:

1. Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios y arrendatarios que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
2. Apoyar la organización de eventos integradores, partiendo del fondo de manejo de la administración.
3. Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del Conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente estatuto.
4. Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del SEPH, en el presente estatuto y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
5. Solicitar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias.
6. Recolectar y administrar los datos que sean necesarios conforme a la Política de Tratamiento de Datos.

CAPÍTULO III: NATURALEZA Y DOMICILIO

ART.1: SEPH es una propiedad horizontal, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001.

ART.2: SEPH tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general, al desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

ART.3: El domicilio legal de SEPH se encuentra ubicado en la Carrera 2 Este No.61-05 de la ciudad de Bogotá D.C., y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Código Civil, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas legales sobre la materia.

CAPÍTULO IV: RECURSOS Y PATRIMONIO

ART.4: Los recursos de SEPH provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o residentes que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba debido a sus actividades.

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

ART.6: El patrimonio de SEPH lo constituyen los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación de éste y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

CAPÍTULO V: DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES

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

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

ART.8: El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios y residentes para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueños de los apartamentos y salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

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

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

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

ART.12: Todos los apartamentos de SIERRAS DEL ESTE, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto.

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

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

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General y Extraordinarias, todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado. La inasistencia a las Asambleas, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum al finalizar la Asamblea de copropietarios, causará al propietario de la unidad privada una sanción por inasistencia equivalente al cincuenta por ciento (50%) de una (1) cuota de administración mensual.
2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
3. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
4. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
5. Cuidar las jardinerías y zonas verdes del Conjunto y cooperar con la Administración para la defensa y buena presentación de éstos.
6. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración. Quien incumpla esta norma se le hará un llamado de atención.
7. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, las cuales deberán hacerse por escrito guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
8. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
9. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.
10. Suministrar los datos que sean requeridos en la Política de Tratamiento de Datos.



PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento superior a sesenta (60) días del deber descrito en el numeral 4 del presente artículo conllevará como sanción la suspensión de los servicios comunes no esenciales, hasta tanto el propietario se ponga al día con sus obligaciones pecuniarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El corte y restablecimiento del servicio es facultad exclusiva de la Administración. Cualquier reconexión de los servicios no esenciales realizada por persona diferente a la Administración será sancionada con el equivalente al cincuenta por ciento (50%) de un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (S.M.L.M.V).

CAPÍTULO VI: DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ART.15: Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

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

ART.17: Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

ART.18: Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.

ART.19: Solicitar a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ART.20: Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

ART.21: Solicitar a la Administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

ART.22: Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

ART.23: Hacer uso de los bienes comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios.

CAPÍTULO VII: DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Es un organismo conciliador de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Sierras Del Este, este Comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del Comité de Convivencia.

ART.24: FUNCIONES:

1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios del Conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, debido a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el Comité de Convivencia intentará conciliación entre las partes y no hacer justicia por mano propia.
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.
4. Las demás consideraciones previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, y demás disposiciones legales.



ART.25: MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios de bienes privados del Conjunto Residencial Sierras Del Este y los órganos de control existentes del Conjunto, debido a la aplicación o interpretación de este Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité. Su participación en este Comité será ad-honorem.
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos: Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los demás mecanismos alternos previstos en la ley.

PARÁGRAFO 1. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios por un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar de tres personas y máximo 9.

PARÁGRAFO 2. El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

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

CAPÍTULO VIII: CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

ART.26: Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, basándose en la ley 675de 2001 las siguientes:

1. Cambio de destino a los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios., según lo establecido en la Resolución 627 de 2006 proferida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
4. Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios.
5. Afectar la salud pública de las personas.
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o arrendatarios.
7. Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de Ley o el reglamento.
8. Faltar el respeto al personal de vigilancia o personal de administración.

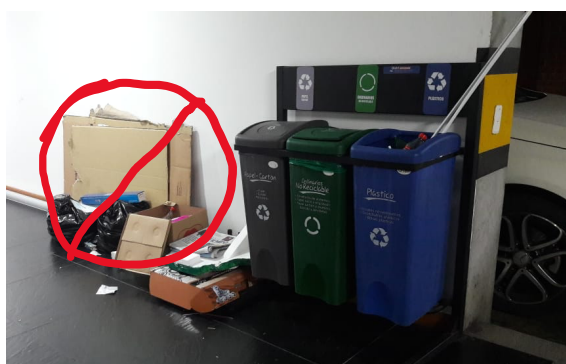


PARÁGRAFO. Las conductas enunciadas en los numerales 1, 2, 3, 4, 5 y 8 son de reacción inmediata de la Policía Nacional, denunciadas por un propietario, arrendatario, administrador, revisor fiscal o integrante del Consejo de Administración, de no acudir las autoridades, se deberán iniciar las acciones respectivas ante las autoridades competentes, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios.

CAPÍTULO IX: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

ART.27: INSALUBRES: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios, arrendatarios, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración. Para lo cual se registran las siguientes:

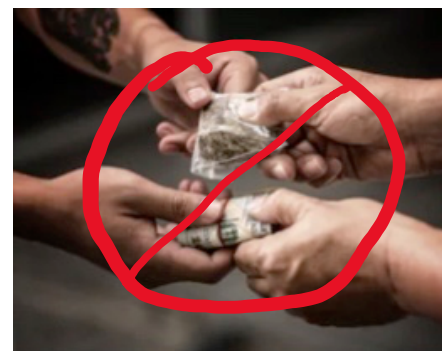
1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo y estupefacientes.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos en su recorrido.
4. Arrojar o depositar basuras fuera del chut o de las cajas de almacenamiento.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. No recolectar excrementos de las mascotas dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.



Además de todas las señaladas en las disposiciones legales vigentes, y en especial en el Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana.

ART.28: INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
4. Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales.
5. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos.
6. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en ropa interior en zona comunes.
8. Las demás consideradas en las disposiciones legales, y en especial en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana.



ART.29: INCÓMODAS: son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración las siguientes:

1. La emisión de humo de sustancias nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones. Será objeto de sanción quien entre las 11:00 p.m. y las 6:00 a.m. ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipo de sonido, televisores, teatros, video juegos, etc, superando los 55 decibeles.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
4. Se prohíben las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado, de acuerdo con los decibeles establecidos por la Resolución 627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
5. El uso de vehículo sin silenciador, motor sin filtro, y silenciador o instalación eléctrica que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
6. La acción injustificada de campanas o alarmas.
7. La instalación de antenas o aparatos transmisores de radio sin permiso o autorización.
8. La imposición de avisos publicitarios de venta o arrendamiento exagerados.
9. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. Salvo permiso de la Asamblea.
10. A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole doméstica ocasione ruido molesto al vecino, entre las cinco de la tarde 5:00 p.m. y las ocho de la mañana 8:00 a.m. de lunes a viernes y sábado de 12:00 m a las 8:00 a.m. del lunes.



11. No se permite el juego de monopatín, fútbol con balón de futbol en áreas de circulación.
12. Arrojar basura u otro objeto en zonas comunes.
13. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas.
14. Consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.



15. Las demás tendientes a incomodar a los arrendatarios o poseedores, generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.
16. Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc.
17. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
18. Está terminantemente prohibido dejar cualquier tipo de materiales o residuos en las áreas de acceso a los módulos de apartamentos, estacionamientos, escaleras, pasillos u ocupando espacios de uso exclusivo de otro(s) residente(s).

ART.30: PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción:

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los propietarios o residentes.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos, cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
5. Mantener las salidas de emergencia cerradas.
6. Tener conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
7. Las demás que atenten contra la a integridad física de las personas, o incluso de los mismos propietarios o residentes.

ART.31: DAÑOSAS: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tienen cuenta el daño no el peligro.

ART.32: PROHIBIDAS: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o el Consejo de Administración.

CAPÍTULO X: SEGURIDAD

ART.33: La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los propietarios, residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. La vigilancia llevará en todo momento el Libro de Visitantes, libro de correspondencia y el Libro minuta, anotando de manera objetiva, precisa y sin omitir detalles, cualquier situación anormal que se presente dentro del Conjunto; obligándose a presentarlos a la Administración y el supervisor para su revisión y verificación.
2. La vigilancia estará autorizada para tomar control de las posibles irregularidades que surjan dentro del Conjunto, apoyándose, cuando la situación lo amerite, en la policía, ambulancias, bomberos o cualquier otra autoridad competente, notificando de inmediato a sus Supervisores y a la Oficina de Administración. Siempre deberá hacer uso de la policía en caso de:
 - a) Fiestas que se prolonguen después de la hora establecida por la asamblea, cuando los involucrados se nieguen a bajar el nivel del ruido o a finalizarlas.
 - b) Alteración del orden (peleas, amenazas a la vida, escándalos, etc.)
 - c) Alarmas dentro del Conjunto por robos, atracos, secuestros, etc.
3. La vigilancia, sin excepción, prohibirá la entrada al Conjunto de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, cuando no se pueda hacer contacto por medio del citófono o llamada telefónica con el propietario o residente, la vigilancia en estos casos no está autorizada para acompañarlos o escoltarlos hasta la vivienda a visitar.
4. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto del personal doméstico de limpieza que no esté debidamente registrado ante la oficina de administración. De ocurrir esto, deberá contactar al propietario o residente para que acuda de inmediato a realizar el registro formal. A diario, o cada vez que ocurra, deberá anotarse en el Libro de Visitantes el ingreso y salida de este personal.
5. La vigilancia velará porque todo visitante, contratista, proveedor de servicios y personal doméstico de limpieza que desee ingresar a al Conjunto a pie, lo haga por la entrada peatonal, siguiendo el registro de visitantes.
6. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso y estadía de peatones ajenos a la copropiedad en el área de entrada y salida del Conjunto.
7. Por razones de seguridad, la vigilancia prohibirá el paso de vehículos servicio público a los parqueaderos, sólo en caso de emergencia o vulnerabilidad.
8. En caso de apartamento en venta o arriendo, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración o del propietario autorización por escrito o verbal con las citas de los posibles compradores y permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el propietario, residente o el agente inmobiliario autorizado por el propietario. Por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en venta o arriendo.





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

- a) Nombre de la compañía.
 - b) Nombre y cédula del conductor y sus ayudantes.
 - c) Datos del vehículo: marca, modelo, placas y color.
 - d) Nombre del solicitante del servicio y número del apartamento.
 - e) Hora de entrada y salida.
10. Igualmente, la vigilancia deberá notificar al conductor la zona indicada de carga y descarga y velar porque no ocurran daños a los inmuebles o vehículos del Conjunto durante la mudanza. El horario de los trasteos será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., de lunes a sábado.
11. La vigilancia permitirá el acceso al Conjunto del personal obrero contratado por los residentes para ejecutar trabajos de construcción o remodelaciones, siempre y cuando estén debidamente autorizados por la administración o propietario y en la jornada de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Los domingos y festivos no se dejará entrar al Conjunto personal de obra, ni cualquier clase de instalador, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente.
12. La vigilancia prohibirá las reuniones, consumo de bebidas alcohólicas y uso de equipos de sonido en los estacionamientos y zonas comunes diferentes a las asignadas para tal fin.
13. La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del área del Conjunto.
14. La vigilancia deberá evitar que los propietarios o residentes laven sus vehículos utilizando mangueras. Hará saber que queda totalmente prohibido que los visitantes laven de cualquier forma sus vehículos dentro del Conjunto.
15. El ingreso de los vehículos de visitantes debe estar autorizado por el propietario del apartamento al cual se dirige únicamente por citófono, por escrito o personalmente, o vía telefónica.
16. El personal de vigilancia revisará a la entrada y salida los vehículos de visitantes junto con el baúl. Al igual que a las empleadas de servicio doméstico, los días que la administración estipule.
17. La vigilancia velará por el correcto uso de los parqueaderos de visitantes. No permitirá que los vehículos se estacionen en áreas no destinadas para tal fin. En caso de encontrarse



un vehículo mal estacionado, deberá notificarse al conductor para que se estacione correctamente.

18. La vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto de camiones o vehículos que traigan materiales a granel; tales como: arena, tierra, piedra picada, o cualquier otro material de construcción, a menos que tengan la autorización escrita de la Administración.
19. La vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté presente el propietario del vehículo, quien deberá firmar la salida en el Libro de Visitantes; en su ausencia, previa notificación por escrito a la Administración, quien en este caso será la única autorizada en permitir la salida del vehículo en estas condiciones.
20. El manejo de circuito cerrado de televisión será de uso exclusivo del personal de vigilancia y no se suministrará información y/o grabaciones a propietarios, residentes, ni visitantes como tampoco sobre la ubicación estratégica y modos de grabación.
21. La vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la a firma del residente en calidad de recibido, sólo podrán ingresar al Conjunto previa autorización de este último.
22. El allanamiento solo procede en los casos previstos en la Ley y por orden judicial. En este caso se deberá, si es posible, verificar la autenticidad del allanamiento.
23. Para la salida de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitantes y empleadas del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita o a través del citófono o llamada telefónica de los propietarios o residentes de la unidad.
24. Los propietarios o residentes de las unidades privadas no podrán dejar llaves de vehículos ni de acceso a sus unidades en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, será de exclusiva responsabilidad del propietario o residentes.
25. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales, solicitar préstamos de dinero a los propietarios o residentes de las unidades privadas.
26. Al personal de vigilancia no le es permitido: hacer mandados a los propietarios, recibir y despachar niños al colegio, guardar armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, cuidar vehículos estacionados en las bahías.
27. El Personal de vigilancia y recepción están autorizados para: confirmar la salida de los niños menores de 14 años, cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores; llamar la atención de quienes estén realizando actos inseguros o dañinos en las áreas comunes, que afecten el bienestar colectivo.
28. Los mensajeros, contratistas de las cableoperadoras y proveedores de internet serán acompañados permanentemente por un guarda de seguridad.



El incumplimiento a estas normas causará sanciones o cambio de guarda de seguridad según sea el caso.

CAPÍTULO XI: REUNIONES SOCIALES

ART.34: Las reuniones sociales que celebren los propietarios o residentes de SEPH, deberán enmarcarse en los principios de la sana convivencia, con educación y respeto para con los demás copropietarios y vecinos, observando aspectos como: límite de ruidos, sonoridad y percusión,

sin abusar en su reiteración o continuidad. En todo caso se podrá adelantar dentro de las siguientes limitaciones:

1. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán hacer uso de las zonas comunes para sus reuniones sociales. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
2. El propietario o residente que realice actividades en las zonas comunes previa autorización de la Administración, deberá recibir la zona común bajo inventario; y dejando un depósito que será el equivalente al cincuenta por ciento (50%) de un (1) S.M.L.M.V.

El valor del alquiler será equivalente al:

- Salón social Torre 1: Cuarenta por ciento (40%) de un (1) S.M.L.M.V
- Salón social Torre 2: Treinta por ciento (30%) de un (1) S.M.L.M.V
- Salón social Torre 3: Veinticinco por ciento (25%) de un (1) S.M.L.M.V

Con un incremento anual igual al aumento del salario mínimo.

Finalizada la reunión, la administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato.

3. Para recibir el salón social, el propietario o residente firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura de éste.
4. El horario de uso de los salones sociales será el siguiente:
 - De lunes a sábado de 9:00 a.m. a 10:30 p.m.
 - Domingos y festivos de 10:00 a.m. a 6:00 p.m.
5. El salón comunal, deberá ser entregado de la misma manera como fue recibido, es decir, con base en el inventario máximo a las 8:00 a.m. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de 6 Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes. Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero o corredor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.

6. El volumen utilizado será el que establezca el Ministerio de Ambiente y Desarrollo o la institución que haga sus veces, es decir, 55 decibeles en horas de la noche y 65 decibeles en el día. Se solicitará a la inspección de policía la determinación de los decibels producidos cuando una situación así lo amerite.
7. Cada persona invitada a la reunión deberá ser anunciada y el anfitrión recibirá a su invitado en la recepción.
8. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del Conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.
9. El propietario y arrendatario o serán solidariamente responsables por los daños causados en desarrollo de la reunión.
10. Previniendo que el valor de las reparaciones fuese superior a 10 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, el arrendador del salón deberá firmar un documento autorizando al administrador cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a dos meses.
11. Las riñas o actos indecorosos serán causales de suspensión de la reunión, sin perjuicio de las sanciones legales o de Policía y las consagradas en el presente reglamento.
12. Ante la inobservancia de los llamados de atención, elevados por los habitantes del edificio, el administrador podrá adelantar la acción o querrela de Policía respectiva.
13. No podrán adelantarse reuniones en los pasillos, hall de entrada, área común, garajes, escaleras o portería del Conjunto, excepto reuniones de la Asamblea.
14. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo dos días antes a la fecha de éste, en caso contrario se retendrá el cincuenta por ciento (50%) del valor del alquiler.
15. Se entiende por aforo la máxima capacidad que puede albergar un determinado recinto. Siendo así los salones sociales de Sierras del Este albergarán un máximo permitido así:
 - Salón social Torre 1: Sesenta (60) personas.
 - Salón social Torre 2: Cincuenta (50) personas.
 - Salón social Torre 3: Cuarenta (40) personas.
 - BBQ : Quince (15) personas.
 - Business center: Diez (10) personas.
 - Sala de reuniones: Seis (6) personas.
16. Cada evento que se realice en las zonas sociales tendrá un máximo permitido de parqueaderos de visitantes:
 - Salón social Torre 1: Doce (12) parqueaderos.
 - Salón social Torre 2: Diez (10) parqueaderos.



- Salón social Torre 3: Ocho (8) parqueaderos.
- BBQ: Tres (3) parqueaderos.
- Business center: Dos (2) parqueaderos.
- Salón de reuniones: Un (1) parqueadero.

Dependiendo del número de zonas sociales alquiladas simultáneamente se podrán redistribuir los cupos de estacionamiento otorgados. Lo anterior, sin exceder el número de parqueaderos disponibles para todas las zonas.

17. Los residentes que alquilen las siguientes zonas sociales: Salones sociales, BBQ y Business Centers para eventos deberán enviar un correo electrónico a la administración con la lista de la totalidad de invitados, con número de identificación y las placas de los vehículos que van a ocupar los parqueaderos asignados.

NOTA: El incumplimiento a cualquiera a de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al propietario o residente que las ha infringido.

ART.35: SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DE LAS ZONAS SOCIALES: Las sanciones para este tipo de incidentes serán las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

1. Llamado de atención por escrito.
2. Pérdida del derecho del uso de las zonas sociales hasta por tres meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida el derecho del uso hasta por un año.
3. Multa por un valor equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (S.M.L.M.V).
4. Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la Ley y los funcionarios competentes dispongan.

CAPÍTULO XII: REUNIONES SOCIALES EN LAS UNIDADES PRIVADAS POR PROPIETARIOS Y/O TENEDORES A CUALQUIER TITULO

ART.36: De acuerdo con el artículo 18 de la Ley 675 de 2001, son obligaciones de los propietarios o residentes respecto de los bienes de dominio particular o privado, usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o residentes que afecten la salud pública.

ART.37: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y visitantes. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción del presente documento. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a

la acción o querrela policiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

ART.38: Por lo anterior, está prohibido, de acuerdo con el artículo 88 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y lo establecido por el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, televisores, teatros, video juegos, radios y/o instalar discotecas; están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos.

PARÁGRAFO: En los casos que se incumpla, no se respete y se genere alto volumen superiores a los decibeles establecidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en los equipos antes mencionados se causará una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de un (1) S.M.L.M.V.

CAPÍTULO XIII: REPARACIONES LOCATIVAS

ART.39: Para modificaciones a las unidades privadas, los propietarios deben cumplir los siguientes requisitos:



1. Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto Residencial, ni afecte la salubridad de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares, ni alterar los servicios comunes o las fachadas de éste.

ART.40: Previo concepto favorable de la Administración, especificando el tipo o de obra que va a realizar y autorización escrita de la Administración, licencia de construcción, si fuere el caso, y la constitución de un depósito equivalente a dos Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, que será reembolsado una vez terminada la obra, previa revisión de las aéreas comunes transitadas por trabajadores de ésta. Sin el respectivo depósito no podrán adelantar mantenimientos, reparaciones o remodelaciones de las diferentes unidades privadas.

ART.41: Las obras en las unidades privadas deberán contratarse en la jornada de lunes a viernes en el horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., y sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m., quedando expresamente prohibido adelantar obras remodelaciones o reparaciones los domingos o días festivos, salvo para trabajar en alguna emergencia que se presente. Las zonas comunes del Conjunto deberán quedar en perfecto estado de limpieza. Así mismo, deberá instruirse al obrero para que no arroje los desechos por los shut de basuras, por las ventanas ni por los sifones u

otro tipo de instalaciones. Una vez finalizada la obra, la Administración comprobará los daños causados y de no existir, procederá al reembolso del depósito. En caso de que los daños superen la cuantía del depósito, se procederá a su pago inmediato, en el mismo existirá solidaridad entre el propietario y el residente.

ART.42: El ingreso y salida de materiales de construcción se hará únicamente por el ascensor de carga, sin superar el peso establecido.

ART.43: Los escombros no deberán ser arrojados al cuarto de basuras, su manejo y transporte estarán a cargo del propietario o residente que adelante la obra.

ART.44: Cuando se realice algún mantenimiento en alguna unidad privada, el propietario y/o residente entregará una carta de compromiso formato a la Administración en la que señalará que, en la eventualidad de causar daños a la copropiedad, acepta a su cargo el pago inmediato del valor de las reparaciones, arreglos o reemplazos que se generen y que se relacionan en la factura de la Administración.

CAPÍTULO XIV: ZONAS COMUNES Y USO DEL BBQ

ART.45: Del proceder en las zonas comunes y en el BBQ:

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes, jardines y parqueaderos.
2. Se prohíbe prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas comunes del Conjunto.
3. Todos los propietarios y residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como lo son: las zonas de recreación, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 8 años deben estar en las zonas comunes acompañados por un adulto responsable encargado de cuidarlos.
5. La Administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, siempre y cuando no sean daños ocasionados por los propietarios y/o residentes del Conjunto, los cuales deberán asumir su correspondiente costo.
6. No se permite música en vivo.
7. No se permite amplificadores.
8. Está prohibido fumar.
9. El BBQ debe reservarse con ocho (8) días de anterioridad.
10. El valor del alquiler del BBQ es de dos (2) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes, los que deben ser consignados a la cuenta que señale la Administración.
11. El valor del depósito del alquiler es de cuatro (4) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes, los que serán devueltos en caso de no reportarse ninguna novedad.
12. El horario de uso del BBQ es de lunes a domingo de 10:00 a.m. a 6:00 p.m.
13. El cupo máximo del BBQ es de veinte (20) personas.
14. El documento de requisitos para alquiler de la zona BBQ hace parte integral del presente Manual de Convivencia.

CAPÍTULO XV: DE LOS BIENES DE USO COMUN

Los propietarios de unidades privadas y sus residentes deberán cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

ART.46: Obligaciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del Conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal sea destinada como campos de juegos que a atenten contra la integridad de éstas o que se impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Conjunto.
4. Recoger los excrementos que su mascota deja en los pasillos, jardineras y demás zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos, sin excepción, deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y traílla.
5. Velar por que su grupo familiar no provoque ruidos a altas horas de la noche o realice cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.



ART.47: Prohibiciones; las enumeradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las siguientes:

1. Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes diferentes a las aprobadas por la Asamblea.
3. Instalar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del Conjunto, sin autorización previa del Consejo de Administración o del Administrador.
4. Tener dentro del Conjunto animales no domésticos que atenten con la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
5. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como: corredores, área de acceso al Conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas.
6. Abrir la toma de la antena comunal de televisión sin permiso previo de la Administración y realizar extensiones o cambios al sistema de citófonos, eléctricos, sin la debida autorización de la Administración y/o de la empresa de servicios públicos.

7. Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal, hall de ascensores o en los sótanos.
8. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Conjunto.

CAPÍTULO XVI: ASEO DE ÁREAS COMUNES

ART.48: Es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, siguiendo lo estipulado en la Resolución 2184 de 2019, debidamente cerradas y luego ser depositadas en el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en el hall de ascensores, ni frente a los inmuebles.
3. Se prohíbe, excepto a las aprobadas por la Asamblea, dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aún en forma temporal, por lo tanto, se prohíbe colgar ropa, tapetes, zapatos, etc., en balcones, pasillos, entradas y ventanas.

PARÁGRAFO 1. Los jardines, los pasillos, las escaleras y los sótanos hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado. Por lo tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, dejar muebles y enseres en el exterior de la unidad residencial.

PARÁGRAFO 2. Está totalmente prohibido fijar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del Conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas.

CAPÍTULO XVII: USO DE LOS BALCONES

ART.49: Siendo otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético, por esa razón se exigirá y queda prohibido:

1. Arrojar basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos. No se podrá colgar ropas, tapetes u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones.
2. Realizar conductas y actos indecorosos en los balcones, siendo una de las más elementales normas de educación y que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.
3. Fijar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles, puertas de acceso al Conjunto o en las carteleras comunes sin cumplir con los procedimientos establecidos por la administración para tal efecto, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.
4. No se podrá estacionar en los balcones bicicletas, patinetas, triciclos, etc.



5. Las instalaciones de estructuras que afecten las fachadas de las torres del Conjunto Residencial Sierras del Este, deberán contar con la licencia urbanística contemplada en el artículo 2.2.6.1.1.1, modificado por el artículo 2 del Decreto 1203 de 2017. De no contar con dicha licencia, los propietarios se someterán a las sanciones dispuestas en la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, y el Decreto Nacional 1077 de 2015. Las únicas instalaciones que podrán ser fijadas sin la correspondiente licencia urbanística serán aquellas permitidas por la Administración, conforme a las características por ella fijadas. Las características para los rompevientos son: a) Vidrio de diez (10) milímetros; b) incoloro; c) Películas de seguridad de cuatro (4) micras; d) Anclado con soportes en acero al muro.

PARÁGRAFO. En los casos que se incumpla el correcto uso de los balcones de las torres del Conjunto Residencial Sierras del Este se causará una multa de un (1) S.M.M.L.V.

CAPÍTULO XVIII: TRASTEOS Y MUDANZAS

ART.50: Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la Administración.

ART.51: Se deberá enviar carta a la Administración con una antelación de ocho (8) días de anticipación, dando aviso de este hecho, informando la fecha en la que lo va a realizar; el número de la unidad privada y el detalle del trasteo. Deberá adjuntar para dicho permiso un depósito equivalente a un (1) S.M.M.L.V., dinero en efectivo que será reembolsable, previa verificación por parte del Administrador de posibles daños en zonas comunes por acción de la mudanza, dentro de los dos (2) días siguientes a la finalización de la mudanza. El horario del trasteo será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. De lunes a sábado.

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

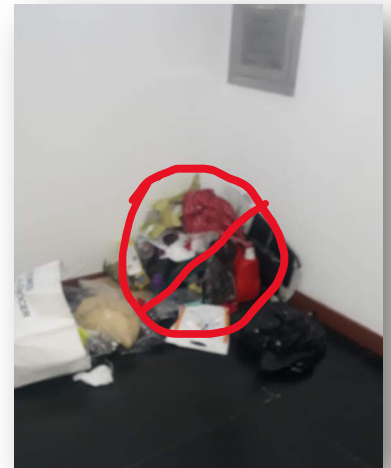
PARÁGRAFO 2. Para ser retirado del Conjunto todo electrodoméstico o enser deberá tener autorización del dueño.

PARÁGRAFO 3. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño. El uso del ascensor, tanto en trasteos como durante reparaciones locativas debe ser razonable, al igual debe ser protegido por la lona de protección.

CAPÍTULO XIX: MANEJO DE LAS BASURAS Y ESCOMBROS

ART.52: Todos los residentes podrán eliminar sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros:

1. Utilizar las bolsas plásticas debidamente anudadas, cuyo tamaño no obstruya el shut de basuras.
2. No deberá arrojarse en el cuarto de basuras o en los shut de basuras colillas de cigarrillos, ni desperdicios de comida que no esté contenida en bolsas plásticas bien cerradas; tampoco, deberá sacudirse las bolsas de las aspiradoras en los shut de basuras ni el cuarto de basuras.
3. No arrojar por el shut de basuras materiales como vidrio, cartón, escombros o sustancias corrosivas, que puedan obstruirlo o causarle deterioro.
4. Las basuras o residuos no podrán depositarse en los halls, ni en zonas comunes, parqueaderos etc., diferentes al cuarto para tal fin.
5. Los residentes depositarán en el cuarto de basuras ubicado en el sótano, bolsas que contengan vidrio, las bolsas de gran tamaño y cartones grandes previamente plegados.
6. Está prohibido arrojar basuras, colillas, papeles ni ninguna clase de objetos o desperdicios, por las ventanas y balcones de las unidades privadas, a los patios y hall de uso común del Conjunto.



PARÁGRAFO 1. En los casos que se incumpla el correcto manejo de basuras y escombros se acusará una sanción equivalente al veinte por ciento (20%) de un (1) S.M.L.M.V.

CAPÍTULO XX: CONSUMO DE TABACO, BEBIDAS EMBRIAGANTES, ESTUPEFACIENTES O SUSTANCIAS PSICOTROPICAS

ART.53: El consumo de estas sustancias es perjudicial para la salud, por tal razón queda rotundamente prohibido el consumo de tabaco, bebidas embriagantes, estupefacientes o sustancias psicotrópicas en las zonas o bienes de uso común del Conjunto, exceptuando el consumo de bebidas embriagantes en salón de eventos, cuando éste sea reservado.

CAPÍTULO XXI: VISITANTES, DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

ART.54: Sin excepción, el ingreso de visitantes y los pedidos a domicilio, serán autorizados por la unidad receptora, y estarán bajo responsabilidad, con la observancia de los siguientes parámetros:

1. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.
2. Se prohíbe el ingreso al parqueadero privado y de visitantes a motos y bicicletas de las empresas prestadoras de servicio de domicilios.

3. Queda prohibido la fijación y distribución o difusión de propaganda, vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad. Excepto los carteles de arriendo, venta.
4. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes.
5. Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, cualquiera sea su naturaleza.
6. Todo domicilio deberá ingresar por la portería vehicular acompañado siempre de personal de vigilancia y debida autorización confirmada por el copropietario.

CAPÍTULO XXII: MASCOTAS

ART.55: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales domésticos en áreas comunes, serán objeto de sanciones por parte del Consejo. En caso de molestias reportadas a la Administración y reincidencia de estas, corresponderá a la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento y las normas legales pertinentes; la convivencia con animales domésticos dentro de SIERRAS DEL ESTE está limitada a las siguientes condiciones:

1. Tener certificado de vacunación vigente, sus propietarios exhibirán el certificado a la Administración.
2. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes y aledañas al conjunto.
3. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. El dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. En caso en que el dueño o tenedor de la mascota omita limpiar y lavar la zona afectada, se le impondrá una sanción equivalente al veinte por ciento (20%) de un (1) S.M.L.M.V.

4. La salida a las áreas comunes de las mascotas deberá ser siempre con correa y deberán andar en el Conjunto con una persona mayor a su cargo. Aquellas mascotas que estén clasificadas como de tratamiento especial, deberán usar el bozal. Lo anterior, según lo consagrado en el artículo 126 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

5. Acoger las disposiciones legales o reglamentarias de los entes competentes sobre la tenencia de mascotas.

6. El propietario o residente procurará que su mascota no altere la tranquilidad de los residentes.

7. Los daños ocasionados por las mascotas serán atendidos e indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada.

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

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

PARÁGRAFO 1. En caso de molestias reportadas a la Administración, por cualquiera de los anteriores puntos y previo el trámite respectivo, el propietario y/o tenedor a cualquier título cancelara la sanción equivalente a un (1) S.M.L.M.V., se impondrán las sanciones del caso sin perjuicio de las acciones legales o de policía.

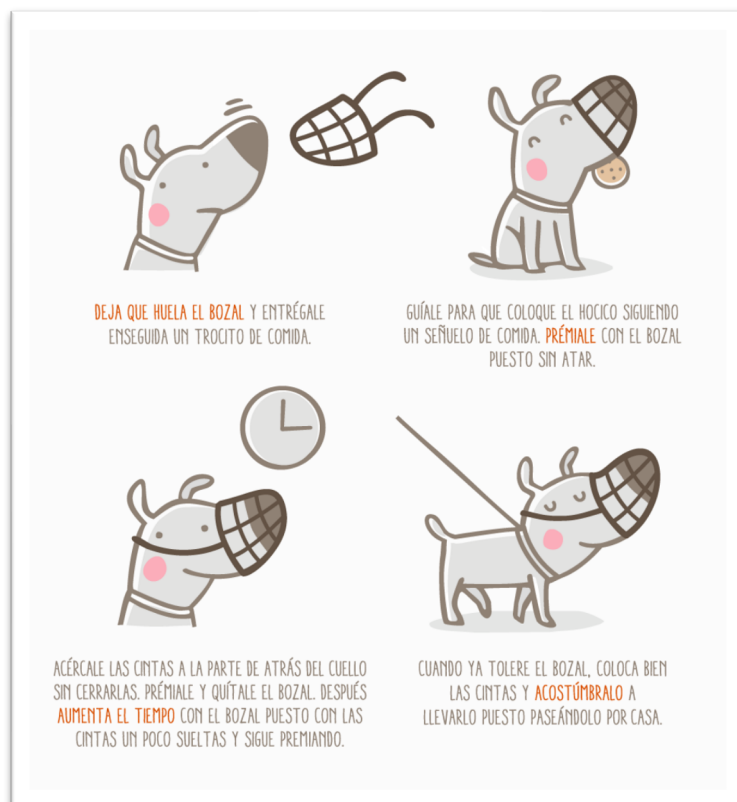
PARÁGRAFO 2. En caso de visitantes con mascotas, el propietario o tenedor de la unidad privada se hace responsable de los daños y comportamiento del animal, en todo caso, las mascotas, propias o ajenas, deberán permanecer dentro la unidad privada y no en los garajes o zonas comunes.

El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley puede ser denunciado al teléfono 112, o al CAI más cercano. La Policía Nacional tiene la obligación de hacer respetar estas normas, y estará permanentemente dispuesta a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores.

CAPÍTULO XXIII: GARAJES

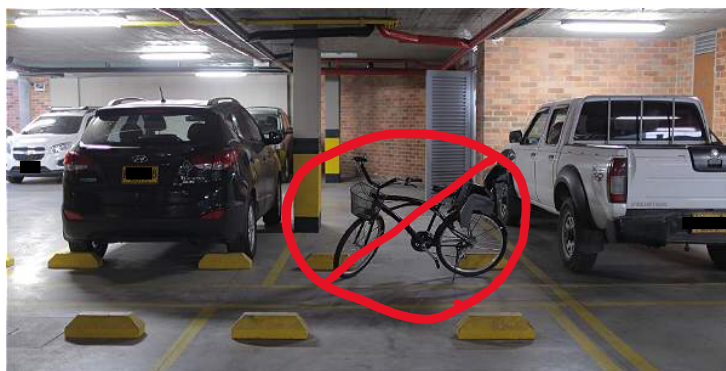
ART.56: Está prohibido usar los garajes como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etc., no sólo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad y la aireación, y aumentar el peligro de incendios, en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.

ART.57: La utilización de los garajes estará sujeta a las reglas contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a las siguientes:



1. Está prohibido, excepto lo aprobado o por la Asamblea y/o Consejo, usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas, esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como o el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.
2. Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito, sirenas, alarmas o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
3. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
4. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.
5. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la Asamblea a de propietarios. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.

6. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.



7. Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. La Administración no

responderá por la seguridad de ningún objeto dejado tanto al interior de los vehículos como en los garajes o sitios de parqueo, tales como bicicletas, triciclos, muebles y cajas entre otros.

8. Se prohíbe utilizar el parqueadero para personas con movilidad reducida sin el respectivo permiso de la administración, el cual deberá ser requerido a través de la solicitud de tratamiento especial. Lo anterior, conforme con lo estipulado en el artículo 36 del Decreto 1660 de 2003, Ley 2787 de 2009, y cualquier norma que la modifique o adicione.
9. Se prohíbe utilizar los garajes para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.
10. Se prohíbe estacionar cualquier tipo de vehículos en la plataforma de acceso vehicular. Los vehículos sólo podrán estar en la plataforma vehicular por un tiempo máximo de quince (15) minutos.

PARÁGRAFO. En caso de molestias reportadas a la administración, y previo al trámite respectivo, se impondrá las sanciones equivalentes al quince por ciento (15%) de un (1) S.M.L.M.V.

ART. 58: Los vehículos eléctricos deberán cumplir las normas y regulaciones expedidas por el Ministerio de Minas y Energías.

CAPÍTULO XXIV: INSTRUCTIVO DE CORRECTO USO DE ASCENSORES

ART.59: De acuerdo con las recomendaciones generadas por el proveedor de servicio para el correcto uso y mantenimiento de los ascensores se debe tener en cuenta:

1. Oprima moderadamente y una sola vez, el botón del piso al que se dirige arriba o abajo.
2. No oprima los dos botones a la vez, eso hace que el ascensor realice una parada innecesaria.
3. El sistema intercomunicador opera al accionar el botón marcado con el símbolo de auricular; el intercomunicador suena en la recepción alertando al encargado sobre la necesidad de evacuación de las personas atrapadas dentro de la cabina.
4. En caso de incendio no use el ascensor.
5. No golpee la superficie y/o el espejo, ni salte.
6. No toque la superficie con telas o elementos húmedos o mojados y ásperos.
7. Las bicicletas, monopatín, patinetas, triciclos, etc. Sólo podrán ser transportados en el ascensor tres que es el de carga.
8. No exceder el límite de peso que puede soportar el ascensor que es de 10 personas (680Kg).

PARÁGRAFO. En caso de molestias reportadas a la administración y/o detectadas por el personal de seguridad, y previo el trámite respectivo, se impondrá una sanción equivalente al cincuenta por ciento (50%) de un (1) S.M.L.M.V.

CAPÍTULO XXV: FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ART.60: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio.

ART.61: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la a seguridad o servicio de la copropiedad.

ART.62: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART.63: El 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.

CAPÍTULO XXVI: SOBRE LAS SANCIONES

ART.64: Considerando que este manual de convivencia reconoce los derechos y deberes de los residentes de SIERRAS DEL ESTE, y que la Asamblea general de propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento, las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del procedimiento respectivo.

ART.65: PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS SE SEGUIRÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

1. Para dar inicio al proceso sancionatorio, es necesario que exista una queja formal por parte de algún propietario o residente, personal de aseo, vigilancia o administración. La queja formal deberá ser radicada por escrito a través de correo electrónico enviado a la Administración de la Propiedad Horizontal o a través de la App que la Administración disponga. El correo disponible para interponer la queja es: sierrasdelesteadmon@gmail.com. Para que la queja sea válida debe contener: a) Nombre, identificación y número de apartamento de quien la radica; b) Descripción de los hechos objeto de la queja; c) Nombre y número de apartamento del presunto infractor en caso de que se conozcan; d) Prueba sumaria que acredite la comisión de la conducta objeto de sanción. Todas las quejas que no sean radicadas por medio de correo electrónico o la App, y que no cuenten con los requisitos mínimos anteriormente descritos, no serán tenidas en cuenta por la Administración.
2. El Administrador realizará un primer llamado de atención por escrito, citando la norma incumplida con las pruebas adjuntas y la sanción definida en el Manual de convivencia. Una vez notificado el residente infractor de la sanción impuesta, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Comité de convivencia. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Comité de convivencia dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Comité por mayoría simple. Dentro de los 3 días siguientes al fallo de reposición, el afectado podrá interponer recurso de apelación ante el consejo de administración. El consejo decidirá dentro de los 8 días hábiles siguientes.
3. Si persisten los actos, al día hábil siguiente a la comisión de la conducta, se enviará una notificación por escrito por parte del Administrador, para que comparezca ante el Comité de Convivencia por la infracción cometida.
4. El Comité de Convivencia o el Administrador realizará la comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio regulado por la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), en un tiempo máximo de diez (10) días hábiles.
5. Una vez recaudadas las pruebas por parte del Comité de Convivencia o el Administrador, se le comunicará formalmente la apertura de un proceso disciplinario al infractor, a quien se le imputan las posibles conductas objeto de sanción.
6. Al presunto infractor se le formularán los cargos imputados por escrito, constando de manera clara y precisa las conductas y las faltas disciplinarias en las que incurrió.
7. Al imputado se le dará traslado de los cargos formulados, otorgándole la oportunidad a que presente sus descargos en audiencia previamente citada por el Comité de Convivencia o Administrador.
8. Una vez celebrada la audiencia, el Comité de Convivencia o Administrador comunicará sus recomendaciones al Consejo de Administración o a la Asamblea General de Propietarios.

9. El Consejo de Administración, con base en lo anterior y respetando el debido proceso, impondrá la sanción respectiva.
10. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios deberá ser suficientemente motivada.
11. Una vez notificado el residente infractor de la sanción impuesta, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración O Asamblea General de Propietarios. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo o la Asamblea dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
12. 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 éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.
13. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del administrador al propietario.

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

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

ART.66: La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal, al Reglamento y al presente Manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- a) Una multa equivalente a un (1) S.M.L.M.V., que será cobrado en la próxima mensualidad.
- b) Amonestación por escrito fijada en cartelera.
- c) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.
- d) Las que se establezcan en cada uno de los artículos especiales del presente Manual de Convivencia.
- e) Si no atiende los procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario infractor, residente o tenedor a cualquier título.

ART.67: CADUCIDAD: La oportunidad para ejercer la acción que se genere por la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho.

ART.68: JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA: Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva.

ART.69: INHABILIDADES PARA SER ELEGIDO: No podrán ocupar los cargos de miembros de Comités, del Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, los propietarios que

se encuentren en mora, que hayan sido sancionados o que estén en curso en una de las causales de indignidad.

ART.70: AMIGABLE COMPONEDOR: El comité de convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad.

CAPÍTULO XXVII: DEPÓSITOS

ART.71: Se recomienda que los depósitos sólo sean usados para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no ser utilizados con propósitos de vivienda o comerciales.

ART.72: No utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

CAPÍTULO XXVIII: USO DE CARROS DE MERCADO

ART.73: Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes en el momento que requieran transportar su mercado desde los sótanos del parqueadero hasta sus unidades privadas.

ART.74: Para el adecuado uso de estos carros queremos presentarles a continuación algunas pautas al momento de utilizarlos:

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

CAPÍTULO XXIX: REGLAMENTO DEL GIMNASIO

ART.75: El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de este no tiene costo alguno y es para personas mayores de 14 años únicamente. Para menores de 14 años en compañía de un adulto responsable.

ART.76: El interior del gimnasio será monitoreado permanente por una cámara de seguridad.

ART.77: El horario de uso de del gimnasio será entre 5:00 a.m. y 10:00 p.m.

ART78: El aseo del gimnasio se hará todos los días, por parte de la Administración, en horario de baja ocupación.

ART.79: DISPOSICIONES ESPECIALES. El gimnasio tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. La llave para acceder al gimnasio permanecerá en la recepción principal del Conjunto.
2. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el gimnasio cuando no esté en uso, verificando que las luces y maquinas estén apagadas.
3. La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure el día, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que ingresa al gimnasio.
4. El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio para asegurarse que las personas que se encuentren haciendo uso de éste hubieren cumplido el proceso de registro en la recepción y en caso negativo, solicitar dicho registro.
5. Toda máquina o equipo deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió.
6. Si alguna de las máquinas llegare a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
7. Toda persona que ingrese a estas instalaciones deberá llevar consigo ropa apropiada para realizar actividades deportivas. No se admiten personas sin camiseta dentro del gimnasio.
8. El uso de las máquinas, así como de las instalaciones es para uso exclusivo de los propietarios, residentes y sus invitados, cumpliendo con el registro correspondiente.

No se permitirá:

- a) El ingreso de mascotas al área del gimnasio.
- b) Fumar dentro de las instalaciones.
- c) Ingresar alimentos sólidos a esta zona.
- d) Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.
- e) Adicionar más pesos a las maquinas del indicado para cada actividad.
- f) Ingresar al área de máquinas en traje de baño o prendas de vestir diferentes a la ropa deportiva.
- g) Retirar o llevarse cualquier implemento deportivo del gimnasio.
- h) Utilizar juegos distintos a las máquinas dentro del gimnasio.
- i) Golpear las máquinas y discos.
- j) El uso de parlantes para poner música o realizar cualquier otro tipo de actividad.

9. Se debe velar por el uso adecuado de los equipos e instalaciones del gimnasio.
10. Se recomienda a todos los usuarios que se sometan a un reconocimiento médico previo a la práctica deportiva, sobre todo aquéllos que hayan permanecido inactivos durante un período prolongado de tiempo o padezcan alguna enfermedad de carácter crónico. Para hacer uso del gimnasio se deberá diligenciar una declaración de salud en donde se exonere a la copropiedad de cualquier responsabilidad por accidentes o cualquier lesión por el uso de este espacio, esto debe ser de obligatorio cumplimiento para el uso de estas instalaciones.

CAPÍTULO XXX: SALÓN COMUNAL

ART.80: El salón comunal podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente, previa solicitud escrita con tres (3) días de anterioridad como mínimo a la fecha en que se vaya a realizar el evento, si existiere la disponibilidad.

ART.81: Se consideran parte integral del presente reglamento interno los modelos de carta de solicitud de alquiler del salón comunal y del acta de entrega del salón comunal.

ART.82: El valor establecido, deberá ser cancelado con una anterioridad de 24 horas a la fecha del evento, mediante consignación directamente en la cuenta que determine la administración del Conjunto y a nombre de la copropiedad.

ART.83: DISPOSICIONES ESPECIALES: El salón Comunal tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. El salón Comunal no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
2. No utilizarlo para reuniones de grupos o entidades ajenas al Conjunto, tales como clausuras de colegios, jardines, etc., que signifiquen lucro o actividades comerciales.
3. Mantener cerrada la puerta principal, una vez iniciada la reunión con el fin de garantizar la privacidad de la reunión.
4. Las áreas aledañas al salón comunal no podrán ser utilizadas para la reunión.
5. Moderar el volumen de la música de forma que no perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes. No se permite el ingreso de amplificadores de sonido ni equipos similares.
6. Hacer respetar la intervención, en caso necesario, de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del presente documento.
7. No permitir que los invitados abandonen el salón, para instalarse en las zonas comunes como: recepción de las torres, gimnasio, escaleras puntos fijos, jardineras, etc.
8. Entregado el salón comunal al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será descontado del depósito de garantía, y si quedare pendiente de pago alguna suma de dinero, ésta

será cargada en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente correspondiente al propietario y/o residente que tomo en alquiler el salón comunal.

9. El solicitante lo entregará en las mismas condiciones como fue recibido el día siguiente al de realización del evento, y será el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, quien instruirá al Administrador en tal sentido.
10. En el evento de ser alquilado para fiesta infantil o reunión juvenil, dicho alquiler se dará bajo la supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer en el curso de la reunión; para así poder estar pendiente de que los invitados no utilicen por ningún motivo las áreas de uso común tales como son las zonas verdes, jardineras, puntos fijos, porterías, garajes, gimnasio, etc., evitando así la incomodidad y ruido para la comunidad.
11. Los vehículos de los visitantes se estacionarán en el parqueadero de visitantes o en un parqueadero público aledaño al Conjunto. A los vehículos que pernocten después de las 4:00 a.m. en el parqueadero de visitantes se les efectuará un cobro por cada noche equivalente al treinta por ciento (30%) de un (1) Salario Mínimo Diario Legal Vigente (S.M.D.L.V).
12. No pegar siliconas, cintas ni cualquier otro elemento en los muros, techos, vidrios ni cortinas.
13. No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.
14. Está prohibido los eventos políticos y comerciales en los salones. En caso de detectarse esta situación, se podrá cancelar la reserva de éste y no se podrá realizar la reunión.
15. Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante.
16. Dicha sanción será cobrada, sin necesidad de requerimiento judicial juntamente con la cuota de administración, en la cuenta de cobro del mes inmediatamente siguiente. Esta sanción es diferente a los valores que sean cobrados por daños y/o faltantes del salón comunal y su monto, origen y forma de aplicación está definido en la sección sanciones del presente manual.

CAPÍTULO XXXI.SALÓN INFANTIL

ART.84: El uso del salón de niños y los elementos que hacen parte de este no tiene costo alguno y es para uso exclusivo de niños.

ART.85: Todo menor deberá estar acompañado de un adulto que lo cuide, durante todo el tiempo que permanezca en el salón. Los niños no pueden permanecer solos al interior del salón.

ART.86: Horario de funcionamiento de los salones infantiles será de ocho (8:00 a.m.) a ocho (8:00 p.m.)

ART.87: DISPOSICIONES ESPECIALES. El Conjunto Sierras del Este P.H., cuenta con tres (3) diferentes salones infantiles, los que, deben cumplir las siguientes especificaciones:

a) **BABY GYM:**

1. Pueden ingresar niños desde los cero (0) hasta los dos (2) años.

2. Los niños siempre deben estar bajo la supervisión de un adulto.
3. Está prohibido el ingreso de mascotas.
4. Está prohibido el uso de calzado.
5. El salón debe quedar totalmente ordenado.
6. No está permitido realizar otro tipo de actividades diferentes a las principales.
7. No se puede reservar el Baby Gym.
8. Está prohibido manipular o abrir los cierres de los juguetes de espuma.
9. Está prohibido realizar cambio de pañales en la zona.
10. Está prohibido que los menores realicen algún tipo de necesidad fisiológica en las zonas infantiles. Para estos fines deberán acudir al baño más cercano.
11. Está prohibido realizar cualquier acto que dañe el salón.
12. La capacidad de aforo máximo es de ocho (8) niños.
13. En caso de aforo máximo, se establecerán turnos de máximo veinte (20) minutos, que serán asignados por orden de llegada.

b) SIERRAS CITY:

1. Pueden entrar niños desde los tres (3) años de edad.
2. Los niños siempre deben estar bajo la supervisión de un adulto responsable.
3. No está permitido el ingreso de mascotas.
4. Está prohibido llevarse implementos y dotación de las casas.
5. Está prohibido el ingreso de alimentos y bebidas.
6. Está prohibido realizar cambio de pañales en la zona.
7. Está prohibido que los menores realicen algún tipo de necesidad fisiológica en las zonas infantiles. Para estos fines deberán acudir al baño más cercano.
8. No está permitido realizar otro tipo de actividades diferentes a las principales.
9. No se puede reservar el salón.
10. El salón debe dejarse en total orden una vez utilizado.
11. Está prohibido cualquier acto que dañe las casas y sus elementos.
12. El aforo máximo por casa es de dos (2) niños
13. En caso de cumplirse el aforo máximo, se establecerán turnos de máximo veinte minutos (20), que serán asignados por orden de llegada.

c) PLAYGROUND:

1. Pueden entrar niños desde los noventa (90) centímetros de altura, y máximo ciento treinta (130) centímetros de altura.
2. Los niños siempre deben estar bajo la supervisión de un adulto responsable.
3. Está prohibido el ingreso de adultos a las áreas de juego.
4. Está prohibido el uso de calzado dentro de las instalaciones.
5. Está prohibido ingresar con lesiones o fracturas.
6. Está prohibido el ingreso de alimentos y bebidas.
7. Está prohibido saltar en el piso superior.
8. Está prohibido el ingreso de mascotas.
9. Está prohibido cualquier acto que atente contra la integridad del parque o alguna persona.
10. Está prohibido realizar cambio de pañales en la zona.
11. Está prohibido que los menores realicen algún tipo de necesidad fisiológica en las zonas infantiles. Para estos fines deberán acudir al baño más cercano.
12. La capacidad máxima es de ocho (8) niños.
13. En caso de aforo máximo, se establecerán turnos de máximo veinte (20) minutos, que serán asignados por orden de llegada.

PARÁGRAFO: Las reglas específicas de uso de cada uno de los salones infantiles (Baby GYM, Sierras City, Play Ground) se encuentran publicadas en la entrada de cada uno de los salones y hacen parte integral del presente Manual de Convivencia. El Conjunto Residencial Sierras del Este P.H. no se hace responsable por accidentes causados. Cualquier incumplimiento de las reglas de uso, tendrán una sanción de un (1) S.M.L.M.V.

CAPÍTULO XXXII.SALÓN DE JUEGOS “BILLARPOOL Y PING-PONG”

ART.88: El uso del salón de juegos y los elementos que hacen parte de este no tiene costo alguno y es para personas mayores de 10 años únicamente.

ART.89: El horario de funcionamiento del salón de juegos será todos los días las 24 horas.

ART.90: El aseo del salón de juegos se hará todos los días, por parte de la Administración, en horario de baja ocupación.

ART.91: DISPOSICIONES ESPECIALES.El salón de juegos tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

1. La llave para acceder al salón de juegos permanecerá en la recepción principal del Conjunto. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el salón de juegos cuando no esté en uso. La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure el día, el nombre de la persona, hora de entrada y hora de salida de la persona que solicitó el servicio. Es la recepción la que debe entregar, en el caso del Billar, las bolas; en Ping Pong, la malla,

las raquetas y las bolas y quien recibe estos elementos, responde por su integridad. La empresa de vigilancia instalará una cámara al interior del salón de juegos.

2. Todo juego deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió. Si alguno de los juegos llegare a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
3. El uso de los juegos, así como de las instalaciones, son para uso exclusivo de los propietarios, residentes y sus invitados, cumpliendo con el registro correspondiente.
4. No se permitirá:
 - a) El ingreso de mascotas al área del salón de juegos.
 - b) Fumar dentro de las instalaciones.
 - c) Ingresar alimentos a esta zona.
 - d) Ingresar licores a esta zona.
 - e) Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.
 - f) Retirar o llevarse cualquier elemento del salón.
 - g) Utilizar juegos distintos a los dispuestos en el salón.
 - h) Golpear los elementos de juegos.
5. Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones del salón.

CAPÍTULO XXXIII. SQUASH Y JAULA DE GOLF

El uso de la cancha de squash y la jaula de golf es permitido a todos los propietarios y residentes del Conjunto. En la recepción permanecerá la planilla de Reservaciones. La planilla de turnos permanecerá en la recepción del Conjunto. Cada lunes se fijará una planilla con los turnos de la semana que empieza para que los jugadores que requieren separen con una anticipación no superior a 24 horas la cancha, no pudiendo de esta manera hacer reservas para días sucesivos. Sólo se permite reservar un turno por día y por jugador, solo en caso en que un día determinado haya turnos libres podrá jugar otro turno extra. No se permite reservar turnos por teléfono, el jugador deberá escribir su nombre y número de apartamento legible en la planilla. Los turnos son de 60 minutos de duración. El horario para el uso de la cancha de squash y jaula de golf es de 5:00 a.m. a 11:00 p.m.

ART.92: La reserva debe ser hecha con seriedad para evitar turnos perdidos por falta de cumplimiento. Transcurrido un cuarto de hora sin que se presente el residente que reservó, queda perdido el turno y podrá ser asignado a alguien más.

ART.93: El uso de la cancha de squash o la jaula de golf no tendrá costo para los residentes.

ART.94: Los menores de trece (13) años pueden usar la cancha de squash y la jaula de golf siempre y cuando estén acompañados de un adulto responsable y dejar autorización de uno de los padres de familia.

ART.95: Un propietario o residente del Conjunto puede jugar con un invitado; pero personas que no habitan en el Conjunto no pueden alquilar la cancha o la jaula.

ART.96: Los propietarios o residentes son responsables de la conducta de sus invitados. Estos deben estar siempre acompañados por el anfitrión durante el tiempo que permanezcan en la cancha o la jaula.

ART.97: Solamente son permitidas para la cancha de squash suelas de caucho blancas o incoloras – transparentes en el calzado de los jugadores, con el fin de no dañar el piso de la cancha.

ART.98: No está permitido usar cintas de color en las raquetas de squash, pues éstas manchan y deterioran las paredes.

ART.99: Solamente está permitido jugar con bolas y raquetas de squash reglamentarias. Está prohibido usar bolas de tenis, raqueta, fútbol, etc.

ART.100: La entrada de cualquier tipo de bebidas (gaseosa, licor, etc.) o comestibles a la cancha de squash o jaula de golf está absolutamente prohibida.

ART.101: Toda manifestación excesiva de ruido, mala conducta, falta de cortesía o faltas al reglamento inhabilitan al jugador para juegos posteriores.

ART.102: Los daños causados en la cancha de squash o en la jaula de golf por los usuarios de estos, serán cancelados en su totalidad por quien los ocasiona.

CAPÍTULO XXXIV.USO DE LA PISCINA

ART.103: El uso de la piscina y los equipos que hacen parte de ésta no tiene costo alguno y es para todo el grupo familiar.

ART.104: El horario de uso de la zona húmeda excepto el primer día hábil de la semana que se destina para aseo general, será de martes a viernes de 6:00 a.m. a 10:00 a.m. y de 3:00 p.m. a 10:00 p.m.; y sábados, domingos y festivos de 10:00 a.m. a 8:00 p.m.¹

ART.105: La Ley 1209 de 2008 y Decreto Reglamentario 2171 de 2009 establecen las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios. El Reglamento de Uso de la Piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios allí consignadas, por lo cual dicho reglamento hace parte integral de este Manual.

ART.106: DISPOSICIONES ESPECIALES. Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el Reglamento de Uso de las Piscinas antes mencionado, las siguientes reglamentaciones mínimas son de obligatorio cumplimiento:

¹ El horario de la piscina fue modificado en la Asamblea Ordinaria de marzo 30 de 2019. Página 41.

- a) Ducharse con jabón antes de entrar en la piscina.
- b) Todas las personas que ingresen a las zonas húmedas deberán usar chanclas, sandalias de caucho (tipo crocs) o ingresar descalzo. No se debe entrar con zapatos que han estado en la calle, como tenis, zapatos, tacones, plataformas, ni en medias con el fin de evitar contaminación en la zona.²
- c) El uso se hará siempre con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y con gorro de baño.
- d) Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
- e) Los menores de 12 años podrán hacer uso de la piscina sólo en compañía de un adulto responsable.
- f) Los infantes deberán hacer uso de pañales especiales para piscina.
- g) No se permite nadar en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.
- h) No se permite correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios.
- i) Evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.
- j) No escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.
- k) No utilizar en la zona de piscinas materiales de vidrio o elementos cortopunzantes.
- l) No ingresar al área de la piscina elementos distintos a los utilizados para la práctica de natación o deportes acuáticos.
- m) No utilizar balones, flotadores de icopor o fibra y similares que por su tamaño o uso obstaculicen o molesten a los demás bañistas.
- n) Respetar las clases y áreas utilizadas para ellas, en las horas fijadas.
- o) No se permite ingerir licor ni comida. Las personas ebrias serán retiradas. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.
- p) No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
- q) No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.
- r) Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de las zonas húmedas sólo en compañía de un copropietario. El máximo número de invitados³ por apartamento en la piscina y zonas húmedas, es de 5 personas adicionales al propietario.
- s) Los usuarios de la piscina no deben mojar áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.
- t) Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.
- u) El vestido de baño (pantaloneta, bikini, pareo, salida de baño, etc.) sólo debe usarse en las áreas húmedas, vestier y piscina.

² Este punto fue aprobado en la Asamblea Extraordinaria de octubre 22 de 2019. Página 15.

³ Este punto fue aprobado en la Asamblea Extraordinaria del 22 de octubre de 2019. Página 17.

- v) Por las altas temperaturas que se manejan en el jacuzzi, sauna y turco, sólo podrán ingresar niños a partir de los 12 años.⁴
- w) La piscina tiene un límite de 15 personas al mismo tiempo. En caso de presentarse mayor número de personas, se definirán turnos para que los residentes puedan disfrutar.⁵La reserva de los turnos para piscina se realizará a través de la App del Conjunto.
- x) Está prohibido poner música y hacer fiestas en la piscina y las zonas húmedas.⁶

CAPÍTULO XXXV. CANCHA MÚLTIPLE

ART.107: Los deportes que se practicarán serán: tenis, futbolito, basquetbol y voleibol.

ART.108: Queda terminantemente prohibido:

- a) El uso de patines, patinetas y bicicletas.
- b) Utilizar la cancha sin la implementación deportiva reglamentaria.
- c) Continuar jugando después de finalizado el horario.
- d) Utilizar la cancha para otros usos que los establecidos.
- e) Permanecer personas dentro de la cancha sin estar jugando.
- f) Utilizar palabras obscenas y el comportamiento indebido.
- g) Celebrar fiestas, celebraciones infantiles y cualquier actividad similar a estas.

ART.109: El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a sanciones de restricción de uso por 30 días.

CAPÍTULO XXXVI. SALÓN DE ESTUDIO Y SALA DE JUNTAS

ART.110: El salón de estudio podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud por email y será asignado si existiere la disponibilidad.

ART.111: Las unidades privadas que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias, no podrán hacer uso del salón de estudio, hasta tanto se encuentren a Paz y Salvo por todo concepto con la administración del Conjunto.

ART.112: Una vez otorgada la autorización para el uso del salón de estudio, se levantará un acta de entrega con inventario, la cual se hará en presencia del funcionario definido por el Administrador y de la persona que tome en arrendamiento el salón de estudio. Queda prohibido sustraer los elementos de decoración, mobiliario y otros elementos propios de esta sala.

⁴ Ibídem. Página 14.

⁵ Ibídem. Página 16.

⁶ Este punto fue aprobado en la Asamblea Extraordinaria del 22 de octubre de 2019. Página 17.

ART.113: Se consideran parte integral del presente reglamento interno los modelos de carta de solicitud de alquiler del salón de estudio y del acta de entrega del salón de estudio.

ART.114: El valor del alquiler será el equivalente al cuarenta y cinco punto ochenta y ocho por ciento (45.88%) de un (1) Salario Mínimo Diario Legal Mensual Vigente por hora. Precio que tendrá un aumento acorde con los costos de mantenimiento de este espacio (como el Internet wifi).

ART.115: El valor establecido deberá ser cancelado directamente en la administración del Conjunto, el usuario recibirá un recibo que debe presentar a la vigilancia para que pueda ingresar.

ART.116: HORARIO DE USO: El servicio de alquiler del salón de estudio se regirá bajo el siguiente horario:

- a) Lunes a jueves de 8:00 a.m. a 8:00 p.m.
- b) Viernes, sábados y domingos (cuando hay lunes festivo) de 8:00 a.m. a 10:00 p.m.
- c) Domingos de 10:00 a.m. a 6:00 p.m.

ART.117: DEPÓSITO DE GARANTÍA: El solicitante del servicio del salón de estudio, dejará una suma a título de depósito de garantía por daño o faltantes de inventario, equivalente al valor del canon de alquiler. Este depósito será entregado en la oficina de Administración que corresponda al solicitante del Conjunto, en el momento de la entrega del salón estudio.

ART.118: DISPOSICIONES ESPECIALES: El Salón de Estudio tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

- a) El Salón de estudio no podrá ser usado con ánimo de lucro, es decir, efectuar actividades que generen ganancias o cobro de entrada a las reuniones.
- b) Mantener un tono de voz moderado, dado que pueden estar otras personas en el mismo espacio.
- c) Las áreas aledañas al salón de estudio no podrán ser utilizadas para la reunión.
- d) El uso del salón no se puede extender por más de 3 horas seguidas.
- e) El uso del salón no es exclusivo, existen diferentes espacios que podrán ser usados según la necesidad.
- f) Hacer respetar la intervención, en caso necesario, de los vigilantes que estén haciendo cumplir los compromisos del presente documento.
- g) Si existen invitados, no permitir que abandonen el salón, para instalarse en las zonas comunes como: recepción de las torres, otras salas, gimnasio, escaleras puntos fijos, jardineras, etc.
- h) Entregado el salón al solicitante, éste se hace responsable de su uso, y deberá responder hasta por el menor de los daños y faltantes que él o sus invitados llegaren a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la administración y notificados al propietario y/o residente responsable. El valor resultante será descontado del depósito de garantía, y si quedare pendiente de pago alguna suma de dinero, esta será cargada en la facturación de cuotas de administración del mes siguiente correspondiente al propietario y/o residente que tomo en alquiler el salón comunal.

- i) El solicitante lo entregará en las mismas condiciones al final el tiempo del alquiler, y será el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, quien instruirá al Administrador en tal sentido.
- j) En caso de uso por parte de menores de edad, la solicitud debe realizarla el adulto responsable del menor quien solicitará el horario y acompañará a las personas que usarán el salón de estudio.
- k) No ensuciar las paredes, mobiliario o dañar la decoración ni pegar siliconas, cintas ni cualquier otro elemento en los muros, techos, vidrios ni cortinas.
- l) No se permite el alquiler a personas ajenas al Conjunto.

Por el incumplimiento de cualquiera de los anteriores puntos y de los que surgieren, el solicitante cancelará una sanción económica que establecerá el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia, de conformidad con el informe presentado por el administrador y la explicación presentada por el solicitante.

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

CAPÍTULO XXXVII: LUDOTECA

ART. 119: La Ludoteca deberá ser usada bajo las siguientes normas:

- 1) Los niños siempre deben estar bajo la supervisión de un adulto responsable.
- 2) Está prohibido el ingreso de alimentos y bebidas.
- 3) Está prohibido pararse o sentarse sobre las mesas.
- 4) Está prohibido sustraer algún elemento de la sala.
- 5) Está prohibido cualquier acto que dañe los elementos o muebles de la sala.
- 6) Está prohibido realizar otro tipo de actividades diferente a la principal.
- 7) No es posible reservar la sala.
- 8) Está prohibido rayar, tocar o dañar las paredes de la sala.
- 9) No está permitido el ingreso de mascotas.
- 10) La sala debe dejarse totalmente ordenada.
- 11) Cualquier incumplimiento de las normas acarreará sanción.

PARÁGRAFO: El conjunto residencial Sierras del Este P.H. no se hace responsable por accidentes causados.

CAPÍTULO XXXVIII. SALÓN DE ESCOLTAS Y CONDUCTORES

ART.120: Este salón se encuentra ubicado en el sótano de la Torre 1 y para su utilización se deben tener en cuenta las siguientes normas:

- a) Se solicita a los copropietarios y residentes instruir a los conductores que allí deben permanecer siempre que no estén en el vehículo. No está permitido que este personal permanezca en las porterías, sótanos u otras áreas comunes del conjunto.
- b) Este personal no debe portar armas a la vista. Estas deben estar debidamente ocultas mientras permanezcan en las instalaciones del conjunto.
- c) El propietario o residente puede comunicarse con el conductor mediante el citófono.
- d) Estos empleados pueden hacer uso del baño y demás elementos colocados en este sitio con el fin de realizar su estadía más agradable (televisor, horno microondas, cafetera, mesa, sillas y casilleros), sin embargo, deben velar por dar un uso correcto a los elementos y que tanto el baño, como las instalaciones se mantengan aseadas una vez son utilizadas.
- e) El salón y baño será compartido a la hora del almuerzo y el café con el personal de aseo y vigilancia.
- f) No se deben lavar carros dentro del Conjunto, solo se permite limpiavidrios y se debe dejar el sitio debidamente aseado.
- g) En caso de que los conductores tengan alguna retroalimentación o comentario para el personal o la Administración no deben hacerlo directamente a estos funcionarios, debe canalizarlo por medio del propietario o residente para que lo haga a la Administración o Consejo de Administración, de ser posible por escrito.

CAPÍTULO XXXIX. REGLAS DEL BUS

ART.121: Para que la ruta tenga un buen funcionamiento y preste el servicio adecuado a los propietarios y trabajadores que lo requieran, se debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Debe estar a tiempo en el paradero, el bus no puede esperar.
- b) Obedezca al conductor en todo momento.
- c) Sea respetuoso con el conductor y los otros pasajeros.
- d) Al entrar al bus, siéntese rápidamente y permanezca sentado.
- e) No coma, ni beba en el bus.
- f) No deje basura en el bus.
- g) No saque ninguna parte de su cuerpo por la ventana.
- h) No grite ni tire ningún objeto por fuera de la ventana.
- i) Evite hablar en voz alta y no distraiga al conductor.
- j) Respete la propiedad del conjunto y no destruya ni dañe el bus, aquel responsable deberá responder por los daños causados.
- k) Si el bus no ha llegado, esperar en la acera, nunca en el paso vehicular.

- l) Tienen prioridad para abordar por trayecto las personas que estén en el paradero para seguir en el siguiente trayecto.
- m) Los niños y empleados nuevos deben tener una autorización dada por sus padres o empleadores para poder ser transportados.
- n) Los niños menores de 12 años deben estar siempre acompañados por un adulto responsable.

CAPÍTULO XL: DISPOSICIONES FINALES

ART.122: MODIFICACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA: El presente Manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea de Propietarios con el voto favorable de sus miembros, no inferior a la mitad más uno de los coeficientes que integran la propiedad. Este Manual de Convivencia es de estricto cumplimiento para los propietarios, residentes y tenedores a cualquier título de SIERRAS DEL ESTE.

ART.123: APROBACIÓN Y VIGENCIA. El presente manual fue aprobado en la ciudad de Bogotá D.C., en sesión de la Asamblea General Ordinaria, el día 14 de abril de 2012 y modificado en sesión de Asamblea Extraordinaria el día 24 de septiembre del año 2022.