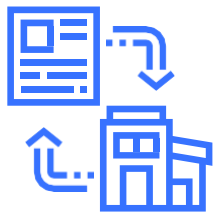






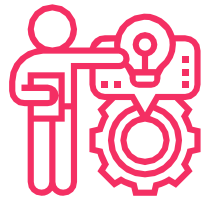
**Reglamento Interno  
Condominio Campestre Santa  
María de los Vientos 26/10/2024**

# Índice



1

¿En qué consiste la Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal?



2

Usos dentro del Condominio Campestre Santa María de los Vientos



3

Convivencia en el Condominio Campestre Santa María de los Vientos



4

Reglamento Interno Condominio Campestre Santa María de los Vientos



5

Derechos  
Deberes  
Obligaciones



6

Clasificación  
de las faltas  
que dan lugar  
a una sanción



7

Faltas contra  
Comportamiento



8

Faltas contra  
Seguridad



9

Faltas contra  
Seguridad  
Publica y  
Medio  
Ambiente



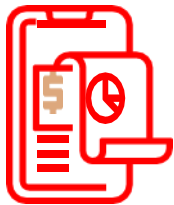
10

Falta contra  
La integridad de  
los bienes  
comunes.



**11**

Faltas contra las relaciones de vecindad entre los residentes



**12**

Conductas Prohibidas con Relación a las Unidades de Dominio privado



**13**

Conductas Prohibidas con Relación a los bienes comunes y la vida en comunidad



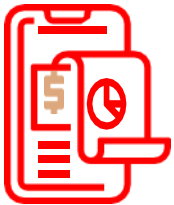
**14**

De la seguridad  
De la copropiedad



**15**

Del Alquiler de Inmuebles



16

De las mudanzas  
Y trasteos



17

De las mascotas



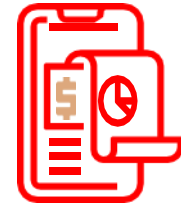
18

Normas para el  
Uso del salón  
Social y Gimnasio



19

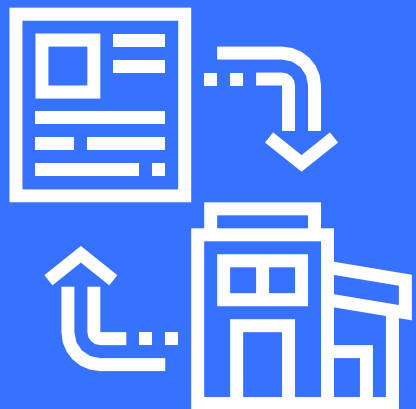
Normas para el  
Uso de las zonas  
Deportivas



20

Normas especiales  
Uso carteleros  
Parqueaderos  
Circulación dentro  
Del condominio

# 01



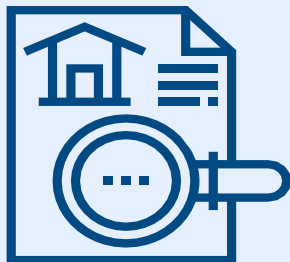
¿En qué consiste la Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal?



La Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal regula los inmuebles donde confluyen derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.



Su fin es garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de normas que promueven el trato pacífico y la solidaridad.



La Ley 675 del 2001 también regula lo relacionado con las actas de asambleas, las funciones de los órganos comunitarios, del Administrador, el régimen de convocatorias y el ejercicio del derecho de voto, entre otros ítems.

# 02



Usos dentro del condominio  
Campestre Santa María de los  
vientos

---

La destinación de las unidades de vivienda que conforman el CONDOMINIO CAMPESTRE SANTA MARIA DE LOS VIENTOS, es habitacional y para vivienda turística, según aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Propietarios del 26 de octubre de 2024





**¿En el CONDOMINIO CAMPESTRE SANTA MARIA DE LOS VIENTOS, sometido a régimen de propiedad horizontal, es permitido el alquilar de las casas para renta corta o turismo?**

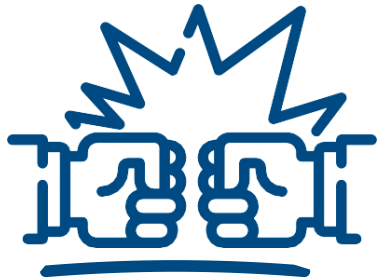
Si, pero es obligatorio contar con el Registro Nacional de Turismo por parte de los prestadores de servicios turísticos, y estar autorizados expresamente en los reglamentos de propiedad horizontal, así como cumplir con las leyes y normas que rigen la prestación de estos servicios de rentas cortas (decreto 2590 de 9/07/2009- leyes 300 de 1996-1101 de 2006 y demás.)

De no contar con estos requisitos, es obligación de los administradores de propiedad horizontal, en donde se preste servicio de vivienda turística, reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo cuando no estén autorizados expresamente en el reglamento de propiedad horizontal para tal destinación o cuando no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. Advirtiéndole que la omisión de ello tiene como consecuencia para el Administrador una multa, impuesta por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, de tres salarios mínimos mensuales vigentes al momento del pago. Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo

# 03



## **Convivencia** en el Condominio Campestre Santa María de los Vientos



**¿Si se presentan conflictos en propiedad horizontal, bajo qué artículo se puede dar solución a los mismos?**

Existen mecanismos para la solución de conflictos entre copropietarios. El comité de convivencia de la copropiedad es el encargado de liderar la iniciativa, sin embargo, y debido a su naturaleza conciliadora, el Comité no podrá imponer ninguna sanción sobre las personas que estén generando la perturbación en la convivencia en la copropiedad.



Los manuales de convivencia son reglamentos internos que deben de ser aprobados Por el máximo órgano de la propiedad horizontal, que es la asamblea general de propietarios. Teniendo en cuenta que todo lo que apruebe la Asamblea de propietarios es de carácter obligatorio, debe darse cabal cumplimiento por parte del Administrador de la propiedad y de los copropietarios.

Es importante dejar en claro que los reglamentos internos de este tipo (manual de convivencia, de funcionamiento de servicios como: piscinas, salones comunales, etc.) tienen como finalidad lograr soluciones simples a los problemas generados por la convivencia; temas que por lo general no se desarrollan en el reglamento de la copropiedad.

Es responsabilidad de los organismos de administración y control de la copropiedad (asamblea general de propietarios, administrador y consejo de administración) la creación del Comité de convivencia y la expedición del Manual de convivencia en aras de mantener la armonía que debe existir en la copropiedad.

Por tal razón la Asamblea de propietarios el 26 de octubre de 2024, aprobó el siguiente reglamento interno.



## Reglamento Interno Condominio Campestre Santa María de los Vientos.

## DEFINICION, PRINCIPIOS, Y FUERZA VINCULANTE

**DEFINICION:** El Reglamento Interno del Condominio, es básicamente el compendio de normas de conducta, las cuales están cimentadas en el respeto, la dignidad humana, la solidaridad, la convivencia pacífica, la función social y ecológica de la propiedad, para poder tener una relación armónica, justa y gobernable de la comunidad y en donde acatará irrestrictamente el derecho fundamental al debido proceso, y todo lo que ello conlleva.

**PRINCIPIOS:** El Reglamento Interno del Condominio, se constituye en todo momento al tenor de la norma de normas, como lo es la Constitución Política, en la Ley según lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, en el Código Nacional de Policía o Ley 1801 de 2016, en el Código Civil Colombiano ley 84 de 1873, en el Código General del Proceso Ley 1564 de 2012, y por último a los actos administrativos, emanados de las autoridades competentes. Este Reglamento Interno se presenta como un instrumento pedagógico, que busca orientar nuestros comportamientos dentro de la vida en comunidad al interior del Condominio, a través del establecimiento de unas normas de convivencia, por tanto, el sentido de la regulación de nuestros comportamientos, a través de la declaración de los principios de la convivencia, y los compromisos y bienes de la civilidad.

**FUERZA VINCULANTE:** Este Reglamento Interno es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios, huéspedes de unidades de dominio privado, para los empleados y miembros de la administración y para los visitantes regulares y ocasionales del Condominio Campestre Santa María de los Vientos, así como para quienes en un futuro adquieran inmuebles a cualquier título en la copropiedad Condominio Campestre Santa María de los Vientos, el no cumplimiento de estas normas de conducta, acarreará, la imposición de las sanciones establecidas y aprobadas con anterioridad por parte de la Asamblea General de Copropietarios, sin perjuicio a otras acciones legales a las que haya lugar, toda vez que se encuentran incorporados el Reglamento de Propiedad Horizontal.

# 05



**Derechos, deberes,  
obligaciones**

# DERECHOS:

Todos los propietarios y tenedores de unidades de vivienda a cualquier título en el Condominio Santa María de los Vientos, tendrán además de los derechos consagrados en la ley los siguientes:

1. Respeto a sus principios y valores, a la igualdad, a la equidad, a la solidaridad, a la seguridad, a la convivencia pacífica, al deporte, a la cultura, a la recreación dentro del Condominio y a las actividades que se programen y aprueben por la administración.
2. Ser tratado con el respeto, consideración y justicia debidos a todo ser humano, sin distinciones de clase, raza, sexo, credo o política.
3. Recibir información sobre el reglamento de propiedad horizontal, el Reglamento Interno, sobre la controversia o conflicto planteado por otro copropietario o residente del condominio, con la garantía de orientación y justicia al momento de plantear fórmulas de arreglo orientadas a dirimir la controversia y a fortalecer las relaciones de vecindad por parte del comité de convivencia.
4. Ser escuchado en descargos ante el comité de convivencia y hasta la última instancia y mediante los derechos del debido proceso y de defensa.
5. Hacer solicitudes verbales o escritas, en forma respetuosa, a las diferentes instancias de gobierno del condominio, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna de ellas.
6. Participar en los procesos democráticos del condominio, pudiendo elegir o ser elegido en cualquiera de los entes de gobierno del condominio: asambleas, consejos de administración, comités y demás grupos de trabajo que se conformen o establezcan en el condominio. Para ser elegido presidente de asambleas, miembro de consejos de administración, miembro de los comités y miembro de los grupos de trabajo, el copropietario deberá estar al día con todas las expensas como son cuotas de administración, cuotas extraordinarias, sanciones pecuniarias y/o multas y no haber sido sancionado disciplinariamente durante el último año, por faltas contra el reglamento de propiedad horizontal y en especial de este

Reglamento Interno. si ya forma parte de alguno de estos grupos e incurre en mora de cualquier pago a su cargo o incurre en falta por la que sea sancionado, no podrá participar en decisiones, en consecuencia, quedará inhabilitado para votar.

7. Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
8. Conocer en todas sus partes el Reglamento Interno.
9. Tener acceso a los diferentes bienes y servicios comunes que ofrece el Condominio y que hacen parte del reglamento de propiedad horizontal.
10. Exigir el Mantenimiento de las garantías de buen manejo de los dineros recibidos por la administración del Condominio por sus diversos conceptos (cuotas de administración, multas, intereses, alquileres, entre otros).
11. Exigir a la administración una interventoría apropiada sobre la calidad de las nuevas obras y las reparaciones a la infraestructura común del condominio.
12. Exigir a la administración y al Consejo de Administración transparencia en las contrataciones del condominio.
13. Exigir a la administración la prevención de episodios de inseguridad, asociados con el ingreso al Condominio de contratistas, proveedores, personal de servicios, empleados y visitantes en general.

## DEBERES Y OBLIGACIONES:

Además de las consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, se establecen a cargo de todos los residentes del Condominio Campestre Santa María de los Vientos, los siguientes:

1. Cumplir con el Artículo 95 contenido en el Capítulo 5 de la Constitución Política de Colombia, denominado “de los deberes y obligaciones” relativos a las personas y a los ciudadanos.

2. Conocer y cumplir las normas del presente Reglamento Interno y del reglamento de propiedad horizontal.
3. Asistir cuando se le notifique por escrito por parte de los miembros del comité de convivencia, de la administración o del Consejo de Administración a las citaciones con el fin de rendir descargos o versiones aclaratorias, para resolver conflictos en forma activa, respetuosa y puntual.
4. Respetar a los demás copropietarios y residentes.
5. Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por este,
6. encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común de los demás bienes privados.
7. No difamar ni atentar contra el buen nombre y el prestigio de los copropietarios y demás residentes.
8. Utilizar las zonas comunes del condominio, canchas de tenis, parque infantil, parqueaderos, club-House, conforme con lo estipulado en este Reglamento Interno.
9. Permitir y colaborar con el control y registro establecido por la administración, a través del personal de seguridad de la portería, de los visitantes que se dirijan a las unidades privadas.
10. Cuando sea requerido y por razones de seguridad, identificarse con los vigilantes del condominio.
11. Responder solidariamente por los daños causados a los bienes de uso y servicio común y a los vecinos por la omisión o negligencia propia o de sus dependientes, arrendatarios, habitantes, visitantes, proveedores, trabajadores o moradores a cualquier título que ocupen, utilicen o visiten su unidad privada.
12. Notificar inmediatamente por escrito a la administración del condominio, la ocupación del bien de dominio particular en el Condominio Campestre Santa María de los Vientos, sus nombres, apellidos y domicilio, con el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, arrendamiento, usufructo o el que corresponda según el caso.

13. Mantener actualizado el registro de propietarios y residentes, ante la administración.
14. Velar por el buen funcionamiento de toda clase de equipos, electrodomésticos e instalaciones de su, unidad privada.
15. Dar a las unidades de dominio privado una destinación que no esté en contra de la moral, la honra, la salud, la seguridad y las buenas costumbres.
16. En caso de enfermedad infectocontagiosa, de alguno de los habitantes de su unidad de vivienda, dar adecuada disposición de los residuos generados por la misma, tales como agujas, algodones, jeringas, etc., según lo establecido por el Decreto 2676 de 2000 y la Resolución 1173 de 1991.
17. Solicitar autorización y Paz y Salvo escritos a la administración, con dos (2) días mínimo de anticipación, para efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
18. Suscribir contratos y entregar una copia del presente Reglamento Interno a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el tenedor a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este manual y el reglamento de propiedad horizontal del Condominio Campestre Santa María de los Vientos.
19. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, de los bienes comunes de uso exclusivo, como consecuencia de los deterioros que se produzcan por responsabilidad del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo por el paso del tiempo.
20. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso y servicio común, el incumplimiento en los pagos y la mora por un término superior a sesenta (60) días, en dos (2) ocasiones, durante el último año anterior a la asamblea general ordinaria, acarreará el impedimento de pertenecer al Consejo de Administración. Si ya forma parte del Consejo de Administración e incurre en mora de cualquier pago a su cargo por más de sesenta (60) días por una sola vez, o incurre en falta por la que sea sancionado, no podrá participar en decisiones del Consejo, en consecuencia, quedará inhabilitado para participar en el Consejo, hasta cuando compruebe estar al día en los pagos y haber cumplido con la sanción impuesta.

21. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio privado, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales, o a los ocupantes del inmueble.
22. Asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias de asamblea de copropietarios, directamente o por intermedio de representante, que podrá o no ser propietario, representación que será indelegable a otra persona; esta delegación no podrá recaer en los miembros del Consejo de administración, en los administradores, ni en los empleados del condominio.
23. No podrá designarse más de una persona para esta representación, cualquiera que sea el número de Unidades que posea el representado, la no asistencia dará lugar a una multa equivalente a un (1) canon u cuota de administración de la propiedad.
24. Garantizar el buen comportamiento del personal contratado para las reparaciones locativas al interior de su unidad privada, haciéndose responsable de verificar sus afiliaciones a la seguridad social y cumpliendo el reglamento de autorizaciones e identificación de cada persona que ingresa, establecido por la administración del condominio.
25. Educar e instruir a todos los residentes de su unidad privada para que su comportamiento sea basado en el respeto hacia los demás copropietarios y el personal al servicio del condominio, en las buenas costumbres y en el sentido de pertenencia al condominio.
26. Los residentes del Condominio Campestre Santa María de los Vientos, así como sus visitantes o invitados, deberán mantener un comportamiento responsable, respetuoso, y adecuado dentro de las unidades privadas, las zonas sociales y comunes, disfrutando de las mismas, teniendo siempre en cuenta las normas de convivencia social.
27. Si el administrador solicitará al propietario de una unidad privada, la realización de una actividad, mantenimiento o fumigación especial, en los bienes de uso exclusivo que este causando daños a la salubridad de la copropiedad, como exterminar alguna plaga animal que hubiere tenido origen en su unidad privada y éste no la llevara a cabo oportunamente, podrá el administrador con el visto bueno del Consejo ordenar subsanar esto con cargo al estado de cuenta mensual del usuario del bien privado.

28. Los copropietarios tendrán un límite de 2 poderes, que puede llevar a la asamblea sea general o extraordinaria, con el propósito de representar a sus vecinos.
29. Para la representación en asambleas ya sean generales o extraordinarias y estas se realicen de manera virtual, los poderes deben ser enviados a la administración con una antelación de dos (2) días, el cual deberá ir acompañado por la copia del documento de identidad del propietario y cámara de comercio si es una persona jurídica. En los casos en que dichas asambleas sean presenciales los poderes pueden ser recibidos en la misma asamblea con una antelación de 30 minutos antes que se dé inicio a la misma. Los poderes deben ser otorgados y firmados por los titulares de la unidad privada que figuren en el certificado de libertad, si es un leasing inmobiliario este deberá ser otorgado por la entidad financiera a no ser que el locatario tenga el contrato del leasing, donde especifique que está autorizado a asistir a las asambleas y/o reuniones que se realicen en la copropiedad.
30. Los copropietarios deberán obtener certificación de gasodomésticos con una vigencia no superior a cinco (5) años.

# 06



**Clasificación de las faltas  
que dan lugar a sanción**

**AMONESTACION:** Corresponde a un llamado de atención por escrito por parte del Administrador ante el incumplimiento de la norma establecida. La segunda amonestación por la reincidencia de la causa que la origine, será equivalente a sanción leve y la tercera amonestación acarreará una sanción de carácter grave. Ajustar su aplicación de acuerdo al artículo 59 de la ley 675 en su numeral



**SANCION LEVE:** Corresponde al pago de una suma de dinero equivalente a cinco (5) SMDLV, de acuerdo a la escala de sanciones previamente aprobada por la Asamblea general de copropietarios.



**SANCION GRAVE:** Corresponde al pago de una suma de dinero equivalente a diez (10) SMDLV, a cargo del propietario o residente, al momento del incumplimiento de la norma que acarrea esta sanción.



**SANCION GRAVISIMA:** Corresponde al pago de una suma de dinero equivalente a quince (15) SMDLV, a cargo del propietario o residente, al momento del incumplimiento de la norma que acarrea esta sanción.

# 07



Faltas contra el comportamiento  
Social

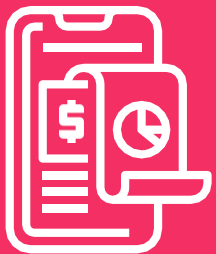
# **CONTRA EL COMPORTAMIENTO SOCIAL:**

- a) Negar sin justa causa, auxilio en casos de emergencia o accidente a los miembros y autoridades de la copropiedad, que así lo requieran. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- b) Utilizar las zonas comunes para elaborar y/o comercializar productos de cualquier índole. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- c) Suministrar a los menores de edad que habitan la copropiedad, a cualquier título, material pornográfico o clasificado para adultos, tabaco o bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas lícitas o ilícitas. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- d) No reportar cualquier sospecha o indicio de abuso contra menores de edad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- e) Omitir información sobre situaciones que sucedan dentro de la copropiedad y de las unidades residenciales o en las zonas comunes que conforman la misma, y que comprometan la tranquilidad y la sana convivencia, a la autoridad administrativa de la copropiedad y demás autoridades. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- f) Incitar a la realización de actos de violencia o incurrir en los mismos dentro de la copropiedad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- g) En zonas comunes, realizar en forma exhibicionista, actos insultantes que puedan ofender la dignidad de los miembros de la copropiedad y permitir que estos actos sean realizados también por menores de edad a su cargo. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- h) Deambular dentro de la copropiedad, bajo los efectos de bebidas embriagantes, sustancias psicoactivas o inhalantes que generen dependencia. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como una falta leve.**

- i) Consumir sustancias psicoactivas en las zonas comunes de la copropiedad. Se excluye el consumo de bebidas alcohólicas y tabaco, siempre y cuando ocurra en el salón social previo alquiler del mismo y bajo la responsabilidad de quien haya solicitado su uso, así como en los eventos organizados por la Administración. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- j) Aprovecharse de las condiciones de discapacidad de cualquier miembro de la copropiedad para tratar de obtener provecho ilícito. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- k) Lucrarse indebidamente de los bienes y servicios que se ofrecen en la copropiedad. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- l) Dificultar o impedir el libre ejercicio de los derechos de participación e integración social de cualquier miembro de la copropiedad, en razón de su condición sexual, discapacidad, características físicas o socioculturales. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- m) Dañar, destruir total o parcialmente, o dejar en mal estado el orden y limpieza de las zonas comunes. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- n) Hacer observaciones en forma no respetuosa y sin la debida consideración a los empleados que laboran para la copropiedad o ejercer algún tipo de violencia contra ellos, absteniéndose de utilizar el conducto regular ante la administración, o el Consejo de administración. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- o) Hacer reclamos directos, verbales, irrespetuosos, de manera arbitraria, injuriosa, grosera o violenta a los vecinos, empleados y autoridades administrativas. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- p) Destinar, enajenar o conceder el uso de su unidad privada a usos o fines diferentes a los señalados en el reglamento de propiedad horizontal y/o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- q) Destinar, enajenar o conceder el uso de su unidad privada a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

- r) Intentar o agredir física y/o verbalmente al personal que labora y presta sus servicios al condominio, por parte de residentes, propietarios y/o visitantes. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
  
- s) Intentar o agredir física y/o verbalmente a residentes, visitantes y/o personal y entre sí, que presta servicios del condominio, tanto en la Administración como en la vigilancia, se informará a la administración para que tome las medidas pertinentes. de acuerdo con la gravedad de la falta, la Administración y/o el Consejo de administración podrán solicitar el retiro del empleado. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

# 08



**Faltas contra la seguridad**

# CONTRA LA SEGURIDAD:

- a) No dar mantenimiento adecuado a fuentes o lugares de encendido de fuego como lámparas de jardín, estufas a gas, y en general ejecutar cualquier acto que pueda provocar incendio. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- b) Realizar fogatas en las zonas comunes. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- c) Producir, comercializar o utilizar artículos pirotécnicos dentro de la copropiedad. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- d) Omitir y/o no permitir la revisión periódica y el debido mantenimiento de los gasodomésticos y demás instalaciones de servicios públicos, que puedan generar riesgo y afectar la seguridad de la comunidad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- e) Dejar objetos en las zonas comunes de tránsito de la copropiedad, con riesgo para los transeúntes. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- f) Introducir, mantener o almacenar sustancias húmedas corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad del condominio, para la salud o seguridad de los Copropietarios, en sus casas y parqueaderos. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- g) Acometer obras que impliquen modificaciones que no cumplan con los requisitos establecidos en el manual arquitectónico, constructivo y de paisajismo del condominio, así como no cumplir con las recomendaciones y aprobaciones dadas por la Asamblea de Copropietarios. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- h) Fumar y dejar o arrojar colillas de cigarrillos en cualquiera de las áreas comunes y privadas, especialmente sobre o cerca de materiales que sean inflamables o de fácil combustión, que puedan ocasionar un accidente. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

- i) No respetar ni cumplir con las normas universales de tránsito al ingreso, circulación y salida del Condominio, como la velocidad máxima de 10 Km./h, encender luces, conservar la derecha, no adelantar ningún vehículo, ni atender las señales de tránsito. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como gravísima.**
  
- j) Permitir que sus mascotas caninas sean conducidas en el condominio, sin la respectiva trailla o correa y sin ser conducidas por una persona responsable. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como gravísima.**
  
- k) Utilizar la vía de acceso como pista de carreras con cualquier vehículo que se disponga (bicicleta, patineta eléctrica, monopatín, patines, cuatrimotor y/o karts) **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
  
- l) La no presentación del certificado de revisión de gasodomésticos vigente. El profesional certificador debe estar avalado por la entidad nacional competente. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

# 09



**Faltas contra la seguridad  
Publica y medio ambiente**

## **CONTRA LA SEGURIDAD PUBLICA:**

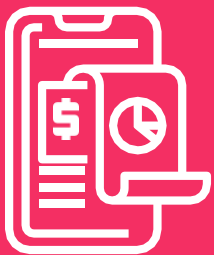
- a) No llevar a una mascota enferma o con rabia a la autoridad de salud correspondiente para su reconocimiento y atención. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- b) Dejar en las áreas comunes del condominio, materiales y elementos que puedan poner en riesgo la integridad y la salud de los Copropietarios. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- c) No realizar el mantenimiento a las zonas verdes (corte de césped) y a la piscina-jacuzzi (aseo, aplicación de productos químicos y recirculación del agua) de la propiedad privada, de forma periódica (por lo menos una vez cada tres (3) meses), situación que provocaría la presencia de roedores e insectos transmisores de enfermedades que afectarían la salud de la comunidad en general. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

## **CONTRA EL MEDIO AMBIENTE:**

- a) Abstenerse de asear el espacio de uso común o privado afectado por los residuos de mascotas o canecas y bolsas de basura abiertas o rotas, **Esta conducta se tipifica como una falta grave.**
- b) No disponer la basura en los recipientes autorizados y/o en bolsas plásticas para desechos biodegradables, ni en los sitios destinados para tal efecto dentro del cuarto de basuras. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- c) No respetar, acatar y ejecutar el sistema de manejo de los residuos sólidos que tiene la copropiedad, con carácter obligatorio. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- d) Arrojar o dejar basuras y otros elementos en las zonas comunes de la copropiedad, o en las áreas privadas de los demás copropietarios. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como gravísima.**

- e) Ocasionar daños y deterioro tanto a las unidades privadas, como a las zonas comunes, también constituye una falta al medio ambiente, la emisión de gases, partículas, olores excesivos, ruidos molestos o descargas de sólidos o fluidos contaminantes. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- f) Dejar abiertas las llaves de agua y del gas domiciliario en las unidades residenciales y en las zonas comunes de la copropiedad, produciendo afectaciones a los vecinos. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- g) Exhibir mercancías, artículos o avisos en las puertas, ventanas o en las fachadas de las casas. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- h) Ocasionar daños o deterioro a los recursos naturales renovables como las plantas y los árboles de las áreas comunes del Condominio. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

# 10



**Faltas contra la integridad  
de los bienes comunes**

# CONTRA LA INTEGRIDAD DE LOS BIENES COMUNES:

- a) Realizar reuniones o fiestas en zona comunes o en el salón social sin tener el permiso respectivo de la Administración. **Esta conducta se tipifica como una falta grave.**
- b) Utilizar zonas comunes diferentes al Salón Social, para la realización de reuniones sociales o similares. **Esta conducta se tipifica como una falta grave.**
- c) Causar daños a los muebles, enseres, equipos y elementos que conforman la dotación comunal del Condominio y demás objetos pertenecientes a la copropiedad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- d) No responder por los daños causados a las instalaciones utilizadas para cualquier reunión. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como gravísima.**
- e) Obstruir las alamedas, vías, y zonas comunes de la copropiedad, con recipientes de basuras, materas, muebles, plantas, o cualquier otro elemento. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- f) Descuidar el orden y limpieza o hacer uso indebido o abusivo de las zonas comunes y sus elementos recreativos, así como de su entorno. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- g) Fijar avisos, pancartas, murales, afiches, carteleras y similares dentro de la copropiedad, sin el consentimiento de la administración. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- h) Cubrir, borrar, alterar o desprender la señalización y nomenclatura que corresponde a cada Unidad de vivienda y las comunes de la copropiedad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- i) Sembrar material vegetal sin la autorización de la Administración. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- j) Rayar, manchar o dañar las paredes y vía vehicular de la copropiedad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- k) Impedir o dificultar la reparación de los bienes comunes. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- l) Instalar tiendas de campaña o similares en las zonas comunes de uso público del condominio. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- m) Instalar equipos o cualquier tipo de antena de radio, radio-aficionado o radar que interfieran o perjudiquen el funcionamiento de las señales de radio y televisión de las demás unidades de vivienda, afectando las fachadas y de las instalaciones de seguridad de las zonas comunes del Condominio alterando el sistema de seguridad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como gravísima.**

# 11

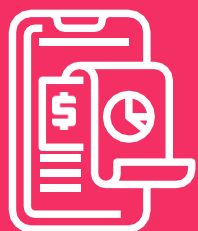


Faltas contra las relaciones de  
vecindad entre los residentes

# CONTRA LAS RELACIONES DE VECINDAD ENTRE LOS RESIDENTES:

- a) Irrespetar o permitir el irrespeto a los derechos de los residentes del condominio, sean mayores o menores de edad, así como los derechos de las personas que habitan temporalmente o permanecen en la copropiedad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- b) Causar cualquier daño a las unidades de vivienda por parte de residentes del Condominio a cualquier título, sean mayores o menores de edad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- c) Causar o permitir que se cause daño a los animales, atentando contra su integridad y salubridad, desconociendo los derechos de sus propietarios a mantenerlos en sus propias unidades de vivienda, siempre observando las normas de manejo y comportamiento de los mismos. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- d) Permitir que, por negligencia en el mantenimiento de la propiedad privada, se perturbe o causen daños a los bienes de la comunidad. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- e) Ingresar en domicilio ajeno de las unidades residenciales de la copropiedad sin autorización. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como gravísima.**
- f) Perturbar la tranquilidad de los habitantes del Condominio con ruidos estridentes, bulliciosos y gritos y/o alto volumen de música o altoparlantes a cualquier hora del día o de la noche, en las unidades privadas y/o en las zonas comunes del condominio, así como la utilización de instrumentos musicales que afecte el descanso de los vecinos y la comunidad en general. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- g) Producir ruidos a través de la utilización de taladros, martillos, pulidoras o similares, que afecten la tranquilidad de los vecinos. El horario autorizado para las reparaciones locativas es de lunes a viernes 7:00am-6:00pm y los días sábados de 8:00am-1:00pm. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

# 12



Conductas prohibidas con  
relación a las unidades  
de dominio privado

# EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO

- a. Modificar o alterar el diseño y ubicación de la enumeración de las unidades de vivienda. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- b. Utilizar las puertas, ventanas, balcones o terrazas de las unidades de vivienda, los árboles, postes, pasos peatonales, jardines exteriores y antejardines para colocar sábanas, toallas, ropa, tapetes, anuncios o pasacalles. Se exceptúan los adornos propios de la temporada navideña, los que deberán retirarse antes de finalizar enero del nuevo año. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- c. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario residente, sustancias tóxicas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- d. Arrojar cualquier material y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tasas de sanitarios. En este evento, como en todos los casos en que se causen daños, el infractor responderá de todo perjuicio y resarcirá los daños causados. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- e. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las zonas comunes, que además perturben la tranquilidad de los vecinos. El infractor deberá proceder de inmediato al retiro de las máquinas o equipos del caso. **Esta conducta se tipifica como una falta grave.**
- f. Perturbar la tranquilidad de los miembros de la comunidad con escándalos, ruidos o bullicios; conectar a alto volumen aparatos de sonido, radios o televisión; permitir que las mascotas perturben la paz y tranquilidad de los demás copropietarios y cualquier molestia que pase los niveles de ruido permitidos por el Ministerio del Medio ambiente resolución 627 de 2006, para sectores residenciales es de 65 decibeles de día y de 55 decibeles de noche. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

- g.** Obstaculizar el acceso a las entradas de las unidades privadas de vivienda, zonas comunes y demás áreas de circulación (andenes, caminos y vía vehicular), de manera que se dificulte el paso a los demás residentes, visitantes o empleados. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
  
- h.** Acometer obras, realizarlas en horarios y días no permitidos. El horario permitido hábil para la ejecución de trabajos en las unidades residenciales es de lunes a viernes de 7:00am-6:00pm y los sábados de 7am-1:00pm. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
  
- i.** Lavar los vehículos dentro de la copropiedad, bien sea en los prados, o en las superficies pavimentadas. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**



Conductas prohibidas con  
relación a los bienes comunes  
y a la vida en comunidad

# CON RELACIÓN A LOS A LOS BIENES COMUNES Y A LA VIDA EN COMUNIDAD

- a) Obstaculizar el acceso al condominio, en áreas como, la portería, en las vías peatonales o vehiculares en cualquier forma y especialmente con vehículos y otros elementos como cuatrimotor, bicicletas, remolques, etc. Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.
- b) Usar las zonas comunes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o ruido. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- c) Ocasionar daños a las zonas verdes, jardines y en general a la infraestructura del condominio, los cuales se deberán resarcir de inmediato. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- d) Colocar en las áreas comunes, materas, plantas y demás adornos, lo cual no está permitido. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- e) Permitir que las cercas vivas sobrepasen las dimensiones de 2 metros de alto y de ancho entre un rango de 70 centímetros a un (1) metro. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- f) Sembrar en los linderos (cercas vivas) de las unidades privadas especies diferentes a las autorizadas (Eugenia, Limoncillo). En especial no se podrán sembrar especies cuyas raíces afecten la estabilidad de las tuberías pertenecientes a su unidad de vivienda o a otras unidades privadas. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- g) Plantar en Antejardines y Jardines Posteriores algún tipo de árbol, arbusto o planta que comprometa la estructura de las edificaciones levantadas en el lote o en los lotes vecinos ni de los tendidos de las redes de servicios públicos. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

- h) Sembrar cualquiera de las siguientes especies: Eucaliptos, Pinos, Cauchos Tequendama, Urapanes u otras similares teniendo en cuenta el daño que causan en las construcciones, filtros y tuberías de servicios públicos, así como las que afecten la visibilidad y estructura, de las fachadas de las unidades privadas de vivienda, en caso de duda sobre los daños que pueda causar una especie determinada, la Administración será la competente para decidir si la especie puede o no ser sembrada o removida. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- i) Remover y/o podar la vegetación nativa preservada por la sociedad constructora durante el desarrollo del proyecto. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- j) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- k) Utilizar del parque infantil (columpios, rodaderos, etc.) por los adultos y los niños mayores de 12 años. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- l) La instalación de rejas de seguridad (metálica, malla eslabonada o plástica) solo será permitida si su montaje se hace al interior de la copropiedad, quedando siempre cubierto por el cerramiento en cerca viva y no podrá superar la altura máxima del cerco vivo de 2.0 metros, de tal manera que a la vista exterior de la fachada siempre se deberá observar el cerco vivo. El color del cerramiento interior deberá ser de color verde para que se mimetice con el cerco vivo. El cerco vivo para cerramiento en el frente de la vivienda solo será permitido alineado con la pared frontal de la casa hasta empatar con los linderos laterales de la propiedad, y la instalación de la reja de seguridad deberá seguir el lineamiento antes mencionado. Si se pretende instalar puerta para acceso en el cerco vivo frontal, su dimensión no podrá superar el ancho de 1 metro y la altura de 2 metros, metálica y deberá ser pintada en color blanco ubicada a los laterales de los muros de la fachada dando continuidad al cerramiento. **El no cumplimiento de lo anteriormente enunciado se tipifica como una falta gravísima.**
- m) Manejar los residuos sólidos de manera diferente al estipulado y autorizado para la operación de reciclaje establecido en el condominio. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

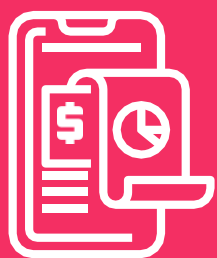
n) Modificar las fachadas de la unidad residencial, cambiar el color blanco de las paredes exteriores de la vivienda, cambiar el tipo de ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellos, al igual que cambiar el estilo, color y diseño de las puertas de acceso de las unidades privadas, balcones o ventanas. La uniformidad y estética de las viviendas serán de obligatorio mantenimiento por parte de los propietarios de las mismas. Se deberán respetar los aislamientos laterales, antejardín y posteriores definidos específicamente para cada unidad de vivienda.

En el caso que los propietarios deseen realizar modificaciones no restringidas en sus unidades, deberán llenar los siguientes requisitos:

1. Presentar la debida propuesta de modificación, ante la asamblea general de propietarios, donde deberá especificarse el tipo de obra a realizar, siempre y cuando, no comprometa la estabilidad de la edificación y no presente ningún tipo de intervención y afectación a las estructuras comunes del Condominio Campestre Santa María de los Vientos.
  2. Solicitar ante la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces, cumpliendo con la normatividad vigente.
  3. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solides del Condominio Campestre Santa María de los Vientos, ni afecte la salubridad ni los servicios comunes, ni a las fachadas del mismo. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- o) Estacionar el vehículo en las vías públicas o la mala utilización de los parqueaderos para visitantes. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- p) Lavar vehículos en las zonas comunes o parqueaderos de visitantes, estacionar busetas, buses, camiones de carga pesada, excepto en caso de trasteos y mudanzas, previa autorización de la administración. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- q) Permitir que personas sin licencia conduzcan vehículos dentro del condominio, o conducir vehículos que no cumplan con las normas de tránsito, en general desacatar el reglamento que rige para el tránsito de vehículos a nivel nacional. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

- r) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada, predios vecinos o a las vías públicas. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- s) Cambiar la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo asignados y/o vender el uso de dichos bienes. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- t) Repartir o exhibir publicidad comercial, política, religiosa o de cualquier otra índole al interior del Condominio en lugares diferentes a las carteleras destinadas para ello, cuyo uso está regulado por la administración. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- u) Mover los mojones (cercas vivas) que delimitan su propiedad privada para apoderarse de áreas correspondientes a las zonas comunes u otras copropiedades. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- v) Sacar las basuras, residuos orgánicos y material reciclable en días y horarios diferentes a los estipulados por la Administración dejándolos expuestos o abiertos produciendo la proliferación de plagas y dando mal aspecto y desorden frente o al lado de las unidades de vivienda. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- w) Se permite la instalación de un tanque de 600 litros, cilíndrico, pintado de blanco (mimetizado) ubicado en la zona de cubierta sobre la viga canal y la placa en voladizo, (De acuerdo con la imagen de la propuesta). En ningún caso se permitirá instalar tanques de mayor capacidad, es decir, se debe tomar como peso máximo el producido por el tanque plástico y los 600 litros de agua instalados. **El incumplimiento este lineamiento se tipifica como una falta gravísima.**
- x) Los puntos eléctricos de cargue de vehículos eléctricos, serán evaluados y aprobados por el Consejo de administración y la Administración, la instalación sin la autorización correspondiente **Esta conducta se tipifica como una falta grave.**

14



De la seguridad de la  
Copropiedad

# 1. CONTROL DE VISITANTES.

- a) El personal de vigilancia de la portería de entrada al condominio, llevará el control de ingreso de los visitantes mediante confirmación con los residentes, sobre su ingreso, solicitando un documento de identidad.
- b) Al ingresar al condominio, empleados de empresas de servicios públicos y proveedores deberán portar el carnet de identificación; y en general cualquier persona que no sea residente. Los empleados del servicio doméstico de cada una de las unidades privadas de vivienda, deberán identificarse con su documento; todos sin excepción alguna.
- c) Para el ingreso de contratistas de obra y sus empleados, se requiere que el residente de cada unidad privada de vivienda presente a la administración previamente un documento relacionando los nombres de las personas autorizadas, con su identificación, labores a realizar, y número de días determinados para la ejecución del trabajo. Esta conducta se tipifica como una falta leve.
- d) Todos los empleados del Condominio y de las unidades privadas de vivienda, sin excepción alguna deben firmar la minuta de registros de ingreso y salida, así como permitir que el personal de vigilancia realice la revisión, de maletas, morrales o contenedores con el fin de verificar sus contenidos, tanto al ingresar como al salir del condominio, con las constancias a que haya lugar.

# 2. COMPROMISO DE CUIDADO POR PARTE LOS COPROPIETARIOS DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES Y SUS ENSERES Y VEHICULOS DE TODO TIPO.

La responsabilidad de vigilancia y cuidados de las unidades privadas de vivienda, radica en primera instancia en los residentes, quienes deberán realizar por su cuenta el mantenimiento periódico de los sistemas de alarma instalado en cada unidad de vivienda privada.

### 3. PRECAUCIONES Y CUIDADOS PARA UNIDADES DE VIVIENDA PRIVADA CUANDO NO ESTEN HABITADAS:

- a) Los copropietarios deben dejar los aparatos eléctricos desconectados, bajar los tacos de energía exceptuando el que suministra energía al sistema de alarma. Dejar cerradas las llaves de agua en baños, cocina, lavandería y registros de agua exteriores y de gas bien cerrados, cuando no permanezcan en el condominio. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.
- b) En caso de ausencias prolongadas, los copropietarios deben informar por escrito a la administración la novedad respectiva, y acordar la hora en que el supervisor de seguridad le recibirá un inventario de los elementos ubicados en el exterior de la unidad privada, para que la vivienda quede en custodia, igualmente, el copropietario deberá suministrar un número y nombre de contacto de emergencia a la administración, e informar si durante su ausencia autoriza a alguna persona para que ingrese a la unidad o permanezca en ella, para lo cual se necesita suministrar los datos exactos de la persona autorizada. Esta conducta se tipifica como una falta leve.

### 4. UTILIZACIÓN EN LAS VÍAS INTERNAS.

- a) La circulación en las vías y parqueaderos del Condominio será siempre por la derecha y la velocidad máxima para toda clase de vehículos es de 10 km/h, todo conductor está obligado a respetar los límites de velocidad establecidos y las señales de que disponga en el condominio. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.
- c) De ninguna forma los propietarios, residentes o visitantes del Condominio pueden dificultar el tránsito y la circulación de los demás vehículos, ni adelantar en el recorrido de ingreso o salida del Condominio a otro vehículo que esté en marcha. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.

- d) Los conductores de cualquier vehículo que transiten en las áreas de la copropiedad, deberán acatar las normas de tránsito vigentes para todo el territorio nacional, incluyendo los límites de velocidad establecidos en este reglamento. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.
- e) Por seguridad para todos los residentes, no está permitido hacer uso de los parqueaderos privados del Condominio a personas que no habiten en el mismo.
- f) No está permitido que, vigilantes, empleados administrativos y de servicios del Condominio y personal de jardinería, muevan o conduzcan los vehículos automotores de los residentes, visitantes o usuarios del condominio. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.
- g) No está permitido hacer uso de la vía para hacer carreras o competencias en vehículos (eléctricos y/o a motor), bicicletas, patinetas etc. Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.

Los registros de cualquiera de las infracciones indicadas anteriormente, quedarán grabados en las cámaras instaladas en las zonas perimetrales del condominio.

## 5. SERVICIOS DE DOMICILIARIOS

Está permitido el servicio de domicilios a las unidades privadas de vivienda, para comodidad y bienestar de los residentes, con el cumplimiento de algunos requisitos tales como:

Quien entrega el domicilio debe identificarse en la portería del Condominio y solicitar la autorización del residente a la unidad que lo solicitó, mediante comunicación telefónica que realizará el vigilante de turno para ingresar al condominio.

Quienes entregan domicilios, no tiene autorización para recorrer el Condominio entregando publicidad de su negocio; Esta restricción debe ser informada por los vigilantes al personal de domicilios al momento de permitirle el ingreso al condominio, debiendo supervisar el recorrido de ingreso y salida de las personas que ingresan con esta finalidad.



Del Alquiler de Inmuebles

## NOTIFICACION ALQUILER POR PERIODO SUPERIOR A 30 DIAS SIN FINES DE VIVIENDA TURISTICA.

Está permitido el alquiler de las viviendas bajo esta modalidad, ya que es un derecho de dominio del copropietario, sin embargo, se hará necesario que se allegue la información referente al arrendatario, para que así la Administración pueda tener actualizado los datos de residentes copropietarios y residentes arrendatarios. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

## NOTIFICACION DE ALQUILER POR PERIODO INFERIOR A 30 CON FINES DE EXPLOTACION DE VIVIENDA TURISTICA.

Se permite el alquiler de las casas para temporadas o fines de semana bajo la modalidad de vivienda turística, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos por las autoridades competentes, aclarando que, de no ser así, el administrador está en la obligación de reportar tal situación a la entidad encargada según lo establecido en el artículo 34 de la ley 1255 de 2012, el cual se cita textualmente:

“Artículo 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo.”

Es entonces un requisito la notificación a la Administración del Condominio por parte del copropietario o quien haga sus veces, mediante correo electrónico, en el cual se incluyan, datos como fecha de inicio y terminación del contrato de arriendo y los nombres completos de cada una de las personas que habitarán la vivienda, especificando nombre del responsable del grupo y placas de los vehículos. **El no cumplimiento de esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

## VIVIENDA TURISTICA

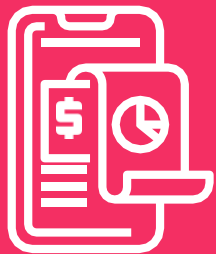
- Exigencia de pólizas de responsabilidad civil extracontractual a las plataformas y/o propietarios, que cubran los incidentes que puedan ocurrir dentro de las viviendas turísticas, así como las zonas comunes, en las que se vean involucrados los huéspedes (robos, daños, lesiones...) esta deberá ser obligatoria, y significaría que no pueden operar si no la tienen. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- Ingreso de visitantes: puede ir desde la inadmisión hasta la admisión solo de aquellos que hayan sido reportados con anticipación de por lo menos dos (2) días antes del inicio del alquiler, o en circunstancias extremas con un (1) día. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- La copropiedad deberá cumplir con la Ley de Habeas data.
- El ingreso de menores a las viviendas turísticas, incluso con registro previo en la administración o plataforma, deberá ser examinado con más detalle a fin de dar herramientas para denunciar y combatir la explotación sexual a menores de edad. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

- Se establece para el alquiler un límite máximo de dieciséis (16) personas por vivienda turística. Se exceptúan los niños menores de tres (3) años. En caso de exceder el límite **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- Se restringe el ingreso a vehículos con capacidad superior a quince (15) personas, cuando sobre pase esta capacidad, los huéspedes deberán ingresar a pie por la entrada peatonal, **el incumplimiento de esta norma se tipifica como una falta gravísima.**
- Se implementa el uso de un sistema de manillas de identificación de huéspedes con cargo a los mismos, esta manilla la deberá portar durante su permanencia en el Condominio y este ingreso será para la copropiedad, y el consejo de administración reglamentará el valor de la manilla, **el incumplimiento a esta norma se tipifica como una falta grave.**
- Para el alquiler del inmueble, el propietario debe estar a paz y salvo con las obligaciones de la copropiedad, de lo contrario no se permitirá el ingreso a los inquilinos o huéspedes. **El incumplimiento a esta norma se tipifica como una falta gravísima.**

## CONTROL DE SALIDA PARA ARRENDATARIOS.

No se permitirá el retiro sin previo aviso, de muebles y enseres de ninguna propiedad, para ello debe existir notificación escrita del arrendador, en la que consten los objetos a retirar, la fecha y las personas autorizadas para ello. Todos los residentes arrendatarios que deseen abandonar definitivamente el Condominio residencial deberán obtener por escrito el Paz y Salvo de la administración y la autorización del propietario y presentarlo obligatoriamente en portería con dos (2) días de anticipación a la fecha de retiro definitivo.

# 16



De las mudanzas o trasteos

# DE LAS MUDANZAS O TRASTEOS

REQUISITOS PARA LAS MUDANZAS O TRASTEOS, a continuación de enumeran los requisitos para realizar una mudanza o trasteo, ya sea de entrada o salida al Condominio.

1. El horario para los trasteos es el siguiente: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 3:00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m. El día domingo o festivo no está permitido el trasteo.
2. Se debe informar a la Administración por escrito dos (2) días antes.
3. Para poder realizar mudanzas se debe estar a Paz y Salvo en todo concepto con el Condominio.
4. Solicitar permiso al Administrador para la utilización especial y temporal de zonas comunes para el transporte de muebles y enseres, especificando tiempo, día, hora.
5. Se dejará un depósito en portería por valor de diez (10) SMDLV, los cuales serán entregados una vez se verifique que no realizaron ningún daño al interior de las zonas comunes.



De las mascotas

# TENENCIA DE MASCOTAS.

En cumplimiento de la Ley 746 de Julio 19 de 2002 los propietarios de ejemplares caninos, se deben someter a las siguientes normas establecidas:

## MASCOTAS NO PERMITIDAS

1. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otras mascotas. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
2. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**

## MASCOTAS PERMITIDAS:

1. La tenencia de ejemplares caninos en las viviendas urbanas o rurales requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal. (Art. 108 A Ley 746 de 2002). El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.
2. Sólo se podrán tener en las Unidades de dominio privado animales domésticos, siempre y cuando las especies no estén en vía de extinción, y no entrañen ningún tipo de peligro o amenaza para los residentes, empleados, visitantes, animales y bienes del condominio. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.
3. Los animales permitidos en el Condominio por este Reglamento, deberán permanecer en las unidades de dominio privado de las personas de quienes son dueños, salvo cuando transiten por las zonas comunes con el estricto cumplimiento de las normas establecidas para sus paseos o recorridos dentro del condominio. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.

## SON FALTAS A LA TENENCIA DE MASCOTAS PERMITIDAS:

- a) Permitir que las mascotas deambulen solas por el condominio. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- b) Pasear en las zonas comunes del Condominio los ejemplares caninos permitidos, sin la respectiva trailla o correa y sin ser conducidos por una persona responsable. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- c) Permitir que los ejemplares caninos dejen sus deposiciones fecales en las zonas comunes, prados, zonas de recreación y jardines de las unidades privadas de vivienda. Los propietarios o tenedores son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria en el sitio indicado. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- d) El descuido, abandono o ausencia de los propietarios que genere en las mascotas comportamientos fuera de lo normal como ladridos o llantos. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- e) Poseer mascotas sin la aplicación de las respectivas vacunas exigidas por las autoridades sanitarias. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
- f) Permitir el ingreso de perros y gatos a las zonas comunes de uso exclusivo y viviendas privadas del Condominio sin autorización. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- g) Queda prohibido que las mascotas ingresen a las zonas de administración tales como portería, oficinas, gimnasio, canchas deportivas y demás que sean establecidas de acuerdo con las necesidades del Condominio Campestre Santa María de los Vientos. **Esta conducta se tipifica como una falta grave.**

# LIBRO DE CENSO DE MASCOTAS PERMITIDAS.

Todos los ejemplares que permanezcan o se pretenda su permanencia en el condominio, deberán ser registrados en el libro de censo de mascotas establecido en la administración. En este registro debe constar necesariamente:

- Raza del Ejemplar
- Nombre y edad del Ejemplar
- Nombre y predio de su Propietario o tenedor
- Una descripción que contemple las características del ejemplar que permita la identificación y una fotocopia del carné de vacunación vigente en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del laboratorio que las produce.
- Será obligatorio renovar el registro anualmente.
- Toda Mascota debe tener su respectivo collar y placa de identificación con el número de contacto del propietario,
- Las demás indicaciones que establezcan las Leyes que regulan esta materia. Estas conductas se tipifican como una falta leve.

Es obligatorio actualizar el registro anualmente en la oficina de administración. En el registro se anotará la historia de multas y sanciones que haya tenido el propietario del ejemplar y los incidentes de ataque en que se haya involucrado la mascota.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, lo anteriormente mencionado con relación a mascotas, la cría y tenencia de aves de corral, abejas, conejos, cualquier tipo de ganado vacuno, porcino, caprino u otra especie que impida la buena convivencia en comunidad y que no esté permitida por las autoridades competentes para mantener fuera de su hábitat. Igualmente se prohíbe que en las zonas verdes de unidades privadas de vivienda paste ningún animal, por lo que no se podrán tener caballos, burros, ni ganado vacuno en general, ni cualquier clase de animal que no pueda pernotar dentro de las unidades de dominio privado. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

## DERECHOS DE LAS MASCOTAS.

Las mascotas consideradas como seres vivos tienen derecho a:

- La vida y el libre desarrollo.
- Adiestramiento, trato considerado por parte de sus dueños.
- Protección y cuidados necesarios para su bienestar en comunidad, alejándolas de cualquier peligro o agresión provocada por sí mismo o por otro animal.
- Permanecer en condiciones locativas apropiadas en cuanto a la movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene que les brinde un confort para su condición animal.
- Mantener suministro permanente de bebida y alimento en cantidad y calidad suficiente, así como controles médicos, medicinas, vacunas, y los cuidados necesarios para asegurar su salud, bienestar y evitarle daño, enfermedad o muerte.
- Abrigo necesario y apropiado contra la intemperie.

## OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS DE MASCOTAS. Serán las siguientes:

- a) Los cerramientos que se habiliten dentro de las unidades de dominio privado para mantener a sus mascotas, deberán levantarse conforme al diseño y características indicadas y aprobadas por el Consejo de Administración y debidamente aprobadas por la asamblea, cerramientos que hacen parte del manual arquitectónico, constructivo y de paisajismo del Condominio Campestre Santa María de los Vientos. el residente que no cumpla con estos requisitos, será conminado por la administración para deshacer lo hecho y reemplazarlo de conformidad con estas disposiciones, o en su defecto se hará acreedor de la multa y/o sanción correspondiente. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- b) Mascota que transite por las zonas verdes y áreas comunes, deberá ser conducida por su propietario o responsable con cadena, correa o traílla. Se prohíbe el transito libre de toda clase de mascotas, en las zonas verdes y comunes sin su propietario o responsable, al igual que la movilización de los que puedan

causar perturbación o peligro para las personas o los bienes, de acuerdo con el comportamiento bien conocido por el propietario de la Mascota. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

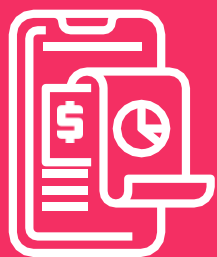
- c) Todos los propietarios o tenedores de mascotas están en la obligación de mantenerlos vacunados para el bienestar del animal y para evitar la propagación de enfermedades. En consecuencia, los propietarios o tenedores de mascotas están en la obligación de mantener sus vacunas al día y deben mantenerse aseados y libres de plagas tales como pulgas, niguas, garrapatas o piojos. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- d) Quien acompañe a las mascotas por las zonas comunes deberá llevar consigo una pala o bolsa destinada a recoger los residuos fisiológicos que haga su animal y deberá dejar en perfecto estado de limpieza y aseo las zonas por las cuales haya transitado la mascota. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- e) En las unidades de dominio privado todos los desechos de los animales deberán ser recogidos, de tal forma que no produzcan malos olores y tanto los animales como los lugares en que habiten deben estar perfectamente limpios y aseados. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- f) Si las mascotas son detectadas deambulando solas en las zonas comunes, por las cámaras de seguridad y/o lentes fotográficos, será suficiente para sancionar al propietario, de conformidad con las normas establecidas para el efecto en este manual.
- g) Los residentes que posean gatos como mascotas, están obligados a tener las respectivas areneras para que éstos no utilicen los jardines de los vecinos para hacer sus necesidades. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

#### PARAGRAFO SEGUNDO:

- a) Extensión. - Las reglas previstas en este Reglamento le serán aplicables a todas las mascotas que ingresen al condominio, así sea de manera ocasional y/o en compañía de visitantes de las unidades de dominio privado. los residentes visitados están en la obligación de informar a los visitantes que ingresen al Condominio con mascotas, las disposiciones sobre tenencia de mascotas, establecidas en el Condominio

Campestre Santa María de los Vientos cualquier daño o violación de estas disposiciones por parte de los propietarios de mascotas visitantes, será de responsabilidad del residente visitado, incluyendo las sanciones a que haya lugar.

- b) Sanciones.- La asamblea general de propietarios y el Consejo de Administración por delegación de la primera, son las autoridades facultadas para establecer las sanciones que se le podrán imponer a los propietarios de las mascotas que infrinjan las normas establecidas para su manejo, las sanciones que podrán ir desde la simple amonestación, hasta la orden de expulsión del Condominio a la mascota que no sea sometida por sus dueños a la normatividad contenida en el presente Reglamento Interno, debidamente aprobado por la asamblea.
- c) Perjuicios. - Todos los perjuicios ocasionados por una mascota al condominio, a las zonas de dominio común, a los bienes de dominio privado, a un residente, trabajador, visitante, o a cualquier animal deberán ser reparados de manera inmediata por el propietario de la mascota.
- d) Responsabilidad. - Quienes decidan tener mascotas deben asumir solidariamente todas las obligaciones y compromisos establecidos en el presente Reglamento Interno del Condominio Campestre Santa María de los Vientos.
- e) Libertad. - Respetando el libre derecho de tenencia de mascotas en comunidad, quienes no tengan animales deben ser comprensivos y consecuentes con la existencia digna, sus instintos y necesidades, sin esperar de ellos comportamientos humanos y admitir la permanencia de las mascotas autorizadas por este Reglamento Interno, en el Condominio Campestre Santa María de los Vientos.



## Normas para el uso del Salón Social y Gimnasio

# NORMAS PARA EL USO DEL SALON SOCIAL

Para el buen uso y aprovechamiento de este lugar, a través del Servicio de Alquiler, garantizando la tranquilidad de todos los Residentes en la realización de Reuniones Sociales y Familiares de los Residentes, se establece:

- a) Responsabilidad. -El anfitrión y/o solicitante del salón social debe ser residente del Condominio y es el responsable ante la administración y la comunidad, de dar buen uso a todos los elementos recibidos bajo inventario. debe observarse un comportamiento respetuoso y decoroso tanto de los residentes como de sus invitados y el cumplimiento estricto de las normas establecidas en este Reglamento Interno. Para hacer uso del mismos debe estar en paz y salvo en todo concepto en la administración.
- b) Clase de reuniones. -La Administración evaluará la destinación para la cual le soliciten la utilización del salón social y se reserva el derecho de admisión, en los casos que considere que la reunión anunciada por quien pretende alquilarlo, no es apropiada para este espacio.
- c) Reservación. Para tener derecho al alquiler del salón social, los residentes deberán estar al día con el Condominio en el pago de las cuotas de administración y demás expensas a su cargo. El salón deberá ser reservado por escrito, con al menos quince (15) días hábiles de anticipación a la reunión, anunciando el tipo de reunión y el horario deseado, siempre y cuando no sobrepase la hora límite permitido, el pago que se deba cancelar por concepto de reserva, así como el valor del depósito se hará en la oficina de administración, conforme a las indicaciones establecidas por el administrador, si en la fecha de uso del salón social el interesado no ha pagado el total de los dineros exigidos para tal efecto, no podrá hacer uso del mismo. Se deberá informar a la administración mínimo con 3 días de anticipación la relación de invitados para realizar oportunamente la logística de ingreso al Condominio y la vigilancia. La cancelación de la reserva por no realización del evento, debe ser notificada a la administración con ocho (8) días hábiles de anticipación a la celebración de la reunión, en caso contrario, el solicitante tendrá que pagar el valor correspondiente al alquiler como si lo hubiese utilizado.

- d) Horario. -La hora límite permitida para las reuniones en el Salón Social durante los días viernes, sábado y domingo si el lunes es festivo será hasta las 2:00 a.m. del día siguiente. Para los días restantes, la hora límite será las 10:00 p.m. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- e) Cuotas de sostenimiento. Las tarifas para el alquiler del salón social del Condominio Campestre Santa María de los Vientos, serán autorizadas por el Consejo de Administración y deben ser pagadas a la cuenta oficial del Condominio Campestre Santa María de los Vientos y presentando el soporte de pago en la oficina de administración. el dinero obtenido por este concepto, será destinado para el mantenimiento del mismo salón social y su dotación.
- f) Aseo. El valor por este servicio está incluido en la tarifa del alquiler.
- g) Depósito de garantía. Al darse la aprobación para el uso del salón Social, el Residente deberá firmar un contrato con la Administración y dejar un depósito por el valor vigente establecido por el Consejo de Administración, que le será devuelto solamente si no se han ocasionado daños a los bienes comunes e instalaciones, durante su utilización.
- h) Autorización. La autorización para utilizar el salón Social será otorgada por la Administración, previo cumplimiento de los requisitos contemplados en este reglamento. Dicha autorización permite el uso del salón social con la dotación existente, debidamente inventariada.
- i) Frecuencia de uso. -Si el solicitante desea realizar más de tres (3) eventos durante el semestre, podrá hacerlo siempre y cuando el salón no sea solicitado y reservado en el mismo horario, por otro residente que no lo haya alquilado o lo haya utilizado en menos ocasiones durante el semestre respectivo.
- j) Equipos de sonido. - Siempre que se usen elementos eléctricos de reproducción de sonido, así como instrumentos musicales, estos deben ser utilizados con un volumen prudente, que no perturbe la tranquilidad de los demás residentes del condominio, **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

- k) Zonas comunes. Toda reunión debe realizarse a puerta cerrada con el fin de no incomodar a los demás residentes del condominio. NO se permite extender la reunión a las zonas deportivas y demás zonas comunes, el incumplimiento a éste disposición dará lugar a las sanciones correspondientes. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- l) Devolución del salón. - Al terminar la reunión, el residente responsable debe entregar el salón al supervisor de vigilancia que se encuentre de turno, de acuerdo con el inventario recibido. El salón deberá ser devuelto a la administración el día siguiente hábil de la fecha de alquiler en las mismas condiciones de aseo y buen estado de todos los muebles y enseres del condominio, como le fue entregado.
- m) Daños. - Si se ocasiona algún daño, el solicitante está obligado al pago de los arreglos o devolución del bien correspondiente, dentro de los tres (3) días siguientes al uso del salón social. Si en el tiempo estipulado no se han arreglado los daños, estos se cubrirán con la suma dejada en el depósito. Si el valor de los daños es superior al depósito, el saldo se cargará a la cuota de administración. El incumplimiento a esta disposición dará lugar a las sanciones correspondientes.
- n) Sanción por incumplimiento. - En caso de aplicar sanciones, por incumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente artículo, los residentes o copropietarios responsables del alquiler no podrán hacer uso del salón durante los seis (6) meses siguientes a la fecha de aplicación de la sanción.

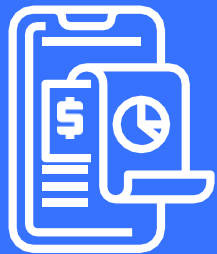
## NORMAS PARA EL USO DEL GIMNASIO.

Para el uso, operación y conservación del Gimnasio, garantizando el derecho de toda persona de usar las instalaciones, para su recreación y esparcimiento, se establecen las siguientes reglas de carácter obligatorio:

- a) Todo usuario e invitado deberá presentarse con ropa deportiva, tenis y toalla personal. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

- b) Por seguridad para quienes utilicen el gimnasio se prohíbe ingresar envases de vidrio o sin tapa, así como cualquier tipo de alimento en el área de pesas y equipos cardiovasculares. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- c) Después del uso de cualquier aparato, el usuario deberá dejarlo limpio y seco, limpiando los aparatos con toalla de mano desechable (papel) disponibles en el área del gimnasio para realizar este proceso. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- d) Para las áreas de pesas, el usuario deberá regresar a las áreas asignadas el equipo que utilice cuando termine su rutina (mancuernas, discos, barras etc.).
- e) La contratación de un instructor para entrenamiento personalizado quedará sujeta al reglamento de este servicio y será a cargo del usuario, previa autorización de la administración.
- f) Se acondicionará un área para que los usuarios acomoden sus maletines, mochilas, morrales o bolsas, en el área del gimnasio.
- g) Se restringe el uso del equipo cardiovascular por usuario a 20 minutos en hora pico por aparato, para dar un mejor cubrimiento a todos los usuarios. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- h) No se permite la entrada al área del gimnasio de acondicionamiento físico a usuarios e invitados menores de 16 años, sin la presencia de sus padres o autorización por escrito bajo la responsabilidad del mismo usuario residente. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- i) No podrán permanecer en el área del gimnasio las personas que no hagan uso de los aparatos localizados en dicha área, o que no esté haciendo el uso adecuado de los equipos. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- j) Está prohibido fumar y tomar bebidas alcohólicas, en el área del gimnasio. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- k) Es prohibido el uso de reproductores personales de música sin audífonos. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

- l) Se prohíbe la entrada a usuarios que presenten algún tipo de enfermedad de contagio, o presente alguna herida abierta. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- m) Se prohíbe trotar o correr en el área del gimnasio. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- n) En caso de presentarse un accidente por el mal comportamiento o mal uso de los equipos, por parte de los usuarios, será total responsabilidad de éstos las consecuencias que dicha situación genere.
- o) La administración del Condominio Campestre Santa María de los Vientos no se hace responsable por pérdida o daño de ningún elemento personal, por lo que se sugiere cuidar sus elementos personales o no llevar sino lo estrictamente necesario a esta área.
- p) Se debe contribuir con el aseo del lugar evitando botar basuras, u otros elementos al piso o en las maquinas. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- q) Se prohíbe apoyarse sobre los espejos y vidrios para evitar daño de los mismos, so pena de responder por el valor de los daños causados.
- r) El horario establecido para el uso del gimnasio, es de 5:00 a.m. a 10:00 p.m. de lunes a domingo. Esta conducta se tipifica como una falta leve.
- s) no está permitido el ingreso de mascotas al gimnasio. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**



Normas para el uso de las  
zonas deportivas

La zona deportiva es un espacio físico dedicado a actividades deportivas tales como baloncesto, voleibol, gimnasia y juegos infantiles. para su uso se deberán cumplir las siguientes normas:

- a) No se permitirá la ejecución de actividades diferentes a las mencionadas, con excepción de actividades de interés general para la copropiedad, programadas por la administración. La violación a esta disposición dará lugar a una amonestación o sanción según el caso. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
- b) No está permitido escalar sobre las estructuras de los tableros de baloncesto. La infracción a esta disposición dará lugar a una amonestación o sanción que corresponda. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

Cualquier daño a las mallas, tableros de baloncesto e infraestructura de encerramiento, ocasionado por el mal uso de la cancha y no por el desgaste natural de los materiales, deberá ser resarcido por el copropietario o residente responsable del daño, sin perjuicio de la aplicación de la sanción respectiva. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

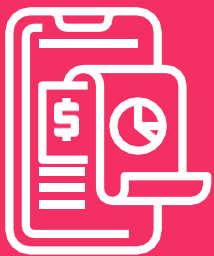
## CANCHA MULTIPLE

Para el uso equitativo, ordenado y razonable de la cancha múltiple del Condominio Campestre Santa María de los vientos, por parte de sus residentes e invitados, se establece:

- a) El uso de la cancha por parte de los menores de 12 años solo será registrado y permitido con la presencia de un adulto residente, su profesor de tenis o autorización de los padres del menor.
- b) Todo residente deberá respetar estrictamente el tiempo de uso de la cancha que se le asigne, se debe ceder la cancha respectiva y/o dejar de utilizarla inmediatamente cumplido el período asignado, salvo nuevo registro y asignación por parte de la persona autorizada por la administración, si no hay otras personas interesadas en utilizar la misma cancha. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

- c) El encargado de controlar el tiempo de utilización de la cancha, avisará a los jugadores 10 minutos antes de finalizar el turno asignado.
- d) Para usar estas instalaciones es obligatorio el uso de ropa y calzado adecuado, No está permitido jugar sin zapatos ni camiseta. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
- e) Al realizar la reserva de cancha, deberán comunicarse el nombre del residente responsable y numero de casa.
- f) Se hace entrega de la cancha en perfecto estado y cualquier daño ocasionado ya sea por un menor o visitante, el directo responsable será el propietario de la casa, quien deberá cancelar el valor correspondiente para reparar el daño causado.
- g) Deben registrarse los Jugadores con el nombre, el número de casa.
- h) Sólo se puede utilizar los elementos apropiados para dicho juego.
- i) El horario establecido para el uso de la cancha múltiple será desde las 6:00 a.m. hasta las 10:00pm.

# 20



Normas especiales

## NORMAS PARA EL USO DE LAS CARTELERAS.

La cartelera son una herramienta de comunicación entre los residentes, la administración, el Consejo de Administración, el comité de convivencia y los demás comités establecidos en el Condominio existe una cartelera en la sede social. para su uso se deberán cumplir las siguientes normas:

La administración tiene la facultad de utilizar libremente la cartelera y de autorizar su utilización al comité de convivencia y demás comités del Condominio para transmitir noticias, notificaciones, avisos, publicidad, solicitudes y demás comunicados de interés general para la comunidad.

- a) La administración tendrá a cargo el manejo de las publicaciones en las carteleras del condominio.
- b) Los copropietarios y residentes podrán hacer uso de las carteleras para comunicar mensajes informativos o publicitarios, dando a conocer el material a ser publicado y previa autorización de la administración del derecho de publicación.

## NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DE PARQUEADEROS DE VISITANTES.

### BAHÍAS DE PARQUEO:

Únicamente se permite el parqueo de vehículos motorizados tales como automóviles livianos, camionetas y motocicletas de visitantes, en casos de necesidad especial se podrá solicitar autorización por escrito ante la administración del condominio, para ser utilizado por un residente.

# NORMAS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

1. Ningún Propietario o Visitante podrá estacionar su vehículo fuera de los espacios expresamente demarcados o destinados para este propósito, con el fin de evitar que los mismos queden estacionados en zonas de circulación, en zonas verdes, en zonas de control ambiental, en andenes o en cualquiera otra zona que no tenga como destino específico el de parqueadero, bien sea privado o comunal, Igualmente no está permitido estacionar vehículos de carga diferentes a los determinados como vehículos familiares (de carga pequeños). **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
2. No está permitido estacionar en los parqueaderos privados o comunales, buses, busetas, camiones, furgones, volquetas, tracto camiones, y en general vehículos con una capacidad superior a tres (3) toneladas, salvo que sean utilizados para la realización de obras en beneficio del Condominio o para trasteos y mudanzas y por el tiempo mínimo indispensable para acometer esos trabajos. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
3. Todo Residente o Usuario en el Condominio que sea informado sobre algún perjuicio que este ocasionando su vehículo (fugas de gasolina, aceite o cualquier clase de líquido, entre otros), deberá hacerlo reparar inmediatamente, el infractor será responsable de todo perjuicio que cause con su conducta omisiva, la cual dará lugar a la amonestación o sanción respectiva. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
4. No está permitido hacer reparaciones y operaciones de mantenimiento a los vehículos dentro de los parqueaderos de las casas o en los parqueaderos de visitantes. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
5. No está permitido utilizar el área de parqueadero de las unidades de vivienda para almacenamiento y reparación de muebles y vehículos. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

6. Los residentes y usuarios de los parqueaderos del Condominio deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y por ningún motivo dejar las llaves de éstos en manos de los vigilantes del Condominio ni demás personal de la administración, igualmente evitar dejar en su interior objetos de valor. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
7. No está permitido el almacenamiento de combustible en los parqueaderos y depósitos. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
8. Cualquier daño causado por los residentes o usuarios de los parqueaderos del condominio, a cualquier vehículo debe ser reportado inmediatamente a la administración, **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
9. Está prohibido utilizar las vías y estacionamientos como áreas para la enseñanza de la conducción de vehículos automotores de cualquier índole. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**
10. Las zonas de parqueo en la sede social son únicamente para estacionamiento temporal, para quienes utilizan la sede social, zonas de recreación y deportivas, lo cual será controlado por el personal de vigilancia del condominio. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**

## NORMAS PARA LA CIRCULACIÓN AL INTERIOR DEL CONDOMINIO

1. No está permitido hacer uso del pito al interior del condominio, con excepción de los casos de emergencia, asociados a riesgo de salud o de seguridad. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
2. La circulación en las vías internas del Condominio se hará conservando siempre la derecha, a una velocidad igual o menor a la máxima permitida de 10 km/h. **El incumplimiento a esta disposición dará lugar a la sanción tipificada como grave.**

3. Está prohibido el aprendizaje y práctica de conducción dentro del Condominio y la conducción de vehículos por personas sin licencia de conducción. **Esta conducta se tipifica como una falta gravísima.**
4. No se permite dejar bicicletas, patines, patinetas, cuatrimotor, karts etc., en las zonas comunes del condominio, tales como portería, zona social, parque ni parqueaderos, en ningún caso la administración responderá por la pérdida o daño de los mismos. la infracción a esta disposición conllevará la sanción respectiva. **Esta conducta se tipifica como una falta leve.**
5. Los Residentes que requieran retirar algún vehículo de su propiedad a través de otra persona, que no sea su conductor habitual registrado en la portería del condominio, deben autorizar por escrito ante el personal de vigilancia de la portería, con indicación del respectivo vehículo y con firma del mismo propietario. el personal de seguridad no permitirá la salida de vehículos del condominio, que no cumplan con este requisito.

## CONTROL INGRESO Y SALIDA DE VEHÍCULOS VISITANTES

Para el ingreso de todos los vehículos de Visitantes se regirá por el siguiente procedimiento:

- a) El visitante deberá suministrar al personal de recepción en portería, un documento de identificación como requisito para su ingreso.
- b) No se permite utilizar la portería del Condominio para dejar o guardar elementos personales, así sea por corto tiempo, incluidas las llaves para accesos a las unidades de vivienda privada. la administración no se hace responsable por ningún objeto que se deje en portería, advirtiéndole que el personal de vigilancia no está autorizado para este efecto.
- c) La administración tendrá una planilla denominada "minuta de ingreso y salida de visitantes disponible para utilización por parte del personal de vigilancia en portería con el fin de llevar el control necesario, y debe contener:
  - Nombre del propietario y/o conductor del vehículo.
  - Numero de acompañantes.
  - Número del documento.

- Placa del vehículo.
- Número de la casa visitada.
- Hora de ingreso.
- Hora de salida.

Estas normas de control de ingreso y salida de visitantes del Condominio Campestre Santa María de los vientos, son de obligatorio cumplimiento por parte de residentes y visitantes. la empresa de vigilancia a través de reportes informará las novedades diarias a la administración y en caso de reportar infracciones o incumplimientos, procederá a aplicar las medidas sancionatorias establecidas en el presente Reglamento interno, con la finalidad de obtener siempre la seguridad de todos los residentes.