



### PRINCIPIOS RECTORES PARA LA SANA CONVIVENCIA



1. **LA VIDA:** Es un valor fundamental e inviolable y todos los residentes y propietarios asumen el compromiso de respetar este valor de los quienes habitamos en la unidad.
2. **EL RESPETO:** Toda persona es sujeto de derechos y deberes por tanto el respeto por los derechos ajenos es deber de todos los residentes y propietarios. Más allá carpintería met de los recursos legales previstos para reclamar un derecho, este principio es un compromiso ético de todos.
3. **TOLERANCIA:** Es condición fundamental para compartir el espacio de convivencia que demanda la vida en comunidad y vecindad; implica el reconocimiento de las diferencias entre las personas.
4. **HONRRRA Y BUEN NOMBRE:** Es el patrimonio moral de la persona y ningún residente o propietario vulnerar este derecho, sin **DISTINCION DE** edad, raza, sexo, religión, creencias políticas e ideologías o de cualquier índole.
5. **DERECHO AL DEBIDO PROCESO:** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.



**GUÍA 1: INGRESO Y RETIRO DE PERSONAS EXTERNAS, VISITANTES, EMPLEADOS Y DOMICILIARIOS:**

*Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 2 “Visitantes”).*



1. Todo visitante, empleado o domiciliario, debe ser anunciado por el portero y se permitirá su ingreso una vez el residente respectivo lo autorice.



2. Los vendedores de productos y servicios, deben ser autorizados expresa y únicamente por los Copropietarios o residentes. Serán registrados con nombre, documento de identidad, hora de ingreso y nombre de la persona quien autoriza el ingreso.



3. Ingreso de Domicilios: se permite el ingreso de domicilios al conjunto residencial. Por seguridad, la vigilancia deberá aplicar todos los procedimientos de control de visitantes, dar las instrucciones de movilidad al interior del mismo y demás indicaciones que se consideren necesarias. El tiempo de permanencia del domiciliario, no deberá exceder un periodo de 5 minutos.



4. La autorización para el ingreso de visitantes debe ser dada por una persona mayor o adulto responsable, la cual será dada por los canales vigentes de comunicación dentro del Conjunto.



5. Los residentes y/o propietarios deberán informar a la administración y al personal de vigilancia por escrito la autorización del personal que prestará el servicio de manera frecuente o periódica, así como su desvinculación.



6. Los residentes deberán instruir a su personal para que no realicen corrillos en la portería y zonas comunes, ni podrán hacer uso de la piscina.



7. El residente deberá proceder a informar al portero vía citófono que estos van a salir, a fin de evitar que deambule por otras unidades privadas o áreas comunes de la Copropiedad.



8. Por seguridad las entradas al conjunto residencial tanto vehicular como peatonal serán monitoreadas por las cámaras de seguridad las 24 horas del día 7 días a la semana



9. Los visitantes que ingresen en vehículos deberán parquear en las zonas definidas en la unidad como parqueaderos de visitantes, o en los parqueaderos que pertenecen a la vivienda que visitan.



10. No se permite el parqueo en vías vehiculares de la unidad, jardines o en parqueaderos de otras viviendas.



## GUÍA 2: SOLICITUD DEL SALÓN SOCIAL

Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 12 “Salón Social”).



1. La solicitud del salón social debe ser presentada por escrito a la Administración por lo menos con quince (15) días de anticipación.



2. Una vez sea confirmada la reserva; dentro de los ocho (8) días siguientes, el solicitante debe dejar en la portería la lista de los invitados.



3. En caso que haya doble solicitud de reserva se dará prioridad al residente que no lo haya usado con anterioridad dentro de un mismo periodo anual. La asignación se hará de acuerdo al orden en que se radiquen las solicitudes



4. El solicitante firmará el acta de compromiso de entregar en correcto estado, el Salón, baño social y áreas comunes que sus invitados usen, igual como lo encontró antes de acondicionarlo para la reunión.



5. El solicitante se compromete a cumplir con el Horario de uso así:

- a) Viernes, Sábado y días previos a festivos: De 10:00 a.m. a 12:00 a.m.
- b) Domingo a Jueves: De 10:00 a.m. a 10:00 p.m



6. Se debe moderar el volumen de los equipos de sonido, de forma que se escuche al interior del área social, a fin de que no perturbe la tranquilidad de los demás residentes.



7. Todo invitado antes de ingresar la conjunto deberá suministrar, para registro, el documento de identidad.



8. El área social no se prestará para fiestas o reuniones de empresas, entidades o personas ajenas al Conjunto, ni para fines comerciales o políticos.



9. El uso del salón social del Conjunto será únicamente para reuniones sociales de los residentes que se encuentran a paz y salvo, por todo concepto con la administración.



### GUÍA 3: MANEJO RESPONSABLE DE MASCOTAS

Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 14 “animales domésticos”).



-  1. Se prohíbe que los animales domésticos o mascotas deambulen solos, o hagan sus necesidades fisiológicas en las Zonas Comunes, sin la observación atenta y efectiva del dueño responsable, presto a recoger las necesidades fisiológicas de las mascotas (fecales y orina).
-  2. En caso de ser sorprendidos en áreas comunes, cualquier residente o empleado debe identificar el animal y mediante el registro de las cámaras de seguridad donde habita, informar a la Administración para tomar las medidas correctivas.
-  3. Sólo se permitirá el traslado de la mascota dentro del Conjunto acompañado de una persona mayor de 15 años, y llevado con trailla (correa) y bozal en las razas indicadas (**ver nota abajo**).
-  4. Los animales que habitan en el Conjunto residencial deben estar al día con sus vacunas reglamentarias por las normas del Ministerio de Salud y Protección Social y deberá registrarlo en la oficina de Administración.
-  5. Toda mascota que habite en el condominio, deberá tener una placa con su nombre y teléfono de su propietario, para poder estar seguros que son mascotas del Condominio, especialmente los gatos, por la cantidad que se encuentran en el.
-  6. Si se encontraran mascotas sin dueño, se dará aviso a las autoridades competentes.
-  7. Se prohíbe la permanencia de mascotas solas de residentes o visitantes en las zonas comunes de la copropiedad.
-  8. Las mascotas deberán ser atendidas correctamente, evitando que estos sean maltratados o que continuamente estén aullando o ladrando. En caso de existir molestia a los copropietarios de forma continuada por parte de una mascota, se hará un seguimiento y llamado de atención, y posterior sanción a su propietario de acuerdo a lo establecido en el capítulo de sanciones y multas.
-  9. En ningún momento se permitirá la presencia de mascotas en piscinas y en zona de juegos infantiles.

**Nota:** De acuerdo con el decreto en mención, se considera perros de manejo especial, los pertenecientes a cualquiera de las siguientes razas: Staffordshire terrier o Pit Bull Terrier, Fila Brasileiro, Rottweiler, Tosa Inu, Doberman, Presa Mallorquin, Presa Canario, Dogo Argentino, Cane Corso, Guaimarán, cualquier cruce entre estos o de estos con otras razas y canes que puedan revestir peligrosamente para la ciudadanía.








**GUÍA 4: USO DE ZONAS HÚMEDAS (PISCINA)**

Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 11 “Piscina”).

	1. Se define el horario de uso de las piscinas así: 9:00 a.m. a 21:00 p.m. todos los días, a excepción de los días de mantenimiento.
	2. No se permite el ingreso al área de piscina de comidas, bebidas, bebidas embriagantes, sustancias psicoactivas, ni envases de vidrio.
	3. Se prohíbe el ingreso a la piscina de personas en estado de embriaguez.
	4. No se permite el ingreso de objetos cortopunzantes, alambres, ganchos, vidrios, implementos de aseo personal como cuchillas para afeitarse, cortauñas, limas, corta callos, bronceadores, shampoo, jabones, etc.
	5. Por seguridad, no se permite la instalación de equipos eléctricos o electrónicos que requieran conexiones con extensión eléctrica.
	6. No se permite el uso de la piscina cuando haya mal tiempo por causa de lluvias y tormentas eléctricas. La vigilancia podrá dar aviso del cierre de la piscina y los Usuarios deberán acatar la solicitud.
	7. Personas con enfermedades infectocontagiosas o con algún tipo de heridas o laceraciones en la piel no podrán hacer uso de la piscina.
	8. Los niños menores de 12 años, deben ir acompañados de un adulto. Ley 1209/08, quien será responsable de la seguridad de su hijo o invitado.
	9. Se debe instruir a los niños para que en la piscina no se realicen necesidades fisiológicas, si se presenta el caso, el padre o tutor será el responsable del costo de los insumos que se requieran para el restablecimiento de la calidad del agua. En caso de que el daño sea causado por un invitado será responsabilidad del residente anfitrión.
	10. Se recomienda usar gorro, traje de baño adecuado y solamente en telas de Lycra o impermeable. No se permitirá el ingreso de bañistas a la piscina con ropa de algodón o similares. No se permite la práctica de nudismo o topless en la piscina o zonas comunes.
	11. Los usuarios deben ducharse antes de ingresar a la piscina, al usar bronceadores o bloqueadores debe ducharse de nuevo antes de ingresar a la piscina. Estos elementos deterioran el filtro y la calidad del agua.
	12. Se permitirá únicamente el uso de balones plásticos de inflar en la piscina o sus alrededores, evitar clavados o juegos que puedan



	producir traumatismos físicos a las demás personas, o que afecten su integridad física; igualmente que no arrojen toallas, chanclas y similares a la piscina, ni que los jóvenes o adultos permanezcan en la piscina de los niños, a menos que se esté supervisando a un menor.
	13. Atender las sugerencias y recomendaciones del personal de mantenimiento o guardas de control.
	14. Todos los usuarios del servicio de la piscina serán responsables de su propia seguridad, comportamiento en el área y sus actos deben ser responsables, en todo caso el Propietario será solidario con sus arrendatarios e invitados.
	15. Los usuarios deberán secarse siempre al salir del área de piscina, con el objetivo de garantizar temas de movilidad y prevenir caídas en zonas comunes.
	16. Se prohíbe cualquier acto que pudiera causar escándalo público dentro de la piscina o sus alrededores. Incurrir en esta conducta conllevará a los llamados de atención y sanciones que ameriten.
	17. Teniendo en cuenta que el tamaño de la piscina es insuficiente para el número de casas, se permitirá el uso de esta hasta 6 invitados por casa.



**GUÍA 5: MEDIDAS PREVENTIVAS - MENORES DE EDAD**






Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 19 “Medidas preventivas”).  
Artículo 52 Constitución Política de Colombia. -Artículo 20 numeral 19 y Artículo 30 de La 1098 de 2006 ley –  
artículo 66 ley 675 de 2001.

	1. Los niños menores de 15 años de edad podrán salir del Conjunto Residencial únicamente con sus padres o un adulto responsable autorizado. Para que los niños puedan salir sin compañía el padre deberá presentar en la portería una autorización escrita indicando la hora de salida del menor.
	2. La salida del Conjunto de menores de 15 años conduciendo automóviles, bicicletas, patines, <u>se impedirá</u> si no existe autorización expresa de sus padres o familiares mayores.
	3. Las vías del condominio no están diseñadas para usar como espacio de juego con aparatos de motor como tricimotos, cuatrimotos o carros, por lo que se recomienda a los padres de los menores o adultos responsables, que el niño, niña o adolescente que haga uso de ello sea, únicamente bajo su supervisión y responsabilidad.
	4. Por seguridad del menor el uso de patines, patinetas manuales y bicicletas podrá realizarse en vías de automóviles a una velocidad no superior a 20 kilómetros y únicamente en el horario de 9 am a 7pm los menores de siete (7) años deberán estar bajo el cuidado y acompañamiento de un adulto responsable.
	5. Se recomienda instruir a los menores, acerca de la convivencia y cuidado de las zonas comunes. en caso de presentarse alguna conducta indebida por el menor, el personal de seguridad, propietario o residente deberá informar por escrito a la administración para que sea este órgano quien tome las medidas correctivas con los adultos responsables del menor.
	6. El cuidado de los niños cuando salen a tomar el bus del colegio o cuando llegan, es por cuenta de los padres o personas responsables que deben estar atentos a ello.
	7. El uso de los juegos infantiles se autoriza para niños menores de diez (10) años.
	8. El horario de permanencia de los menores en el área de juegos infantiles es: a) Domingos a Jueves: hasta las 21:00 p.m.





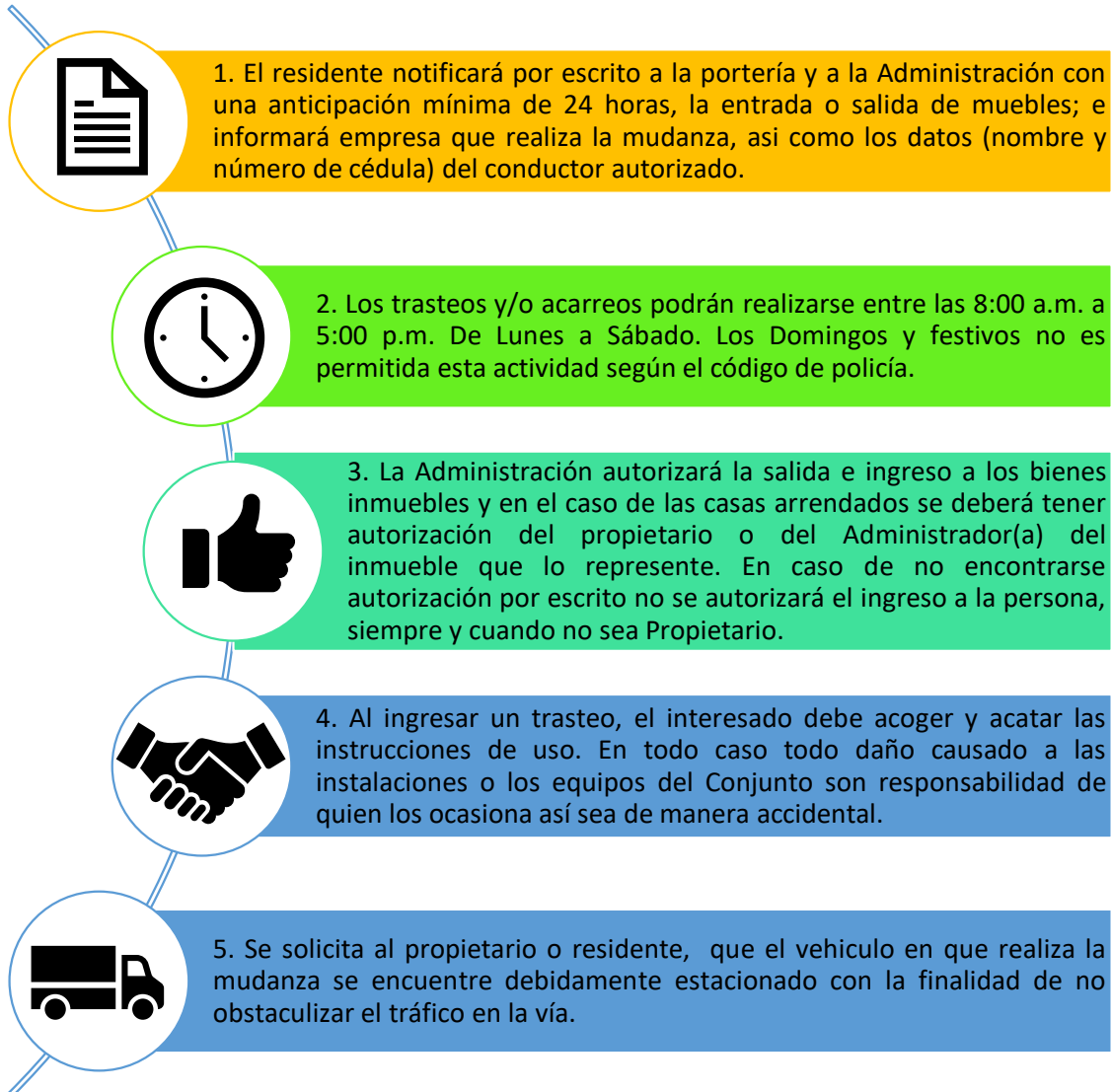
“GUÍAS PRÁCTICAS DE CONVIVENCIA”

	<p>b) Viernes, Sábados y Domingos cuando el Lunes es festivo: se permitirá hasta las 22:00 p.m.</p> <p>c) Después de las 22:00 p.m. esta zona podrá ser utilizada por personas mayores de 10 años teniendo en cuenta el derecho al descanso de los copropietarios. La presente norma se aplica a Residentes y visitantes.</p>
	9. El incumplimiento por parte de los Residentes y Visitantes sobre el comportamiento establecido en el presente manual permitirá al personal de seguridad, exigir el cumplimiento de las normas definidas y en el caso de los menores, avisar a los padres para que éstos corrijan las acciones de sus hijos.
	10. Los niños, adolescentes y adultos deben evitar gritos, pronunciar palabras soeces y vulgares en zonas comunes
	11. El no acatar al llamado bajo el debido proceso, será causal para la aplicación de la respectiva sanción, en conformidad a lo establecido en el artículo 60 de la LEY 675 de 2.001
	12. Los niños menores de 6 años no deben estar solos en las zonas comunes, se recomienda siempre estar acompañados, en caso de ver a un menor que no conozca, informar inmediatamente a la portería para que estos continúen con el protocolo de seguridad.
	13. Los daños que algún menor o adolescente llegare a ocasionar deberán ser cubiertos por el adulto responsable de él o ella.



## GUÍA 6: MUDANZAS

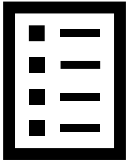





Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 23 “mudanzas”).





**GUÍA 7: REPARACIONES, MODIFICACIONES, REMODELACIONES Y ACONDICIONAMIENTO DE JARDINES**


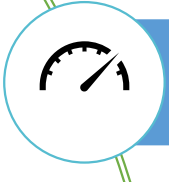





Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 24 “Reparaciones, modificaciones y remodelaciones”).

	<p>1. Cuando el propietario vaya a realizar ampliaciones a remodelar áreas comunes de uso exclusivo debe cumplir los requisitos legales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Autorización de la Asamblea de Copropietarios</li> <li>➤ La licencia expedida por Planeación de Jamundí</li> <li>➤ cumplir los requisitos internos de seguridad, aseo, convivencia, la uniformidad arquitectónica y la observación estricta de no modificar estructuralmente las viviendas, toda vez que se encuentran diseñadas por pachas de 4 viviendas, en mampostería estructural.</li> <li>➤ Si es necesario afectar la vivienda por remodelación y se debe afectar estructuralmente debe ser realizados los trabajos y autorizados por ingeniero civil ajustándose a la Norma de Sismo Resistencia 10 y al Reglamento con respecto a fachadas, estética y seguridad, garantizando la seguridad y estética de las adecuaciones realizadas.</li> </ul>
	<p>2. Cuando se trate de reparaciones urgentes que estén afectando a la estructura o la convivencia de los residentes o inciden en una forma grave en el Conjunto, se debe cumplir de inmediato con su reparación.</p>
	<p>3. Los trabajos de remodelación, reparaciones o mantenimiento de jardinería se efectuarán:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) De lunes a viernes: De 8:00 am a 12:00 pm. y de 1:00 p.m. a 5:00 p.m.</li> <li>b) Los sábados: De 8:00 a.m. a 2:00 p.m.</li> <li>c) Días festivos: No se podrán realizar trabajos.</li> </ol>
	<p>4. El personal contratado para obras de remodelación se someterá a todos los controles de entrada y salida del Conjunto, con la respectiva seguridad social de los mismos.</p>
	<p>5. Los materiales de construcción no podrán acumularse en los parqueaderos, ni en la áreas comunes.</p>
	<p>6. Los escombros dejados en la parte externa y antejardines de las casas, deberán ser retirados todos los fines de semana, los días sábados en las horas de la mañana. De no hacerse, la administración quedará autorizada para recogerlos y repetir el costo de esta labor al copropietario, en el recibo de administración. Este tema será aprobado por Asamblea y formará parte del capítulo de sanciones.</p>
	<p>7. Se prohíbe el uso de guadañas o elementos que generen ruido ya sean en jardinería externa o de su propiedad en los horarios diferentes mencionados en el numeral 3.</p>



## GUÍA 8: VEHÍCULOS, MOTOS Y BICICLETAS


Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 21 “Vehículos, motos, bicicletas”).

-  1. Todo auto, moto, camioneta o carro que ingrese al conjunto residencial, deberá ser registrado con su placa y modelo en la bitácora de portería, indicando la constancia con la que se ingresará a la unidad.
-  2. La velocidad al entrar y salir del parqueadero debe ser a 10Km./hora, tomando todas las precauciones necesarias.
-  3. Los vehículos estacionados en los parqueaderos comunes, deben quedar debidamente cerrados, los objetos de valor dejados en el interior de los mismos serán responsabilidad de cada Propietario.
-  4. La movilización de vehículos por terceras personas será previamente autorizada por su Propietario y comunicado por escrito a la portería.
-  5. Las bicicletas, patines y juguetes en general son responsabilidad de sus Copropietarios y no deben abandonarse en los parqueaderos de visitantes ni en las Zonas Comunes.
-  6. Los automóviles, bicicletas o motos deben ser debidamente estacionados en los lugares indicados, sin invadir la vía, ni ocasionar daño u obstrucción de paso a otros vehículos. Los vehículos estacionados en el interior del Conjunto quedarán bajo la responsabilidad de cada Propietario.
-  7. el volumen de los equipos de sonido de los vehículos debe ser moderados al interior del conjunto, pues por respeto al descanso de los vecinos no se permiten sonidos estridentes.



## GUÍA 9: CIGARRILLO, TABACO Y SUS DERIVADOS

El presente capítulo obedece a las siguientes leyes: LEY 1335 DE 2009 ARTICULO 18-19- 20-21 –31 LEY 675 DE 2001 ARTICULO 74

	<p>1. Por respeto, comodidad y salud de los residentes y propietarios, el consumo de sustancias psicoactivas, alucinógenos, tabaco, cigarrillo y sus derivados, queda prohibido en zonas comunes. (senderos, pasillos, salón social, piscina, parqueaderos y todo lugar que se catalogue como zona común).</p>
---	--

## GUÍA 10: USO DE ZONAS COMUNES

Las zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes.




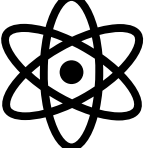




Son zonas comunes:

- El salón social.
- Los andenes, corredores y vías de circulación.
- La portería y los cuartos de basura.
- La oficina de administración
- La sala de espera frente ubicada frente a portería
- Las zonas verdes.
- Las rejas que rodean el Conjunto.
- Interruptores de luz.
- Parque infantil.
- Los bombillos en los corredores y luminarias del parqueadero.
- Las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de Citofonía, de teléfono, etc.
- Cubiertas y fachadas.
- Parqueaderos y áreas aledañas del parqueadero.

Son zonas comunes de uso privado:

- Ventanas de los inmuebles.
- Puertas de los inmuebles.
- Las paredes que colindan entre los inmuebles.
- Los parqueaderos.



	<p>1. Los residentes y/o visitantes deben respetar a los guardas de seguridad, personal de aseo y de administración, manteniendo comportamientos apropiados en las zonas comunes. No deben dirigirse con agresiones verbales, ni físicas ni palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, ya que los guardas de seguridad, personal de aseo y de administración están realizando su rol y cumpliendo con los lineamientos dados por la Administración y el Consejo de Administración</p>
	<p>2. No es permitido prestar o arrendar zonas comunes de uso exclusivo como son los parqueaderos a personas que no viven, ni pertenecen al conjunto.</p>
	<p>3. Está prohibido realizar alguna modificación o alteración al diseño y estructuras de las zonas comunes como lo es cambiar de color a las fachadas, balcones y rejas, sembrar árboles, plantas o jardines que afecten las zonas comunes de tránsito y recreación sin la debida autorización y aprobación del Consejo y/o la Administración.</p>
	<p>4. Se prohíbe Introducir o mantener dentro del conjunto materiales inflamables, explosivos, corrosivos, antihigiénicos, que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias al vecindario, o que puedan representar riesgo a las estructuras o enseres de la unidad y a la vida e integridad de las personas.</p>
	<p>5. Los servicios públicos ubicados en las zonas comunes son única y exclusivamente para el uso de estas. Se prohíbe el uso para el beneficio particular de estos servicios.</p>
	<p>6. El cuarto de basuras debe ser utilizado en la debida forma. Está prohibido dejar bolsas de basura en general fuera del depósito. Se prohíbe sacar escombros de obras y dejarlos en el cuarto de basuras o en las zonas comunes del conjunto. De acuerdo con el Código de Policía, el propietario y/o residente debe aplicar el procedimiento para la eliminación del escombros, asesorarse con la Administración.</p>
	<p>7. Los daños causados a las áreas comunes por un Propietario, residente o visitante tendrán un lapso de <b>72 horas</b> para solucionar el daño una vez la Administración lo ha notificado. Pasado este término la Administración se encargará de efectuar las reparaciones y trasladará el costo a la cuenta de Administración del respectivo propietario.</p>
	<p>8. Ejecutar de inmediato las reparaciones en los bienes privados, incluidas las redes de servicio ubicadas dentro de unidad privada. La omisión puede ocasionar perjuicios al Conjunto y a otros bienes privados; de igual manera puede significar riesgos para las personas en su integridad física En todo caso los daños que se presenten desde una unidad privada a otra o a las zonas comunes deben ser reparados dentro del término definido en el artículo anterior.</p>



### GUÍA 11: INGRESO DE TRANSPORTE PÚBLICO

Extraído del del Manual de convivencia - Conjunto 5 Cedros del Castillo (Capítulo 2 “Visitantes”).



1. No se permite la entrada de transporte público (buses escolares, taxis, uber, mototaxi, bicitaxi, piratas), al conjunto residencial.



2. Sólo se permitirá el ingreso de los medios de transporte público anteriormente mencionados en caso de emergencia médica y/o condición médica o que dejen o recojan a una persona en situación de discapacidad.



3. El guarda que permanezca en la portería debe llevar un registro que contenga fecha, hora, nombre, apellidos y No. de identificación de las personas que ingresen al Conjunto. Esta información será reservada.



4. Todo transporte público debe ser anunciado por el portero y se permitirá su ingreso una vez el residente respectivo lo autorice.



5. La autorización para el ingreso de transporte público debe ser dada por una persona mayor o adulto responsable, la cual será dada por los canales vigentes de comunicación dentro del Conjunto.



6. El residente deberá proceder a informar al portero vía citófono que estos van a salir, a fin de evitar que deambule por otras unidades privadas o áreas comunes de la Copropiedad.