

**CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.
ANEXO A**

REGLAMENTO INTERNO USO ZONAS COMUNES NO ESENCIALES.

GENERALIDADES.

INTRODUCCION.

El presente reglamento define los criterios y procedimientos generales para el uso adecuado de las zonas comunes no esenciales del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** buscando que los residentes puedan utilizar ampliamente todos los servicios de manera sostenible y preservando la convivencia y armonía de la copropiedad.

MARCO NORMATIVO

PRIMERO: El **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, conforme con escrituras públicas número 5.744 del 20 de junio del 2023 de la notaría 15 de Medellín y posteriormente modificada mediante la escritura pública 12.369 del 01 de noviembre del 2023 de la de la notaría 15 de Medellín.

SEGUNDO: Que el artículo 60 de la ley 675 de 2001 que a su tenor literal indica:
ARTÍCULO 60. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando estas se hayan creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO. *En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con las especificaciones que procedan para cada evento específico.*

TERCERO: Conforme con lo anterior, habiéndose creado dentro del reglamento de propiedad horizontal como órgano administrativo el consejo de administración, al cual se le dio en el artículo 32: “el consejo de administración y los consejos de administración sectoriales, según el caso, podrán reglamentar el uso de los bienes de dominio común con la finalidad de garantizar su utilización racional y optima”, tendiente a que se mantenga el orden, el aseo y la armonía entre los ocupantes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, se establecen las siguientes normas internas que regulan la convivencia en áreas y zonas comunes, las cuales conjuntamente con las establecidas en el reglamento de propiedad horizontal podrán ser objeto de sanción, con fundamento en las siguientes disposiciones: Reglamento de propiedad horizontal escritura públicas número 5.744 del 20 de junio del 2023 de la notaría 15 de Medellín y posteriormente modificada mediante la escritura pública 12.369 del 01 de noviembre del 2023 de la de la notaría 15 de Medellín, capítulo XVIII, artículos: 112, 113, 114, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 y 126.

CUARTO: Según asamblea ordinaria celebrada el 04 de mayo de 2024, se eligió al consejo de administración, con sus miembros principales y suplentes, quedando facultados para la toma de decisiones otorgadas en la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, y demás acordes.

QUINTO: Con el fin de adoptar un único texto normativo, el consejo de administración, con la ayuda del comité de convivencia, ha determinado realizar la presente compilación de las decisiones tomadas en las reuniones por los organismos de dirección y administración, en el cual se determinan las normas que reglamentan el uso de los bienes y servicios comunes y la convivencia en la comunidad,

RESUELVE:

PRIMERO: Adoptar el presente reglamento interno de zonas comunes no esenciales para regular la convivencia, comportamiento y el uso adecuado de estas áreas en el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**

SEGUNDO: Corresponderá al administrador y al comité de convivencia dar a conocer el contenido de este, haciendo entrega del texto en forma documental o virtual a todos los propietarios y ocupantes de los bienes privados que conforman el **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**

TERCERO: Que el texto del Reglamento Interno del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** para la regulación de las áreas y zonas comunes, es el siguiente:

REGULACIONES GENERALES AL USO Y DISFRUTE DE LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES.

ZONAS COMUNES NO ESENCIALES. Los siguientes espacios son considerados zonas comunes no esenciales, los cuales pueden ser usados por los residentes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**, para el disfrute, goce, entretenimiento o descanso.

Zonas húmedas:

- Piscina
- Jacuzzi
- Sauna
- Turco
-

Zonas de juegos:

- Parque infantil
- Salón infantil
- Salón de video juegos
- Lounge
- Gimnasio

Zonas sociales:

- Salón social

- BBQ
- Coworking y sala de reuniones
- Pet wash.

NORMAS GENERALES DE USO EN LAS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES.

Las siguientes normas se encuentran contenidas en el manual de convivencia y son las principales directrices para conservar la armonía, el equilibrio y las buenas relaciones entre residentes:

- Mantener y guardar una conducta respetuosa y un lenguaje apropiado, enmarcados en los valores y principios de urbanidad, definidos para el conjunto, en cualquier circunstancia de: tiempo, modo, lugar y con todas las personas. No emplear palabras descorteses, soeces o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.
- El acceso, uso, goce y disfrute de las zonas comunes no esenciales se facilitará a los residentes de la unidad que estén a paz y salvo a la fecha con todos los cobros facturados por parte de la administración en el momento de solicitar el servicio (cuota administración, cuotas extras, sanciones); y son ellos los encargados de velar por el buen uso de estas zonas y serán los responsables de los daños que allí se ocasionen directamente o por terceros invitados.
- Todos los copropietarios, tenedores o inquilinos son solidarios y velarán por el uso responsable, aseo, orden y cuidado de las zonas comunes y serán los responsables de los daños que allí se ocasionen directamente o por terceros invitados.
- No se permiten reuniones religiosas que vayan en contra de las buenas y sanas costumbres en zonas comunes esenciales y no esenciales.
- No se permiten reuniones o eventos con fines políticos en zonas comunes esenciales y no esenciales.
- No se podrán sembrar especies o plantas, realizar adecuaciones o decoraciones en las zonas comunes que perjudiquen la infraestructura, si no han sido validadas y autorizadas previamente por la administración.
- No se permite el libre tránsito de mascotas por las zonas comunes no esenciales, siempre deberán estar bajo cuidado y responsabilidad del propietario o de un adulto y debe conducirse siempre con trailla.
Los caninos que son consideradas razas potencialmente peligrosas deben llevarse siempre con bozal, en concordancia con el código nacional de policía y convivencia (ley 1802 de 2016) o las normas que la modifiquen o reformen, en los aspectos de razas potencialmente peligrosas.
Aquellas personas que hagan uso de mascotas de apoyo para sus desplazamientos o actividades, tales como perros guías deberán demostrarlo mediante la presentación de la certificación médica.
- Todas las áreas sociales, deportivas y húmedas tendrán acceso restringido de mascotas, excepto los perros guías, lazarillos o de compañía, por lo cual se debe acreditar la certificación médica, si así lo disponga ante la administración.
- Los eventos privados de los residentes realizados en las zonas comunes no esenciales no deberán invadir la tranquilidad, descanso y armonía de los

demás residentes, igualmente no deben afectar o alterar la seguridad de la copropiedad.

- Los espacios y áreas comunes son de uso compartido para los residentes. Las personas que usen estos espacios son responsables del buen uso de los objetos, mobiliario, máquinas e infraestructura.
- El uso de las áreas húmedas o deportivas es responsabilidad del residente, las rutinas y actividades se realizarán bajo su propio criterio, siendo necesario que revise periódicamente sus condiciones de salud y autocuidado.
- Los menores de doce (12) años deberán estar acompañados en todo momento por sus padres o un adulto mayor de edad, responsable para poder hacer uso de las zonas comunes.
- Los padres de los menores de 18 años se responsabilizan por la seguridad y la conducta de sus hijos.
- Los residentes que hagan uso de las zonas comunes no esenciales serán los responsables por la conducta y seguridad de sus invitados de cualquier edad.
- Todas las personas tienen el deber de reportar directamente en la administración cualquier situación anormal, faltas al reglamento, incidentes de convivencia o de seguridad que se evidencien en las instalaciones de la copropiedad por el mal uso o uso inapropiado que estén en contravía de las normas regulatorias.
- En caso de lluvia, tormenta eléctrica, problemas mecánicos u otras circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, la administración o a quien esta delegue, se reserva el derecho de suspender el servicio de diferentes zonas comunes no esenciales para preservar la integridad de las personas y el debido uso de los espacios.
- No se permite elementos, vallas o demás piezas publicitarias, así como cámaras de video para usos comerciales, sin previa autorización de la administración.
- Todos los usuarios deben tener buen comportamiento, respeto y acatamiento de las normas de seguridad, bioseguridad, higiene, orden y uso adecuado de todos los elementos que se encuentren en las instalaciones.
- El porte legal o ilegal de armas de fuego o cualquier tipo de armas blancas está totalmente prohibido dentro de las zonas comunes no esenciales, excepto el personal de vigilancia y de la Policía Nacional.
- No utilizar vestidos de baño o prendas translúcidas o desplazarse desnudo dentro de los vestidores, realizar exhibicionismos, actos obscenos o cualquier otro comportamiento que atente con la sana convivencia y respeto hacia los demás usuarios y trabajadores.
- La única área donde se puede transitar con vestido de baño es la piscina y zonas húmedas.
- El uso de vestidores y baños se realiza según el género de la persona. Todos los niños deben estar acompañados siempre por un (1) adulto responsable.
- La administración, o quien esta delegue (vigilancia o servicios generales) tendrá la facultad de restringir el ingreso a residentes, cuando ya se encuentre superada la capacidad máxima de ocupación o aforo, establecida en número de personas para cada área, de acuerdo con el presente documento.
- La administración, o quien esta delegue (vigilancia o servicios generales) podrá impedir o retirar de las zonas comunes no esenciales a los residentes o invitados que se encuentran en estado de embriaguez, bajo efectos de sustancias alucinógenas, alto grado de excitación, o quienes, con sus

actitudes y actuaciones, estén incomodando la tranquilidad y disfrute de los demás residentes.

- Está prohibido fumar o el consumo de sustancias alucinógenas y de licor en estos lugares. El licor se exceptúa en salón social y el área de BBQ, donde se autoriza hacerlo con moderación.
- No se deben dejar ropas, ni objetos abandonados en las zonas comunes no esenciales, la administración no se hará responsable de ellos.
- Los usuarios del baño turco, sauna y gimnasio lo harán bajo su propia y absoluta responsabilidad, exonerando de toda responsabilidad a la copropiedad o entes administrativos de la misma ante cualquier reclamación por accidentes o incidentes sufridos, así como por traumas y quebrantos de la salud que pudieren presentarse por falta de prevención por parte de los usuarios.
- Los usuarios de las zonas comunes no esenciales deben seguir las instrucciones de los avisos colocados en cada área, para así proteger su integridad y garantizar el uso adecuado de la misma.
- Los usuarios que se encuentren en embarazo ó padezcan de problemas cardíacos, de diabetes o alguna enfermedad crónica, deben guardar precauciones o consultar a su médico antes de hacer uso del baño turco, sauna o gimnasio.
- No se debe llevar envases de vidrio a las áreas comunes no esenciales, se exceptúan de esta norma el salón social, lounge y el BBQ.
- Se prohíbe el ingreso y la utilización de equipos de sonido y grabadoras a las áreas comunes, se exceptúan de esta norma el salón social, lounge y el BBQ, quienes deberán hacer uso en niveles de volumen bajo. En las demás áreas podrán usarse otros dispositivos como celular, iPod, mp3, mp4, celulares y los que se puedan usar con audífonos o con volumen bajo.
- Se prohíbe la colocación de clavos tornillos, puntillas, para instalar elementos decorativos, al igual que instalar cualquier tipo de decoración con cinta abrasiva en paredes y techos, pues estos deterioran la pintura, generando un mal aspecto de las instalaciones. Cualquier daño generado deberá ser reparado.
- Todos los elementos tales como bombas, serpentinas, avisos que sean colocados al interior de las áreas no esenciales, deben ser retirados a la terminación del evento correspondiente. El inventario y las instalaciones deben ser entregadas en el mismo estado al momento del recibo de la zona común, según la planilla destinada para tal fin.
- Para determinar el orden en el uso o reservas de las zonas comunes, la administración implementará un web site o una aplicación tecnológica, donde los copropietarios, tenedores o arrendatarios puedan inscribirse para el disfrute y goce de estos espacios.
- Los martes queda establecido como el día de mantenimiento general y a detalle de todas las áreas sociales, por lo cual no se prestará el servicio en ningún horario, ni en ninguna amenidad.
- El horario de recepción y entrega de las amenidades será los días que se encuentre reservado, entre las 09:00 a.m. – 10:00 a.m., teniendo en cuenta la disponibilidad del personal de servicios generales.

DEL USO DE LAS ZONAS HUMEDAS.

NORMAS GENERALES DE USO.

- El horario para utilizar las zonas húmedas de la copropiedad será:
 - Lunes a viernes entre las 11:00 am y las 7:00 pm;
 - Sábados, domingos y feriados entre las 10:00 am y las 6:00 pm, según sea requerido y dicte las situaciones específicas.
- Los martes queda establecido como el día de mantenimiento general y a profundidad de estas áreas, por lo cual no se prestará el servicio en ningún horario.
- Para el disfrute y goce de la mayor cantidad de usuarios en las zonas húmedas se establece un límite de tiempo de permanencia; así como un aforo de acuerdo con el espacio disponible de la siguiente manera:

Aforo máximo permitido para las zonas húmedas:

- | | | |
|------------|---------|------|
| ● PISCINA: | TREINTA | (30) |
| ● JACUZZI | SEIS | (6) |
| ● SAUNA: | OCHO | (8) |
| ● TURCO: | OCHO | (8) |

Tiempo límite de permanencia en horas con el aforo límite:

- | | | |
|------------|-----|-----|
| ● PISCINA: | DOS | (2) |
| ● JACUZZI | UNA | (1) |
| ● SAUNA: | UNA | (1) |
| ● TURCO: | UNA | (1) |

- Se recomienda el uso de las zonas húmedas con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante. Queda prohibido su uso con cualquier otro tipo de indumentaria.
- Los residentes deben cambiarse en los lugares destinados en las zonas húmedas para tal efecto y llevar toalla para el secado antes de ingresar al área residencial nuevamente, con el objetivo de evitar que se mojen los pasillos y los ascensores.
- Está prohibido lavarse el cabello, afeitarse, depilarse o arreglarse las manos o los pies en estas zonas.
- Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo, enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar las zonas húmedas.
- No se permite hacer ninguna clase de fiestas en las zonas húmedas. Excepto las actividades lúdicas grupales en la piscina que requieren la reserva previamente o autorización de la administración.
- No entrar o circular en las zonas húmedas con bicicletas, patines, mascotas; entre otros artículos que puedan incomodar o causar lesiones a los demás residentes, se exceptúa los inflables para uso en piscina.
- Está prohibido ingresar alimentos, refrescos y bebidas embriagantes, ni artículos de vidrio que pongan en riesgo su seguridad y la de los demás.
- Se recomienda el consumo de bebidas hidratantes y agua embotellada en recipientes plásticos o en termo de uso personal.
- Está prohibido realizar juegos bruscos en las zonas húmedas que afecten la seguridad personal y de otros usuarios, así como el uso inadecuado de las mismas.

RECOMENDACIONES USO DE LA PISCINA Y JACUZZI

- Para la reglamentación de todo lo relativo, a la piscina del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H**, se aviene a lo establecido en la ley 1209 de 2008 así como demás normas que la complementen, modifiquen y adicione sobre piscinas de uso restringido para lo cual se debe cumplir con las siguientes normas:
 - Se recomienda el uso de la zona de piscina con vestido de baño lycrado y obligatoriamente con gorro de baño. En la parte exterior o playa (zona colindante de la piscina), se debe utilizar calzado de suela de caucho antideslizante.
 - No se debe dejar ropas abandonadas alrededor de la piscina, barandas lugares visibles, y de cerramiento de la piscina.
 - Obligatorio antes de usar la piscina, ducharse para disminuir el exceso de bronceadores y aceites; ya que estos deterioran los equipos de la piscina (filtros y bombas), y alteran el PH de la misma.
 - Se recomienda no utilizar camas, flotadores o neumáticos que por su tamaño eviten la libre circulación en la piscina.

PROHIBICIONES USO DE LA PISCINA Y JACUZZI.

- Se prohíbe arrojar al agua: basura, sillas, piedras, bolsas o cualquier material que deteriore la higiene, salubridad o la seguridad de la piscina o jacuzzi.
- Evite ingerir agua de la piscina o jacuzzi. Haga todo lo que pueda para evitar que el agua entre en su boca.
- Está prohibido realizar juegos bruscos tales como pirámides, clavados y demás en la piscina o jacuzzi y sus alrededores.
- El área de la piscina está dotada de servicios sanitarios, haga uso adecuado de ellos para sus necesidades fisiológicas.

RECOMENDACIONES USO SAUNA Y TURCO

- No utilice joyas, relojes ni otros objetos personales.
- Tome una ducha, preferiblemente con agua fría, antes de ingresar al turco.
- Ingrese a la cámara del turco y acondicione su cuerpo a la temperatura de la cámara durante un tiempo de 15 minutos, salga y proceda a ducharse con agua fría. Repita este ciclo como máximo tres veces más y finalice con una ducha fría.
- Durante todo el proceso se recomienda ingerir bebidas hidratantes, pero no dentro del área de zona húmeda.
- No exceda de 30 minutos por cada ciclo dentro de las cámaras. La exposición excesiva es dañina para la salud y puede producir taquicardia, debilidad, mareos y desvanecimientos.
- Los tiempos aquí sugeridos son un parámetro para fijar los ciclos de estancia en las diferentes cámaras, el no tenerlos en cuenta es un grave error, sobre todo si se hace de manera indiscriminada para todas las personas.
- Cada persona necesita determinado tiempo de permanencia en cada una de las cámaras, propio de ella e incluso distinto para la misma y bajo su responsabilidad y condición médica que pueda tener. Si se llegara a cambiar las condiciones de temperatura y humedad, cambiaría la situación de su organismo arriesgando su salud. Por lo tanto, se debe evitar las

modificaciones en la graduación de temperatura y humedad de las diferentes cámaras.

PROHIBICIONES USO DEL SAUNA Y TURCO.

- Queda totalmente prohibido realizar actos obscenos dentro del sauna y turco.
- Por el uso familiar queda terminantemente prohibidos actos de desnudez, toples y demás que atenten contra las sanas costumbres, además todas aquellas que estén incluidas en el código nacional de policía.
- Queda totalmente prohibido la manipulación de los equipos usados en el sauna y turco.

NOTA: El no acatar las recomendaciones consignadas puede generar un evento adverso tales como: lesiones, heridas o la muerte, recuerde que el uso de estas amenidades está bajo la responsabilidad de cada persona.

DEL USO DE LAS ZONAS DE JUEGOS Y ESPARCIMIENTO.

- El horario para utilizar las zonas de juegos y esparcimiento de la copropiedad será entre las 7:00 am y las 10:00 pm, de lunes a domingo, según sea requerido y dicte las situaciones específicas.
- Los martes queda establecido como el día de mantenimiento general y detallado de estas áreas, este día no se prestará el servicio en ningún horario.
- Para el disfrute y goce de la mayor cantidad de usuarios en las zonas de juegos y esparcimientos, se establece un límite de tiempo de permanencia, así como un aforo de acuerdo con el espacio disponible de la siguiente manera:

Aforo máximo permitido para las zonas juegos:

- | | | |
|-------------------------|------------|------|
| ● PARQUE INFANTIL. | SIN AFORO. | |
| ● SALÓN INFANTIL. | TREINTA. | (30) |
| ● SALÓN DE VIDEO JUEGOS | VEINTE. | (20) |
| ● LOUNGE. | VEINTE | (20) |
| ● GIMNASIO. | TREINTA. | (30) |

Tiempo límite de permanencia en horas, cuando el aforo está al límite:

- | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------|
| ● PARQUE INFANTIL. | SIN LIMITE DE TIEMPO. | |
| ● SALÓN INFANTIL. | UNA - VEINTICUATRO | (1)(24) |
| ● SALÓN DE VIDEO JUEGOS | UNA. | (1) |
| ● LOUNGE. | VEINTICUATRO | (24) |
| ● GIMNASIO. | UNA. | (1) |

NORMAS GENERALES DE USO DE LAS ZONAS DE JUEGOS Y ESPARCIMIENTO.

- La reserva del lounge se hace mediante el sitio web y tendrá un valor establecido en conjunto por el consejo y la administración. Su préstamo será por un lapso de 24 horas, al término del cual será entregado en las mismas condiciones de aseo y mantenimiento.
- No se podrán hacer reservas con antelación para el uso del salón de video juegos, el cual estará sujeto a disponibilidad en el momento de solicitarlo. Para el uso de estos, se deberá solicitar a la administración o en portería en el momento de querer ser utilizados, quien entregará los elementos necesarios para el juego (raquetas y bola de pingpong; controles de video juegos, lanzadores y discos) y le dará apertura al salón.
- En caso de existir varios usuarios requiriendo los juegos, el tiempo por juego no superará los 60 minutos.
- No se deberán mover del lugar de instalación las mesas de billar, ping pong, ni demás elementos.
- No se deberá retirar del salón ningún elemento de este.
- Esta área se comparte con población infantil, por lo tanto, no se permite fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas.
- El servicio está sujeto a disponibilidad.
- El salón de video juegos y juegos de mesa será utilizado para práctica deportiva, formativa y recreativa únicamente por los residentes y sus invitados. Por ningún motivo ninguna persona natural o jurídica podrá hacer uso de los escenarios para dictar cursos, clases particulares, organizar torneos o competencias deportivas.
- Toda actividad debe ser coordinada a través de la administración o portería, tanto para la entrega de elementos de juego como para la devolución de estos.

RECOMENDACIONES USO PARQUE INFANTIL.

- El uso y goce del parque infantil será responsabilidad absoluta de los padres o mayores de edad responsables.
- La edad máxima para uso de los elementos del parque infantil será de doce (12) años, teniendo en cuenta siempre las proporciones para su uso.
- En caso de lluvia, la administración o quien esta designe está autorizada para avisar y dar por terminado el uso, los riesgos que se puedan generar de su uso.
- Se debe cuidar de todos los elementos con los cuales cuenta el parque infantil, procurando no hacer daños, que contribuyan a su deterioro.
- Todo daño en los elementos puestos al uso en el parque infantil, serán cobrados en la próxima factura de administración, sin que para esto sea requerido proceso sancionatorio, puesto que no es una sanción, sino una reposición de elementos.
- Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas o de sustancias psicoactivas. o tabaco en estas áreas.
- El horario de uso de esta zona infantil será de 07:00 a.m. hasta las 09:00 horas máximo, con el fin de no interrumpir el descanso de los residentes de los pisos aledaños a esta amenidad.

RECOMENDACIONES USO SALON INFANTIL.

- El uso preferencial de este salón es para hacer pequeñas reuniones, celebrar cumpleaños y otros.
- El cupo máximo es de 30 niños simultáneamente, con sus acompañantes.
- El uso de esta área está destinada a los niños entre cero (0) y doce (12) años, con estatura máxima de 130 centímetros, siempre deben estar acompañados de sus padres o niñeras y siempre debe haber un adulto mayor de edad como acompañante, entendiéndose que ningún menor puede ingresar solo.
- Para utilizar el salón infantil, para fiestas o reuniones de carácter privado, deberá hacerse la reserva mediante el sitio web y tendrá un valor establecido en conjunto por el consejo y la administración. Su préstamo será por un lapso de 24 horas, al término del cual será entregado en las mismas condiciones de aseo y mantenimiento.
- El uso del salón infantil es responsabilidad de los adultos que acompañen a los menores, quienes ejercerán el cuidado y control de los niños.
- La administración no asume el cuidado directo de los niños.
- Este es un espacio propicio para enseñarles a los niños principios básicos de convivencia y respeto por los demás.
- No se permite el consumo de alimentos y bebidas dentro del salón infantil. Se exceptúa cuando su uso sea de carácter privado.
- Una vez se ha ingresado al salón, tanto el menor como el adulto que lo acompaña deberán quitarse el calzado.
- Este es un espacio pensado para niños. Sin embargo; recuerde que hay bebés, se recomienda estar pendiente de los niños y sobre todo tratar con precaución los espacios (piscina de pelotas) cuando haya bebés.
- Los muebles, enseres y juegos son de uso exclusivo para el entretenimiento de los niños.
- No está permitido el uso de plastilina, ni témperas, crayolas, ni ningún otro elemento de este tipo.

RECOMENDACIONES USO DEL SALÓN VIDEO JUEGOS Y JUEGOS DE MESA.

Jockey de aire

- Para este juego la edad mínima establecida es de doce (12) años, salvo que este en compañía de un adulto responsable, en ese caso, se permite el uso para niños hasta de siete (7) años, promoviendo el espacio de participación familiar y tomando en cuenta las dimensiones de la mesa.
- Antes y después del juego, deberá solicitar el servicio en portería, para que le presten los elementos para su uso.
- El disparador debe ser usado forma horizontal, plana, para evitar daños en la mesa.
- Es importante que, al golpear el disco, utilice la fuerza necesaria, evitando accidentes.
- Los turnos para el disfrute serán de 60 minutos máximo.
- No se permite sentarse o recostarse sobre las mesas, porque esto la desnivela y descalibra.

Ping – pong

- Para el juego de ping-pong, la edad mínima establecida es de siete (7) años, promoviendo el espacio de participación familiar y tomando en cuenta las dimensiones de la mesa, es importante que al golpear la pelota se utilice la fuerza necesaria, evitando accidentes.
- Utilizar las raquetas adecuadamente, dándole el uso que corresponde al juego, evitando causar daños a personas o cosas aledañas.
- Los turnos para la práctica de PING – PONG serán de 60 minutos máximo
- . No se permite sentarse o recostarse sobre las mesas, porque esto la desnivela y descalibra.

Juegos de mesa

- Es obligación del usuario devolver al finalizar su sesión, los implementos prestados en la administración o portería, en las mismas condiciones.

RECOMENDACIONES USO DEL LOUNGE.

- El lounge es un sitio para descanso y relajamiento, en el cual podrán hacer pequeñas reuniones de familiares, amigos o compañeros, se hará bajo reserva en el sitio web de la unidad y tendrá un valor establecido en conjunto por el consejo y la administración.
- Su préstamo será por un lapso de 24 horas.
- No está permitido la permanencia de mascotas en este sitio.
- Para el juego de billar pool la edad mínima establecida es de doce (12) años; salvo que este en compañía de un adulto responsable se permite el uso para niños de hasta siete (7) años, promoviendo el espacio de participación familiar y tomando en cuenta las dimensiones de las mesas de billar pool.
- Antes y después del juego, debe llevar a cabo la limpieza de las bolas, de la mesa, las bandas y el taco, entizarlo y dejarla boca arriba en la banda.
- No se permite sentarse o recostarse sobre las mesas, porque esto las desnivela o descalibra.

RECOMENDACIONES USO DEL GIMNASIO

Se debe cumplir con las siguientes normas para su uso y disfrute:

- Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis. No se permite el uso guayos, zapatos de calle, sandalias, ropa húmeda, vestido de baño, ni estar descalzos.
- Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo, una vez se hayan utilizado.
- Los usuarios deberán hacer uso de toallas, paños o similares, para secarse el sudor excesivo y limpiar las máquinas después del uso, ya que el sudor corroe y daña el material.
- Únicamente podrán permanecer al interior del gimnasio las personas que se encuentran haciendo uso de las máquinas o actividades de ejercicios físicos.
- No se permite dejar pesas vaciadas en concreto, ni ningún objeto personal.

- Ningún elemento del gimnasio podrá ser reubicado o retirado de las instalaciones.
- El mobiliario y máquinas del gimnasio deben ser utilizados de manera adecuada, para evitar deterioro o daño.
- Las máquinas podrán utilizarse hasta un máximo de veinte (20) minutos consecutivos con el ánimo de permitir a otros residentes su uso, dentro de los horarios de apertura del gimnasio.
- Las clases de ejercicios aeróbicos o similares dirigidos por terceros deberán ser autorizadas por la administración, y previamente coordinadas como actividades lúdicas al beneficio de los residentes.
- El horario establecido para el uso del gimnasio será de 05:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.
- Todo el mobiliario y maquinas debe ser limpiadas y colocadas en el sitio dispuesto para estos, dejando el gimnasio en estado de limpieza y orden.

DEL USO DE LA ZONAS SOCIALES.

NORMAS GENERALES DE USO DE LAS ZONAS SOCIALES.

- El horario de recepción y entrega del área, del salón social y BBQ, será los días que sea solicitada la reserva, entre las 09:00 a.m. – 10:00 a.m., teniendo en cuenta la disponibilidad del personal de servicios generales.
- El uso y disfrute podrá realizarse en el siguiente horario:
 - De lunes a jueves y domingo entre las 09:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.
 - Viernes y sábado entre las 09:00 a.m. hasta la 1:00 a.m.
 - Si el lunes es festivo el horario del domingo será entre las 09:00 a.m. y las 1:00 a.m.
 - El salón social y BBQ, los días 7, 24 y 31 de diciembre será dispuesto por la administración y el comité de convivencia, para efectuar actividades de integración de la comunidad.
- El martes queda establecido como el día de mantenimiento general y a profundidad de estas áreas, por lo cual no se prestará el servicio en ningún horario.

Se establece un aforo máximo permitido de acuerdo con el espacio disponible de la siguiente manera:

- | | | |
|----------------------|--------------|------|
| ● SALON SOCIAL: | CUARENTA | (40) |
| ● BBQ: | VEINTICUATRO | (24) |
| ● COWORKING: | DIEZ | (10) |
| ● SALON DE REUNIONES | SEIS | (06) |
| ● PET WASH | | |

Tiempo límite de permanencia en horas, cuando el aforo está al límite:

- | | | |
|-------------------|-----------------------|------|
| ● SALON SOCIAL | VEINTICUATRO. | (24) |
| ● BBQ | VEINTICUATRO. | (24) |
| ● COWORKING | SIN LIMITE DE TIEMPO. | |
| ● SALÓN REUNIONES | DOS. | (2) |
| ● PET WASH | | |

Igualmente se determina un valor de retribución que deberán hacer los residentes que deseen hacer usufructo de estos espacios, con el fin de mantener, conservar y disponer de los elementos en correcto estado de presentación y uso, así:

- Salón social y BBQ retribución monetaria equivalente a **2 SMDLV**, para el uso durante 24 horas.
- Dentro de la retribución económica por el préstamo de las zonas sociales aquí establecidas, no esta incluida la tasa de aseo que es equivalente a **1/2 SMDLV**.
- Los usuarios deberán entregar las zonas aseadas, limpias y basuras recogidas. La tasa de aseo es el valor pagado para efectuar un aseo detallado y profundo, acondicionándolos para el uso por parte de otro residente.
- Se deberá cancelar un depósito equivalente **3 SDMLV**, como garantía de uso adecuado del área, dinero que se devolverá una vez la administración o quien la represente verifique que el recinto se encuentre en óptimas condiciones; en caso contrario, la administración gestionará la reparación la cual será cubierta con este depósito, y en caso que el monto no alcance para cubrir los daños, generará el cobro adicional de manera automática sobre el inmueble que ha realizado la reserva en la factura de administración.
- Los valores mencionados serán aproximados a la unidad de mil superior más próxima.
- Los valores aquí consignados, podrán ser modificados según lo determine la asamblea de propietarios.

NORMAS GENERALES DE USO DEL SALON SOCIAL O BBQ.

- El salón social y el BBQ serán de uso libre para todos los residentes siempre y cuando se cumplan las normas establecidas para su uso y goce, y se gestione debidamente sus reservas en el sitio web, establecido para tal fin por la administración.
- La asignación está sujeta a la disponibilidad. Es importante reservar con la debida anticipación, sin que esta sea mayor a treinta (30) días, lo anterior para procurar que todos los residentes tengan las mismas oportunidades y equidad en el uso.
- El salón social y BBQ se prestarán exclusivamente para reuniones sociales, familiares, asados, asambleas o reuniones del consejo de administración. Cuando sea para otros fines se debe contar con la previa autorización de la administración.
- El salón social o el BBQ, se entregará por parte del administrador o quien esta designe, en perfecto orden y aseo y deberá ser devuelto formalmente a través de la administración, en las mismas condiciones.
- Los espacios tienen un aforo máximo que en ningún caso podrá ser excedido.
- El residente que use el salón social o el BBQ, deberá entregar a la administración el listado general de asistentes para el control de ingreso.
- Los eventos no podrán alterar la armonía, tranquilidad y sana convivencia de la copropiedad.
- La decoración no puede alterar la estética y la infraestructura de las zonas sociales posterior al evento.
- En ningún caso podrá prenderse fogatas, cocinas carburantes con material vegetal (leña).

OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS DEL SALON SOCIAL.

Esta zona solo puede ser reservada por los residentes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** y usada por estos y sus invitados.

Para hacer uso del salón social, se deben cumplir de parte de los residentes e invitados, los siguientes requisitos:

- Sólo se permitirá la realización de actividades en el salón social que no perturben la tranquilidad y que no atenten contra la moral y las buenas costumbres de los propietarios o residentes.
- En ningún caso podrá ser utilizado el salón social para el lucro económico personal del copropietario o residente.
- Los visitantes del salón social no se encuentran autorizados para desplazarse y utilizar otras zonas comunes o privadas del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**
- Si el comportamiento en el salón social es inadecuado, tales como la ocurrencia de escándalos, peleas, vocabulario soez, consumo de sustancias psicoactivas ilegales, el administrador y los vigilantes están autorizados para tomar las medidas necesarias que lleven a restaurar el orden en el conjunto residencial, y según el caso, podrán cancelar el evento y solicitar el retiro de las personas asistentes.
- Dejar limpia la nevera, no dejar alimentos o retirarlos al final del evento.
- Cuidar y dejar en su lugar todos los utensilios de cafetería.
- Utilizar correctamente todos los recursos del área de cafetería.
- Depositar las basuras en los contenedores adecuados para su correcto reciclaje.
- Los desperdicios de cocina y otras sustancias húmedas de descomposición inmediata deben ser depositados en bolsas plásticas, bien cerradas en los colectores, con el objeto de evitar oxidación y destrucción de estos, así como los malos olores, focos de infección y criaderos de insectos.
- Al final de cada evento se verificará el estado del salón, en cuanto a paredes, columnas y electrométricos y se dejará el registro correspondiente.

PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS DEL SALON SOCIAL.

- Se prohíbe el uso del salón social a los menores de edad para el ejercicio de sus actividades recreativas, como el uso de balones y juegos infantiles dentro del mismo.
- Los bienes muebles que conforman el salón social, tales como nevera, horno microondas entre otros, no deben ser removidos o desplazados por ningún residente o empleado al servicio de la copropiedad. Éstos deben permanecer siempre en el sitio destinado para tal fin.
- Está prohibido encender fuego o realizar asados en el área del salón social con combustión o carbón, sólo se permite parrilla eléctrica o a gas.

RECOMENDACIONES PARA EL USO DEL BBQ.

El BBQ estará acondicionado en el piso 6, es un espacio para la recreación y esparcimiento de los residentes del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.**; su destinación es para celebrar eventos: celebración de cumpleaños, asados, reuniones familiares o realizar actividades de interés de los residentes.

OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS ZONA BBQ.

- Los residentes de la copropiedad deberán reservar el turno para usar la zona de BBQ únicamente por el sitio web, identificando fecha del evento, nombres y número del apartamento del residente que lo va a utilizar.
- El tiempo para la reserva será máximo de un mes.
- El residente puede volver a reservar esta área siempre y cuando haya hecho efectiva la anterior reserva.
- El residente que se inscribe se hace responsable del BBQ, el mobiliario y por el buen uso de los equipos e implementos que allí se encuentren.
- Se debe suscribir un acta de recibo y entrega, en el que se relaciona el estado con el que se recibe el BBQ y cómo debe entregarlo.
- Depositar las basuras en los contenedores adecuados para su correcto reciclaje.
- Una vez terminado el uso de la zona de BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza y funcionalidad inicial que le fue entregado; la administración o quien está designe, verificará el estado de esta e informará las novedades presentadas.
- Las reuniones de niños y adolescentes deben ser supervisadas por adultos.
- Al final de cada evento se verificará el estado de la terraza, en cuanto a paredes, vigas y demás elementos con el fin de verificar su estado y se dejará el registro correspondiente. El propietario o residente solicitante del evento deberá responder por el arreglo o reposición de dicha área por los daños ocasionados.

PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS DEL BBQ.

- No se permitirá el uso de este espacio sin reserva.
- Está prohibido encender fuego o realizar asados con carbón, leña o cualquier otro precursor químico o vegetal, sólo se permite el BBQ a gas instalado en esta zona.
- Solo se podrán consumir bebidas alcohólicas dentro de la zona de BBQ, con moderación y en ningún momento en áreas de pasillos aledaños.
- Se permiten mascotas dentro del área del BBQ que estén sujetadas con trailla, correa o bozal. En caso en que su mascota realice sus necesidades, estas deberán ser recogidas por sus propietarios y depositadas en una bolsa destinada para tal efecto.
- No está permitido el uso de balones, bicicletas, patines o monopatines.
- Está prohibido arrojar comidas, basuras y otros elementos por fuera del área de la terraza, que puedan generar daños o lesiones a los residentes, visitantes o terceros en pisos inferiores o predios colindantes.

- No se permite elevar globos o quemar pólvora, fuegos pirotécnicos y demás que atenten contra la seguridad del edificio o sus ocupantes desde esta terraza.

NORMAS GENERALES DE USO DEL COWORKING Y SALON DE REUNIONES.

El conjunto residencial, cuenta con dos espacios de trabajo diferentes y con funcionalidades distintas; por tal motivo, deben ser tenidas en cuenta de acuerdo con sus necesidades.

Coworking: área destinada para hacer trabajo remoto, compartido, individual o en grupo, por lo general cuentan con conexión a internet y otras facilidades.

Salón de reuniones: sala especial para llevar pequeñas reuniones de trabajo, concretar negocios y otros. No debe ser usado como área de trabajo o coworking

Para tener una experiencia amigable y óptima en el espacio del coworking y salón de reuniones del **CONJUNTO DE USO MIXTO URBANITY 2 P.H.** por favor siga las siguientes normas de convivencia:

- El horario de funcionamiento de miércoles a lunes en el horario de 6:00 am a 10:00 pm.
- El residente que haga uso de estos espacios, se hará responsable por el buen uso de los equipos e implementos que allí se encuentren.

OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS DEL COWORKING.

- No dejar objetos personales en las mesas; cualquier objeto personal dejado en puestos comunes, será retirado para liberar el espacio a otros coworkers.
- Mantener un tono de voz moderado para evitar molestar a los demás usuarios. Procure utilizar audífonos.
- Se recomienda utilizar el teléfono en modo vibración o en un volumen bajo dentro del área de trabajo.
- Hacer uso adecuado del baño de las instalaciones.

OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS DEL SALON REUNIONES.

- Se debe realizar la reserva para su uso mediante web site.
- El tiempo de uso será de una (1) hora, por reserva, se puede hacer reservas sucesivas.
- El espacio debe entregarse limpio a la administración, con el fin de ser usado nuevamente.
- Mantener un tono de voz moderado.

PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS DEL COWORKING Y SALON DE REUNIONES.

- Fumar o ingerir bebidas alcohólicas dentro del coworking y salón de reuniones.

- Consumir alimentos que puedan causar olores fuertes y desagradables dentro del coworking y salón de reuniones.
- Ingresar con mascotas.
- Hacer uso inadecuado de aparatos acústicos tales como equipos de sonido, radios, televisores, computadores, teatros en casa y en general cualquier aparato, que perturbe la tranquilidad del espacio, Para escuchar música u otro sonido dentro del área de coworking y salón de reuniones, para ello utilice auriculares con el fin de no molestar a los demás usuarios.
- Realizar cualquier tipo de cableado de telecomunicaciones o de otro servicio, ya sea de antenas o de otro elemento sin autorización previa y por escrito de la administración.
- Este espacio es para el uso y disfrute equitativo de todos los residentes, por lo tanto, no podrá ser usado como lugar de trabajo permanente.

NORMAS GENERALES DE USO DEL PET WASH.

El pet wash, es un sitio diseñado para consentir a las mascotas, para su baño, secado y peinado.

- Se debe reservar por medio del web site, para turnos de una hora.
- Se establece una cuota de contribución por uso.
- Al momento de hacer uso de la reserva, deberá pedir en la administración, el secador especial para los caninos.
- Es responsabilidad del tenedor, cualquier accidente o incidente que se presente dentro del pet wash con su mascota.
- Es responsabilidad de los tenedores limpiar recoger y limpiar las excretas en caso de ser necesario.

Área	Horario	Servicio	Costo
Zonas húmedas	<p>De lunes a viernes 11:00 am y las 7:00 pm</p> <p>Los sábados, domingos y feriados 10:00 am y las 6:00 pm</p> <p>El martes, no habrá servicio</p>	<p>Piscina</p> <p>Jacuzzi</p> <p>Sauna</p> <p>Turco</p>	Sin costo
Zona Juegos	<p>De lunes a domingo 6:00 a.m. y las 09:00 p.m.</p>	Parque infantil	Sin costo Aplica Lounge
	<p>De lunes a domingo 6:00 a.m. y las 10:00 p.m.</p>	Salón de juegos	Sin costo
	<p>De lunes a domingo 6:00 a.m. y las 10:00 p.m.</p>	Lounge	Pago 2 SMDLV. Deposito 3 SMDLV. Aseo 1/2 SMDLV.
	<p>De lunes a domingo 05:00 a.m. y las 10:00 p.m.</p>	Gimnasio	Sin costo

Zonas sociales	<p>Miércoles, jueves y lunes de 09:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.</p> <p>Viernes, sábado y domingo (si el lunes es festivo) de 09:00 a.m. a 1:00 a.m.</p> <p>Martes, no habrá servicio.</p> <p>-Depósito, en caso de daños.</p> <p>-Tasa de aseo para mantenimiento de condiciones de limpieza óptimos del horno y nevera, para ser usado nuevamente.</p>	<p>Salón social</p> <p>Salón infantil</p>	<p>Pago 2 SMDLV.</p> <p>Deposito 3 SMDLV.</p> <p>Aseo 1/2 SMDLV.</p>
	<p>Miércoles, jueves y lunes de 09:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.</p> <p>Viernes, sábado y domingo (si el lunes es festivo) de 09:00 a.m. a 1:00 a.m.</p> <p>Martes, no habrá servicio.</p> <p>-Depósito, en caso de daños.</p> <p>-Tasa de aseo para mantenimiento de condiciones de limpieza óptimos del horno, para ser usado nuevamente.</p>	<p>BBQ</p>	<p>Pago 2 SMDLV.</p> <p>Deposito 3 SMDLV.</p> <p>Aseo 1/2 SMDLV.</p>
	<p>7:00 am a 10:00 pm</p> <p>Martes, no habrá servicio</p>	<p>Coworking</p>	<p>Sin costo</p>
	<p>7:00 am a 06:00 pm</p> <p>Martes, no habrá servicio</p>	<p>Pet wash</p>	<p>Pago 1/4 SMDLV.</p>

tabla de precios (variara cada año)

CANTIDAD DE SMDLV	VALOR 2024
3 SMDLV deposito	\$120,000 efectivos en portería
2 SMDLV pago usufructo	\$87,000 consignados cuenta Urbanity
½ SMDLV deposito	\$ 20,000 cuota de aseo efectivos en portería
¼ SMDLV deposito	\$12,000 consignados cuenta Urbanity

Quien incumpla con lo estipulado en el presente reglamento será sancionado con una multa pecuniaria equivalente entre **el 50% y el 100% del valor de la expensa común del bien inmueble**. Será el consejo de administración quien establezca la cuantía de la multa, acorde con la gravedad y reincidencia del daño causado, atenuantes o agravantes de la conducta.

La presente reglamentación del **USO DE LAS ZONAS COMUNES**, posterior a su aprobación por la asamblea de propietarios será incorporada en el manual de convivencia y deberá ser acatada por todos los residentes.

Esta reglamentación fue realizada por el consejo de administración, el comité de convivencia y la administración en funciones en el periodo 2024.

