

# REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA (RIC)



## Conjunto Residencial **FRAGATA** Parque Heredia

Este documento fue realizado teniendo en  
cuenta los aportes del Consejo de  
Administración, Comité de Convivencia y de  
la comunidad con el apoyo de la Corporación  
Responder

**2023**

Versión 9.0  
(Acta Asamblea General Ordinaria del 11 de marzo de 2026)



## CONTENIDO

|   |     |
|---|-----|
| INTRODUCCIÓN  | 3   |
| CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL | 4   |
| CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA  | 7   |
| CAPÍTULO III - REPARACIONES LOCATIVAS   | 9   |
| CAPÍTULO IV - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES  | 10  |
| CAPÍTULO V - PARQUEADEROS   | 12  |
| CAPÍTULO VI - BICICLETEROS  | 14  |
| CAPÍTULO VII - SALON DE EVENTOS   | 15  |
| CAPÍTULO VIII - ZONA BBQ  | 18  |
| CAPÍTULO IX - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS   | 20  |
| CAPÍTULO X - PARQUES INFANTILES   | 181 |
| CAPÍTULO XI – KINDER HOUSE  | 22  |
| CAPÍTULO XII – CANCHA MÚLTIPLE  | 23  |
| CAPÍTULO XIII – ZONA DE PISCINAS  | 24  |
| CAPÍTULO XIV - GIMNASIO   | 26  |
| CAPÍTULO XV - SALÓN DE JUEGOS Y TELEVISIÓN  | 27  |
| CAPÍTULO XVI - USO DE LOS ASCENSORES  | 28  |
| CAPÍTULO XVII - MUDANZAS  | 29  |
| CAPÍTULO XVIII - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS  | 30  |
| CAPÍTULO XIX - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS  | 32  |
| CAPÍTULO XX - SERVICIO DOMÉSTICO  | 34  |
| CAPÍTULO XXI - CONTRATISTAS   | 35  |
| CAPÍTULO XXII - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS  | 36  |
| CAPÍTULO XXIII - PAGOS DE ADMINISTRACIÓN  | 37  |



## **INTRODUCCIÓN**

El presente Reglamento Interno de Convivencia tiene como objeto garantizar los derechos y promover los deberes de toda la comunidad del Conjunto Residencial a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Por lo anterior, este Reglamento interno de Convivencia (RIC) hará parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) del Conjunto Residencial y sus normas serán de obligatorio cumplimiento para copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes.

El Reglamento Interno de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía entre los residentes del conjunto y su propósito es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia que deben aplicar los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del Conjunto Residencial.

Así mismo, el Reglamento Interno de Convivencia es una herramienta que le permite a la administración, al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia, determinar las conductas o actos no permitidos dentro de la copropiedad, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse para corregirlos.

Es necesario comprender que la convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los integrantes de la comunidad del Conjunto Residencial, la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica de la comunidad.

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

El Administrador, como todo líder, debe educar a su comunidad para reducir los conflictos y brindar un mejor estilo de vida a sus habitantes.



## **CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL**

El Reglamento Interno de Convivencia fue sometido a votación y aprobado en la Asamblea General realizada el día 22 de julio de 2023, contando con un quórum del 28.59% en segunda convocatoria de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de 2001. Las descripciones de los comportamientos y faltas, así como las diferentes sanciones se establecieron de acuerdo con las facultades legales contempladas en el artículo 106 del Reglamento de Propiedad Horizontal por parte del Consejo de Administración con el apoyo del Comité de Convivencia y la Corporación "RESPONDER" de Amarillo, que participaron en diversos talleres y reuniones, para luego socializar a toda la comunidad, con el fin de recibir aportes y sugerencias en la asamblea general donde finalmente fue aprobado.

Las normas consagradas en el presente documento complementan las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y deben ser cumplidas por los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del conjunto, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5 del Reglamento de Propiedad Horizontal Fragata. Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el comité de convivencia y sancionados, llegado el caso, por el consejo de administración.

Las sanciones económicas se verán reflejadas en el recibo del cobro de expensas comunes mensuales, si después de tres (3) cobros aún persiste el no pago de dicha sanción, la administración podrá adelantar los cobros prejudiciales y jurídicos correspondientes.

Sin perjuicio de las atribuciones propias de lo estipulado en la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía y Convivencia), el consejo de administración impondrá las sanciones pertinentes a los infractores de las normas contenidas en el presente documento.

Para la imposición de las sanciones se han categorizado 4 niveles de gravedad en las faltas: Leve, Moderada, Grave y Muy Grave, las cuales se sancionan de la siguiente manera:

| <b>FALTA</b>     | <b>DESCRIPCIÓN</b>  | <b>SANCIÓN</b>                      |
|------------------|---|-------------------------------------|
| <b>LEVE</b>      | Aquellas conductas que atentan de manera mínima contra la estética, salubridad o el orden de la copropiedad en zonas comunes o privadas.  | Amonestación escrita                |
| <b>MODERADA</b>  | Aquellas que afectan la tranquilidad y perturban la sana convivencia, falta de respeto a otros propietarios o residentes, contratistas, proveedores o trabajadores en la copropiedad.   | Media (0,5) Cuota de Administración |
| <b>GRAVE</b>     | Conductas que generan riesgos o producen afectaciones serias contra la seguridad, solidez, y estabilidad de los bienes comunes o privados, así como de la vida e integridad de los copropietarios, residentes, visitantes, contratistas, proveedores o trabajadores de la copropiedad. Violación de normas urbanísticas y/o ecológicas. | Una (1) Cuota de Administración     |
| <b>MUY GRAVE</b> | Reincidencias a conductas graves.   | Dos (2) Cuotas de Administración    |



El valor recaudado por las sanciones se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes, actividades de bienestar, pedagógicas y culturales, eventos de integración (celebración de festividades importantes) o los requeridos para la copropiedad.

Para propietarios y residentes que incumplan reiteradamente la misma norma, de las definidas en el presente documento, se procederá de la siguiente manera:

1. La reincidencia en una misma falta leve, la convierte en una falta moderada.
2. La reincidencia en una misma falta moderada, la convierte en una falta grave.
3. La reincidencia en una misma falta grave, la convierte en una falta muy grave y será revisada por parte del consejo de administración y comité de convivencia, quienes analizarán la situación y evaluarán la necesidad de darles trámite ante las entidades pertinentes.
4. Así mismo podrá ordenarse como sanción accesoria la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales como salón comunal y zonas de recreación y deporte.

Atendiendo lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la misma, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el Reglamento Interno de Convivencia, por parte de los copropietarios, residentes o terceros por los que estos deban responder en los términos de la misma, dará lugar al siguiente procedimiento:

1. Informar a la administración verbalmente, por escrito o cualquier medio idóneo la posible falta. La administración podrá iniciar este trámite de manera oficiosa.
2. Identificación de la situación por parte de la administración.
3. Para faltas leves se notificará por escrito al presunto infractor para rendir descargos (En un plazo de 10 días hábiles Art. 125-2 RPH Fragata). En caso de NO ser justificada su falta leve, se hará llamado de atención por escrito. En caso contrario, se archiva.
4. Para faltas moderadas o graves, solicitud de descargos por escrito al presunto infractor (10 días hábiles Art. 125-2 RPH Fragata) o citación a reunión con Administración y Comité de Convivencia (Acuerdos y compromisos).
5. Imposición de multa o sanción económica por parte del Consejo de Administración (Cuando la situación lo amerite o en caso de incumplimiento de compromisos. (08 días hábiles – Art. 125-5 RPH Fragata).
6. Recurso de Reposición ante Consejo de Administración (05 días hábiles – Arts. 126 y 127 RPH Fragata).
7. Decisión sobre el recurso de reposición por parte del Consejo de Administración (08 Días hábiles Art. 128 RPH Fragata).
8. Ejecución de la sanción por parte de la Administración.



## **CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA**

Por nuestra seguridad, todos los visitantes deben ser anunciados en recepción, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar control de entrada y salida de personas y vehículos.

1. Es deber de los propietarios y residentes informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial requieren:
  - a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto.
  - b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). Se entregará un carné que lo identifica como visitante a los contratistas, previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono o llamada telefónica.  
Sin excepción, el ingreso de visitantes y de personas que presten servicios al interior del conjunto serán autorizados por la recepción, previa consulta con el propietario o residente del inmueble.
2. El ingreso a domiciliarios solamente se permitirá en los casos previamente informados y validados por la administración, y cuando el propietario lo autorice previamente:
  - a. Enfermedad del propietario o residente, con incapacidad médica.
  - b. Propietario o residente con movilidad reducida o con discapacidad.
  - c. Adulto mayor sin cuidador.
3. No está permitido dejar en la recepción armas, llaves, joyas y/o dinero bajo la responsabilidad del personal de vigilancia.
4. Están prohibidas cualquier tipo de ventas ambulantes al interior del conjunto, así como las que se ofrezcan por ventanas o balcones de los apartamentos. **Falta LEVE.**
5. Está prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes. **Falta GRAVE.**
6. Solo se permite el ingreso de taxis o vehículos de otras plataformas a la copropiedad en los siguientes casos:
  - a. Enfermedad del propietario o residente, con incapacidad médica.
  - b. Propietario o residente con movilidad reducida o con discapacidad.
  - c. Lluvia fuerte.
  - d. Compras de alto volumen o peso.
7. Está prohibido el ingreso de buses, rutas, bicitaxis, mototaxis, automóviles y similares (para el transporte de personas, escolar, laboral y de mascotas). **Falta LEVE.**
8. Está prohibido mantener el contrato del inmueble de propiedad privada que implique el arrendamiento, la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta por actos contrarios a la sana convivencia y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y genere incomodidad de los demás propietarios y residentes. **Falta GRAVE.**
9. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de seguridad, como también utilizarlos para labores que no estén dentro de sus competencias y funciones. El trato entre residentes y guardas de seguridad debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos. **Falta LEVE.**



10. Está prohibido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto, ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o al servicio de la copropiedad. **Falta GRAVE.**
11. Está prohibido encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. **Falta GRAVE.**
12. Está prohibido proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los órganos de administración de la copropiedad, residentes o proveedores. **Falta GRAVE.**
13. Está prohibido al personal de seguridad, aseo y/o mantenimiento (todero) el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas en horarios en que éstos laboren para el conjunto residencial. **Falta LEVE**
14. Está prohibido saltar las rejas o puertas para ingresar o salir del conjunto o, a zonas comunes, así como ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. **Falta GRAVE.**
15. Los daños ocasionados por los niños, niñas y/o adolescentes, serán resarcidos por sus padres, tutores o respondientes legales de forma inmediata.
16. Está prohibido que los niños, niñas, adolescentes y/o adultos jueguen en las áreas comunes como: recepción, escaleras, ascensores, parqueaderos, salón social, puntos fijos o similares. **Falta LEVE**
17. Está prohibido el ingreso a las azoteas (cubiertas de los edificios) sin la debida autorización de la administración, acompañamiento de la vigilancia y los elementos de protección personal exigidos por las normas vigentes sobre el tema. **Falta MODERADA**
18. En los strips telefónicos, contadores de energía eléctrica, de acueducto, de gas natural y cajas amplificadoras de señal por cable, solamente tienen acceso para realizar reparaciones, cortes o reconexiones, los técnicos y funcionarios de las empresas prestadoras de estos servicios públicos y el técnico previamente autorizado por la Administración. **Falta GRAVE.**
19. Los residentes no podrán conectar sus apartamentos a los tomacorrientes ubicados en las áreas comunes de los diferentes pisos y en los parqueaderos, ni conectar el agua de las zonas comunes a sus apartamentos. Salvo los casos en que la administración lo autorice. **Falta GRAVE.**
20. Está prohibido el uso de drones dentro de la copropiedad. **Falta MODERADA.**



### **CAPÍTULO III - REPARACIONES LOCATIVAS**

En el momento de la entrega del inmueble, Amarilo S.A.S. brinda recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar que su apartamento y el conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

1. Está prohibido a los propietarios de la última planta elevar nuevos pisos, adecuar altillos, recargar o modificar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. **Falta GRAVE.**
2. Está prohibido realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas, que generen ruido y/o que perturben el descanso de los vecinos. Para realizar este tipo de actividades, los horarios establecidos son:

Lunes a viernes de **8:00 a.m. a 12:00 p.m. y 2:00pm a 5:00pm**  
Sábado **8:00 a.m a 12:00 p.m.**

Los domingos y festivos NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. **Falta LEVE.**

**NOTA 1:** Se podrán realizar reparaciones locativas fuera del horario establecido. En casos de fuerza mayor con el permiso correspondiente por parte de la administración.

**NOTA 2:** El personal contratado para las reparaciones locativas en la copropiedad, que incumpla con el horario establecido, no se le permitirá laborar el día siguiente hábil.

3. Está prohibido hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades distintas a las del conjunto residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Copropietarios. **Falta GRAVE.**
4. No se podrá hacer uso de buitrones, áreas de servicio técnico interiores o zonas de ventilación, y en general en cualquier fachada interna o externa para la instalación de cableados de cualquier tipo, tuberías, ductos y/o cualquier elemento, o usarlos de bodegas, salvo aprobación de la Administración. **Falta MODERADA.**
5. Se prohíbe la instalación y/o uso de elementos sobre la placa de cubierta tales como: aires acondicionados, antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización de la Administración y siempre acatando el decreto 1078 de 2015 del sector de tecnologías de la información y las comunicaciones y demás normas que las deroguen, modifiquen o extingan. **Falta MODERADA.**
6. Todos los residentes que deseen realizar reformas arquitectónicas y estéticas al interior de su inmueble, deberán dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal Fragata, a las disposiciones previstas en el Título XIV. Capítulo I. Art. 135 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia (Comportamientos contrarios a la integridad urbanística) y/o a la Resolución 4272 de 2021 del Ministerio del Trabajo (regulación trabajos en alturas), así como a las demás normas que las deroguen, modifiquen o extingan.



## **CAPÍTULO IV - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES**

*"Las zonas comunes son para el uso y goce de todos."*

1. Está prohibido obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes con objetos tales como: bicicletas, triciclos, patinetas, trasteos, talegos de basura u otros elementos que perturben la estética, así como el tránsito libre y seguro de los residentes. La administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado el debido proceso. **Falta LEVE.**
2. Está prohibido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby y parqueaderos de visitantes para instalar en ellos ventas, negocios o utilizar como lugar de almacenamiento. **Falta LEVE.**
3. Está prohibido instalar maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial perjudicando a los vecinos. **Falta LEVE.**
4. Está prohibido que propietarios, residentes y visitantes, realicen actos que atenten contra el buen estado de las zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto. **Falta LEVE.**
5. Cada torre es responsable de mantener el aseo que la administración adelanta en la copropiedad, está prohibido ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad o desde los pisos altos a los primeros pisos y zonas comunes del conjunto. **Falta GRAVE.**
6. Está prohibido realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes o colocar objetos explosivos, inflamables o corrosivos que afecten las zonas comunes. **Falta GRAVE.**
7. Está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones, conductos o tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **Falta GRAVE.**
8. Está prohibido instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar prendas de vestir u otros elementos en las puertas, fachadas y ventanas de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, o sobre las rejas de los balcones, debido a que afectan la estética del conjunto. **Falta LEVE.**
9. Está prohibido colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos o cualquier otra zona común. **Falta LEVE.**
10. Con el fin de mantener la uniformidad y la estética en el conjunto, está prohibido instalar rejas en las puertas de acceso a los apartamentos y ventanas que no estén de acuerdo con el modelo autorizado por el Consejo de Administración del Conjunto Fragata. **Falta GRAVE.** (V. 2.0 - 24 abril/24 Acta Consejo # 015).
11. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la administración dará las especificaciones sobre dicho documento. **Falta LEVE.**
12. Está prohibido sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. en ventanas, balcones o lugares de amplia circulación. **Falta LEVE.**
13. Está prohibido cambiar el diseño de las barandas de los balcones o de las ventanas de los apartamentos, así como cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas. **Falta MODERADA.**



14. Está prohibido hacer mal uso y hurtar elementos dispuestos en las zonas comunes del conjunto; así mismo, se le debe dar la función para la cual fueron destinados, en caso de daño, el responsable deberá resarcir los costos que acarree la reparación del mismo. **Falta GRAVE.**
15. Está prohibido incurrir en comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones verbales y/o físicas, así como conductas sexuales inapropiadas entre residentes y/o visitantes al interior del conjunto, bien sea en estado de sobriedad, embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta GRAVE.**
16. Está prohibido fumar, ingerir bebidas alcohólicas y/o consumir sustancias psicoactivas en las zonas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como la recepción, entre otras. (Resolución 01956 de 2008 del Ministerio de Protección Social y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo y demás normas que las modifiquen o adicionen), salvo las excepciones contempladas en el presente Reglamento Interno de Convivencia. **Falta GRAVE.**
17. Con el propósito de mantener la estética y uniformidad de las fachadas, se permite a los residentes disponer de cortinas, persianas o velos al interior del apartamento que sean de colores neutros (beige, blanco, blanco hueso, gris claro). **Falta LEVE.**
18. Está prohibido dejar escombros en cualquier zona común. **Falta GRAVE.**
19. Está prohibido colocar películas de seguridad, espejo o reflectivas en las ventanas de los apartamentos, solo se permitirá la instalación de polarizado color negro en las ventanas para protección del sol y del calor. **Falta MODERADA.** (V. 2.0 - 24 abril/24 Acta Consejo # 015)



## **CAPÍTULO V - PARQUEADEROS**

1. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. Está prohibido parquear en el estacionamiento privado de otro residente, sin su autorización. **Falta MODERADA.** (V. 2.0 - 24 abril/24 Acta Consejo # 015).
2. Está prohibido estacionar vehículos y motocicletas en parqueaderos dispuestos para uso exclusivo de personas con discapacidad, cuando no se tenga esta condición. **Falta MODERADA.** (V. 2.0 - 24 abril/24 Acta Consejo # 015).
3. Está prohibido parquear la moto en los parqueaderos comunales para motocicletas, sin la respectiva autorización previa de la administración. **Falta LEVE.** (V. 2.0 - 24 abril/24 Acta Consejo # 015).
4. Está prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado, que es arrastrado y dirigido por otro vehículo o persona, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, busetas, entre otros. Únicamente se permitirá el ingreso de grúa en casos fortuitos siempre y cuando cumpla con los parámetros exigidos por la administración. **Falta GRAVE.**
5. Está prohibido usar los parqueaderos de taller o hacer mantenimiento a los vehículos o motocicletas que implique la utilización de insumos o materiales que puedan afectar las áreas de parqueo. **Falta LEVE.**
6. Está prohibido el lavado de vehículos y motocicletas de forma parcial o total, así como ensuciar las zonas de parqueadero con aceite de motor, combustible u otros elementos; toda vez que se afecta el aseo de esta zona. Recuerde que los parqueaderos son únicamente para el estacionamiento de vehículos y motocicletas. **Falta LEVE.**
7. Está prohibido ocasionar ruidos o molestias a los residentes y propietarios originados por los vehículos o motos de su propiedad; por ejemplo, radio a alto volumen, pitos, o los originados por la supresión del tubo de gases. **Falta MODERADA.**
8. Está prohibido superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta GRAVE.**
9. Está prohibido parquear en zonas verdes, en áreas cuya prohibición determine la administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito y por más de media hora en zonas de circulación vehicular y/o en el parqueadero de visitantes. **Falta LEVE.**
10. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo asignada, precisando su número de placa, la marca y el color y, anexando los documentos solicitados por la misma, con el objetivo de registrarlo en la base de datos correspondiente. De no hacerlo, no se permitirá el acceso del automotor, cabe aclarar que, en caso de emergencia o situación fortuita, el ingreso de un vehículo diferente deberá ser reportado en la minuta.
11. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma dentro del conjunto, evite dejar paquetes a la vista en su interior.
12. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos, deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o complementen.
13. Está prohibido que los niños, niñas y adolescentes conduzcan dentro del conjunto residencial y personas que no tengan licencia de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo o motocicleta, tal como lo exigen las autoridades de tránsito y transporte. **Falta GRAVE.**



14. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería y frente a la entrada vehicular del conjunto, teniendo en cuenta que se obstruye el ingreso y salida de peatones y vehículos. **Falta MODERADA.**
15. Está prohibido el almacenamiento de baterías, gasolina y/o ACPM para vehículos o motos u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá mandarlo a reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. **Falta GRAVE.**
16. Está prohibido el uso de los parqueaderos con fines recreativos, a fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto, exceptuando los casos en que sea una actividad programada y aprobada por los órganos de administración. **Falta MODERADA.**
17. Los vehículos se deben estacionar en reversa para facilitar la salida en caso de una emergencia y para evitar accidentes. **Falta LEVE.**



## **CAPÍTULO VI - BICICLETEROS**

1. Los espacios para el estacionamiento en zonas comunes de bicicletas estarán debidamente determinados por la administración del conjunto residencial y son de libre utilización.
2. Por ningún motivo se podrán estacionar, o guardar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la administración. **Falta LEVE.**
3. Por ningún motivo se podrán abandonar bicicletas por más de tres (03) meses en bicicleteros o cualquiera de las áreas comunes. La administración se encargará del trámite respectivo. **Falta LEVE.**
4. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad.
5. En dicho espacio cada residente colgará o acomodará (según sea el caso de las instalaciones) su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado etc.). Ni la administración, ni el conjunto residencial serán responsables por daños o robos de bicicletas.
6. En caso de presentarse hurto o daño de bicicletas por parte de otro propietario o residente y, se logre identificar a la persona, ésta deberá asumir el daño y además incurrirá en una **falta GRAVE.**
7. Está prohibido jugar en bicicleta al interior del conjunto residencial. **Falta GRAVE.**



## **CAPÍTULO VII - SALON DE EVENTOS**

*El salón de eventos es para el libre esparcimiento de la comunidad, su buen uso hará que se pueda cumplir este objetivo.*

Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del conjunto residencial el salón de eventos para actividades a las cuales ha sido asignado. Así mismo, su uso será para propietarios y/o residentes que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la administración de la copropiedad.

1. El horario del Salón de Eventos es el siguiente:

Lunes a jueves, domingos y festivos de **10:00 a.m. a 10:00 p.m.**  
Viernes, sábados y domingos cuando el lunes sea festivo de **10:00 a.m. a 3:00 a.m.**  
(del siguiente día).

**NOTA:** Aquellos propietarios y/o residentes que incumplan con los horarios establecidos, serán sancionados con la restricción al uso, goce y disfrute del salón de eventos por un término de dos (2) meses, contados a partir de la notificación del incidente. La sanción aplica para los propietarios, residentes y núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria. **Falta GRAVE.**

2. La solicitud de reserva del espacio se realizará diligenciando el formulario, predeterminado por la administración, con mínimo quince (15) días de anticipación al evento, el cual incluirá aspectos como fecha del evento, horario, número de personas invitadas, listado de personas a asistir, y motivo de la reunión; así mismo, este deberá ser enviado al correo electrónico de la administración o entregado en documento físico.
3. De acuerdo a la disponibilidad del espacio, la administración emitirá una respuesta favorable al residente enviando el respectivo recibo de pago para la separación del mismo, incluyendo el valor del depósito, el cual debe ser cancelado dentro de las 24 horas siguientes a su emisión para confirmación de la reserva.
4. El propietario y/o residente podrá reservar el salón de eventos hasta dos (02) veces al mes.
5. En caso de presentarse un número plural de reservas del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización de la misma con el pago.
6. El costo del alquiler y depósito para uso del salón será estipulado por el consejo de administración del conjunto. El valor del aseo del salón social se incluirá en el costo estipulado para este espacio. El depósito será devuelto al residente en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. En caso contrario, los gastos ocasionados por los daños, los deberá asumir en su totalidad el responsable del alquiler.
7. Previendo que el valor de las reparaciones de los daños que se ocasionaren fuere superior al valor del depósito. La administración procederá a realizar el cobro correspondiente.
8. En caso de que el usuario que solicitó el salón social, no pueda hacer uso de éste en la fecha y hora acordada, deberá avisar a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo para que se proceda con la devolución del depósito, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes; toda cancelación del evento trae como consecuencia la pérdida del 50% del valor del alquiler. Si la cancelación se realiza el día del evento o el día anterior, perderá la totalidad del valor del alquiler.



9. El salón de eventos deberá ser entregado de la misma manera como fue recibido, es decir, con base en el inventario, durante el día hábil siguiente al evento, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa correspondiente al valor de una (01) **falta grave**, que podrá descontarse del depósito de garantía. Si al entregar el salón de eventos, no se encontrare el Administrador, el usuario deberá hacer firmar una constancia por el guarda de turno con el fin de evitar el pago de la multa descrita en este artículo.
10. Está prohibido alquilar el salón de eventos para actividades políticas de cualquier naturaleza. Así mismo está prohibido su alquiler con fines comerciales u otras actividades con ánimo de lucro. Se autoriza el préstamo o alquiler para eventos religiosos de manera esporádica previo trámite ante la administración.
11. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes, a excepción del salón de eventos, cuando ha sido alquilado. **Falta GRAVE.**
12. Está prohibido el consumo de sustancias psicoactivas en el salón de eventos y demás zonas comunes del conjunto. Así mismo, está prohibido fumar dentro de las instalaciones del Salón de Eventos, hall, baños y otras áreas cerradas de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 1335 de 2009 y la que la complemente o modifique. **Falta GRAVE.**
13. Está prohibido en todo caso, brindar bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas a menores de edad en las reuniones del salón de eventos y demás zonas comunes. **Falta GRAVE.**
14. Está prohibido deteriorar o dañar los elementos dispuestos al propietario, copropietario, residente y/o arrendatario para el evento; en caso de presentarse daños, el responsable del evento deberá incurrir con los gastos de la compra o reparación. **Falta GRAVE.**
15. La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos de manera prudente, dejándose los necesarios para los demás visitantes.
16. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente al salón de eventos con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes. **Falta GRAVE.**
17. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 de abril 7 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas concordantes o que las llegaren a modificar. **Falta GRAVE.**
18. La Administración o el Consejo de Administración, se reservan el derecho de negar futuros alquileres a usuarios que incumplan cualquiera de las anteriores normas de comportamiento.
19. El porte de armas de fuego está prohibido en el salón de eventos. **Falta GRAVE.**
20. Está prohibido usar el salón de eventos para actividades deportivas o de ejercicio aeróbico de cualquier clase. **Falta MODERADA.** (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).
21. Está prohibido subalquilar el salón de eventos a terceros no residentes en el Conjunto Fragata. **Falta GRAVE.** (V. 6.0 - 30 octubre/25 Acta Consejo # 032).
22. Está prohibido instalar JUEGOS SALTARINES (brinca brinca) al interior del salón de eventos del Conjunto Fragata. Solo se permitirá armar inflables pequeños o piscina de pelotas pequeñas. **Falta GRAVE.** (V. 6.0 - 30 octubre/25 Acta Consejo # 032).

## USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN DE EVENTOS:

1. Para recibir el salón de eventos, el copropietario o residente firmará un inventario previamente elaborado por la administración, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.
2. El mobiliario del salón de eventos está compuesto por mesas, sillas y demás elementos incluidos en el inventario.



3. El mobiliario del salón de eventos incluido en el inventario, será de responsabilidad del usuario del salón de eventos, quien deberá responder por su daño, pérdida o deterioro por fuera de lo normal.
4. Por ningún motivo este mobiliario podrá ser entregado en calidad de préstamo o alquiler para uso fuera del conjunto.
5. La tabla de valor de alquiler será puesta en conocimiento por parte de la Administración y podrá ser consultada en cualquier momento por el copropietario o residente que lo desee.

### ASIGNACIÓN DE SALÓN DE EVENTOS PARA REUNIONES EXENTAS DE PAGO

Están exentas de pago las asignaciones de salón de eventos para actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios y, estas tendrán prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular.

Los eventos exentos de pago son:

1. Asambleas Generales de Copropietarios
2. Reuniones de Consejo de Administración
3. Reuniones de Comité de Convivencia
4. Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del conjunto y en beneficio de la misma comunidad, previamente autorizadas por el Consejo de Administración. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).
5. Cursos gratuitos o conferencias comunitarias para propietarios y residentes del conjunto, previamente autorizadas por el Consejo de Administración. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).



## **CAPÍTULO VIII - ZONA BBQ**

La zona BBQ es un área de convivencia familiar, que podrá ser utilizada por los copropietarios o residentes en compañía de sus amigos y familiares, y se destinará exclusivamente para la realización de comidas y/o reuniones familiares

1. El horario para el uso de la zona BBQ es de:

Lunes a jueves, domingos y festivos de **10:00 a.m. a 10:00 p.m.**  
Viernes, sábados y domingos cuando el lunes sea festivo de **10:00 a.m. a 12:00 a.m.** del siguiente día (**media noche**). (V. 5.0 - 15 mayo/25 Acta Consejo # 27)

**NOTA:** Aquellos propietarios y/o residentes que incumplan con los horarios establecidos, serán sancionados con la restricción al uso, goce y disfrute del BBQ por un término de dos (2) meses, contados a partir de la notificación del incidente. La sanción aplica para los propietarios, residentes y núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria. **Falta GRAVE.**

2. Para el alquiler del BBQ se tendrá en cuenta el trámite contemplado para el salón de eventos.
3. Los propietarios y/o residentes deben dejar en perfecto estado la zona BBQ, de lo contrario se le cobrará por los daños ocasionados.
4. Los propietarios y/o residentes que no se encuentren al día con las expensas de administración no se les permitirá hacer uso de esta zona.
5. El cupo máximo autorizado para esta área será de 30 personas, incluyendo menores de edad.
6. La Administración del Conjunto Residencial Fragata, no se hace responsable por lesiones, accidentes o incluso pérdida de la vida, en el uso de ésta zona o por el uso de aparatos.
7. Está prohibido el consumo de sustancias psicoactivas en la zona BBQ y demás zonas comunes del conjunto. **Falta GRAVE.**
8. Se permitirá el consumo moderado de bebidas alcohólicas a personas mayores de 18 años. Cualquier persona que pierda la compostura por encontrarse en estado de ebriedad o intoxicación por los efectos de bebidas alcohólicas, deberá retirarse de inmediato de esta área.
9. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente a la zona BBQ con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes. **Falta GRAVE.**
10. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 de abril 7 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas que las adicionen o modifiquen. **Falta GRAVE.**
11. La Administración o el Consejo de Administración, se reservan el derecho de negar futuros alquileres a usuarios que incumplan cualquiera de las anteriores normas de comportamiento.
12. El alquiler de la zona BBQ solo será permitido a residentes del conjunto residencial.
13. El porte de armas de fuego está prohibido en la zona BBQ. **Falta GRAVE.**
14. Está prohibido subalquilar la zona BBQ a terceros no residentes en el Conjunto Fragata. **Falta GRAVE.** (V. 6.0 - 30 octubre/25 Acta Consejo # 032).
15. Está prohibido instalar JUEGOS SALTARINES (brinca brinca) en la zona BBQ del Conjunto Fragata. Solo se permitirá armar inflables pequeños o piscina de pelotas pequeñas. **Falta GRAVE.** (V. 6.0 - 30 octubre/25 Acta Consejo # 032).



## **CAPÍTULO IX - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS**

*Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración a nuestros residentes.*

Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación como lo establece la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia. Para esto se tendrán en cuenta los estándares máximos establecidos en la Resolución 0627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que la complementen o modifiquen.

1. Está prohibido todo tipo de comportamiento exhibicionista o vulgar en las áreas comunes del conjunto. **Falta MODERADA.**
2. Los propietarios y residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren reuniones en su apartamento; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a conservar. **Falta LEVE.**
3. Está prohibido realizar saltos o ruidos extremos que repercutan sobre los entresijos y paredes de los inmuebles, ya que incomodan a los residentes. **Falta LEVE.**
4. Está prohibido utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias. **Falta LEVE.**
5. Está prohibido suministrar licor al personal que labora al interior de la copropiedad. **Falta MODERADA.**
6. Está prohibido el uso excesivo o inmoderado de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial determinados en la Resolución 0627 de abril 7 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas que las adicionen o modifiquen. **Falta LEVE.**
7. Con el fin de evitar accidentes o daños a la copropiedad, está prohibido para residentes o visitantes, accionar, manipular o utilizar cualquier clase de pólvora al interior del Conjunto Residencial Fragata, salvo cuando se trate de actividades colectivas programadas previamente por la administración con el cumplimiento de los requisitos legales. **FALTA GRAVE.** (V. 2.0 - 24 abril/24 A.C. # 015).
8. El residente que estando al día en el pago de las expensas de administración invite a algún vecino moroso a la piscina, gimnasio, zona de juegos o al Kinder House para que el residente moroso haga uso de esas áreas, incurrirá en **Falta MODERADA.** (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).
9. El residente que estando al día en el pago de las expensas de administración alquile el salón de eventos o la zona BBQ para que el residente moroso pueda hacer uso de estas áreas, incurrirá en **Falta GRAVE.** (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).



## **CAPÍTULO X - PARQUES INFANTILES**

1. El horario de uso para los parques infantiles será el siguiente:

Todos los días de **7:00 a.m.** a **10:00 p.m.**

2. Los menores de siete (7) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil, únicamente en compañía de un adulto responsable para su cuidado; el conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar al cuidado de un adulto.
3. La edad máxima permitida para uso de los parques infantiles es de once (11) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres. **Falta LEVE.**
4. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos obscenos y/o fumar en la zona de los parques infantiles. **Falta MODERADA.**
5. Está prohibido arrojar basura dentro de los parques infantiles. **Falta LEVE.**
6. Está prohibido el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas. **Falta MODERADA.**
7. Está prohibido pasear a la mascota en esta área o utilizarla para que la misma haga sus necesidades fisiológicas. **Falta MODERADA.**
8. La Administración del Conjunto Residencial Fragata, no se hace responsable por lesiones, accidentes o incluso pérdida de la vida, por el uso de estas áreas.



## **CAPÍTULO XI – KINDER HOUSE**

1. El horario de uso del Kinder House, será:

Todos los días de **8:00 a.m. a 12:00 m** y de **2:00 p.m. a 7:00 p.m.**

2. El uso del salón y los elementos que hacen parte de éste no tiene costo alguno y es para uso de niños de hasta seis (6) años y solo se permitirá llevar hasta dos (02) invitados. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).
3. Todo menor deberá estar acompañado de un adulto que lo cuide, durante todo el tiempo que permanezca en el salón. Los niños no pueden permanecer solos al interior del salón.
4. El aseo del Kinder House se hará todos los días, en horario de baja ocupación.
5. La llave para acceder al salón permanecerá en la recepción principal del Conjunto. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el Kinder House cuando no esté en uso. La recepción deberá llevar una hoja de control donde figure el día, el nombre de la persona que los solicita y el responsable del niño, hora de entrada y hora de salida de la persona que solicitó el servicio. La empresa de vigilancia instalará una cámara al interior de éste salón.
6. Todo juego deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió. Cuando no se encuentre nadie utilizando el salón de niños, los vigilantes deben cerrarlo y apagar las luces. Si alguno de los juegos llegase a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
7. El uso de los juegos, así como de las instalaciones, son para uso exclusivo de los residentes y sus invitados, cumpliendo con el registro correspondiente.
8. No se permitirá:
- a) El ingreso de mascotas al área del Kinder House.
  - b) Fumar dentro de las instalaciones.
  - c) El ingreso de alimentos sólidos, ni bebidas a esta zona.
  - d) Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.
  - e) Retirar o llevarse cualquier elemento del salón.
  - f) Golpear los elementos de juegos.

Infringir las anteriores prohibiciones, dará lugar a la configuración de una **Falta LEVE**.

9. Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones del salón.
10. El daño intencional (no por desgaste o accidental, para lo cual se debe llevar un reporte escrito de inspección diaria) será asumido por los padres o acudientes del niño o niños causantes del daño.



## CAPÍTULO XII – CANCHA MÚLTIPLE

1. El horario para el uso de la cancha múltiple es de:

**De lunes a domingo de 4:00 a.m. a 10:00 p.m.**

**(Adultos de 4:00 a.m. a 8:00 a.m. todos los días y de 7:00 p.m. a 10:00 p.m. de lunes a viernes)**

**(Menores de edad de 08:00 am a 07:00 pm de lunes a viernes Y sábados, domingos y festivos de 08:00 am a 10:00 pm).** (V. 2.0 - 24 abril/24 Acta Consejo # 015).

2. El incumplimiento del anterior horario será considerado como **falta MODERADA.**
3. No se permite arrojar basura al piso, para ello se utilizarán los recipientes de recolección para tal fin. **Falta LEVE.**
4. Los menores de doce (12) años, que utilicen la cancha múltiple, deben estar acompañados de un adulto responsable para su cuidado.
5. Los escenarios deportivos son espacios libres de humo, licor y sustancias psicoactivas, por lo tanto, está prohibido el consumo de las mismas en ésta área. **Falta MODERADA.**
6. No se permite el ingreso de mascotas a la cancha múltiple. **Falta LEVE.**
7. Se prohíben las fogatas, el ingreso o uso de pólvora y líquidos inflamables a la zona de la cancha múltiple. **Falta MODERADA.**
8. Están prohibidas situaciones de agresión física y/o verbal dentro de la cancha múltiple. Es indispensable promover un ambiente de tolerancia y respeto hacia los demás. **Falta MODERADA.**
9. Por ningún motivo se permite el porte de armas, de ninguna clase, en esta zona. **Falta GRAVE.**
10. La cancha múltiple no podrá ser utilizada para transitar por ella con elementos tales como bicicletas, patinetas, tablas, patines o similares. **Falta LEVE.**
11. Cualquier conducta irregular que cause deterioro o daños a las instalaciones, deberá ser asumido por el usuario.
12. Absténgase de realizar la práctica deportiva si se presentan factores climáticos (lluvia) o técnicos (reparaciones, mantenimiento) que puedan generar lesiones deportivas o incidentes dentro de la cancha múltiple.
13. Con el fin de procurar que el mayor uso y disfrute de la cancha múltiple sea para los residentes del Conjunto Fragata, solo se permite llevar hasta cinco (05) invitados. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).



## **CAPÍTULO XIII – ZONA DE PISCINAS**

La Administración del Conjunto Residencial acatará todas las disposiciones descritas en la Ley 1209 de Julio 14 de 2008 "por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas" y la Resolución 00001510 de mayo 6 de 2011 "por la cual se definen los criterios técnicos y de seguridad para piscinas y se dictan otras disposiciones".

1. El horario de servicio de la zona de piscinas es de:
- 2.

Martes a viernes de 2:00 p.m. a 7:00 p.m. (miércoles a viernes, cuando el lunes sea festivo, de 2:00 p.m. a 7:00 p.m.)

Sábados, domingos y festivos de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Día de limpieza y/o mantenimiento: Lunes (Martes cuando el lunes sea festivo)

(V. 7.0 - Acta # 032 del 30 oct/25 y Resolución # 033 del 30 ene/26 - Consejo de Administración).

**NOTA:**

En época de vacaciones escolares la administración está facultada para modificar temporalmente estos horarios buscando el mejor aprovechamiento de las piscinas para beneficio de la comunidad.

3. La administración reglamentará el acceso a las piscinas. Únicamente los copropietarios y residentes que se encuentren al día con el pago de la administración podrán hacer uso de las piscinas.
4. Cada usuario debe tomar una ducha previa al ingresar a las zonas húmedas. **Falta LEVE.**
5. Es de carácter obligatorio usar vestido de baño de lycra y gorro de baño. **Falta LEVE.**
6. Es de carácter obligatorio usar el calzado de caucho con el fin de garantizar una adecuada adherencia al piso y de esta forma evitar accidentes por piso húmedo. **Falta LEVE.**
7. Está prohibido el ingreso a las zonas húmedas de menores de 12 años sin la directa supervisión y acompañamiento de un adulto responsable. **Falta LEVE.**
8. Está prohibido afeitarse, depilarse, hacerse pedicure o manicure dentro de ésta zona o al interior de la piscina. **Falta LEVE.**
9. Está prohibido ingresar bajo el efecto de sustancias psicoactivas o en estado de embriaguez, al igual que fumar, el uso de vapeadores, consumir bebidas alcohólicas, ingresar envases de vidrio o consumir alimentos, en aras de preservar el aseo de estas áreas y/o prevenir la contaminación del agua. **Falta MODERADA.**
10. Está prohibido el ingreso de mascotas al área de las piscinas. **Falta LEVE.**
11. Está prohibido ingresar a la piscina con extensiones eléctricas o dispositivos electrónicos y cualquier otro elemento que pueda presentar cortocircuito y peligro para los demás usuarios. **Falta GRAVE.**
12. Está prohibido dejar ropa tendida en las rejas o barandas que rodean esta zona. **Falta LEVE.**



13. Está prohibido correr y realizar juegos bruscos en el perímetro de las piscinas, hacer botes, piruetas, clavados o todo tipo de saltos desde el borde hacia la piscina que pueda poner en riesgo a los usuarios. **Falta LEVE.**
14. Está prohibido utilizar juguetes no aptos para juegos acuáticos. **Falta LEVE.**
15. Está prohibida la realización de fiestas infantiles o de adultos en esta zona.
16. La Administración no se hará responsable de prendas de vestir, objetos personales o de valor dejadas en ésta área.
17. La Administración no asume en ningún caso la responsabilidad por los accidentes que se llegaren a presentar por el mal uso de las piscinas o sus zonas aledañas.
18. Los invitados deberán cumplir las anteriores normas de comportamiento y para poder usar esta zona deberán estar en compañía del propietario y/o residente quienes son los responsables directos por el cumplimiento de las normas.
19. No está permitido el uso de la piscina durante lluvia fuerte o tormentas eléctricas.
20. La administración reglamentará el tema relacionado con el alquiler de la piscina de niños para la realización de fiestas infantiles.
21. Con el fin de procurar que el mayor uso y disfrute de las piscinas sea para los residentes del Conjunto Fragata, solo se permite llevar hasta seis (06) invitados. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).

**CONSIDERACIONES SANITARIAS:**

1. Está prohibido el ingreso a la piscina de personas sangrando, con heridas, vendajes, enfermedades gastrointestinales o infecciosas. **Falta MODERADA.**
2. Los bebés o niños menores de 3 años deberán usar pañal especial para ingresar a las piscinas. En caso de incumplimiento a este numeral o que por accidente se contamine la piscina con heces, el usuario deberá responder por todos los gastos ocasionados por el conjunto para habilitar nuevamente la piscina. **Falta MODERADA.**
3. Está prohibido escupir, sonarse la nariz, orinar o contaminar el agua de la piscina de alguna forma. **Falta MODERADA.**



## **CAPÍTULO XIV - GIMNASIO**

1. El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de éste no tiene costo alguno y es para personas mayores de edad.
2. El horario de uso del gimnasio será el siguiente:

Todos los días desde las **4:00 a.m.** a **10:00 p.m.**

3. La llave para acceder al gimnasio permanecerá en la recepción principal del Conjunto.
4. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el gimnasio cuando finalice el horario de uso, verificando que las luces y máquinas estén apagadas.
5. El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio, y monitoreo a través de cámara, para asegurarse que las personas que las personas hagan uso adecuado del mismo de acuerdo al reglamento, y no dejen equipos encendidos.
6. Toda máquina deberá ser dejada en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió.
7. Si alguna de las máquinas llegara a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
8. Toda persona que ingrese a estas instalaciones deberá llevar consigo ropa y calzado adecuado para realizar actividades deportivas. No se admiten personas sin camiseta dentro del gimnasio. Quien use el gimnasio deberá llevar toalla.
9. El uso de las máquinas, así como de las instalaciones, es para uso exclusivo de los residentes y sus invitados.
10. No se permitirá:
  - a) El ingreso de mascotas al área del gimnasio.
  - b) Fumar dentro de las instalaciones.
  - c) Ingresar alimentos sólidos a esta zona.
  - d) Realizar otro tipo de actividades, distintas a las normales en este espacio.
  - e) Adicionar más pesos a las máquinas del indicado para cada actividad.
  - f) Ingresar al área de máquinas en traje de baño o prendas de vestir diferentes a la ropa deportiva.
  - g) Retirar o llevarse cualquier implemento deportivo del gimnasio.
  - h) Utilizar juegos distintos a las máquinas dentro del gimnasio.
  - i) Golpear las máquinas y discos.

El incumplimiento a lo anterior es constitutivo de **falta MODERADA**.

11. Se recomienda a todos los usuarios que se sometan a un reconocimiento médico previo a la práctica deportiva, sobre todo aquéllos que hayan permanecido inactivos durante un período prolongado de tiempo o padezcan alguna enfermedad de carácter crónico.
12. El usuario del gimnasio asume su propia responsabilidad, exonerando a la copropiedad de cualquier accidente o lesión por el uso de éste espacio.
13. Está permitido el uso de sistemas de sonido con un volumen moderado.
14. Con el fin de procurar que el mayor uso y disfrute del gimnasio sea para los residentes del Conjunto Fragata, solo se permite llevar hasta dos (02) invitados. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).



## **CAPÍTULO XV - SALÓN DE JUEGOS Y TELEVISIÓN**

*Este salón es para su bienestar y comodidad. Hagamos de él un lugar agradable para compartir, manteniéndolo aseado y cuidando las mesas de juego, muebles y televisor.*

1. El horario de uso será:

Lunes a jueves de **8:00 a.m. a 8:00 p.m.**  
Viernes, sábados y domingos (cuando el lunes es festivo) de **8:00 a.m. a 10:00 p.m.**  
Domingos y festivos: De **8:00 a.m. a 8:00 p.m.**  
(V. 4.0 - 20 noviembre/24 Acta Consejo # 23).

2. La utilización del salón de juegos estará sujeto al siguiente Reglamento:
- A. Su uso y los elementos que hacen parte de éste no tiene costo alguno y es para uso de mayores de doce (12) años, salvo la mesa de billar que es solo para mayores de edad.
  - B. Todo el mobiliario deberá ser dejado en el mismo estado de funcionamiento, en que se recibió. Si alguna de las mesas de juego o el televisor llegase a sufrir daño por el uso inadecuado, el costo de su reparación deberá ser asumido por el directo responsable.
  - C. El salón y sus mesas de juego son para uso exclusivo de los residentes y sus invitados.
  - D. Queda prohibido: (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).
    - 1) El ingreso de mascotas.
    - 2) Fumar, uso de vapeadores, consumir sustancias psicoactivas y/o cometer actos obscenos dentro de las instalaciones.
    - 3) Realizar otro tipo de actividades, distintas a las permitidas en este espacio.
    - 4) Retirar o llevarse cualquier elemento del salón.
    - 5) Tratar de manera inadecuada las mesas de juego, mobiliario y televisor.
    - 6) Arrojar basura dentro de las instalaciones.
    - 7) Juegos de pelota, de contacto, u otros que puedan causar accidentes dentro del salón.

La infracción a las anteriores prohibiciones, será considerada como **Falta MODERADA**.

- E. Así mismo, queda prohibido consumir cualquier tipo de licor o bebida embriagante en el salón de juegos. **Falta GRAVE**. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 20).
  - F. Está permitido el uso de sistemas de sonido con un volumen moderado, máxime en horas de la noche.
  - G. La Administración del Conjunto Residencial Fragata, no se hace responsable por lesiones o accidentes ocurridos por el uso de éstas instalaciones.
3. Con el fin de procurar que el mayor uso y disfrute del Salón de Juegos sea para los residentes del Conjunto Fragata, solo se permite llevar hasta tres (03) invitados. (V. 3.0 - 21 agosto/24 Acta Consejo # 020).



## CAPÍTULO XVI – USO DE LOS ASCENSORES

1. Está prohibido que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores. Falta LEVE
2. Está prohibido sobrecargar el ascensor para lo cual el residente deberá tener en cuenta el peso máximo autorizado de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No podrá ser utilizado para transportar muebles, materiales y equipos de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento. **Falta MODERADA.**
3. Está prohibido el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc. Que puedan generar un accidente de alto riesgo. **Falta GRAVE.**
4. Está prohibido mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente. **Falta LEVE.**
5. Está prohibido fumar, comer o ingresar a los ascensores con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores. **Falta LEVE.**
6. No se permite el ingreso de personas o mascotas que escurran agua o lixiviados procedentes de residuos de las basuras, por riesgo eléctrico, contaminación y/o caídas. **Falta MODERADA.**
7. Está prohibido que alguien diferente a la empresa de mantenimiento de los ascensores o los bomberos, puedan manipular la maquinaria en caso de bloqueos o atrapamientos. **Falta GRAVE.**



## **CAPÍTULO XVII – MUDANZAS**

1. Está prohibido realizar mudanzas fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia. Los horarios establecidos para el conjunto residencial Fragata, son:

De lunes a sábado de **8:00 a.m. a 6:00 p.m.**

Los Domingos y Festivos NO se permitirán las mudanzas.

**NOTA:** El horario establecido incluye el proceso completo de mudanza. Si la mudanza llega sobre el horario final, no se permitirá la mudanza, sino hasta el día siguiente hábil.

2. El copropietario deberá diligenciar los formatos suministrados por la administración donde se consignarán los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparán el inmueble y demás datos allí consignados relacionados como vehículos y mascotas, al igual que la fecha en que éste será ocupado. En el momento de efectuar la mudanza, se deben presentar los respectivos documentos de identificación en la portería del Conjunto.
3. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del conjunto, el residente deberá:
  - a. Solicitar, con tres (03) días de antelación a la mudanza, en la oficina de administración, paz y salvo del inmueble que será ocupado o desocupado.
  - b. Notificar a la administración, con mínimo tres (3) días de anticipación, que se realizará una mudanza.
  - c. Dejar un depósito en dinero que fijará la administración para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. (Aplica para entrada y salida). En caso de que los daños superen el valor del depósito, el responsable deberá hacerse cargo de los gastos correspondientes.

**Parágrafo.** Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas. En caso de ser arrendatario deberá presentar autorización del propietario para realizar esta mudanza. El documento se debe radicar ante la oficina de administración.

4. Está prohibido el ingreso a la copropiedad de camiones o furgones de más de 1 tonelada de peso y/o que excedan 2.15 metros de altura. **Falta MODERADA.**
5. Está prohibido al personal de vigilancia del conjunto colaborar con el trasteo de los propietarios.
6. Para utilizar el ascensor en la mudanza se debe solicitar el respectivo protector al personal de vigilancia, para no ocasionar daños al mismo.



## **CAPÍTULO XVIII – MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS**

Los residentes que tengan mascotas deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia, o la norma que la modifique, así:

1. Está prohibido pasear mascotas en las zonas de uso común o zonas verdes del conjunto residencial, para el caso de tránsito hacia el exterior y viceversa los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de correa y sacados e ingresados por el acceso vehicular, salvo que el responsable del animal lo lleve cargado, caso en el cual podrá ingresar y salir por el acceso peatonal. **Falta LEVE.**
2. En el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley. (Título XIII. Cap. II Art. 117). **Falta GRAVE.**
3. Está prohibido dejar deambular animales en zonas comunes sin las debidas medidas de seguridad. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1). **Falta LEVE.**
4. Está prohibido omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 3). **Falta GRAVE.**
5. Está prohibido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7). **Falta GRAVE.**
6. Todas las mascotas deberán estar registradas en el formato definido por la administración con los certificados de vacunación vigentes o certificado médico actualizado. Asimismo, la administración puede solicitar al tenedor de este tipo de mascotas el correspondiente permiso y Póliza de Responsabilidad civil extracontractual de conformidad con la Ley.
7. Está prohibido entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8). **Falta GRAVE.**
8. Está prohibido permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 9.) **Falta GRAVE.**
9. Está prohibido el ingreso de mascotas al salón de eventos, salón de juegos y parques infantiles. **Falta LEVE.**
10. Todo propietario y/o residente será responsable por los ruidos persistentes o continuos generados por su mascota al interior de los inmuebles. **Falta LEVE.**
11. Está prohibido cualquier tipo o acto de maltrato hacia los animales, incluido el abandono de mascotas al interior del inmueble. En caso de presentarse situaciones específicas con relación a este aspecto, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1774 de 2016 o norma que la modifique y se notificará a las entidades correspondientes. **Falta GRAVE.**
12. En todo caso los propietarios o residentes deberán brindar condiciones de vida dignas a las mascotas, de no hacerlo se notificará a las autoridades correspondientes.
13. Sólo podrán tener como mascotas los animales domésticos autorizados por la normatividad vigente (Ley 2054 de 2020 o la norma que la modifique).



## **CAPÍTULO XIX – MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS**

*Hagamos de nuestro conjunto un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y cuidando las zonas comunes.*

Los siguientes comportamientos son contrarios a la habitabilidad, limpieza y recolección de residuos y escombros y por lo tanto no deberán efectuarse:

1. Es deber de todos los propietarios y/o residentes usar los recipientes o demás elementos dispuestos para depositar la basura. **Falta LEVE.**
2. Evite la generación de olores desagradables originados por la descomposición de alimentos, basuras y excrementos de los animales domésticos. **Falta LEVE.**
3. Está prohibido arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes. **Falta LEVE.**
4. Está prohibido esparcir, parcial o totalmente, en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez colocados para su recolección. **Falta LEVE.**
5. Está prohibido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores. **Falta LEVE.**
6. Está prohibido disponer de manera inadecuada de animales muertos, no comestibles o partes de estos, al interior del conjunto. **Falta LEVE.**
7. Está prohibido arrojar llantas, residuos peligrosos y escombros en el cuarto de basuras y en las zonas comunes del conjunto. **Falta GRAVE.**
8. Está prohibido arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. **Falta GRAVE.**
9. Está prohibido dejar basura, bolsas de basura, escombros o residuos de construcción frente a cada inmueble, en espera de que los recoja el personal de aseo del conjunto residencial. Estos deben ser llevados al sitio dispuesto para tal fin en cada caso. **Falta LEVE.**
10. Está prohibido arrojar basura en el césped, bolsas de basura domiciliaria en la papelera del conjunto y/o pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. **Falta LEVE.**

### **LAS 3 R – REDUZCA, REUTILICE, RECICLE**

Los órganos de administración del Conjunto Fragata, invitan a toda la comunidad a capacitarse en la aplicación de la Regla de las 3 R para lograr una contribución con el cuidado del planeta, cada uno de nosotros debe establecer un compromiso individual y de conciencia al respecto.

Reciclar es un proceso mediante el cual, con la adecuada separación de los residuos desde la fuente de origen (cada unidad residencial), se logra que algunos puedan ser reutilizables y se conviertan en materia prima para la fabricación de un nuevo producto.

Cada copropietario es responsable y se encuentra obligado a disponer en forma adecuada de los desechos que produce, razón por la cual es importante aprender a reciclar depositando la basura, según su clase, en la bolsa del color que sea adecuado y depositar las bolsas según corresponda, en cada espacio demarcado en el shut de basuras de la copropiedad. Para lograr lo anterior, se requiere la concientización de todos los residentes y de las personas que le colaboran en los oficios domésticos, así como de los menores a su cargo que sean enviados a depositar basuras en los mencionados contenedores, que se clasifican así:

**A) APROVECHABLES:** Papel limpio, no arrugado, preferiblemente rasgado o cortado; revistas, periódicos y cajas de cartón plegadas, plástico, icopor, vidrio, metal y tetra pak lavado y seco. Los frascos y botellas deben ir sin tapa.



**B) NO APROVECHABLES:** Papel de cocina, papel higiénico, pañales desechables, chicles y restos de comida, cepillos de dientes, plástico cristalizado de envoltura o tapa de comidas, papel carbón, papel de fotografía, papel con pegamento, papel encerado, papel plastificado.

**C) DESECHOS ELECTRÓNICOS Y SIMILARES:** Materiales como pilas, aparatos electrónicos, papel metalizado, cintas, envases de productos químicos, plaguicidas e insecticidas, no son reciclables, por tanto, deberán depositarse en una bolsa aparte y entregarse en lugares apropiados para su fin.



## **CAPÍTULO XX – SERVICIO DOMÉSTICO**

Los propietarios y/o residentes deberán acatar las siguientes normas de seguridad con respecto al personal del servicio doméstico:

1. Los residentes están en la obligación de registrar ante la administración el ingreso del personal del servicio doméstico que trabajará en su inmueble y diligenciar el formato que para tal fin reposará en la administración del conjunto, de lo contrario, no se permitirá el ingreso del mismo a la copropiedad. **Falta LEVE.**
2. Los residentes deben informar a la Administración cuando el personal del servicio doméstico mantenga llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación anteriormente relacionada. La administración no se hará responsable por la pérdida de elementos en los apartamentos.
3. Los residentes están en la obligación de informar ante la administración cuando el personal deje de laborar en el inmueble. **Falta LEVE.**
4. El personal del servicio doméstico no podrá retirar, ni autorizar la salida de bienes muebles, electrodomésticos u otros artículos de ningún apartamento.



## **CAPÍTULO XXI – CONTRATISTAS**

Los propietarios y/o residentes deberán acatar las siguientes normas de seguridad con respecto a los contratistas:

1. Los propietarios y/o residentes están en la obligación de notificar a la administración con mínimo un (1) día hábil de anterioridad el ingreso del personal de contratistas a su inmueble, salvo casos de fuerza mayor, y diligenciar los formatos que para tal fin reposarán en la administración del conjunto, de lo contrario, no se permitirá el ingreso de los mismos a la copropiedad. **Falta LEVE.**
2. Los residentes deben notificar a la Administración cuando el personal de contratistas mantenga llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación anteriormente relacionada. La administración no se hará responsable por la pérdida de elementos en los apartamentos.
3. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal, deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.
4. Los trabajadores permanentes o temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo, tanto al ingreso, como a la salida del Conjunto.
5. Los contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de bienes muebles, electrodomésticos u otros artículos de ningún apartamento.
6. Los contratistas al ingresar al conjunto deberán registrarse en portería con su documento de identificación y portar la respectiva identificación o carnet expedido por la Administración del Conjunto que los acredite como tales.



## **CAPÍTULO XXII – ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS**

*Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las extraordinarias es un derecho y un deber de cada copropietario.*

1. Los copropietarios se pueden hacer representar por otro copropietario, residente y/o por un tercero, mediante poder escrito dirigido a la Administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó. Se permitirá que una persona represente a máximo cinco (05) copropietarios, incluido el propio, cuando se trate de un propietario.
2. En caso de que el propietario no pueda asistir a la asamblea, deberá delegar a un representante por medio de un poder y anexar fotocopia de los respectivos documentos de identificación.
3. Se verificará la asistencia y permanencia en la asamblea al inicio y finalización de la asamblea para evitar la deserción que afecte el quórum de las votaciones.

(V. 9.0 - Acta Asamblea General Ordinaria del 11 Marzo de 2026 - Elimina sanción por inasistencia o retiro de Asambleas)



## **CAPÍTULO XXIII – PAGOS DE ADMINISTRACIÓN**

*Pagar cumplidamente la cuota de administración, ayudará a conservar el conjunto en óptimas condiciones y mantener la operatividad del mismo.*

1. De acuerdo con lo señalado por el artículo 73 del RPH Fragata el pago de las expensas ordinarias se deberá realizar dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes y las expensas extraordinarias de administración se pagarán en los tiempos y forma en que sean acordadas en la respectiva asamblea general que la haya autorizado.
2. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes causará interés de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente. (Ley 675 de 2001. Art. 30.)
3. En caso de que el copropietario o residente, presente deuda por cualquier concepto, se brindará la oportunidad al moroso de realizar un acuerdo de pago con la administración.
4. El representante legal del Conjunto Residencial Fragata, está facultado para cobrar pre jurídicamente a morosos, luego de un atraso de dos (2) cuotas de administración ordinarias o extraordinarias y adelantar cobro jurídico, con cargo al deudor, de los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial, después de tres (3) cuotas de administración ordinarias o extraordinarias.
5. Se considerará moroso a quien acumule dos (2) o más cuotas de administración sin cancelar. Los deudores morosos serán incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, en zonas de amplia circulación, acorde con lo señalado en la Ley 675 de 2001. Así mismo, las personas morosas perderán el derecho al uso, goce y disfrute de los bienes comunes no esenciales, hasta tanto se pongan al día con sus expensas.

**Parágrafo.** Otras sanciones accesorias para los morosos, que podrá aplicar la administración, serán las siguientes: a) reporte a centrales de riesgos, b) Los recibos de servicios públicos no serán ubicados en su respectivo casillero, sino en una caja común y c) Los visitantes y/o domiciliarios no serán anunciados desde la portería del conjunto.



**Versiones del documento**

| <b>Versión</b> | <b>Fecha</b>            | <b>Descripción</b>  |
|----------------|-------------------------|---|
| 1.0            | 10 de agosto de 2023    | Final Aprobado en Asamblea General.   |
| 2.0            | 24 de abril de 2024     | Ajustes/Cambios aprobados por el Consejo de Administración Acta No. 015.  |
| 3.0            | 21 de agosto de 2024    | Ajustes/Cambios aprobados por el Consejo de Administración Acta No. 020.  |
| 4.0            | 20 de noviembre de 2024 | Ajustes/Cambios aprobados por el Consejo de Administración Acta No. 023.  |
| 5.0            | 15 de mayo de 2025      | Ajustes/Cambios aprobados por el Consejo de Administración Acta No. 027.  |
| 6.0            | 30 de octubre de 2025   | Ajustes/Cambios aprobados por el Consejo de Administración Acta No. 032.  |
| 7.0            | 30 de enero de 2026     | Ajustes/Cambios aprobados por el Consejo de Administración Acta No. 032 (30 oct/25) y resolución No. 033 (30 ene/26). |
| 8.0            | 06 de febrero de 2026   | Ajustes/Cambios aprobados por el Consejo de Administración Acta No. 032 (30 oct/25) y resolución No. 034 (06 feb/26). |
| 9.0            | 11 de marzo de 2026     | Acta Asamblea General Ordinaria – eliminación sanciones por inasistencia a las Asambleas.                             |