

# MANUAL DE CONVIVENCIA

CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS  
PROPIEDAD HORIZONTAL

MANUAL DE CONVIVENCIA  
APROBACIÓN ASAMBLEA  
MARZO 31 DE 2008

MODIFICADO EN LA ASAMBLEA  
MARZO 26 DE 2009  
SEGÚN ACTA NO. 28







**DONDE ENCUENTRAS**  
**EL MEJOR**  
**LUGAR DE TRABAJO**



# MANUAL DE CONVIVENCIA

CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS  
PROPIEDAD HORIZONTAL

---

MANUAL DE CONVIVENCIA  
APROBACIÓN ASAMBLEA  
MARZO 31 DE 2008

MODIFICADO EN LA ASAMBLEA  
MARZO 26 DE 2009  
SEGÚN ACTA NO. 28



|                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>CAPÍTULO I</b>                                                                                                                                                                                           |    |
| Normas y principios rectores                                                                                                                                                                                | 7  |
| <b>CAPÍTULO II</b>                                                                                                                                                                                          |    |
| Órganos de autoridad                                                                                                                                                                                        | 8  |
| <b>CAPÍTULO III</b>                                                                                                                                                                                         |    |
| Libertades, deberes, obligaciones y prohibiciones de las personas naturales o jurídicas que a cualquier título utilicen o visiten las instalaciones del centro comercial Parque Caldas propiedad horizontal | 9  |
| <b>CAPÍTULO IV</b>                                                                                                                                                                                          |    |
| El domicilio y su allanamiento                                                                                                                                                                              | 14 |
| <b>CAPÍTULO V</b>                                                                                                                                                                                           |    |
| Restricciones al derecho de uso de un área privada                                                                                                                                                          | 15 |
| <b>CAPÍTULO VI</b>                                                                                                                                                                                          |    |
| Horarios                                                                                                                                                                                                    | 17 |
| <b>CAPÍTULO VII</b>                                                                                                                                                                                         |    |
| Promociones y propagandas – estadísticas                                                                                                                                                                    | 18 |
| <b>CAPÍTULO VIII</b>                                                                                                                                                                                        |    |
| Zonas peatonales                                                                                                                                                                                            | 18 |
| <b>CAPÍTULO IX</b>                                                                                                                                                                                          |    |
| Gas                                                                                                                                                                                                         | 19 |
| <b>CAPÍTULO X</b>                                                                                                                                                                                           |    |
| Acueducto                                                                                                                                                                                                   | 20 |
| <b>CAPÍTULO XI</b>                                                                                                                                                                                          |    |
| Vigilancia                                                                                                                                                                                                  | 21 |
| <b>CAPÍTULO XII</b>                                                                                                                                                                                         |    |
| Disciplina social y sanciones                                                                                                                                                                               | 22 |
| <b>CAPÍTULO XIII</b>                                                                                                                                                                                        |    |
| Publicación y vigencia                                                                                                                                                                                      | 23 |
| <b>CAPÍTULO XIV</b>                                                                                                                                                                                         |    |
| Disposiciones finales                                                                                                                                                                                       | 23 |



## | Misión

Brindar diversión y entretenimiento a nuestros clientes, ofreciéndoles con calidez humana una adecuada variedad de productos y servicios.

## | Visión

Ser el Centro Comercial preferido en el eje cafetero, gracias a la calidez en la atención, a la variedad de productos y servicios ofrecidos y a sus instalaciones, pensadas para la satisfacción integral del cliente.

## | Misión

### **En el Centro Comercial Parque Caldas:**

- Velámos por la excelencia en la atención a los clientes brindándoles la información cierta y precisa de manera respetuosa y amable.
- Cuidamos que los visitantes se sientan seguros con nuestras instalaciones, productos y servicios.
- Mantenemos una actitud permanente de autoevaluación y mejoramiento continuo, buscando la conciliación de intereses de los clientes, propietarios, arrendatarios y empleados.
- Planeamos e implementamos alternativas para satisfacer los intereses de diversión y entretenimiento de nuestros clientes.



# | Normas y principios rectores

## **ARTÍCULO 1°. OBJETO**

El presente manual de convivencia tiene como objeto esencial, procurar las condiciones que aseguren el ejercicio de los deberes, derechos fundamentales y libertades de todos los copropietarios, arrendatarios, propietarios de establecimientos de comercio, público y clientes en general del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, propenderá siempre por la convivencia pacífica de conformidad con La Constitución, las leyes, los tratados vigentes y el Reglamento de Copropiedad.

## **ARTÍCULO 2°. PRINCIPIOS RECTORES**

Son principios de la existencia del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, el respeto a la dignidad humana, libertad, igualdad, tolerancia, respeto al núcleo esencial, seguridad personal, seguridad social y comunitaria, imperio de la ley.



# | Órganos de autoridad

## **ARTÍCULO 3°. AUTORIDADES.**

Para efectos de este reglamento, las autoridades son aquellas que tienen la facultad de adoptar y/o ejecutar medidas reglamentarias en el ámbito del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS.

## **ARTÍCULO 4°. SON AUTORIDADES.**

**OFICIALES:** las que establezca la ley, tales como el Alcalde y sus dependencias como Planeación, Gobierno, Inspecciones de Policía, Oficina de Control Urbano, las Curadurías Urbanas, la Policía Nacional, las autoridades ambientales y de salubridad del orden Nacional, Departamental y Municipal, entre otras.

### **INTERNAS:**

- A. La Asamblea General de Copropietarios.
- B. El Consejo de Administración.
- C. El Revisor Fiscal.
- D. El Administrador.
- E. El Comité de Convivencia.
- F. Los demás Comités y Comisiones de creación estatutaria o de conformación transitoria por mandato y delegación de la Asamblea General o el Consejo de Administración.

## **Libertades, deberes, obligaciones y prohibiciones de las personas naturales o jurídicas que a cualquier título utilicen o visiten las instalaciones del Centro Comercial Parque Caldas propiedad horizontal**

### **ARTÍCULO 5°.**

De conformidad con lo previsto por el Reglamento de Copropiedad Horizontal del EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, se establecen las siguientes obligaciones individuales de cada propietario:

#### **A) OBLIGACIONES DE DAR**

Cada propietario de área privada está obligado: a) A pagar puntualmente las cuotas fijadas por la Asamblea de Propietarios como contribución a las expensas comunes necesarias a la administración, conservación y reparación de las áreas comunes, así como el pago de las primas de seguros y los gastos de propaganda, vigilancia, servicio de aseo, en proporción al porcentaje de participación en la Persona Jurídica; b) A pagar puntualmente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea de Propietarios; c) A pagar puntualmente las multas, indemnizaciones o sanciones del reglamento de propiedad horizontal y del presente y que pueden ser decretadas a su cargo y en favor de la Persona Jurídica o del “Fondo de Improvistos”; d) Cuidar en todo caso que el aspecto exterior de su unidad privada armonice con el edificio y produzca una buena impresión estética, de conformidad a las disposiciones vigentes.

### **ARTÍCULO 6°. DEBERES DE TODAS LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS QUE VISITEN O UTILICEN A CUALQUIER TÍTULO LAS INSTALACIONES DEL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS.**

1. Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios.
2. Obrar conforme al principio de solidaridad social, responsabilidad con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud propia y de los copropietarios.
3. Respetar y apoyar a las autoridades u órganos de autoridad legítimamente constituidos para el cumplimiento de los principios que orientan el presente reglamento.
4. Defender, respetar y difundir los derechos humanos como fundamento de la convivencia pacífica.



5. Promover y participar de las actividades comunales del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

6. Propender al logro, mantenimiento y convivencia de la paz y el orden en EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

7. Colaborar para que en todo momento se conserve la paz en EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

8. Proteger los recursos naturales y físicos del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL y velar por la conservación de un ambiente sano.

9. Todas las personas naturales y jurídicas que a cualquier título utilicen las instalaciones del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL tienen derecho al libre desarrollo de sus libertades y ejercicio de sus derechos dentro de los límites que indican que los derechos de una persona llegan hasta donde empiezan los de los demás.

10. Derecho a la inviolabilidad de la correspondencia y demás formas de comunicación privada. Sólo pueden ser interceptados o registrados mediante orden judicial, en los casos y con las formalidades que establezca la ley.

Por razones de seguridad los porteros y vigilantes podrán revisar bolsos y paquetes que ingresen y salgan del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD

HORIZONTAL, siempre dentro de los límites que le impone el respeto, la dignidad humana y la intimidad de las personas.

EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL se reserva el derecho de no permitir el ingreso a sus instalaciones a aquellas personas que se nieguen a permitir la revisión de sus bolsos o paquetes o que razonablemente pueda representar un riesgo físico o moral al CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, a sus habitantes o visitantes.

11. Todas las personas que a cualquier título utilicen las instalaciones del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, tienen derecho al libre desarrollo de su personalidad sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás, el orden jurídico, el reglamento de propiedad horizontal y el presente reglamento.

12. Respetar el derecho de los demás a expresar y difundir su pensamiento y opiniones, la de informar y recibir información veraz e imparcial. Es entendido que no se permite dentro de las instalaciones del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, efectuar ningún tipo de proselitismo, salvo que el Consejo de Administración previo análisis de la solicitud, lo permita y garantice que no se vulneran derechos de terceros.

En todo caso no será permitido ningún tipo de proselitismo de política partidista.



13. La paz es un derecho y un deber de obligatorio cumplimiento.

14. Todo propietario y/o comerciante del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL tiene derecho a presentar petición respetuosa a la Administración o cualquiera de los órganos de autoridad del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, por motivos de interés general o particular y a obtener respuesta escrita dentro de los quince (15) días calendario siguientes al día de la entrega de la solicitud en las oficinas de la Administración del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

15. Toda persona que a cualquier título legítimo utilice las instalaciones del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene derecho a circular libremente por las áreas comunes en los días autorizados, salvo cuando por razones de seguridad o mantenimiento o por otra a juicio del Administrador, deba ser aislados del tránsito del público.

16. Procurar que se garantice la honra, la dignidad y la intimidad de las personas.

17. Se reconoce el derecho a la libre empresa lícita, a la iniciativa privada dentro de los límites del bien común, teniendo en cuenta los espacios, recursos y oportunidades con los que cuenta EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL y con las reglamentaciones de uso de los locales y áreas comunes que se indican más adelante. Solo en los locales ubicados en

los niveles seis y siete, y un local F-1, se podrá expendir comida preparada.

18. Derecho a la buena calidad de los servicios ofrecidos por la Administración a los usuarios del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

19. Los usuarios, empleados, personal directivo del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL se abstendrán en beneficio propio de utilizar dentro del horario laboral, personal al servicio de la propiedad horizontal.

#### **ARTÍCULO 7°.**

Queda prohibido dentro de las instalaciones del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL vender, autorizar o facilitar el consumo de bebidas embriagantes o cigarrillos a menores de edad; así mismo como sustancias psicoactivas cuyo comercio esté proscrito por la ley, dentro de las instalaciones del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL.

En todo caso, se observará lo que al respecto regulen El Código Nacional de Policía y el Reglamento de Convivencia Ciudadana de Caldas, así como otras normas del orden municipal.

#### **ARTÍCULO 8°. RUIDO.**

Se prohíbe la utilización de equipos de sonido que causen contaminación auditiva en EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL tal como indica adelante en el presente reglamento.



## ARTÍCULO 9°. FACHADAS Y AVISOS.

Corresponde al Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL en primera instancia y a la Asamblea de Copropietarios en segunda instancia, decidir sobre las solicitudes de autorización de cambios en las fachadas que conforman el cerramiento de cada local.

En ningún caso las modificaciones pueden implicar invasión de áreas y bienes comunes o de terceros.

El Administrador tramitará ante el Consejo de Administración o en su caso ante la Asamblea General, del EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL las solicitudes que hagan propietarios o residentes que impliquen modificaciones a las fachadas o alteraciones en el uso de los bienes comunes.

La violación de esta disposición, dará lugar a que el CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL exija por vía prejudicial, policiva, judicial o administrativa, según el caso, el restablecimiento de las cosas a su estado anterior, observando claro está las formas propias de los procedimientos que se establecen en el presente reglamento, en el de propiedad horizontal o en las normas legales, sin perjuicio de las multas que se prevén en este reglamento.

## B) OBLIGACIONES DE HACER

Es deber de cada uno de los propietarios:

- 1) Someterse a las estipulaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente Reglamento, a las decisiones legalmente adoptadas por la Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración, el Administrador, o los árbitros; estas últimas en función de cláusulas compromisorias, y a las contenidas en las normas legales y costumbres que rigen la propiedad horizontal.
- 2) Mantener su área privada en normales condiciones de estética, seguridad de interiores y exteriores, haciendo las reparaciones que correspondan a su área, de manera que esta sea debidamente conservada y se mantenga en estado permanente de utilidad y seguridad para los usuarios.
- 3) Reparar a sus expensas los desperfectos que se ocasionen en las partes inmediatamente superiores, inferiores, colindantes por rotura de colectores de aguas negras o tuberías de aguas potables, que no fueren de uso común, ocurridas en el área privada de reformas, reparaciones, deterioros, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios. La misma obligación es aplicable cuando se produzcan humedades por no mantener las instalaciones en debidas condiciones, en caso de encontrarse desocupada la respectiva área, o por haberse procedido a la reparación del área con la prudencia requerida en cada caso.
- 4) Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten o no los bienes

de uso o las unidades vecinas. Tales trabajos deberán realizarse con la máxima celeridad o cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes.

**5)** Dar pronto aviso al Administrador, de la enajenación, limitación del dominio, gravámenes, arrendamiento, anticresis, depósito o comodato referidos a su área privada, suministrándole los documentos e información necesarias para la anotación, en la respectiva matrícula privada y en el correspondiente libro de registro, de las personas que reciban la cesión, derecho real, arrendamiento, depósito, anticresis, comodato o cualquier otra transferencia de dominio, uso o tendencia; en este sentido, debe velar el copropietario porque estas personas sean de reconocida solvencia moral.

**6)** Mantener debidamente informado al Administrador de las personas que con derecho real, contrato a título personal, o relación familiar o amistosa, o de empleo o de negocios, puedan tener acceso permanente u ocasional a su propiedad con llaves autónomas.

**7)** Responder, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda haber simultáneamente a otros titulares de los derechos reales, o a ocupantes, usuarios e inquilinos, de los daños materiales o morales que dentro del edificio, por causa de este, se ocasionaren a otros propietarios o a terceros, por acción u omisión, dolosa o culposa del propietario, de las personas ocupantes del área privada, o por acción de cosas de su propiedad, en cuantía que, si no hubiere acuerdo directo, puede señalar el Consejo de Administración según lo previsto en este reglamento o un Tribunal de Arbitramento que para el efecto se constituya.

**8)** Tener registrada en la Administración, la dirección de su oficina o residencia, teléfonos, correo y demás datos complementarios del domicilio.

**9)** Pagar dentro del plazo señalado al efecto por la Asamblea General las cuotas extraordinarias decretadas por la misma o, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, las expensas comunes necesarias. Cada propietario acepta que dichas expensas le sean cobradas por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, derechos éstos a los cuales renuncia expresamente.

**10)** Tomar los seguros que se determinen en el Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de los que la persona jurídica tome en relación con las áreas comunes. En desarrollo de esta obligación, cada propietario de una unidad privada deberá contratar, mantener vigente, enviar y mantener en la oficina de Administración del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, póliza de seguros de incendio, temblor y/o erupción volcánica, que cubra el valor de reposición de su respectiva unidad privada, con la correspondiente proporción de su participación en el área común. Si el propietario, dentro de los 30 días siguientes al vencimiento de su póliza o de la adquisición del local, no presenta su póliza, la administración quedará facultada para contratar el seguro, facturando y cobrando su costo al respectivo propietario.

**11)** En fin, utilizar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las restricciones que legal o intrínsecamente conlleve al Régimen de Propiedad Horizontal, actuando con espíritu comunal, respetando los derechos de los propietarios, manteniendo mútua consideración y procurando no molestar ni estorbar a los demás, para poder exigir el mismo tratamiento.



# | El domicilio y su allanamiento

## **ARTÍCULO 10°.**

Entiéndase por domicilio, la residencia acompañada real y sustantivamente del ánimo de permanecer en ella. Los propietarios y tenedores de los locales y demás unidades privadas del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS deberán registrar ante la Administración, la dirección y cambios de su domicilio principal.

Entiéndase por domicilio del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, la unidad que compone la totalidad del terreno, las unidades privadas y los bienes comunes que de él hacen parte, ubicados en la Carrera 21 # 30 - 03, Oficinas de la Administración.

## **ARTÍCULO 11°.**

Las autoridades de Policía no podrán intervenir para limitar el ejercicio de derecho de propiedad, salvo en los casos autorizados por la ley y en desarrollo del principio de solidaridad en prevención o atención de desastres o calamidades públicas.

En caso de perturbación del derecho de posesión o mera tendencia que cualquier persona o EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL tenga sobre un bien privado o común, las autoridades de Policía intervendrán en lo sometido bajo su competencia, para establecer y preservar la situación que existía en el momento en que se produjo la perturbación.

# Restricciones al derecho de uso de un área privada

## **ARTÍCULO 12°.**

Ningún usuario podrá destinar su área privada a uso diferente no permitidos en este reglamento, en el de Propiedad Horizontal, o contrarios a la ley, a la moral y buenas costumbres o prohibidas por el Código de Policía.

## **ARTÍCULO 13°.**

Todo usuario debe comunicarse con la Administración, en caso de alguna reunión especial, horas extras de trabajo interno en cualquier área privada o casos similares con causa justificada, para convenir con la vigilancia el cierre de las porterías, estando a cargo de dicho local los costos adicionales que impliquen el reforzamiento de la vigilancia dentro de las instalaciones del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, dejando en todo caso los registros RESPECTIVOS en el libro de portería.

## **ARTÍCULO 14°.**

Ningún usuario podrá utilizar por sí o por medio de otras personas sus respectivos bienes privados para eventos o actos que perturben el sosiego o el normal uso de los bienes o los demás ocupantes.

Por lo tanto, queda prohibido el uso inmoderado en cualquier aspecto de aparatos de radio, altoparlantes,

instrumentos musicales, etc. También se prohíbe con el presente artículo la instalación de motores, máquinas o aparatos que produzcan ruidos o vibraciones molestas, salvo por razones de mantenimiento o reparaciones, caso en el cual deberá coordinarse con la Administración del Centro Comercial los horarios para ello, de manera que se preserve el normal desarrollo de las actividades del Centro Comercial.

## **ARTÍCULO 15°.**

Los establecimientos dedicados a la elaboración y/o venta de comida deberán contar con los equipos e instalaciones necesarias para extracción de humos y olores, trampa de grasas, triturados de desperdicios, rejillas adecuadas y demás elementos que garanticen el adecuado manejo de los alimentos, evitando la contaminación del aire y el taponamiento de tuberías de desagüe; la Administración proporcionará previamente las normas técnicas para instalaciones de dichos equipos de tal forma que no perjudique la armonía arquitectónica de fachadas y cubiertas. Adicionalmente se debe fumigar el local cada tres (3) meses.

## **ARTÍCULO 16°.**

Ningún comerciante podrá mantener dentro de sus áreas privadas y menos aún ocupando áreas comunes sustancias y/o elementos que representen peligro o incomodidad para





el Centro Comercial y sus ocupantes por su condición de inflamables, infecciosas o similares y aquellas que produzcan olores u otra clase de molestias a usuarios en general. Tampoco podrá mantener objetos que interrumpen el paso por áreas comunes.

#### **ARTÍCULO 17°.**

Todo usuario de área privada deberá hacer por su cuenta y riesgo las reparaciones necesarias para la conservación y utilización de su área privada y se hará responsable de todos los perjuicios, si por no atender a ellas oportunamente sufriera merma o disminución el valor del edificio o cause molestias o daños a los demás usuarios. Adicionalmente solicitar permiso a la Administración para instalar aparatos de aire acondicionado o equipos extractores, instalando los equipos y los elementos de drenaje de las aguas de condensación dentro del bien de dominio particular.

#### **ARTÍCULO 18°.**

No se permite dentro de las instalaciones del Centro Comercial la instalación de puestos, promociones o ventas de chance, boleterías, bonos o similares, rifas, etc., por parte de los usuarios o empleados de los establecimientos comerciales, ni por los empleados del Centro Comercial. Esta facultad solo le está reservada al CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS para actividades y fines propios del mismo y para los establecimientos de comercio legalmente abiertas como tales y que cuenten con las debidas autorizaciones municipales y se ajusten a las reglamentaciones existentes.

#### **ARTÍCULO 19°.**

Es deber del usuario u ocupante de un área privada del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS que conozca se haya perpetrado la comisión de un delito cualquiera dentro

de las instalaciones de éste, sea o no en su área privada, informar sobre ello a la Administración del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS y poner el hecho en conocimiento de las autoridades competentes.

#### **ARTÍCULO 20°.**

Las reparaciones y/o modificaciones de instalaciones sanitarias, eléctricas, telefónicas, mecánicas, etc., deberán ser permitidas en los locales afectados siempre y cuando se pida permiso a los interesados por medio de la Administración, observando y acatando en todo caso las disposiciones de las empresas prestadoras de servicio públicos domiciliarios y dejando las cosas en el estado original. La Administración del Centro Comercial efectuará y el locatario permitirá, la inspección periódica a juicio de aquella de las instalaciones de acueducto, alcantarillado, gas y energía eléctrica a los locales y unidades privadas, de manera que se puedan prevenir daños o eventos que pongan en riesgo o perjudiquen la seguridad del Centro Comercial y de los locatarios y usuarios. La Administración hará las recomendaciones correspondientes y se reserva el derecho de informar a las entidades prestadoras del servicio público o a las autoridades correspondientes sobre las irregularidades o deficiencias que encuentre.

#### **ARTÍCULO 21°.**

Para las instalaciones del servicio de gas en sus locales, se debe solicitar permiso a la Administración y a la empresa prestadora de este servicio domiciliario y el mismo se debe utilizar a través de la red de gas del Centro Comercial; no se permiten cilindros de gas.

## **ARTÍCULO 22°..**

El horario normal de funcionamiento del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS para las áreas comunes será:

8:00 a.m. a 8:00 p.m. de lunes a jueves.

8:00 a.m. a 9:00 p.m. el día viernes.

9:00 a.m. a 9:00 p.m. el día sábado..

10:00 a.m. a 8 p.m. los días domingos y festivos.

## **ARTÍCULO 23°.**

El horario normal de funcionamiento del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS para los locales comerciales es:

10:00 a.m. a 8:00 p.m. de lunes a sábado en jornada continua.

11:00 a.m. a 4:00 p.m. domingos y festivos en jornada continua.

El horario de las épocas especiales será acordado con antelación entre la Administración y el Consejo de Administración. En circunstancias especiales cuando no sea posible reunir previamente al Consejo de Administración y sin perjuicio de que se informe en la siguiente reunión, el Administrador y el Presidente o en su defecto el Vicepresidente del Consejo de Administración podrán tomar las decisiones sobre el tema.

**PARÁGRAFO.** Este horario no aplica para las actividades administrativas de cada establecimiento de comercio, como tampoco para el uso de los depósitos e ingreso y suministro de mercancía, para lo cual será el Administrador del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS quien regulará la materia, observando criterios de racionalidad y funcionalidad y que en todo caso no se afecte el funcionamiento del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS.

## **ARTÍCULO 24°.**

EL horario de los locales comerciales podrá ser cambiado o modificado únicamente por el Consejo de Administración o por la Asamblea General de Copropietarios.

## **ARTÍCULO 25°**

Los locatarios de los locales procuran, en horarios de atención al público, cerrar únicamente por las siguientes causas y mediante aviso previo y por escrito por parte a la Administración, en los siguientes casos:

a. Calamidad doméstica comprobada.

b. Inventario (máximo 2 días y dos veces al año).

c. Remodelación previo aviso a la Administración, definiendo el tiempo que permanecerá cerrado el almacén por esta causa.

d. Fuerza mayor o caso fortuito.

## **ARTÍCULO 26°.**

El horario de los juegos mecánicos será determinado por la Administración de acuerdo a los requerimientos y ante todo de las disposiciones legales y municipales sobre la materia.

## **ARTÍCULO 27°.**

Las porterías de acceso al edificio, se abrirán conforme al horario que determine el Consejo de Administración.

## **ARTÍCULO 28°.**

La recolección de basuras se hará al menos dos veces al día. Las basuras se mantendrán en el interior del área privada hasta el momento en que se haga la recolección.

## **ARTÍCULO 29°.**

La Administración dispondrá los horarios en que los ascensores prestarán servicio a los usuarios.

# Promociones y propagandas - estadísticas

## ARTÍCULO 30°.

Ningún usuario del Centro Comercial podrá adelantar promociones basadas en espectáculos vivos, si previamente no ha presentado a la Administración, una solicitud de permiso por escrito, con un plan detallado del tipo de promoción que aspira adelantar, esto con el fin de no perturbar innecesariamente las actividades normales del resto del Conjunto Comercial.

# Zonas peatonales

## ARTÍCULO 31°.

Ningún usuario del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS cualquiera que sea su relación con el mismo, podrá utilizar las áreas de circulación de la edificación para fines diferentes al tráfico peatonal.

## ARTÍCULO 32°.

En las áreas comunes de circulación tanto interiores y exteriores no se permitirán tráfico o parqueo de bicicletas, motocicletas y otros vehículos, ni se admite la entrada de mascotas. Tampoco se permitirá el acceso a personas en patineta o patines. Por extensión se prohíbe el parqueo de dichos vehículos en las zonas mencionadas.

## ARTÍCULO 33°.

En ningún caso podrán utilizarse las áreas comunes para mezclar materiales, efectuar trabajos de cualquier especie o arrumar materiales de construcción y ningún otro tipo de elemento.

# Zonas peatonales

## ARTÍCULO 34°.

Los usuarios del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS podrán utilizar las áreas comunes de circulación en aquellos casos de promoción general debidamente autorizada y organizada por la Administración. O en casos individuales previa presentación del plan a la Administración y la autorización expresa del Consejo de Administración.

## ARTÍCULO 35°.

El Consejo de Administración podrá temporalmente arrendar o dar en concesión espacios previamente determinados de las áreas comunes para kioscos de comercio, venta de flores, puestos de revistas, periódicos, mesas atendidas por restaurantes o similares, etc. de acuerdo a las autorizaciones municipales. Corresponde a La Asamblea General autorizar el cambio permanente de destinación de bienes y áreas comunes y al Consejo de Administración su consecuente explotación.

**PARÁGRAFO.** El Consejo de Administración velará ante todo por los derechos de los comerciantes del Centro Comercial.

# Gas

## ARTÍCULO 36°.

EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS cuenta con una red de gas a través de la Empresa Gas Natural del Centro, para el servicio de los locales comerciales, siendo cada uno de los usuarios del servicio responsable de la cuenta correspondiente.

## ARTÍCULO 37°.

Los locales podrán utilizar el servicio de gas a través de la red instalada en EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS asumiendo el establecimiento las aduanas, instalaciones adicionales y el medidor.



# | Acueducto

## **ARTÍCULO 38°.**

EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS cuenta con dos contadores de agua instalados por Empresa Pública de Manizales, hoy Aguas de Manizales. Uno de ellos es de uso exclusivo del Local F-1, el otro es para uso general del edificio. Mientras se instalan contadores individuales, la cuenta general será cancelada por la Administración a prorrata del área correspondiente a cada uno de ellos. Los nuevos establecimientos que se abran en EL CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, deberán tener contadores individuales.

## **ARTÍCULO 39°.**

La Administración llevará las sumas recaudadas por concepto de exceso en servicios públicos al FONDO DE IMPREVISTOS. No obstante lo anterior, estarán por encima de esta reglamentación las disposiciones de autoridad superior o normal legal y por ello el interesado está en la obligación de consultarlas.



# Vigilancia

## ARTÍCULO 40°.

Las personas que ejercen la vigilancia y conserjería del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, tienen la atribución de procurar el orden, la tranquilidad, seguridad y moralidad públicos dentro del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS en todo momento, dentro de los límites que les impone la ley y el presente reglamento.

## ARTÍCULO 41°.

Si ocurrieren hechos constitutivos de faltas leves contra el reglamento interno del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, que perturben la paz y tranquilidad de sus residentes y visitantes, el personal de vigilancia en turno el Administrador mismo, exhortará a los perturbadores a cesar en su perturbación. Si se tratare de menores de edad, deberá comunicarse con las autoridades correspondientes, solicitando remediar la situación y la aplicación de las sanciones que de acuerdo con lo establecido en los reglamentos, imponga la autoridad respectiva; si quien ejecuta los actos perturbadores es un empleado o propietario de un establecimiento instalado dentro del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, éste podrá imponer multas de conformidad al presente reglamento, y adicional o alternativamente podrá exigir al propietario del local que exija al inquilino le desocupe y restituya el local; en este sentido los propietarios de unidades privadas están en el deber de incluir en los contratos de arrendamiento o cualquiera que sea la modalidad, una cláusula que permita exigir la restitución anticipada del local en caso de perturbación del orden o violación de los derechos de residentes y visitantes.

## ARTÍCULO 42°.

Ante la ocurrencia de hechos graves que a juicio de cualquier morador del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL y/o del personal de vigilancia o de la Administración constituyere un presunto delito, deberá solicitarse la comparecencia de los miembros de autoridad policiva.

**PARÁGRAFO.** Lo estatuido en este artículo, de conformidad con los requisitos del allanamiento por parte de la Policía y demás funcionarios a quienes la ley faculte expresamente para tales diligencias en el dominio o sitios cerrados donde se ejerza actividades podrá hacerlo, pero solo por virtud de mandamiento escrito, de autoridad judicial competente, con las formalidades legales y por motivos previamente definidos.



# | Disciplina social y sanciones

## **ARTÍCULO 43°.**

Para asegurar el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y las establecidas en los estatutos, los órganos de administración, vigilancia y control, pueden imponer las órdenes y las sanciones según la competencia que se les atribuya, observando en todo caso lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

## **ARTÍCULO 44°.**

Las diferencias entre los propietarios y entre éstos y El CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones como copropietarios de los bienes de dominio exclusivo o como integrantes de la persona jurídica, será sometido en primera instancia al COMITÉ DE CONVIVENCIA, agotado el cual se acudiría a la decisión judicial, mediante el trámite establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal en el presente reglamento de convivencia y en la ley, salvo el Consejo de Administración considere conveniente agotar previamente otros mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la conciliación, la amigable composición o el arbitramento. El Comité de Convivencia será nombrado por La Asamblea General para periodos de un año, reelegibles; estará compuesta por tres (3) copropietarios personas naturales o representante legal de persona jurídica. El Comité de Convivencia intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del Comité, y la participación en el será ad honorem.

## **ARTÍCULO 45°.**

Corresponde a la Asamblea General, al Consejo de Administración, al Administrador y al Comité de Convivencia, mantener la disciplina social en el CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL reservándose el Consejo de Administración y la Asamblea las funciones correctivas, para la cual podrá aplicar a los propietarios las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal conforme a la Ley 675 de agosto 01 de 2001 vigente en el momento y demás que modifiquen, adicionen o revoquen.

# | **Publicación y vigencia**

## **ARTÍCULO 46°.**

La Asamblea General del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL aprueba el presente manual y ordena que una copia del mismo sea fijada en un sitio visible de las oficinas de la Administración y así mismo se repartirá un ejemplar a cada unidad privada.

# | **Disposiciones finales**

## **ARTÍCULO 47°.**

El presente manual se someterá a revisión y modificación cuando el Consejo de Administración o la misma Asamblea lo consideren conveniente, a excepción de los artículos consagrados en los estatutos vigentes, cuya revisión exige un procedimiento por vía diferente. El presente manual fue aprobado por la Asamblea General del CENTRO COMERCIAL PARQUE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL en reunión celebrada en Manizales el 31 de marzo de Dos mil Ocho (2008), según Acta No. 026.



**¡DONDE  
ENCUENTRAS  
TODO!**



**TEL:** 883 4427 • 883 3838 • 883 3741

**DIR:** CRA. 21 N. 30-03. PRIMER PISO  
MANIZALES • CALDAS

**[www.parquecaldas.com.co](http://www.parquecaldas.com.co)**

** ccparquecaldas**