
	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 1 de 9

REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL

CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 901.369.161-0

Dirección: Carrera 9 No.17-36 Sur. Mosquera

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 2 de 9


EL CONSEJO DE ADMINISTRACION del **CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con artículo 32 del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** que consta en Escritura Pública Número 1580 del 14 de noviembre de 2019 en la Notaria 15 de Bogotá, se permite reglamentar el **USO DEL SALON SOCIAL** con las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

Que en el Capítulo IV del Reglamento de Propiedad Horizontal, denominado **“De los bienes de dominio común”**, en el artículo 9 se expresa: *“DEFINICION. Son partes del Conjunto CONJUNTO RESIDENCIAL pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de uso particular. Estos derechos son inseparables del dominio, uso y goce de los respectivos bienes de propiedad privada, por lo tanto, en la transferencia, gravamen ó embargo de cualquiera de estos, se entenderán comprendidos dichos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente del bien de dominio exclusivo a que acceden o pertenecen. Cada copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario, no perturbe el uso legítimo de los demás y cumpla con las disposiciones del presente reglamento y de la ley. ----- Estos bienes comunes los clasifica la Ley 675 del 2001 en: a) **BIENES COMUNES ESENCIALES**: Son los bienes comunes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. ---- b) **BIENES COMUNES NO ESENCIALES**: Los demás bienes comunes que no son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del CONJUNTO RESIDENCIAL, ni son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.”*

Que en el artículo 16 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se expresa: *“NORMA DE INTERPRETACION. Se consideran en general bienes de dominio común, todas aquellas obras, instalaciones, servicios y áreas sobre las cuales ninguno de los propietarios puede invocar derecho exclusivo, por no haber sido enajenados de manera expresa por escritura pública con el carácter de dominio particular.”*

Que en el artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal, se expresa: *“DERECHO USO BIENES COMUNES. Los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, y sus ocupantes o tenedores a cualquier título se servirán y harán uso de los bienes de dominio común, de conformidad con su naturaleza y destinos ordinarios y sin perturbar el uso legítimo de los demás. El Consejo de Administración podrá reglamentar el uso de los bienes de dominio*

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 3 de 9

común con la finalidad de garantizar su utilización racional y óptima, sin privar de la misma a ninguno de los que tienen derecho.”

Que el Salón Social del CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL, hace parte de los Bienes Comunes.

Que la obligación de efectuar el mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad, está descrita dentro de las obligaciones del Administrador, en el Núm. 7° del Art. 51 de la Ley 675 de 2001, así: **“Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”**.


Que de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.20 denominada: “Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayudas Gubernamentales” que según el Consejo Técnico de la Contaduría Pública y su documento de Orientación Técnica No.15 denominado: Copropiedades de Uso Residencial o Mixto (Grupo 1, 2 y 3)”, establece el concepto de SUBVENCION que significa: **“Cantidad de dinero que se concede a una persona, una entidad o una institución como ayuda económica para realizar una obra o para su mantenimiento, especialmente la que se recibe del Estado o de un organismo oficial.”**

RESUELVE

ARTÍCULO 1. DESTINACIÓN: Que el Salón Social del CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL está destinado para uso exclusivo de los propietarios, ocupantes, arrendatarios y/o tenedores.

ARTÍCULO 2. CONDICIONES DE UTILIZACION. Si alguna de las personas antes mencionadas desea utilizar el Salón Social deberá, además de estar al día con el pago de las expensas comunes, diligenciar la solicitud a través del panel de reservas de la página web del Conjunto Residencial, por lo menos con cinco (5) días de anticipación a la fecha prevista de celebración del evento. La Administración le responderá en un tiempo máximo de tres (3) días hábiles. En ningún caso se podrá hacer uso del Salón Social sin la respectiva autorización de la Administración del Conjunto Residencial.

Parágrafo: En el caso de que la reserva del Salón Social sea diligenciada por ocupantes, arrendatarios y/o tenedores, deberán presentar adicional la autorización del propietario respectivo quien será responsable solidariamente con el solicitante.

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 4 de 9

ARTÍCULO 3. EXPIRACION DE LA AUTORIZACIÓN: La autorización expirará si pasados los cinco (5) días de notificado de que ha sido autorizada la solicitud, no se presenta a efectuar el pago en efectivo los montos correspondientes a la Subvención del Salón Social.

ARTÍCULO 4. PRIORIDAD EN UTILIZACION DEL SALON SOCIAL. La Administración dará prioridad, para el uso del Salón Social, en caso de que dos o más propietarios y/o arrendatarios hicieran la solicitud para la misma fecha, en los siguientes casos:

- Al que lo solicite con mayor anticipación.
- Al que con igualdad de fecha no hubiese hecho uso de este con anterioridad.
- En caso de igualdad en los dos (2) casos anteriores, se realizará y en presencia de ellos, un sorteo entre los solicitantes.


ARTÍCULO 5. CONDICIONES DE USO DEL SALON SOCIAL. En el Salón Social se podrán realizar reuniones familiares, matrimonios civiles, bautizos, cumpleaños, fiestas infantiles, reuniones de: condóminos, culturales promovidas por un propietario y cualquier otro acto de carácter netamente social y familiar. El Salón Social NO podrá ser utilizado en ningún caso para: eventos de carácter político, eventos religiosos o fúnebre o para cualquier otro evento de terceras personas o que perjudique a los residentes.

Las áreas permitidas para los eventos son: Salón Social grande, Salón Social pequeño y Mega salón exclusivamente. Todas las otras áreas comunes del edificio estarán fuera del uso del evento en cuestión.

El nivel de sonido para la actividad que se desarrollará en los diferentes salones sociales será de un máximo de decibeles que se describe en el parágrafo 1, el cual será controlado por equipos de monitoreo. Para el ingreso de grupos o instrumentos musicales, se requerirá una previa autorización por parte de la administración, quién evaluará y determinará su aprobación.

Parágrafo 1: Los niveles de decibeles permitidos son los siguientes:

ZONA SOCIAL	Horario diurno 10:00 am – 06:00 pm	Horario nocturno 06:01 pm – 12:00 am
Salones Sociales	65	45

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 5 de 9

ARTÍCULO 6. PROHIBICIONES DE SESION DE AUTORIZACION DE UTILIZACION. Cualquier evento debe ser del propietario y/o arrendatario que solicitó el Salón Social. En ningún caso podrá ser trasladado este derecho a realizar actividades con personas que no residan directamente en el Conjunto Residencial ni prestado a familiares ni amigos.

ARTÍCULO 7. DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS EN UTILIZACION. El propietario y/o arrendatario que fuere autorizado para hacer uso del Salón Social será el único responsable por los daños o perjuicios que se ocasionaren al mismo, a las áreas verdes o a las áreas comunes, en el lapso de la celebración del evento y hasta el retiro de los diferentes implementos utilizados. A tal fin, se considerará que los propietarios son solidarios y mancomunados sobre los costos de los daños ocasionados por sus arrendatarios.

En caso de que hubiere daños, estos se mandaran a reparar y se le cobrará directamente al propietario o arrendatario. En caso de negarse al pago se le cargará en el recibo de mantenimiento como reembolso de gastos por el monto de la reparación.


El propietario o arrendatario solicitante del Salón Social será el responsable de lo allí sucedido, junto con los invitados protagonistas de los desórdenes que se pudiesen suceder, quedando la Administración, Consejo de Administración y/o trabajadores del Conjunto Residencial exentos de cualquier responsabilidad.

Los daños que se pudiese presentar al momento del uso del salón serán descontados del valor de depósito consignado por el responsable al momento de la reserva, si estos costos, superan el valor del depósito, el propietario o arrendatario que use el salón deberá asumir los saldos pendientes en los costos generados por los arreglos necesarios.

Queda terminantemente prohibido colocar clavos, tomillos, calcomanías o similares en las paredes del Salón Social como también en las puertas, techos o en los pisos.

ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE UTILIZACION. Por razones de orden y seguridad, el propietario o arrendatario a quien le fuese autorizado el uso del Salón Social deberá entregar a la Administración, con suficiente anticipación, una lista de las personas invitadas, para el control de acceso respectivo.

Los asistentes a los eventos que se realicen en el Salón Social deben limitarse a permanecer dentro del área señalada para tal fin, evitando circular por los vestíbulos, pasillos, áreas verdes, estacionamientos, ascensores y demás áreas comunes del Conjunto Residencial. Es

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 6 de 9

obligación del organizador del evento social hacer del conocimiento de sus invitados esta norma.

ARTÍCULO 9. PROCESO DE PAGO UTILIZACION. Al momento de ser autorizado el uso del Salón Social, el propietario o arrendatario solicitante deberá consignar, en la cuenta que la Administración del Conjunto Residencial destine para ello, dentro de los cinco (5) días siguientes y antes del evento la cantidad establecida en el **artículo de este documento**, por el Subvención del salón Social y por el personal asignado para seguridad y limpieza de este siempre y cuando las condiciones finales del salón sean las normales y regulares a su estado después del uso.

El Salón Social será entregado por un miembro de la Administración y/o miembro del equipo de seguridad a la persona responsable del evento quien se compromete a devolverlo en las mismas condiciones de orden y aseo y preferentemente a la persona que se lo entregó a más tardar a las 10:00 AM del día siguiente. Al mismo tiempo debe entregar la llave respectiva. Si no es entregado en este lapso deberá cancelarse el valor de la multa descrita en el artículo.

Parágrafo: Cualquier cuenta a utilizar para el recaudo de estos valores, deberá estar a nombre del Conjunto Residencial Canelo de Novaterra.


ARTÍCULO 10. HORARIO PARA UTILIZACION. El horario de uso del Salón Social será regulado de la siguiente manera:

- De Domingo a jueves, desde las 10:00 AM hasta las 10:00 PM.
- Viernes, sábados y días anteriores a feriados desde las 10:00 AM hasta las 12:00 PM.

ARTÍCULO 11. CONDICIONES DE CANCELACION DE EVENTOS Y DEVOLUCION DEL PAGO DE SUBVENCION SALON SOCIAL. El solicitante autorizado podrá cancelar la realización del evento, bajo las siguientes condiciones:

- Diez días antes a la fecha del evento y el valor de la Subvención por uso del área social se le devolverá al 100% del monto pagado.
- Pasado este lapso no se le reintegrará el valor de la SUBVENCION del salón social.

ARTÍCULO 12. SANCION POR CONDUCTAS IRREGULARES. En casos de sucederse actos de violencia, conductas opuestas al orden y al decoro, el uso o consumo de estupefacientes o sustancias psicotrópicas, durante el desarrollo del evento social, cualquier miembro de la

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 7 de 9

Administración, Consejo de Administración o Personal de Seguridad, podrán suspender el evento y ordenar el desalojo de los asistentes, quienes deberán ser acompañados por los elementos de Seguridad hasta abandonar totalmente las instalaciones del Conjunto Residencial. Es obligación del organizador del evento hacer del conocimiento a sus invitados de esta norma.

Queda terminantemente prohibido la utilización de fuegos artificiales o detonantes de cualquier índole dentro del interior y/o exterior del Conjunto Residencial.

Cuando un propietario o arrendatario haya ejecutado alguna reunión contraviniendo cualquiera de las normas de este Reglamento y desease nuevamente usar el Salón Social, el Consejo de Administración del Conjunto Residencial tendrá la potestad de negarlo. Dicha amonestación estará vigente por un período de un (01) año calendario desde que se produce el incidente.


ARTÍCULO 13. DETERMINACION DE LA SUBVENCION POR UTILIZACION. Los valores de contribución respectivos para la reserva y uso del salón social por concepto de Subvención son:

TAMAÑO	SUBVENCIÓN POR UTILIZACIÓN	PARA EL AÑO 2021*	DESCUENTO 30% LUN - JUE (NO FESTIVOS)
SALON SOCIAL MEDIANO	4 SMDLV	\$ 121.137	\$ 84.796
SALON SOCIAL GRANDE	5 SMDLV	\$ 151.421	\$ 105.995
MEGA SALÓN	9 SMDLV	\$ 272.558	\$ 190.790

*Para el uso de cualquier salón se deberá hacer pago de un depósito de acuerdo con el parágrafo 4.

El valor de la subvención del Salón Social se encuentra determinado en **SMDLV – SALARIO MINIMO DIARIO LEGAL VIGENTE**, el cual para el presenta año 2021 se encuentra determinado en **\$30.284,20** y todos los años se actualizará de acuerdo con el **SALARIO MINIMO** determinado por el Gobierno Nacional.

Parágrafo 1: Para poder hacer uso del salón social el residente a deberá cancelar un valor por depósito igual al valor correspondiente al salón social a reservar, el cual deberá ser consignado junto con el valor de la reserva en la cuenta que la administración del Conjunto Residencial establezca.

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMON-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 8 de 9


Parágrafo 2: El valor correspondiente por el aseo del salón social, en caso de que al momento de la entrega no cumpla con los mínimos requisitos de aseo, se descontará el valor de 1 SMDLV del depósito consignado al momento del pago de la reserva del salón social.

Parágrafo 3: El descuento que se relaciona en el cuadro de valores, hace referencia a un descuento del 30% que se aplicará al valor del salón, cuando el uso del salón se realice en los días de lunes a jueves que no sean feriados.

Parágrafo 4: Para hacer uso de los salones, se deberá hacer un pago de depósito correspondiente a **2 SMDLV**, que para el año 2021 corresponde a **\$60.600**. Dicho valor, será devuelto al responsable del salón que reservó el mismo, si en la verificación del estado del salón al momento de la entrega, éste se encuentra en las mismas condiciones en las que se recibió y su correspondiente aseo.

ARTÍCULO 14. NORMAS GENERALES. Son normas generales que se deben cumplir al momento del uso del salón social, las siguientes:

- Mantener una conducta respetuosa y un lenguaje apropiado, enmarcados en los valores y principios definidos para el conjunto, en cualquier circunstancia y con todas las personas.
- Todos los copropietarios son solidarios en el uso responsable, aseo, orden y cuidado de los salones sociales.
- El grado de aseo con el que se devuelve el salón social, queda bajo revisión por parte de la administración. En caso de no contar con un aseo adecuado en el momento de la entrega, el valor de este será descontado del depósito realizado.
- No se podrán sembrar especies, realizar adecuaciones o decoraciones en las zonas comunes, si no han sido validadas y autorizadas previamente por la administración.
- No se permite la toma de fotografías y filmaciones para fines comerciales, ingreso de personal de prensa o demás medios de comunicación a las zonas comunes, (con fines comerciales) en caso de que estas situaciones se realicen en las unidades privadas se debe contar con autorización por la administración, quien evaluará el

	REGLAMENTO DE USO SALÓN SOCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CANELO DE NOVATERRA – PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 2.0	
	Código ADMN-01	Fecha de Versión: octubre 2021 Fecha de Impresión: octubre 2021
	Copia Controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página 9 de 9

impacto sobre la privacidad y seguridad de la copropiedad para otorgar este permiso.

- No se permite el libre tránsito de mascotas por las zonas comunes, siempre deberán estar bajo cuidado y responsabilidad del propietario o de un adulto y debe usar siempre el collar.
- Los eventos privados de los propietarios realizados en las zonas comunes no deberán invadir la tranquilidad y/o la seguridad de la copropiedad.
- Los menores de 12 años deberán estar acompañados por sus padres o un adulto responsable para poder hacer uso de los salones sociales, especialmente en los balcones.
- Los padres de los menores de edad se responsabilizan por la seguridad y la conducta de sus hijos y de sus invitados de cualquier edad.
- Para el uso de los espacios sociales, los propietarios deben estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.
- Todas las personas tienen el deber de reportar directamente en la administración cualquier situación anormal, faltas a reglamentos, incidentes de convivencia o de seguridad que se evidencien en las instalaciones de la copropiedad o a sus alrededores que signifiquen una falta.

El presente reglamento es susceptible de modificación, según las necesidades que surjan, realizadas por el **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, y/o por **ASAMBLEA GENERAL** de copropietarios o sus delegados.

El presente reglamento fue aprobado mediante Acta No. 030 de 2021 del Consejo de Administración.