

SANTA MARÍA

del Parque

CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL

MANUAL DE CONVIVENCIA

2016

MANUAL DE CONVIVENCIA

PRESENTACIÓN

CONTENIDO:

1. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA
2. APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL
3. CLASES DE USUARIOS
4. OBJETO Y OBJETIVOS
5. RECURSOS Y PATRIMONIOS
6. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS
7. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS
8. PROHIBICIONES
9. OTRAS DISPOSICIONES
 - 9.1.1. REPARACIONES LOCATIVAS
 - 9.1.2. SALON SOCIAL
 - 9.1.3. LA PISCINA
 - 9.1.4. SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD
 - 9.1.5. PARQUEADEROS Y DEPÓSITOS
 - 9.1.6. ANIMALES DOMÉSTICOS
10. RÉGIMEN SANCIONATORIO
 - 10.1.1. FALTAS
 - 10.1.2. CALIFICACIÓN DE LA FALTA
 - 10.1.3. DETERMINACIÓN EL FALTA
 - 10.1.4. SANCIONES
 - 10.1.4.1. Principales
 - 10.1.4.2. Secundaria
 - 10.1.5. DESTINATARIOS
 - 10.1.6. COMPETENCIA
 - 10.1.7. DEBERES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN LA IMPOSICION DE SANCION
 - 10.1.8. JUSTIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO A UN DEBER U OBLIGACIÓN
 - 10.1.9. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN SANCIONATORIA
- 10.2. PROCEDIMIENTO
- 10.3. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES
11. COMITÉ DE CONVIVENCIA
 - 11.1 FUNCIONES
12. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN
13. VIGENCIA

INTRODUCCIÓN

Convivir es “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

Los reglamentos de propiedad horizontal que reguló la Ley 675 de 2001, claramente define en su artículo 2, sobre la convivencia pacífica y solidaridad social que deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social. El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley artículo 3”.

El presente Manual de Convivencia, contienen las más mínimas y elementales normas a que debemos someternos como residentes y propietarios del Conjunto Residencial Santa María del Parque, al vivir en sociedad nos preciamos de un grado de socialización armónica con formación académica y educativa, enmarcada en el respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra convulsionada sociedad.

Es un compromiso necesario, sensibilizarnos frente a éste manual, y hacer que los niños, los preadolescentes y los adolescentes cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores como tutores y ejemplo a seguir, el conocimiento y aplicación de este, para que por ninguna razón nunca el conjunto (Representación Legal) y/ o sus Residentes tengamos que apelar a las sanciones legales existentes.

Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las misma. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia.

“Nuestro CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL PARQUE será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras serán el principio de nuestra convivencia”.

Consejo de Administración 2015 – 2016

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL PARQUE acoge los siguientes principios:

IDENTIDAD: Adoptará los símbolos que estime convenientes, Cooperación Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Respeto, Tolerancia, Equidad, Diálogo y Concertación, Decisiones Concertadas, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.

RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA: Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración y control de la Copropiedad así como a los Copropietarios el respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. Respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.

DERECHO AL DEBIDO PROCESO: Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

El Comité de Convivencia en su interés por crear un ambiente agradable y armónico en el Conjunto y teniendo en cuenta que nuestro compromiso es promover ante todo la convivencia pacífica a través de la enseñanza.

APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL PARA TODOS LOS DÍAS, PARA TODA LA VIDA.

1. APRENDER A NO AGREDIR AL OTRO
2. APRENDER A COMUNICARSE
3. APRENDER A INTERACTUAR
4. APRENDER A DECIDIR EN GRUPO
5. APRENDER A CUIDARSE
6. APRENDER A CUIDAR EL ENTORNO
7. APRENDER A VALORAR EL SABER CULTURAL

CLASES DE USUARIOS

RESIDENTES PROPIETARIOS. Son Residentes Propietarios la o las personas que figuren como propietarios según las escrituras de las casas que conforman EL CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL PARQUE.

ARRENDATARIOS. Son Arrendatarios las personas que ostentan un contrato de arrendamiento otorgado por el propietario o firma arrendadora que represente al Propietario.

FAMILIARES DE RESIDENTES O DE ARRENDATARIOS. Se consideran familiares de Residentes o de Arrendatarios a las personas que conforman las unidades familiares residenciadas en el Conjunto.

INVITADOS RESIDENCIADOS. Son la o las personas que por invitación de los Residentes se alojen en su casa por un periodo superior a un día. El usuario residente deberá informar a la administración sobre los invitados residenciados (Para uso y goce de salón social, piscina, juegos, y en especial por seguridad del residente y sus vecinos)

VISITANTES NO RESIDENCIADOS. Son la o las personas que acuden en calidad de visitantes y que en el momento de ingresar al Conjunto requieren de previa autorización verbal del Residente.

Los Usuarios Residentes están obligados a procurar la buena conducta de sus invitados durante su estadía en el Conjunto y serán responsables de las obligaciones que se deriven por su conducta y daños ocasionados a los bienes comunes o de otros usuarios.

Sin excepción toda persona que no resida en el Conjunto debe ser anunciada por citófono. Cuando la citofonía interna no funcione, la autorización de ingreso se efectuará por vía telefónica o con la asistencia personal del vigilante de ronda. En todo caso, para el ingreso es necesaria la autorización del residente.

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL

A través del presente se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los residentes de los apartamentos de que consta el conjunto, en armonía con la ley 675 y el reglamento de propiedad horizontal.

OBJETO: El manual de convivencia es un herramienta utilizada por el Administrador, Consejo de Administración, propietarios, tenedores, residentes etc. Que contendrá las conductas o actos no permitidos, en los que incurren los propietarios o tenedores de los bienes privados, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse.

OBJETIVOS: El Conjunto Residencial **SANTA MARIA DEL PARQUE** propiedad horizontal, tendrá como objetivos:

- 1- Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios, tenedores a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integran del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
- 2- Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del Conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.
- 3- Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial **SANTA MARIA DEL PARQUE** propiedad horizontal, en el presente manual y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
- 4- Solicitar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

RECURSOS Y PATRIMONIO

ARTÍCULO 1. Los recursos del Conjunto Residencial **SANTA MARIA DEL PARQUE** propiedad horizontal, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

ARTÍCULO 2. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación de la Unidad Residencial lo anterior, con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

ARTÍCULO 3. El patrimonio del Conjunto Residencial **SANTA MARIA DEL PARQUE** propiedad horizontal, lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se establecen las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

ARTÍCULO 4. Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de los apartamento y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

ARTÍCULO 5. Es función prioritaria de propietarios y/o residentes, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de ordinarias y extraordinarias, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

ARTÍCULO 6. El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto.

ARTÍCULO 7. Todas los Apartamentos del Conjunto Residencial SANTA MARIA DEL PARQUE propiedad horizontal, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, ni utilizarse como viviendas turísticas u ocasionales y otras bajo ningún concepto.

ARTÍCULO 8. Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

ARTÍCULO 9. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el reglamento de propiedad horizontal, son también obligaciones de los propietarios del conjunto las siguientes:

- Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.

- Cumplir fielmente el Reglamento de propiedad horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
- Respetar y cuidar los bienes comunes, para su buena conservación.
- Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
- Cuidar prados y antejardines del conjunto y cooperar con la administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
- Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de Vigilancia, Aseo y Administración.
- Presentar sus sugerencias o quejas, las cuales deberán hacerse por escrito a la Administración, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
- Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños caudados por tal omisión.
- Las reparaciones y/o modificaciones de obra a su unidad privada no pueden comprometer la seguridad y la solidez del Conjunto, ni que afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.
- **Dar cumplimiento a las normas sobre tenencia de los animales que previenen la Ley y este reglamento, y Recoger los excrementos de las Mascotas.**
- Cumplir con el programa de “BASURA CERO” (Reducir, Reutilizar, Reciclar); recolectando en bolsas los desechos así: Orgánicas (hojas, ramas, desecho de comida, huesos etc), Inorgánicas (papel, plásticos, telas etc) y de Desechos peligrosos (ácidos, sustancias químicas corrosivas, material radioactivo, desechos médicos etc.).

Las basuras deben clasificarse e introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el contenedor de basuras o en área de reciclaje. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes ni arrojarlas por el contenedor de basuras. Estos materiales se deberán dejar en el área de reciclaje ubicada en el sótano. (Este punto será modificado una vez inicie el programa de reciclaje)

- Cumplir y Exigir a sus vecinos, residentes y usuarios el respeto por las normas donde se Aplique la cultura ciudadana y lo aprobado por este reglamento.
- Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado.

- Previa solicitud, permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
- Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha o lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad
- Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. Igualmente informar y registrar en portería la entrada y salida de muebles y enseres que no hagan parte de mudanzas. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño.
- El horario del trasteo será de **7:00 A.M. a 6:00 P.M. De lunes a domingo**
- Responder por los actos y omisiones de su grupo familiar que por negligencia generen acciones dolosas daños en los bienes de la copropiedad y de las personas. Sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal de los padres o representantes legales de los niños y adolescentes.

PARAGRAFO. El propietario(s) o tenedor (res) que incumplan las obligaciones señaladas en este artículo serán sancionadas en los términos del capítulo de las sanciones, previsto en este reglamento.

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 10. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

ARTÍCULO 11. Enajenar, dar en arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

ARTÍCULO 12. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

ARTÍCULO 13. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.

ARTÍCULO 14. Solicitar de los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ARTÍCULO 15. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y la presente manual convivencia.

ARTÍCULO 16. Solicitar a la administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 17. Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

ARTÍCULO 18. Hacer uso de los bienes comunes: bahía parqueadero de visitantes, sede comunal, piscina cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

En relación con las Unidades de dominio privado, está prohibido

ARTÍCULO 19. PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que ocupen la Unidad Privada, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

1). Usar el inmueble o unidad de propiedad o dominio particular en actividades diferentes al de vivienda y/o habitación, destinar, en todo o en parte, a la prestación **permanente u ocasional de servicios de vivienda turística** y en todo caso para efectos de disponer un uso comercial o turístico, deberá el respectivo propietario o tenedor a cualquier título, obtener los respectivos permisos de la Asamblea General y/o las autoridades competentes; así como la respectiva modificación del régimen de propiedad horizontal registrada en notaría pública haciéndolos si fuese aprobada.

Nota: El Conjunto Residencial Santa María del Parque está sometido al Régimen de propiedad horizontal, por tanto se rige por lo dispuesto en el DECRETO 2590 DE 2009 que reglamenta las Leyes 300 de 1996 y 1101 de 2006, Modificado por el Decreto Nacional 4933 de 2009. Y por último el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012.

2). Enajenar o conceder el uso de su Unidad privada para uso o fines distintos a los autorizados por este Reglamento: y celebrar los mismos con personas de mala conducta o aquellas que pongan en riesgo la seguridad, tranquilidad, buenas costumbres, la moral, la ética y la educación.

3). Destinar su bien de dominio particular a uso contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley y las autoridades.

4). Sostener en los muros de fachada o medianeros, columnas y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.

5). Colocar avisos, letreros, grafitis en las ventanas de la edificación y en las fachadas de la edificación. De igual forma queda expresamente prohibido fijar avisos, letreros y grafitis en el

área de escaleras, terrazas, sótanos, paredes y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

6). Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas o cualquiera que represente peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.

7). Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.

8). Utilizar las ventanas y balcones para colgar ropa, tapetes etc.

9). Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento (orgánicos e inorgánicos), que pueda obstruir en las cañerías de aguas lluvia, lavamanos, lavaplatos, tazas de sanitarios, área social, piscina y el alcantarillado etc. En el evento de que se ocasione algún daño o infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

10). Dar cualquier tipo de alimento a gatos, perros o cualquier clase de animal que pueda causar daño o molestia a los vecinos o a los bienes de éstos o a los bienes comunes.

11). Tener en su Unidad privada gatos, perros o cualquier clase de animal que pueda causar daño o molestia a los vecinos o a los bienes de éstos o a los bienes comunes. Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

a). Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Presa Canario, Rottweiler, Tosa Japonés.

b). Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de correa, traílla y Bozal, deberán ser llevados y estar sujetos por su correspondiente correa y traílla, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de Julio 19 de 2.002 y las normas que la sustituyan o la modifiquen.

12). Instalar maquinarias, antena de radio aficionado o radar toda vez que estos interfieren las comunicaciones de las unidades privadas o perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión, como también instalar equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o causar molestias a los vecinos, o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión.

13). Destinar las Unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes del Conjunto y aún a los demás ocupantes de la Unidad privada.

14). Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, especialmente en las horas de la noche o en las primeras horas del día, dentro de las áreas privadas y en las zonas comunes del Conjunto.

PARÁGRAFO Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a propietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

15). Los propietarios en la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones.

16). Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.

17). Solicitar a los porteros o vigilantes retirarse de su puesto para ejecutar labores ajenas a sus funciones.

18). Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad, bullicio o que perturbe su uso o destinación.

19). Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

20). Usar las vías, pasillos y escaleras para estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.

21). Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada, a las vías comunes públicas o a la parte aledaña trasera del conjunto (sendero ecológico – gradual)

22). Cada habitante del edificio es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura, colillas de cigarrillo etc., hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en las zonas comunes.

23). Usar las zonas de estacionamiento y de circulación como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

24). Variar en alguna forma las fachadas de la edificación quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas, color y vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellos.

25). Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración.

26). Realizar obras y reparaciones dentro de las unidades privadas en horarios diferentes de las 8:00 A.M. y 5:00 P.M. en días de lunes a sábado, quedando prohibido realizarlas los domingos o feriados.

27). Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

28). Arrojar comida, telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir (orgánicos e inorgánicos) cañerías de aguas lluvia, alcantarillado etc., En el evento de que se ocasione algún daño o infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

29). Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad

30). Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

31). Consumir sustancias Psicotrópicas en las aéreas comunes.

32). Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

33). Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

34). Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; parqueaderos en tales eventos se autoriza a los celadores, administración y miembros del consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).

NOTA: Se autorizará el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, si no hay autorización **por un Adulto**, no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio.

OTRAS DISPOSICIONES Y PROHIBICIONES

REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 20. El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de mínimo de dos (2) días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ARTÍCULO 21. El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 AM a 6:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando datos personales de los obreros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y no se deben depositar dentro del Conjunto Residencial.

PARÁGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar daños a zonas comunes, al igual que de su limpieza.

DEL SALÓN SOCIAL

ARTÍCULO 22. El Salón Social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico.

PARÁGRAFO En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

ARTÍCULO 23. El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la Administración al entregar el salón.

ARTÍCULO 24. El horario de uso del Salón Social será el siguiente:

De lunes a sábado, de 8:00 AM a 01:00 AM, domingos y festivos de 8:00 AM a 10:00 PM

ARTÍCULO 25. Para hacer uso del Salón Social se deberá cancelar ante la Administración con la misma anticipación de la reserva, el monto correspondiente que por este concepto establezca el consejo de Administración.

ARTÍCULO 26. No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos que atenten contra la moral, las buenas costumbres, eventos de carácter político, religioso y queda prohibido subalquilar.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo, en caso contrario **se retendrá el 50% del valor del alquiler.**

- Previniendo que el valor de las reparaciones fuere superior a 10 salarios mínimos vigentes, el arrendador de la sede deberá firmar un documento autorizando al administrador cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a tres meses.
- Para recibir la sede social el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.
- La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario máximo a las 9:00 A.M. del día siguiente, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de **3 salarios diarios** legales vigentes. Si al entregar la sede social, no se encontrare el administrador el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero o recogedor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.

- La sede social se alquilará en el horario máximo que disponga la administración.

NOTA: El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la administración o Consejo de administración, se reservan el derecho de negar futuros alquileres al residente que las ha infringido.

LA PISCINA

ARTÍCULO 27. El uso de la piscina siempre se hará con vestido de baño, ropa deportiva de uso exclusivo en la natación, zapatos de suela de caucho antideslizante y con gorro de baño (las personas de cabello largo deberán permanecer con el cabello recogido y cubierto por el gorro de baño). Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

ARTÍCULO 28. Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un adulto responsable.

ARTÍCULO 29. El horario de uso de la piscina excepto el primer día hábil de la semana, que se destina para aseo general, será de martes a viernes de 8.00 AM a 8.00 PM y sábados, domingos y festivos de 8:00 AM a 10:00 PM.

ARTÍCULO 30. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.

ARTÍCULO 31. No se permite ingerir licor, ni comida en la piscina. Las personas ebrias serán retiradas.

ARTÍCULO 32. No se permite el uso de aparatos eléctricos en la piscina.

ARTÍCULO 33. No se permite hacer uso de la piscina sin ducharse previamente.

ARTÍCULO 34. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina.

ARTÍCULO 35. No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina.

ARTÍCULO 36. Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.

ARTÍCULO 37. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un copropietario y máximo se autorizará el ingreso de dos personas por unidad residencial.

SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 38. El personal de vigilancia y aseo que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada

inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.

- ***Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.***
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- ***El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.***
- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de cinco años sin la compañía de un adulto responsable.

ARTÍCULO 39. Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero no abrirá la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.

PARÁGRAFO En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ARTÍCULO 40. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al CONJUNTO.

PARQUEADEROS Y DEPOSITOS

ARTÍCULO 41. En relación a los **PARQUEADEROS**:

- *Se prohíbe el parqueo de vehículos y motos en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin.*
- Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área del parqueo. Los vehículos deben ser parqueados en reversa en cumplimiento de la norma internacional para facilitar la salida en caso de emergencia.

- La velocidad máxima de los vehículos debe ser 5 Km. por hora, con el fin de mantener la integridad física de los residentes y de las mascotas; se prohíbe el ingresar o salir del parqueadero a velocidades que impliquen riesgo para los mismos.
- Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.
- Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o la cesión de estos a personas ajenas a la copropiedad, salvo que se anexe copia del Contrato de arrendamiento o cesión, acompañado de estudio de seguridad del nuevo usuario o titular del parqueadero.
- Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.
- Ningún usuario podrá estacionar motocicletas fuera de las líneas que demarcan el espacio o área del parqueo. ***Queda prohibido parquear motocicletas y bicicletas en áreas comunes no asignadas o demarcadas para tal fin.***
- Se prohíbe dejar en los parqueaderos, y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
- No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados con llave y alarma, evitando dejar paquetes a la vista en su interior.
- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será el responsable por los daños causados.
- Todo usuario de vehículo al ser avisado que su vehículo está botando gasolina deberá hacerlo reparar inmediatamente; el infractor será el responsable de todo perjuicio.
- La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad definida, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.
- Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, que según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

- **Queda prohibido lavar vehículos automotores y motocicletas dentro de las zonas comunes o parqueaderos privadas del conjunto.**
- Se prohíbe abandonar vehículos en la zona BAHÍAS EXTERNAS, el parqueadero no es depósito de automóviles, dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, el Propietario dispondrá de **tres (03) días** calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma.
- Los vehículos deben ser parqueados dentro de las líneas demarcadas para tal fin, y se deben parquear en reversa en cumplimiento de la norma internacional para facilitar la salida en caso de emergencia.
- La administración, El consejo de administración, y la vigilancia, no se responsabiliza por pérdida de objetos tales como Maletas, carteras, documentos, dineros, radios extraíbles, herramientas y otros, dejados en el interior de los vehículos.
- El propietario del vehículo deberá informar cualquier anomalía que presente su vehículo, una vez constate el hecho, antes de retirarlo o moverlo del sitio aparcado, dando parte al vigilante inmediatamente, haciendo la anotación en el libro de Minuta y comunicando por escrito el hecho a la administración. Una vez retirado el vehículo del sitio donde fue aparcado, sin el lleno de los requisitos exigidos para su reclamación, no dará lugar a atender dicha anomalía.
- Queda prohibido utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.
- Se prohíbe el uso **permanente** de los parqueaderos de la bahía externa visitantes como parqueaderos de propietarios.

ARTÍCULO 42. Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados de acuerdo al presente manual:

- 1- Realizar reparaciones o pintura del vehículo, solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare.
- 2- Lavar los vehículos excepto limpiar o polichar.
- 3- Arrojar desperdicios al piso.
- 4- Suprimir el tubo de escape de gases o existe.

5- Hacer uso inadecuado del pito o alarmas en circunstancias no justificadas.

6- Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.

7- Manchar el piso de los parqueaderos con grasa, aceite o pintura. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder de inmediato a su limpieza, en caso de no hacerlo, el administrador deberá ordenar la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.

8- Sobrepasar las líneas limítrofes o líneas de otros parqueaderos.

9- La máxima velocidad de circulación de los vehículos dentro del conjunto es de 10 kilómetros por hora.

PARÁGRAFO Por parte de la Administración se adecuara y reglamentara una zona de parqueo destinada exclusivamente para las Motocicletas y Bicicletas, siempre y cuando las condiciones locativas lo permitan.

ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTÍCULO 43. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

PARÁGRAFO Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecida por las autoridades administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ARTÍCULO 44. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes y aquellos tenido episodios de agresiones a personas u otros animales. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

ARTÍCULO 45. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

ARTÍCULO 46. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.

ARTÍCULO 47. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

ARTÍCULO 48. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarse según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ARTÍCULO 49. Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, no podrán ingresar al área de la piscina, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ARTÍCULO 50. Las mascotas no podrán, ni ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

RÉGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 51. Faltas: Las constituyen aquellos actos u omisiones que por estar prohibidos en el reglamento de propiedad horizontal y en el manual de convivencia atentan de manera gravísima, grave o leve sobre el conjunto, los residentes y/o propietarios y se consideran conductas violatorias objeto de sanción. De igual manera desarrollar actividades contrarias al uso y destino del inmueble que tienen como fundamento las relaciones de vecindad, inspiradas en la tolerancia mutua, educación y respeto hacia los derechos de los demás.

Serán consideradas faltas, objeto de sanción:

- Desarrollar actividades peligrosas tales como:
 - a. Mantener explosivos.
 - b. Mal manejo de hornos de alta temperatura.
 - c. Infiltración de aguas por obras realizadas
 - d. Almacenamiento de petróleo o sustancias inflamables
- Actividades inmorales: El enajenar o conceder el uso de la unidad privada para desarrollar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres tales como: a) Establecimientos de prostitución b) Distribución y ventas de licor y drogas alucinógenas etc.
- La excavación u obras en los pisos bajos que perjudiquen la solidez de la construcción, sin autorización de la asamblea.
- La elevación de nuevos pisos u obras en los pisos últimos de los conjuntos, sin autorización y licencia de las entidades competentes y de la asamblea.
- Las alteraciones en balcones, fachadas y lugares exteriores y la construcción de salida a zonas comunes y/o jardines no autorizada por la Asamblea General de copropietarios.

- Comprometer la seguridad y solidez estructural de los inmuebles.
- Afectar la salud pública de las personas.
- No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o tenedores.
- Se considera falta grave, el insultar, agredir, agraviar de palabra o hecho, a las personas que por naturaleza de sus funciones Administrativas deban velar por el cumplimiento de este MANUAL DE CONVIVENCIA; Administrador, Personal administrativo, Miembros del consejo, Portero, Vigilante y otros; el infractor se someterá a lo establecido en los capítulos Sancionatorios

PARÁGRAFO PRIMERO. Hay conductas enunciadas que son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un propietario, tenedores, administrador, revisor fiscal o integrante del consejo de administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del consejo de administración o asamblea general de propietarios.

- Emisión de humo polvo o exhalaciones nocivas. Los olores nocivos procedentes de estufas, hornos, chimeneas etc. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos. Las exhalaciones nocivas derivadas del ejercicio de la evacuación de cañerías y pozos de aguas negras.
- Los ruidos y las vibraciones producidas por maquinaria y equipo que se trabajen en la noche.
- Las molestias originadas por música estridente, ruidos por instrumentos musicales, aparatos de sonido o de limpieza y/o fiestas escandalosas.
- La limpieza de alfombras contra las paredes de los pasillos y zonas comunes.
- Dejar las basuras, periódicos, botellas, u otros elementos en sitios NO ESTABLECIDOS o recipientes inadecuados, que molesten a los vecinos. Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos en su recorrido
- Arrojar inmundicias desde las ventanas a las plazoletas, patios o zonas comunes.
- No permitir la entrada al administrador o personal de reparaciones a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan.
- Todas aquellas actividades que atenten contra las condiciones higiénicas y de seguridad del conjunto que constituyan molestia para la salud y tranquilidad de los ocupantes de unidades privadas.
- La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes, Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas

- Todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, La prostitución, El ejercicio de prácticas abortivas, La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución, El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar, Transitar en paños menores en zonas comunes etc.
- Los ruidos o vibraciones, será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, instrumentos musicales, campanas, alarmas etc.
- La limpieza de alfombras en zonas comunes y fachadas.
- Las reuniones escandalosas, las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas en alto volumen, así como la violación al horario límite establecido.
- A quien use vehículo sin silenciador, Motor sin filtro, y silenciador o instalación eléctricas que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
- A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
- Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
- Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
- Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. Salvo permiso de la asamblea
- Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles procurar siempre permanecer con cortinas.
- Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
- Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad.
- Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
- Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.
- Realizar modificaciones sin autorización a las áreas comunes del condominio.
- Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
- El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

- El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

PARÁGRAFO SEGUNDO Todas las actividades prohibidas serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o la junta administradora, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código de Policía Nacional el régimen de la propiedad horizontal y el presente manual de convivencia.

ARTÍCULO 52. CALIFICACIÓN DE LA FALTA Para efectos de la sanción, las faltas se califican en 1) **Gravísimas**; 2) **Graves** y 3) **Leves**

ARTÍCULO 53. DETERMINACIÓN DE LA FALTA. Serán criterios para determinar la gravedad del incumplimiento:

- 1) El grado de culpabilidad a falta.
- 2) El grado de perturbación a la comunidad.
- 3) La naturaleza del incumplimiento y efectos de la falta

ARTÍCULO 54. SANCIONES. La inobservancia de las conductas señaladas en el Manual de Convivencia y demás de este reglamento, dará lugar a las sanciones previstas en este artículo. Las sanciones se clasifican en principales y accesorias.

1) Principales:

- Amonestación escrita y Amonestación pública en cartelera indicando el o los actos que ocasionan la amonestación.
- Multa con destino al fondo de imprevistos o al rubro de recursos será hasta cinco (05) veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales vigentes a la fecha de su imposición sin que sumadas exceda de quince (15) veces las expensas comunes necesarias mensuales.
- Una reincidencia permanente por término de treinta (30) días convertirá la falta leve en grave y la grave en gravísima, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas con un incremento del 15% por cada vez.
- Multa por inasistencia a Asamblea general, sea ordinaria o extraordinaria

La inasistencia de los propietarios o sus representantes a la asamblea general de copropietarios, bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción pecuniaria del 50% de la cuota de administración se realice o no la asamblea, la cual deberá ser cancelada a más tardar dentro de los (10) días siguientes de la celebración o de la fecha que debió celebrarse y no fue posible, so pena de aplicar la sanción moratoria previstos en el presente manual para cuota de administración. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los propietarios podrán delegar a otro propietario o representante, para que los represente en la asamblea general, bien sea ordinaria o extraordinaria, el máximo de poderes, autorizaciones o delegaciones por persona, para la respectiva Asamblea será de tres (03), los cuales establecerán expresamente las facultades del representante y estos deben ser entregados a la Administración o Consejo de Administración, con una antelación de DOS (02) días calendario antes de la citada Asamblea.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los deudores morosos tienen pleno derecho a Voz, pero serán restringidos al Voto (podrán ingresar a la Asamblea con voz pero sin voto), igual restricción aplica para los apoderados, autorizados, delegados que se encuentren en representación de un deudor moroso.

2) Sanciones Secundarias o Accesorias:

- Inhabilidad para ejercer el cargo de Administrador, consejero de administración, revisor fiscal y miembro del comité de convivencia para el siguiente periodo presupuestal.
- Devolución, restitución o reparación según el caso, del bien afectado con el incumplimiento.
- Denuncia ante las autoridades de policía correspondiente. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles a través de estas vías y contempladas en el código Nacional de Policía.

ARTÍCULO 55. DESTINATARIOS. El incumplimiento de las funciones, prohibiciones y obligaciones no pecuniarias y los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001, sus Decretos reglamentarios y en el presente reglamento, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de sanciones.

ARTÍCULO 56. COMPETENCIA. Las sanciones previstas en los artículos anteriores para propietarios y tenedores a cualquier título, serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor de treinta (30) días hábiles, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor. *Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea general de propietarios en el término que indique la convocatoria.*

ARTÍCULO 57. DEBERES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. El presidente del consejo dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y harán efectivos los principios orientadores del debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. En la imposición de la sanción igualmente se deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias

atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 58. JUSTIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO A UN DEBER O A UNA OBLIGACIÓN. El incumplimiento se justifica cuando es cometido por: 1) Fuerza mayor o caso fortuito; 2) En cumplimiento de una orden emanada de la Asamblea General, del Administrador o del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 59. CALIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO sin justa causa, para efectos de la sanción, las faltas se califican en **1) Gravísimas 2) Graves y 3) Leves.**

ARTÍCULO 60. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN SANCIONATORIA. La acción de iniciación de la imposición de sanciones prescribe a los tres (3) meses de cometida la falta. La presentación de la queja interrumpe el término para la imposición de sanción, siempre y cuando se dicte resolución motivada dentro de los treinta días hábiles contados desde el momento de la notificación al contraventor del acto de Iniciación de la acción, por estado (cartelera) o personalmente. Si fueren varios los contraventores, se surtirá la notificación en forma colectiva por estado (cartelera), con envío de copia del aviso de iniciación a sus unidades privadas.

PARÁGRAFO. La presentación de solicitud de sanción interrumpe el término para la prescripción.

ARTÍCULO 61. PROCEDIMIENTO. La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de los órganos de dirección y control, de queja formulada por cualquier propietario o residente y que ésta amerite credibilidad. El procedimiento a seguir será:

- 1) Una vez se radique y admita la queja pertinente, a más tardar el tercer día hábil siguiente a la radicación, se comunicará personalmente con boleta de citación al denunciado, sobre la acción con él iniciada, indicando el motivo, del denunciante, fecha, hora y sitio para escucharlo en reunión de descargos, indicando que dispone de dos días siguientes a la debida citación, para que presente sus descargos.
- 2) Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, el sexto (6o) día hábil se emplazará al denunciado con fijación de la citación en la cartelera pública de la administración para que en nueva fecha acuda a rendir sus descargos.
- 3) Una vez agotado el término para los descargos, se practicarán las pruebas solicitadas o necesarias dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.
- 4) Vencido el término probatorio, dentro de los tres (3). Días hábiles siguientes las partes podrán presentar sus escritos de conclusión, para que el consejo de Administración a más tardar el día treinta (30) hábil contado desde la radicación de la queja, se pronuncie en resolución, motivada advirtiendo el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación.

5) Contra la resolución emanada del Consejo de Administración cabe el recurso de reposición que se deberá presentar a más tardar el tercer día hábil siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y que deberá ser resuelto en un término máximo a los cinco (5) días hábiles de su recibo o en el acto de su notificación.

ARTÍCULO 62. EJECUTORIA. Las resoluciones quedan ejecutoriadas y son firmes tres (3) días hábiles después de notificadas cuando carecen de recurso o cuando han vencido los términos sin interponer el de reposición.

PARÁGRAFO PRIMERO. La notificación de la resolución motivada que impugna una sanción deberá ser notificada personalmente al sancionado por el administrador del Conjunto Residencial, en caso de renuencia a firmar la notificación, se dejará constancia de testigo presencial de la diligencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando se impongan sanciones de carácter económico se procederá así:

- a) Si la sanción se paga dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes a su notificación, se realizara un descuento de 50% de su valor total.
- b) Si vencido el término anterior no se ha dado cumplimiento a lo previsto, se cobrara intereses corrientes certificados por la Superintendencia Bancaria, liquidados sobre el valor total de la sanción económica.

ARTÍCULO 63. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES. Los integrantes del Consejo de Administración cuando conozcan acciones de imposición de sanciones en quienes concurra alguna causal de recusación, deberán declararse impedidos tan pronto adviertan la existencia de ella. Son causales de impedimento para actuar:

- 1) Tener interés directo o indirecto en los hechos a sancionar.
- 2) Tener parentesco alguna de las partes o de su apoderado.
- 3) Ser alguna de las partes, apoderado o dependiente de alguno de los integrantes del Consejo de Administración.
- 4) Existir pleito pendiente entre algunos de los miembros de Consejo de Administración y las partes o su apoderado.
- 5) Existir enemistad grave por hechos ajenos al que se pretende sancionar o amistad íntima, entre las partes, su apoderado y alguno de los integrantes del Consejo de Administración, socio acreedor o deudor de alguna de las partes o su apoderado.

ARTÍCULO 64. INTERVINIENTES. En el proceso de imposición de sanciones podrán actuar el denunciado y su apoderado que necesariamente será un Abogado Titulado. A solicitud de las partes podrá intervenir el Revisor Fiscal

COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 65. El Comité de Convivencia será un organismo conciliador de la propiedad horizontal del Conjunto Residencial **SANTA MARIA DEL PARQUE**, este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las

partes y por los miembros del comité de convivencia. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados del Conjunto Residencial **SANTA MARIA DEL PARQUE** propiedad horizontal y los órganos de control, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a un comité de convivencia.

ARTÍCULO 66. FUNCIONES. Son las siguientes:

1- Concilia los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.

2- Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el comité de convivencia intentará conciliación entre las partes y no hacer justicia por mano propia.

3- Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.

4- Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar de tres o superior a tres de copropietarios. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO. *El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.*

PARAGRAFO TERCERO. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO CUARTO. Agotados los mecanismos internos para resolver conflictos y no obtener respuesta satisfactoria o incumplir los acuerdos, conciliaciones y demás propuestas.

El Administrador del Condominio, si es necesario podrá acudir a las autoridades policiales y aun a los Juzgados penales de acuerdo con las normas vigentes.

CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 67. Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral del Conjunto Residencial SANTA MARIA DEL PARQUE propiedad horizontal, deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, los Quince (15) primeros días calendarios de cada mes, de acuerdo al procedimiento que para tal fin quedó establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 68. Las cuotas de que trata el artículo anterior que sean canceladas dentro de los 15 primeros días calendario de cada mes, tendrán un descuento de \$15.000 pesos m/c. Si el pago se efectúa en los días siguientes al termino establecido, es decir entre el día 16 y el día 20 de cada mes tendrán un descuento de \$10.000 pesos m/c., cuando el pago se realice entre el día 21 y el día final del mes, no tendrá ningún descuento, y se cobrará el valor normal de la tarifa plena.

ARTÍCULO 69. La mora en el pago de cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General y sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, causará intereses correspondientes a la tasa de interés moratorio equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por Superintendencia Financiera.

PARÁGRAFO PRIMERO Todo lo adeudado, producto de sanción, multa, pago de cuotas de Administración, Seguros (áreas comunes), cuotas extraordinarias...etc. Cuyos saldos pasen de un año al otro tendrán un incremento del 20 %.

PARÁGRAFO SEGUNDO los intereses causados por mora en el pago de sanciones se harán exigibles a partir del mes siguiente de quedar en firme la correspondiente sanción.

PARÁGRAFO TERCERO En caso que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá como abono a cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden:

- 1º Intereses de mora
- 2º Cuotas extraordinarias
- 3º Cuotas de Seguros de Áreas comunes
- 4º Sanciones por inasistencias a asambleas.
- 5º Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración.

ARTÍCULO 70. El representante legal del conjunto, estará facultado para cobrar pre-jurídica y/o jurídicamente a morosos luego de un atraso de (5) Cinco cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial.

PARÁGRAFO. En cuanto a las cuotas, extraordinarias o cualquier otro monto causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando el monto exceda de tres (3)

veces el valor de la tarifa plena de cuota de Administración. O cuando sumadas cuotas de Administración y demás montos adeudados superen Cinco (5) veces el valor de la cuota de Administración.

ARTÍCULO 71. El valor del seguro de áreas comunes deberá ser cancelado con pago total a 15 de mayo del año correspondiente, estableciéndose dos (2) cuotas para su pago total, primera cuota que corresponde al 50% podrá ser cancelada hasta el 15 de Abril, la segunda cuota del 50% restante, deberá ser cancelada hasta el 15 de Mayo del año en curso.

PARÁGRAFO El retardo en el cumplimiento del pago total del seguro de áreas comunes causara el correspondiente interés moratorio equivalentes a una y media veces el interés Bancario corriente certificado por Superintendencia Financiera.

ARTÍCULO 72. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. El administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo a la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 73. Cuando el dominio de un bien privado perteneciente en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensa comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir, lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

DEUDORES MOROSOS

ARTÍCULO 74. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar

PARÁGRAFO. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes o cuotas de Administración del Conjunto residencial, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien común.

El presente manual de convivencia empieza a regir a partir de su publicación y entrega formal a todos los propietarios, quienes asumen la responsabilidad de entregarlos a los residentes, tenedores o poseedores de sus unidades privadas.

***“APROBADO EN LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS REALIZADA EL DÍA
12 DE MARZO DE 2016.”***

***Armenia Quindío - Conjunto Residencial Santa María del Parque
2016***