

## **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV**

NIT: 900.773.449-9

### **MANUAL DE CONVIVENCIA**

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los residentes de las unidades privadas de apartamentos de que consta el conjunto, en armonía con la ley 675 de Agosto 3 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia, (Ley 1801 de 2016, Julio 29) y las normas municipales de Policía que se emitan para la propiedad horizontal.

### **CAPITULO I GENERALIDADES**

**ARTICULO 1. OBJETIVO GENERAL.** El manual de convivencia es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, la Administración, el Consejo de Administración, los propietarios y residentes para garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad; lo cual exige el puntual cumplimiento de todas las normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos.

**ARTICULO 2. OBJETIVOS ESPECIFICOS.** LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrá como objetivos específicos.

**ARTICULO 3. NATURALEZA.** LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV PROPIEDAD HORIZONTAL, es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro. Tendrá capacidad para **adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar** e invertir dineros en el bien común del conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

**ARTÍCULO 4. DOMICILIO.** El domicilio legal DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV PROPIEDAD HORIZONTAL, es Calle 2 N° 9 – F81 en el Municipio de Tocancipá, Cundinamarca y estará sometido a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, la Ley 746 de julio 19 de 2002, el Código Civil, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia,(Ley 1801 de 2016, Julio 29 y las normas de policía municipales, la Ley 675 de agosto 3 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente manual y demás normas legales que rigen la propiedad horizontal.

**ARTICULO 5. RECURSOS.** Los recursos DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS

DE SIE IV PROPIEDAD HORIZONTAL, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios y residentes a cualquier título de unidades privadas que integran el conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas y sanciones, de las donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación del conjunto residencial; lo anterior con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

**ARTÍCULO 6. PATRIMONIO.** El patrimonio DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV PROPIEDAD HORIZONTAL, lo constituyen 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.

## **CAPITULO II DE LOS DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 7.** 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 necesaria para no privar de igual derecho a los demás copropietarios y residentes de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

**ARTÍCULO 8.** Participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las Asambleas de propietarios, 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 9.** Informar por escrito a la Administración las ausencias temporales de los propietarios y residentes de las unidades privadas superior a tres (3) días, con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble; así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

**ARTÍCULO 10.** Habitar el inmueble con las personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los demás residentes del conjunto.

**ARTÍCULO 11.** Destinar las unidades privadas única y exclusivamente para vivienda familiar.

**ARTÍCULO 12.** 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 13.** 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:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General tanto ordinarias como extraordinarias.
2. Solicitar por escrito a la Administración la convocatoria a una Asamblea Extraordinaria de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario, cumpliendo lo establecido en el reglamento interno y en la Ley de propiedad horizontal y en el Código de Procedimiento Civil.
3. 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.
4. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia y demás manuales que rijan la misma.
5. Respetar y cuidar los bienes comunes para su buena conservación.
6. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
7. Cuidar los prados y jardines del conjunto y cooperar con la administración en la defensa y buena presentación de los mismos.
8. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del conjunto, personal de seguridad, aseo y administración.
9. Presentar sus sugerencias o quejas por escrito a la Administración guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
10. 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 causados por tal omisión.
11. Velar por el cuidado y cumplimiento de las normas de seguridad de las instalaciones y redes eléctricas, conexiones a gas, instalaciones telefónicas, redes de televisión por cable e internet y del acueducto del conjunto.
12. Suministrar por escrito a la administración del conjunto residencial los datos personales de quienes habitan el inmueble de su propiedad, bien sea en calidad de propietario o arrendatario, diligenciando el registro de residentes o propietarios.
13. Respetar los parqueaderos asignados a los residentes por el período establecido por la Asamblea.
14. Evitar mantener relaciones comerciales con el personal de aseo y vigilancia.

**ARTÍCULO 14.** Informar a la administración de las modificaciones a sus unidades privadas, para lo cual el propietario deberá obtener autorización de la entidad

competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen, propender por que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni atente contra la salubridad, las áreas comunes y las fachadas del conjunto, y notificar por escrito a la Administración las fechas y personal autorizado para realizar dichos trabajos.

### **CAPITULO III DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 15.** Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este manual dentro de las limitaciones aquí expresadas.

**ARTÍCULO 16.** Enajenar, gravar, dar en prenda o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

**ARTÍCULO 17.** Beneficiarse del uso 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 residentes.

**ARTÍCULO 18.** Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios con voz y voto, de acuerdo con las disposiciones de la misma.

**ARTÍCULO 19.** Solicitar a los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

**ARTÍCULO 20.** Exigir a la administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia y demás manuales que rijan la materia.

**ARTÍCULO 21.** Solicitar a la administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma mensual previa solicitud escrita.

**ARTÍCULO 22.** Ser escuchado por la Administración en el horario de atención establecido que se encuentra fijado en la oficina, y de recibir respuesta oportuna a sus solicitudes e inquietudes.

**ARTÍCULO 23.** Hacer uso de los bienes comunes, parqueaderos de visitantes, salones comunales y parque infantil cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

### **CAPITULO IV DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTÍCULO 24.** Los propietarios o residentes que hacen parte integral DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE IV PROPIEDAD HORIZONTAL, deberán cancelar las cuotas mensuales de administración, dentro de los diez (10) primeros

días **calendario** de cada mes, en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, basados en la ley 675 de 2001.

**ARTÍCULO 25.** Las cuotas de que trata el artículo anterior tendrán un descuento por pronto pago **del 15 %**, de acuerdo al plazo fijado por la Asamblea el cual no podrá ser superior a los diez (10) primeros días calendario, pasado este plazo se cobrará la cuota plena y posterior al día treinta (30) de cada mes, se cobrará intereses moratorios de acuerdo a como lo fije la Asamblea sin exceder lo mandado en la Ley 675 artículo 30.

**ARTÍCULO 26.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quorum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. (Art. 30 Ley 675 de 2001).

**ARTÍCULO 27.** Cuando se trate de cuotas ordinarias, se cobrarán los intereses antes señalados después del mes vencido, para la extraordinaria, después de la fecha fijada para su pago por la Asamblea General de Propietarios, los intereses causados por mora en el pago de sanciones se harán exigibles a partir del mes siguiente de notificada la correspondiente sanción.

**ARTÍCULO 28.** En caso que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá como abono a la cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden: 1º. Intereses de mora, 2º. Cuotas extraordinarias, 3º Sanciones por inasistencias a asambleas y desacato a las normas de convivencia y 4º. Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración y parqueadero.

**ARTÍCULO 29.** El Representante Legal del conjunto, estará facultado para cobrar pre jurídica y/o jurídicamente a morosos luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración, así mismo dichos gastos de honorarios profesionales del respectivo procedimiento judicial, serán asumidos por el propietario que incurra en la mora.

**PARÁGRAFO 1.** En cuanto a las cuotas de administración extraordinaria o cualquier otro monto causado, exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda de tres **(3)** meses.

**PARÁGRAFO 2.** Los copropietarios que sean declarados en mora de dos (2) meses, tendrán como sanción la pérdida del derecho a usar el salón comunal, los parqueaderos comunales y los bienes comunales rentables, hasta tanto, no cancele la totalidad de la obligación.

## **CAPITULO V DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA**

**ARTÍCULO 30. DEFINICIÓN.** Organismo conciliador de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CAMINOS DE SIE 4 PROPIEDAD HORIZONTAL, este Comité propondrá 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.

**ARTÍCULO 31. FUNCIONES.** Son las siguientes:

1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o residentes del conjunto o entre ellos y la Administración, 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. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.

**ARTÍCULO 32. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o residentes de la propiedad horizontal, o entre ellos y el Administración, 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 y del reglamento de propiedad horizontal, el presente manual de convivencia, y demás manuales previstos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en la propiedad horizontal, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675, el cual 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 él será ad honorem.
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

**PARÁGRAFO 1.** El Consejo de Administración podrá nombrar o remover los miembros del Comité de Convivencia de acuerdo con la facultad establecida en el Parágrafo del artículo 38 de la Ley 675 de propiedad horizontal. El Comité nombrado por la Asamblea o por el Consejo de Administración deberá reunirse periódicamente con la Administración o el Consejo de Administración para tratar y conocer la problemática que se pueda presentar o se estén presentando dentro de

la copropiedad.

**PARÁGRAFO 2.** Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año o el tiempo que disponga la Asamblea y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

**PARÁGRAFO 3.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**PARÁGRAFO 4.** 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.

## **CAPITULO VI**

### **DE LAS ACTIVIDADES Y CONDUCTAS OBJETOS DE SANCIÓN**

**ARTÍCULO 33. INSALUBRES:** Son las que afectan la salud de los residentes o visitantes a cualquier título. Serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia,(Ley 1801 de 2016, Julio 29) y el presente manual de convivencia, las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases y humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos o goteo de líquidos, en su recorrido.
4. Arrojar o depositar basuras fuera del cuarto de basuras; las basuras deben clasificarse teniendo en cuenta su origen en canecas o sitios demarcados en el cuarto de basuras.
5. Dejar bolsas de basura en la entrada de las torres o frente a los apartamentos.
6. Arrojar basura u objetos desde los pisos altos a los exteriores o a los patios de los primeros pisos.
7. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes sin las debidas normas de seguridad y control.
8. La no recolección de excrementos de mascotas dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.
9. Fumar en las aéreas comunes o en partes del apartamento que estén conectados por rejillas o ventanas con otros apartamentos.

10. Todas las señaladas en las disposiciones legales que contemplan peligros para la salud de los copropietarios o residentes.

**ARTÍCULO 34. INMORALES:** Son todas aquellas que atentan contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001, **el Nuevo Código Nacional de Policía y el presente manual de convivencia, (Ley 1801 de 2016, Julio 29)** conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas, los actos de sodomía practicados con los menores de edad y el ejercicio de prácticas abortivas.
  2. Cambiar el destino a los bienes de dominio particular.
  3. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
  4. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
  5. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
  6. Transitar en paños menores en zonas comunes.
7. Las demás consideradas en las disposiciones legales, en **el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia, (Ley 1801 de 2016, Julio 29)**.

**ARTÍCULO 35. INCOMODAS:** Son las que molestan y contrarían la convivencia pacífica, la tolerancia y el respeto por los demás. Serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia, (Ley 1801 de 2016, Julio 29) y el presente manual de convivencia, las siguientes:

1. La emisión de humo, polvo o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones generados en horas de la noche y la madrugada con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido o demás equipos o electrodomésticos.
3. **La limpieza de tapetes, cobijas y demás prendas y exposición de los mismos en zonas comunes.**
4. Las reuniones escandalosas en horas entre las 9:00 p.m. y 7:00 a.m. o muy altas entre las 7:01 a.m. y 9:00 p.m.
5. Realizar trabajos locativos de la propiedad privada fuera de los horarios establecidos por la Administración.
6. Realizar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o residentes.
7. Usar vehículos sin silenciador, motor sin filtro y silenciador, accionar alarmas o tener en los vehículos instalaciones que interfieran en las recepciones de



radio o televisión de los vecinos.

8. Accionar sin causa justificada campanas, alarmas u otros similares.
9. Instalar antenas o aparatos transmisores de radio o televisión sin permiso de la Administración o autorización legal.
10. Ocasionar ruido molesto al vecino en ejercicio de su arte, oficio o profesión de índole doméstica.
11. Arrojar basura u otros objetos en las zonas comunes. Los escombros por trabajos de remodelación de los apartamentos no pueden ser dejados en zonas comunes o balcones ni arrojados al depósito de basuras, ni en lugares internos o externos porque afectan la imagen, el orden y aseo del conjunto.
12. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes al encontrarse en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas.
13. Consumir sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes.
14. Colocar avisos, letreros publicitarios **o políticos** en cualquiera de las ventanas o carteleras del Conjunto Residencial sin autorización de la Administración o del Consejo de Administración.
15. **Utilizar las ventanas y balcones cambiando el uso para el cual fue destinado, como hospedar y asear mascotas, colgar zapatos, ropas, alfombras, tapetes, o enseres (escombros, bicicletas, antenas, etc.) que den un mal aspecto al conjunto.**
16. Usar cortinas inadecuadas que generen mal aspecto a la Propiedad Horizontal.
17. **Arrojar telas, materiales duros o insolubles como pañales, toallas higiénicas, preservativos, ropa, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y sanitarios.**
18. Conformar núcleos de desorden que atenten contra la seguridad del conjunto.
19. Faltar el respeto al personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración, Consejo de Administración y Comité de Convivencia.
20. Las demás tendientes a incomodar a los propietarios y residentes generados por la intolerancia, mala educación e irrespeto hacia los derechos de los demás.

**ARTÍCULO 36. PELIGROSAS:** Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas. Serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia,(Ley 1801 de 2016, Julio 29) y el presente manual de convivencia, las siguientes:

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas o cualquier líquido inflamable.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los copropietarios o residentes.
3. Las conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas y el mal estado.
4. Las conexiones o uso de electrodomésticos que superen el voltaje permitido para la copropiedad (duchas eléctricas, calentadores de ambiente, entre otros).
5. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
6. Manipular las conexiones eléctricas, telefónicas, televisión e internet, gas o del acueducto del conjunto. Estas labores deberán ser realizadas por los funcionarios de cada una de las empresas.
7. La tenencia de mascotas no domésticas.
8. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas.

**ARTÍCULO 37. DAÑOSAS:** Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble. Serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia,(Ley 1801 de 2016, Julio 29) y el presente manual de convivencia, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño no el peligro.

1. La excavación u obras en cualquiera de los pisos que perjudiquen la solidez de las construcciones, sin autorización de la Asamblea.
2. La elevación de nuevos pisos u obras en los últimos pisos de los apartamentos sin autorización de la Asamblea.
3. La alteración en terrazas, balcones, fachadas y lugares exteriores.
4. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
5. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o residentes.

6. Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento y la debida autorización de la administración.
7. El hurto de bombillos, extintores, útiles de primeros auxilios y en general cualquier elemento que haga parte del mobiliario del conjunto.

**ARTÍCULO 38. PROHIBIDAS:** Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001), el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia,(Ley 1801 de 2016, Julio 29) 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 Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia,(Ley 1801 de 2016, Julio 29) y las normas municipales de Policía, el régimen de la propiedad horizontal y el presente manual.

**ARTICULO 39.** Las conductas consideradas de reacción inmediata de la Policía podrán ser denunciados por un propietario, residente, Administración, Revisor Fiscal o integrante del Consejo de Administración o cualquier ciudadano.

## **CAPITULO VII DEL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN AUDITIVA**

**ARTICULO 40. DEFINICIÓN:** Cualquier emisión de sonido que afecte adversamente la salud o seguridad de los seres humanos, la propiedad, el espacio público o el disfrute de los mismos. El nivel de ruido y la contaminación auditiva está regulada por la *Resolución 627 de 2006 “Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental” expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.*

**ARTICULO 41. NIVELES PERMITIDOS.** Los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A), para la Propiedad Horizontal son:

Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	65	55

**PARÁGRAFO 1.** Los estándares máximos permitidos de emisión de ruidos deben ser

moderados, sin exceder los decibeles para este tipo de propiedad horizontal y teniendo en cuenta los horarios establecidos que permitan conservar la tranquilidad de los vecinos, permitiendo llevar una vida digna y sosegada, de acuerdo a la norma establecida en el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia, (Ley 1801 de 2016, Julio 29).

**PARAGRAFO 2.** A la zona residencial le corresponde el Sector B, señalado. En el día lo permitido es 65 Decibeles, que se asemeja al ruido normal producido en una casa, por el uso de electrodomésticos en un nivel adecuado, el paso de vehículos y conversaciones en tono normal, si ya es incómodo al oído, el nivel puede estar superando lo permitido.

**ARTICULO 42. PROHIBICIONES.** Está prohibido el ruido que supere los niveles permitidos, además del generado por parlantes o bafles en espacio público, el perifoneo sea por megáfono, micrófono o parlantes en vehículos y el pregoneo como el realizado por payasos o anunciantes de productos.

## **CAPITULO VIII DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

**ARTÍCULO 43.** La Administración podrá iniciar las acciones policivas de acuerdo con el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia,(Ley 1801 de 2016, Julio 29). y normas legales que se encuentren vigentes en el momento del proceso. Estas acciones judiciales en demanda o reclamación contra el propietario o residente que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y estética del conjunto o buen nombre de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento se clasifican por su gravedad en: faltas leves y faltas graves.

1. Faltas leves: consisten en 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. Estas conductas están enunciadas como: Insalubres e Incomodas del presente manual.
2. Faltas graves: consisten en aquellos actos que por estar prohibidos en el reglamento de propiedad horizontal atentan de manera grave contra las buenas costumbres y la seguridad del conjunto, tales como las consagradas como: Inmorales, Peligrosas, Dañosas, Prohibidas, del presente manual.

**PARAGRAFO 1:** Inicialmente los llamados de atención los hace el personal de vigilancia de manera verbal, quienes harán la respectiva anotación en la minuta consignando el motivo del llamado de atención, la hora y el número de llamados que fueron necesarios para el cese de la mala conducta.

Igualmente puede la administradora con base en las anotaciones de la minuta, las observaciones personales o las quejas de los residentes iniciar el debido proceso.

**La falta será determinada y la sanción a aplicar estará definida por el número de llamados de atención: dos llamados de atención escritos, citación a comité de convivencia y sanción pecuniaria, dependiendo el caso.**

Una vez determinada la falta y la sanción, la Administración hará la respectiva comunicación indicando la sanción que será impuesta por la falta al presente manual. Dicha comunicación será enviada al propietario infractor, en el caso que el infractor sea arrendatario, esta se enviará con copia al propietario del inmueble.

#### **ARTÍCULO 44. SANCIONES APLICADAS PARA LAS FALTAS LEVES.**

Se constituye falta leve a la comisión de tres (3) llamados de atención realizados al infractor por cualquiera del personal antes referido.

Las sanciones aplicables serán las siguientes:

1. Sanción pecuniaria establecida en el presente Manual la cual será de 2 salarios mínimos diarios legales vigentes a cargo del propietario, la cual se hará efectiva en la siguiente cuenta de cobro de administración.
2. Imposición de multas sucesivas: Si persiste el incumplimiento, se constituye la imposición de una multa sucesiva, la cual será de 4 salarios mínimos diarios legales vigentes a cargo del propietario, la cual se hará efectiva en la siguiente cuenta de cobro de administración.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales (salones comunales, zonas de recreación y deporte).
4. La reincidencia convertirá la falta leve en grave y se le dará un tratamiento de sanción más drástica de acuerdo a lo establecido en el presente manual.

**PARÁGRAFO: Se considera reincidencia cuando el infractor incurre en una misma falta más de una vez, o cuando el infractor incurre en faltas diferentes** Es de manera sucesiva, las cuales serán acumulables y se aplicarán para las sanciones antes establecidas.

#### **ARTÍCULO 45. SANCIONES APLICADAS PARA LAS FALTAS GRAVES.**

Se constituye falta grave a la comisión de tres (3) llamados de atención realizados al infractor por cualquiera del personal antes referido.

Las sanciones aplicables serán las siguientes:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de conjunto, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de una multa pecuniaria equivalente a 5 salarios mínimos diarios

legales vigentes a cargo del propietario, la cual se hará efectiva en la siguiente cuenta de cobro de administración.

3. Imposición de multas sucesivas: Si persiste el incumplimiento, se constituye la imposición de una multa sucesiva, la cual será de 10 salarios mínimos diarios legales vigentes a cargo del propietario, que en todo caso sumadas no podrán exceder 10 cuotas de administración mensuales a cargo del infractor.
4. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales (salones comunales, zonas de recreación y deporte) desde el mismo momento que se consigne la falta.

Sanciones de tipo judicial o policivo por infracciones que NO sean remediables a través de estas vías y contempladas en el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia, (Ley 1801 de 2016, Julio 29).

#### **ARTÍCULO 46. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

La administración será el responsable de hacer efectivas las sanciones aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º. del artículo 18 de la ley 675 de 2001, la Policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios o residentes

**ARTÍCULO 47. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias ante el Consejo de Administración, la impugnación a la sanción interpuesta sólo podrá presentar dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. (Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

### **CAPITULO IX**

#### **DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 48.** La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Es necesario que toda persona que no resida en la copropiedad sea anunciada sin excepción para que se permita su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación por parte del personal de vigilancia.
2. El ingreso de los funcionarios de las empresas de servicios públicos

domiciliarios (energía eléctrica- televisión por cable, internet, teléfono, gas natural y agua) para realizar trabajos o suspensiones, sólo podrán hacerlo de lunes a sábado de 7:00 a.m. hasta las 4:00 p.m. Para la reconexión de los servicios antes mencionados sólo se podrá hacer de lunes a sábado de las 7:00 a.m. a 6:00 p.m. A demás deberán ser acompañados por el personal de vigilancia hasta el lugar del procedimiento.

3. Cada funcionario deberá diligenciar en la planilla de la portería el inmueble atendido.
4. Los domingos y festivos NO se permite el ingreso de funcionarios para realizar trabajos, suspender ni reconectar ninguna clase de servicio domiciliario arriba descrito.
5. Tratándose de funcionarios de empresas servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva para verificar su vinculación con dichas empresas por parte del personal de vigilancia.
6. La Administración no permitirá la entrada de ninguna clase de vendedores ambulantes, así como la distribución de propaganda y otros servicios puerta a puerta, personal que adelante campañas publicitarias, etc.
7. El personal de vigilancia está autorizado para requisar todos los vehículos que ingresan o salen del conjunto.
8. El propietario o residente de cada apartamento deberá dejar autorización previamente en la portería para la salida de muebles, electrodomésticos o enseres, incluso si quién los saca es el mismo propietario, información que será consignada en la minuta del personal de vigilancia con nombre completo, número de cédula, torre, apartamento y firma de la persona que autorizó y la que los sacó.
9. Para el ingreso del personal de servicio doméstico y maestros de obra que son contratados por los propietarios o residentes del apartamento, deberá haber autorización escrita en la Administración con la plena identificación de quien contrata el servicio y que contenga todos los datos personales más dirección y teléfono de procedencia de los contratados, anexando copia de la cédula.
10. A la portería únicamente tendrá acceso el personal de la Administración.
11. **Los elementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo, la manipulación de ellos será exclusivamente de la administración o a quien ella designe.**
12. Si un vehículo parqueado queda con las puertas sin seguro o presenta alguna novedad, el vigilante deberá informar de inmediato a su compañer@ de portería, para que éste a su vez informe al dueño del vehículo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.

13. Queda prohibido que los vigilantes guarden en la portería armas, joyas, llaves, dineros o cualquier otro objeto de otras personas. De igual forma queda expresamente prohibido el ingreso a la portería de personal ajeno a la vigilancia o a la administración.
14. El teléfono ubicado en la portería para el servicio de citofonía, debe usarse para asuntos relacionados con el acceso al conjunto y control de vigilancia exclusivamente. En todo caso sólo podrá ser manipulado por el personal de seguridad y la Administración del conjunto.
15. SALIDA E INGRESO DE LOS NIÑOS. La vigilancia NO permitirá la salida de la copropiedad de niños menores de nueve (9) años que se desplacen solos a cumplir tareas o mandados a la zona pública. De igual manera NO se permitirá el ingreso de niños menores de nueve (9) años que no tengan plena identificación del inmueble a visitar. En este caso el vigilante ubicará o dirigirá al menor a la sala de espera hasta tanto una persona adulta salga y lo reciba.

## **CAPITULO X DE LOS TRASTEOS Y MUDANZAS**

**ARTÍCULO 49.** Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere diligenciar el formato de Autorización (PAZ Y SALVO) expedido por la Administración del Conjunto Residencial, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la Administración, con tres (3) días de anticipación a la fecha del trasteo, indicando los datos de contacto de los arrendatarios y propietarios y determinando con exactitud el día y la hora en que efectuará el trasteo.

**ARTÍCULO 50.** El propietario o arrendatario deberá cancelar las cuotas de administración hasta el mes en que se efectúe la mudanza además deberá suscribir un formato donde se responsabiliza de cubrir los daños que pueda ocasionar, el pago de tales daños deberá ser realizado conjuntamente con la siguiente cuota de administración.

**PARAGRAFO 1.** El horario para trasteos será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a sábado. Los domingos, festivos y fechas decretadas por el Gobierno NO se autorizará el ingreso y salida de trasteos o mudanzas.

**PARAGRAFO 2.-** Por seguridad no se permite el ingreso de vehículos para la entrada y salida de trasteos.



## **CAPITULO XI**

### **DEL ASEO EN LAS AREAS COMUNES**

**ARTÍCULO 51.** Es de obligatorio cumplimiento teniendo en cuenta el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia.

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y depositarlas en las canecas o sitios demarcados ubicados en el cuarto de basuras con su respectiva asignación (papel, vidrio, cartón y orgánicos). **Las canecas de los parques no se deben usar para dejar las bolsas de la basura de los apartamentos.** No se deben dejar cajas, bolsas, escombros u otros objetos frente o al ingreso a las torres o al dado de los apartamentos y en general en las zonas comunes.
3. Dar el uso apropiado a las zonas comunes conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Se prohíbe colgar ropa, tapetes, alfombras, zapatos, o enseres en los balcones, entradas, ventanas y zonas comunes.
5. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y otros elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas de los apartamentos.
6. Disponer el material de construcción o escombros en el lugar destinado para ello, de forma ordenada y clasificada en lonas, previa verificación de la Administración.

**PARAGRAFO 1.** Los pasillos y escaleras de apartamentos, los sótanos y el parque infantil, hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto se prohíbe dejar residuos de materiales, bienes muebles y enseres en estos lugares (ej.: bicicletas).

**PARAGRAFO 2.** El incumplimiento de estas normas será catalogado como falta leve y se aplicará las sanciones contempladas en el presente manual.

## **CAPITULO XII DE LOS ANIMALES DOMESTICOS**

**ARTÍCULO 52.** En concordancia con el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia, (Ley 1801 de 2016, Julio 29). El presente Manual de Convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el presente manual, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de Policía Municipal. En caso de reincidencia

se dará aviso a las autoridades correspondientes.

**ARTÍCULO 53.** Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados.

**ARTÍCULO 54.** Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento so pena de hacerse merecedor a las sanciones de que habla el artículo 44 de este manual.

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para las personas.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o residentes a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
3. Utilizar por parte de los dueños o tenedores, de animales domésticos: correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 746 de 2002 artículo 108B y demás normas legales vigentes. El uso del bozal y el respectivo permiso se aplican para los ejemplares caninos potencialmente peligrosos, que son aquellos que presenten una o más de las siguientes características:
  - a. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros;
  - b. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa;
  - c. Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.
4. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general.
5. Toda mascota debe estar en las zonas comunes en compañía de su dueño y con su respectiva correa.
6. La tenencia de mascotas en las viviendas urbanas y rurales requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en

general, o para el propio animal.

7. Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica. El cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas a la Administración del conjunto.
8. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales en las zonas comunes, parqueaderos o zonas verdes. Los propietarios o tenedores de las mascotas son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o en el cuarto de basuras.
9. Se prohíbe que las mascotas habiten de manera permanente en las áreas comunes (zonas verdes, escaleras, entradas a las torres o apartamentos y parqueaderos). Estos no podrán ser enviados solos con niños menores de ocho (8) años a hacer sus necesidades en las áreas comunes.
10. Los dueños deben educar a sus mascotas y adoptar las medidas necesarias para que sus necesidades fisiológicas se realicen en las áreas destinadas para este fin. La administración ejercerá un estricto control para que el dueño de la mascota se responsabilice de atender los daños o desaseo que estos causen en las zonas comunes.
11. El incumplimiento de cualquiera de éstas normas se sancionará como falta leve.

**PARAGRAFO.** Los vigilantes del Conjunto Residencial se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales al conjunto que no cumplan con las normas mínimas de seguridad, sin perjuicio del apoyo policivo si este se requiere. De igual forma estos pondrán informar a la Administración el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente manual por parte de los propietarios.

## **CAPITULO XIII**

### **DE LOS SALONES COMUNALES.**

**ARTÍCULO 55.** Se denomina salón comunal al espacio construido para los residentes de carácter social o familiar. Para hacer uso del salón comunal se deben aplicar los siguientes requisitos:

1. Los salones comunales son de uso exclusivo para propietarios y residentes del conjunto
2. La persona ante quien se debe adelantar los trámites del alquiler del salón comunal es la Administración. El préstamo quedará sujeto a su

disponibilidad previa consignación del valor total del alquiler del salón en la cuenta bancaria del conjunto residencial.

3. No se alquilará el salón comunal para la realización de eventos de carácter político, religioso o comercial.
4. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar el salón comunal mientras tenga una deuda pendiente con el conjunto, ya sea la administración o cualquier otro rubro o por habersele impuesto sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del Reglamento de Propiedad Horizontal.
5. El costo del alquiler del salón será estipulado por la Asamblea General de Copropietarios
6. El propietario y/o residente deberá diligenciar un formato en la administración, donde se responsabiliza de cubrir los daños que pueda ocasionar en el área social, el pago de tales daños deberá ser realizado conjuntamente con la siguiente cuota de administración.
7. El único responsable del salón comunal y el comportamiento de los invitados es el propietario y/o residente del conjunto que realiza el evento por lo cual deberá garantizar que los asistentes al evento permanezcan dentro del salón y no en las zonas comunes.
8. El valor del alquiler del salón se debe cancelar en su totalidad mínimo cinco (5) días antes de la fecha del evento, si no se hiciera, la Administración podrá adjudicar el salón comunal a otras personas que tengan solicitud escrita para ese día y hayan cumplido con los requisitos exigidos.
9. El horario de uso de los salones comunales será máximo hasta las 2:00 a.m. En caso de exceder este horario se perderá el valor dejado como depósito y no se prestará el salón por los siguientes tres (3) meses.
10. Previendo que el valor de las reparaciones fuere superior a 10 salarios mínimos diarios legales vigentes, el usuario del salón deberá firmar un documento autorizando a la Administración cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a tres meses.
11. Para recibir el salón 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.
12. El salón social deberá ser entregado de la misma manera como fue recibido, es decir con base en el inventario máximo a las 10:00 a.m. del día siguiente al que se realizó el evento, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de un (1) salario mínimo diario legal vigente, que podrán descontarse del depósito de garantía. La entrega del salón deberá realizarse al personal de vigilancia de turno.
13. 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.

**PARAGRAFO 1.** El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la administración se reserve el derecho de otorgar futuros alquileres al propietario o residente.

**PARAGRAFO 2.** Si por cualquier motivo no se pudiese efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo 5 días hábiles (salvo casos excepcionales), antes a la fecha del mismo, en caso contrario no se devolverá dinero sin perjuicio de que la administración haga uso del respectivo salón.

**ARTÍCULO 56. SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DEL SALON COMUNAL.** Las sanciones para este tipo incidentes están clasificadas como Faltas leves y se aplicará el procedimiento descrito en el artículo 44 del presente manual. Dependiendo de la gravedad de los hechos se podrá avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.

## CAPITULO XIV

### DE LAS ZONAS COMUNALES Y LOS BIENES DE USO COMUN

**ARTÍCULO 57.** Del proceder en las zonas comunes.

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas comunes: zonas verdes, jardines y parqueaderos (muros, fachadas, vidrios, etc.)
2. Se prohíbe talar árboles, prender fogatas o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas verdes del conjunto.
3. Todos los residentes del conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 8 años, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos.
5. **Se prohíbe montar bicicleta, patines o patinetas en las zonas comunes, el tránsito de las mismas por los pasos peatones deberá ser a pie.**

**ARTÍCULO 58.** El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios y residentes para el ejercicio pleno de sus derechos como propietarios o residentes salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado. El incumplimiento se regirá a las sanciones a que haya lugar.

#### **ARTÍCULO 59. Obligaciones del residente o propietario:**

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del conjunto.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal y parqueaderos sea destinada como campos de juegos que atenten contra la integridad de las mismas o que impida el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del conjunto. El guarda de seguridad, la administración o el Comité de Convivencia, podrá decomisar elementos (balones, patinetas, bicicletas) y todo elemento que ponga en riesgo la integridad física y material.
4. Velar por que su grupo familiar (hijos, incluyendo mascotas) no juegue a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 7:00 p.m. y antes de la 7:00 a.m.

#### **ARTÍCULO 60. PROHIBICIONES.**

1. Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciarlas.
2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones, servicios comunes o afecte la estructura de la propiedad horizontal.
3. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del conjunto, las cuales modifiquen o afecten las fachadas del conjunto. La Administración no podrá autorizar esta clase de instalaciones.
4. Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
5. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso del conjunto y puertas de las unidades privadas y en las canecas de los parques infantiles.
6. Abrir las cajas de telefonía, conexiones eléctricas o conexiones a gas sin permiso previo de la administración y realizar arreglos o modificaciones en los mismos.
7. Hacer uso de bicicletas, patinetas, patines o elementos similares en la zona de

acceso peatonal o en los parqueaderos.

8. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del conjunto residencial.
9. Instalar puertas o rejas al ingreso de las torres o parqueaderos, escaleras y lugares de acceso
10. Dejar y abandonar en las zonas comunes cualquier objeto en general que afecte la imagen y estética del conjunto. La administración no se hace responsable de la pérdida de estos elementos.
11. Utilizar de manera inadecuada las llaves de suministro de agua dispuestas en las áreas comunes.
12. **Las zonas de los tanques de almacenamiento de agua, deben ser de uso pasivo NO USAR BALON para no perturbar la tranquilidad de los residentes de los primeros pisos.**

**ARTÍCULO 61.** Las reuniones de adolescentes, niños o adultos en los parqueaderos, escaleras de las zonas de administración y zonas comunes, en la zona de portería y recepción están rotundamente prohibidas.

**ARTÍCULO 62.** La zona de parqueadero es de uso exclusivo para los automóviles y motocicletas que se encuentren registrados en la Administración, de tal forma, que los daños ocasionados por los niños a los vehículos allí parqueados, producto de los juegos con balones, bicicletas, patinetas y otros, serán directamente responsabilidad de los padres del menor causante del daño, y como tal, se deberá compensar o retribuir el daño.

**PARAGRAFO.** A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les aplicará sanciones definidas como *Faltas Leves* según el presente manual.

**ARTICULO 63.** Aprovechamiento económico de las áreas comunes. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico para bien de la propiedad horizontal, podrán ser reglamentadas por la asamblea de copropietarios y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad. (Artículo 72 Ley 675).

**PARAGRAFO** Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes del conjunto residencial.

**ARTÍCULO 64. SALA DE ESPERA.** El lugar destinado como recepción o sala de espera tendrá el uso exclusivo para tal fin, no se permite el depósito de enseres o demás objetos, ni reuniones masivas en el mismo.

La administración ni ningún órgano de control o administrativo, podrá autorizar la realización de actividades comerciales, ni de reclutamiento, ni sociales en éste lugar.

**ARTÍCULO 64. SALA DE ESPERA.** El lugar destinado como recepción o sala de espera tendrá el uso exclusivo para tal fin, no se permite el depósito de enseres o demás objetos, ni la reunión de masivos en el mismo.

La administración ni ningún órgano de control o administrativo, podrá autorizar la realización de actividades comerciales, ni de reclutamiento, ni sociales en éste lugar.

## **CAPITULO XV VISITAS, PEDIDOS A DOMICILIO, VENDEDORES**

### **AMBULANTES, DISTRIBUCION DE PROPAGANDA Y OTROS**

#### **SERVICIOS PUERTA A PUERTA**

**ARTÍCULO 65. DOMICILIOS:** Sin excepción, el ingreso de visitantes, domiciliarios y de personas que presten servicios, será autorizado por el propietario o residente y la estadía de ellos dentro del conjunto estará bajo su responsabilidad.

Todo domiciliario sin excepción deberá portar el chaleco que lo identifique en las áreas comunes con esta clase de servicio.

No se permite el ingreso de personas con el fin de realizar entrega o distribución de propaganda u otros servicios, para este caso se encuentran dispuestos los casilleros de correspondencia.

**ARTÍCULO 66.** En caso de ingreso al conjunto de personas del servicio doméstico o de obreros, estas deben ser registradas por el propietario y/o residente del apartamento contratante, indicando por escrito en que días y horas se le permitirá el ingreso así como el nombre y apellido, documento de identificación, dirección y teléfono de procedencia, haciendo entrega de esta autorización a la administración con copia a la portería con fines de control y seguridad.

## **CAPITULO XVI DEL DESCANSO Y LA TRANQUILIDAD**

**ARTÍCULO 67.** Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad, o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios. (Ley 627 de 2006).



**ARTÍCULO 68.** Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos de electrodomésticos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionaran como faltas leves según el presente manual.

**PARAGRAFO 1.** El horario para adelantar reparaciones o reformas en los inmuebles, será de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábado de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. Los domingos y festivos no se permite la realización de trabajos.

**PARÁGRAFO 2.** Para realizar obras locativas o cualquier tipo de remodelación, se requiere una comunicación por escrito a la administración, informando: Clase de obra, duración de la misma, así como los datos personales de los trabajadores. La no realización de este reporte ocasionará sanción como falta grave, sin perjuicio de las que se surtan por el incumplimiento a demás obligaciones dispuestos en este Manual.

## **CAPITULO XVII**

### **ARTÍCULO 69. DEL PARQUE INFANTIL**

1. El parque infantil está diseñado sólo para niños menores de diez (10) años
2. El personal de vigilancia puede hacer el llamado respectivo por el mal uso que se esté presentando por los menores o adultos.
3. Los dueños de mascotas deben abstenerse de llevarlas a los jardines e instalaciones del parque (rodadero, columpios, etc.).
4. El incumplimiento de esta norma será motivo de sanción catalogadas en las faltas leves o graves, según el caso.

## **CAPITULO XVIII**

### **DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

#### **ARTÍCULO 70 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

1. El Consejo de Administración será nombrado por la Asamblea General de Propietarios ya sea ordinaria o extraordinaria por el período que ésta establezca de acuerdo con el Reglamento interno de la copropiedad.
2. Los miembros del Consejo de Administración, podrán elaborar un reglamento interno donde se mencionen las funciones y compromisos y responsabilidades adquiridas y establecidas en el reglamento interno.
3. **La Asamblea podrá conceder beneficios por cada período a los miembros que lo conforman, previo el cumplimiento del reglamento que para ellos establezcan.**

4. Ningún miembro del Consejo de Administración podrá beneficiarse de la suscripción de contratos que establezca la copropiedad, si se llegara a comprobar esta falta, quedará fuera del órgano e inhabilitado durante cinco (5) años para integrar comités dentro de la copropiedad, sin perjuicio de las sanciones penales a que haya lugar.

## **CAPÍTULO XIX**

### **DE LAS SANCIONES POR INASISTENCIA A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL O EXTRAORDINARIA**

**ARTÍCULO 71.** 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 de una (1) 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 de la respectiva reunión, so pena de aplicar la sanción moratoria previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal para cuota de administración. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva. (Tiene 5 días hábiles para presentar sus descargos) sino fueren aceptados por el Consejo cancelará la multa establecida a más tardar en la próxima cuota de administración).

**PARAGRAFO** El propietario debidamente acreditado, mediante poder suscrito podrá hacerse representar en la Asamblea general por su apoderado. Un propietario solamente podrá representar a otro copropietario en la Asamblea General.

El presente Manual de Convivencia fue aprobado por el consejo de administración el día 21 de Enero del 2017 y rige a partir de la fecha según consta en el acta.

