



Manual de Convivencia

Colina 163

Apartamentos P.H



PREÁMBULO

INTRODUCCIÓN

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1: Alcance y principios

Capítulo 2: De la obligación, los obligados y los responsables

Capítulo 3: Principios de convivencia

Capítulo 4: Datos básicos de la copropiedad y los pagos de administración

Capítulo 5: Órgano de administración y control – comité de apoyo

TÍTULO II. PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

Capítulo 1: Derechos y obligaciones del propietario

Capítulo 2: Importancia de la asistencia a las asambleas ordinarias y extraordinarias

Capítulo 3: De los derechos y obligaciones del arrendador

TÍTULO III: ÓRGANO ADMINISTRATIVO

Capítulo 1: Funciones del administrador

Capítulo 2: Consejo de administración – funciones, integración y forma de elección

Capítulo 3: Consejo de convivencia – funciones, integración y forma de elección

TÍTULO IV SEGURIDAD

Capítulo 1: Accesos y funciones de la seguridad interna de la copropiedad

Capítulo 2: Procedimiento acceso vehicular

Capítulo 3: Sobre la tranquilidad en la copropiedad

Capítulo 4: Entrada y salida de trasteos

Capítulo 5: Normas para el uso de las zonas comunes en general

Capítulo 6: Sobre las ventanas y fachadas interiores y exteriores

Capítulo 7: Reparaciones locativas

Capítulo 8: Carteleras comunales

Capítulo 9: Sobre los animales domésticos

Capítulo 10: Normas de conducto y seguridad para los menores de edad

TÍTULO V: ZONAS COMUNES

Capítulo 1: Sobre el Uso de parqueaderos.

Capítulo 2: Del uso del ascensor

Capítulo 3: Del uso del salón social

Capítulo 4: Manejo de basuras, escombros y reciclaje

Capítulo 5: Del uso del parque infantil

Capítulo 7: Del uso de la ludoteca

Capítulo 8: Del uso del salón de juegos

Capítulo 9: Normas y uso de la piscina

Capítulo 10: Del uso del gimnasio

Capítulo 11: Del uso del BBQ

TÍTULO VI: OTRAS DISPOSICIONES

Capítulo 1: Actividades sociales y ruidos dentro de la copropiedad



Capítulo 2: Servicios domésticos

Capítulo 3: Normas de evacuaciones en caso de emergencia

Capítulo 4: Plan de emergencia

TÍTULO VII: RÉGIMEN SANCIONATORIO

TÍTULO VIII: DEROGATORIAS Y VIGENCIA



PREÁMBULO

“Tu derecho a extender tu puño, termina, donde comienza mi rostro” (proverbio chino) Los derechos y los deberes de cualquier ciudadano, y en este caso de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el reglamento de propiedad horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. 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 estos su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado, del apartamento y de todas las áreas comunales de la copropiedad. Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el "Reglamento de Propiedad Horizontal" de cada una de las copropiedades, y en las leyes que regulan la materia. (En Colombia: (LEY 675 de agosto 3 de 2001 y LEY 1801 DE 2016 Nuevo Código de Policía) que rige a partir del 1 febrero de 2017.

Encontramos entonces, que cada propietario tendrá sobre su unidad Privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada, (Apartamento) a cualquier TÍTULO. Existen, sin embargo, límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos, especialmente en lo que se refiere al "uso exclusivo" para el que fue construido el inmueble. De esta forma, si usted adquirió un apartamento en un Conjunto residencial, no puede destinarlo a oficina o local comercial. También el propietario tiene derecho a usar y servirse de todas las áreas y bienes comunales, (Parque, pasillos, escaleras, salón comunal, cicleros, piscina, gimnasio, sala de juegos, cafetería y ludoteca) siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. Por esa razón, no pueden utilizarse los pasillos como lugar de juegos, o para estacionar bicicletas, motos o vehículos, ni se pueden usar los parqueaderos, como depósito de materiales, muebles y otros.

Otro derecho de los copropietarios y de la comunidad en general, es el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético. Por esa razón se debe exigir permanentemente el cumplimiento de las más elementales normas de educación, y concientizar a aquellos infractores que arrojan basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o a los que se creen con derecho a utilizar las zonas comunales o públicas como "sanitario" de sus mascotas. Igualmente, a quienes conservan malas costumbres como utilizar las ventanas o balcones para colocar a secar la ropa, los tapetes, traperos o las alfombras, con lo cual se presenta una inadecuada imagen del conjunto. En pocas palabras es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizan la valorización de la propiedad, etcétera. Como puede observarse, son razones prácticas.

¿CÓMO EDUCAR A LA COMUNIDAD?

Primero, debemos responder a una pregunta: ¿Es necesario educar a la comunidad en los edificios de Propiedad Horizontal? ... Naturalmente que sí. No importa el estrato socioeconómico, ni el nivel cultural de los habitantes, siempre encontraremos, en mayor o menor grado, personas que por falta de cultura o información incumplen las normas, y solo una labor paciente y



perseverante de educación logrará que cambien sus hábitos. Para ello es conveniente acudir a las circulares periódicas, elaborar manuales y resúmenes del Reglamento y de las Leyes de propiedad Horizontal, fijar carteles y recortes relacionados en las carteleras, organizar foros y mesas de discusión, y por último involucrar a la comunidad entera en esas campañas, para que sea la misma comunidad quien exija a sus vecinos el respeto por las normas.

Es conveniente también aclarar algunos malentendidos o equivocadas interpretaciones populares respecto a los "derechos"; por ejemplo, que algunas personas utilicen zonas comunes para acumular trastos, muebles, herramientas y otros objetos, aduciendo que es su propiedad, porque desconocen las normas de uso restrictivo que rigen en estos casos, y generando molestias que afectan a toda la comunidad con el estado de desorden y mala presentación que causan sus costumbres. Una lectura atenta del reglamento y de este manual puede aclarar muchas dudas. (Vale la pena resaltar que la mayor parte de los copropietarios no se han tomado jamás el trabajo de leerlo).

INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del Reglamento de Propiedad Horizontal condensado en la **Ley 675 de agosto 3 de 2001 y ley 1801 de 2016 nuevo código de policía** normas que serán de obligatorias en el cumplimiento tanto para los copropietarios como para los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL** y sus visitantes.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla las normas de convivencia que deben aplicar los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL**, de tal manera que se convierta en una herramienta útil para todos. Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad basadas en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos y con miras al mejoramiento de la calidad de vida.

Es por esto por lo que la Asamblea de Copropietarios aprobará el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha, renovando cualquier otro documento que existiese para este propósito.

Con este Manual de Convivencia se pretende garantizar los derechos y deberes de todos los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL**, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y la disciplina social, dejando con ello igualmente explícitas las obligaciones de cada uno de los habitantes del conjunto y como un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1: Alcance y principios

ARTÍCULO 1. ALCANCE. El presente manual se aplica en la totalidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL** y regula las relaciones que se establecen entre la administración y quienes intervienen en el ingreso, permanencia, traslado y salida de personas, mascotas, bienes hacia y desde el inmueble citado con sujeción a la Ley 675 de 2001. Así mismo, se aplica sin perjuicio de las disposiciones especiales y las



resultantes de acuerdos o tratamientos municipales, departamentales o nacionales a los que, por ley, decreto, resoluciones disponga las autoridades competentes.

ARTÍCULO 2. La convivencia es “vivir en compañía” de otro u otros de forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

La **Ley 675 de 2001**, que regula el régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social así: “los Reglamentos de Propiedad Horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”.

El artículo 3 de la misma ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley”.

Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el reglamento de propiedad horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Siendo así, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

Capítulo 2: De la obligación, los obligados y los responsables

Las disposiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal tendrán fuerza obligatoria tanto para los copropietarios de bienes privados como para los residentes, ocupantes, tenedores y visitantes en lo que sea pertinente, y en general para las personas que a cualquier TÍTULO usen o gocen de algún bien privado o común del conjunto. En toda operación que implique traspaso del dominio de los apartamentos o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión, a cualquier título, del uso y goce o disfrute sobre ellos, se entiende de derecho incluidas las disposiciones de este manual.

Capítulo 3: Principios de convivencia

ARTÍCULO 3. El conjunto en pro de la sana convivencia acoge los siguientes principios:

Principio No 1. Identidad: La Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Diálogo y Concertación, Integración, Función Social y Ecológica entre otros, permitirán identificar la forma de actuar y comportarse de los residentes y copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL** y se emplearán como fórmula para lograr una sana convivencia y mejorar su calidad de vida.

Principio No 2. Respeto a la Dignidad Humana: Tanto los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, como Copropietarios y Residentes, reconocemos como fórmula para poner en práctica este principio “el respeto por la diferencia, la tolerancia ante la diversidad y mantener siempre un ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones”. Poniendo en práctica que mis derechos van hasta donde comienzan los derechos de los demás.

Principio No 3. Derecho al debido proceso: Las actuaciones de la Asamblea, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan el debido proceso, el derecho a la defensa, la contradicción y la impugnación.

Principio No 4. Responsabilidad: Garantizar el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas.



Principio No 5. Aprendizajes Básicos Para La Convivencia: Para construir un ordendonde todos podamos vivir en armonía, y propender por el mejoramiento en la calidad de vida, debemos:

1. **No agredir al otro**, es la base de todo modelo de convivencia social, discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro. Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
2. **Aprender a comunicarnos**, es la base de la autoafirmación personal y grupal. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es el diálogo. Hay que recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
3. **Aprender a interactuar**, es la base de los modelos de relación social.
4. **Aprender a comunicarnos con los otros**, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
5. **Compartir con los otros** aceptando que ellos están con nosotros en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
6. **Debemos disfrutar la intimidad**, amar a los otros y, sobre todo, aprender a percibirme y a percibir a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los derechos humanos.
7. **Debemos aprender a decidir en grupo**. Está la base de la política y de la economía, logrando la decisión de grupo a través de la concertación. Entender quela concertación es la selección de un interés compartido, que, al ubicarlo fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
8. **Debemos buscar la participación directa o indirecta** de todos a los que va a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento.
9. **El grado de convivencia** de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
10. **Debemos aprender a cuidarnos**. Esta es la base de la autoestima y el respeto; debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes.
11. **Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico y psicológico**, asícomo el de los demás; rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás y no hacer justicia por mano propia. También debemos aprender a cuidar elentorno.
12. **Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo**, pero que en ningún momento somos superiores a ellos. No somos “los amos de la naturaleza”. Por tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales, además debemos aprender a valorar el saber cultural. Esta es la base de la evolución social y cultural.



13. **Debemos valorar nuestras costumbres**, tradiciones e historia. Entender que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma. Y, por último, comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros.

ARTÍCULO 4. OBJETIVO. Propender por el desarrollo de la convivencia armónica entre todos los copropietarios y residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL**. Adquirir entre todas habilidades para transformar pacíficamente conflictos interpersonales e intergrupales, y generar conciencia entre los residentes de la necesidad de fortalecer las relaciones de vecindad.

ARTÍCULO 5. CASOS NO PREVISTOS. Cuando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán por analogía en su orden las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es, la **Ley 675 de agosto 3 de 2001** y demás normas que la regulen.

ARTÍCULO 6. NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente reglamento todas las normas vigentes de la **Ley 675 de agosto de 2001** y sus decretos reglamentarios, todas las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen y las emanadas de la Asamblea General de Copropietarios. Todas las normas de los estatutos del **CONJUNTO RESIDENCIAL**, el **decreto 1355 de 1970 – Código nacional de Policía – la Ley 746 de 2002** Tenencia de Mascotas. **Resolución No. 608 de 2005** que adopta el plan de gestión integral de residuos sólidos y su actualización mediante la resolución 922 de 2010 y demás normas que establezcan disposiciones para el nuevo modelo de manejo de basuras.

Capítulo 4: Datos básicos de la copropiedad y los pagos de administración

CONJUNTO RESIDENCIAL

Canales de comunicación establecidos para la difusión de información:

- **Email:** admon.colina163@gmail.com
- **Tel:** 3160257386

PAGAR CUMPLIDAMENTE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, AYUDARÁ A CONSERVAR EL CONJUNTO EN ÓPTIMAS CONDICIONES Y CREAR NUEVOS PROYECTOS

ARTÍCULO 7. El no pago oportuno generará el cobro de intereses mensuales, la tasa será fijada de acuerdo con la **Ley 675 de 2001**, 1.5 veces la tasa bancaria vigente a la fecha.

ARTÍCULO 8. A la tercera cuota de administración atrasada se iniciarán los procesos pre-jurídicos pertinentes. (El deudor asumirá todos los gastos en que se incurran).

ARTÍCULO 9. 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 2 o más cuotas de administración sin cancelar.

PARÁGRAFO 1. El pago de las expensas comunes ordinarias, serán satisfechas por mensualidades, y cada propietario o tenedor del inmueble a cualquier título, queda obligado a



cancelarlas. Las extraordinarias se pagarán dentro del término señalado por la Asamblea de Copropietarios, en el respectivo decreto. Una vez vencidas, sin que se hubieran pagado, se causarán intereses moratorios, ejecutivamente exigibles con la cuota, a la máxima tasa autorizada por el código de Comercio, según la certificación que expide la superintendencia bancaria. El Conjunto tendrá una Cuenta Bancaria para la consignación de cuotas de administración, cuotas extraordinarias, multas, y demás consignaciones que tengan como destino la copropiedad, la cual la Administración deberá aperturar y socializar.

Capítulo 5: Órgano de administración y control – comité de apoyo

ARTÍCULO 10. ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS: Está la constituirán los copropietarios de los bienes privados que integran el conjunto de uso mixto y tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y votar en ellas, las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de estricto cumplimiento para todos los copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto de uso mixto.

ARTÍCULO 11. EXIGIBILIDAD EJECUTIVA: El valor correspondiente por expensas comunes, en la cuantía que arroje el presupuesto anual de la vigencia, las cuotas extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y las sanciones o multas en dinero efectivo que decreta la junta de Administración, serán exigibles junto con los intereses moratorios, mes por mes, para lo cual bastará acompañar la respectiva certificación de la administración, sobre la existencia y monto a cargo del deudor, sin necesidad de protesto, otro requisito o recurso adicional.

La aprobación de este documento por la asamblea faculta a la persona jurídica para consultar y reportar en las centrales de riesgo a sus copropietarios.

ARTÍCULO 12. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Estará integrado mínimo por cinco (5) y máximo nueve (9) copropietarios con sus respectivos suplentes y tendrán las funciones, deberes y obligaciones que se registran en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad según escritura pública **No 01812, del 20 de septiembre del 2017, Notaría No 71 (en su ARTÍCULO 82)**, y las demás que se integren en el presente manual. Todas aquellas personas que deseen postularse al Consejo de Administración deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria. Así mismo deberá ser responsable y asistir a las reuniones programadas del Consejo de Administración y cumplir a cabalidad las funciones otorgadas por la **Ley 675 de 2001** (Ver más: Capítulo XIII. Del Consejo de Administración Ley 675 de 2001).

ARTÍCULO 13. COMITÉ DE CONVIVENCIA: Estará integrado mínimo por cinco (5) copropietarios y máximo por nueve (9), siempre en número impar, en representación de todos los asambleístas. Las funciones, deberes y obligaciones son las consagradas en el presente manual en el capítulo respectivo.

Todas aquellas personas que deseen postularse al Comité de Convivencia deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria, también es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

El Comité de Convivencia se encargará de brindar alternativas de solución a través de mediaciones, estudiando los hechos ocurridos, causantes de perturbación en la convivencia del conjunto



residencial; contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

El Comité de Convivencia realizará actividades de integración, talleres, campañas y charlas pedagógicas que buscan crear sentido de pertenencia, conocer el reglamento de propiedad horizontal, el presente manual de convivencia y cada día mejorar las relaciones interpersonales. Estas actividades de común acuerdo con el Consejo de Administración y con el apoyo del Administrador(a).

TÍTULO II. PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

Capítulo 1: Derechos y obligaciones del propietario

ARTÍCULO 14. DERECHOS Los derechos de los propietarios y residentes son:

1. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los copropietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad. En caso de sugerencias, propuestas, quejas o reclamos se deberá oficiar al representante legal (Administrador o Administradora), con su debida copia al consejo de Administración.
2. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios, se encuentran enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto artículo 18 Ley 675 del 2001 y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
3. Solicitar a la administración información contable, según la pertinencia, informes 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.
4. Ser escuchado por el Administrador y/o por el Consejo de Administración con cita previa o en casos fortuitos si es necesario.
5. Exigir a la administración el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, el Manual de Convivencia y el derecho otorgado por la ley.
6. Tener voz y voto en las deliberaciones de la asamblea y juntas de propietarios.
7. Los propietarios tienen derecho a ser convocados a las reuniones y asamblea asistir y votar por sí mismos o mediante un representante y a ser elegidos para el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control, siempre y cuando cumpla con sus obligaciones como copropietario.
8. Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados, y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes y trabajadores del Conjunto.
9. El copropietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee, siempre y cuando estas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.



10. Los copropietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos. La culpa leve conforme al artículo 63 del Código Civil: "es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los propios negocios".
11. La autorización de la entrada de persona(s) a un apartamento desocupado, sin habitar o cuyos residentes no se encuentren, deberá informarse previamente y por escrito a la Administración, de lo contrario no se permitirá el ingreso al mismo.
12. Los propietarios, arrendatarios 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 moderaciones necesarias para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.
13. El destino ordinario de los bienes comunes es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueños de los apartamentos y salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.
14. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días deberán ser informadas por escrito a la Administración 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 15. OBLIGACIONES: 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 y Extraordinarias, todos los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado. La inasistencia a las Asambleas, la no participación en las votaciones y no estar presente en la verificación del quórum al finalizar la Asamblea de copropietarios, causará al propietario de la unidad privada una sanción de acuerdo lo establecido en el régimen sancionatorio (**FALTA MODERADA**).
2. Cumplir fielmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
3. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
4. Cuidar las jardinerías y zonas verdes del Conjunto y cooperar con la Administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
5. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de los guardias de seguridad, personal de aseo, administración, no deben dirigirse a ellos con palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, ya que ellos están realizando su rol y cumpliendo con los lineamientos dados por la administración y el Consejo de Administración. (**FALTA GRAVE**).



6. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automóviles y motocicletas al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para otros usos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción. **(FALTA GRAVE)**.
7. No se permite el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a propietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante y ofrecer servicios en zonas comunes.
8. Celebrar contrato que implique la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta o comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad e incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al consejo de administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular para que este tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto, y en caso de no hacerlo, el Consejo de Administración intervendrá de la forma como lo permita la ley. **(FALTA LEVE)**.
9. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, las cuales deberán hacerse por escrito 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. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. En caso de sugerencias, propuestas, quejas o reclamos se deberá oficiar al representante legal (administrador-a), con su debida copia al consejo de Administración.
12. Mantener informada a la administración acerca de su dirección y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su inquilino, y en ese caso, enviar a la administración copia del contrato de arrendamiento, pasado judicial del inquilino y póliza de cumplimiento por daños a terceros.
13. Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de esta y de los residentes. **(FALTA GRAVE)**.
14. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él, un miembro de su familia, sus invitados y mascotas (incluye el comportamiento y acciones que vayan en contra del manual de convivencia), a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente Manual. **(FALTA LEVE)**.



15. A los menores de catorce (14) años que cometan faltas contempladas en el presente Manual de Convivencia le serán aplicables las medidas correctivas de que trata el mismo, pero estas le serán impuestas a los respectivos padres, la persona a cuyo cuidado se encuentre el menor o representante legal. A los menores entre los catorce (14) y dieciocho (18) años les serán aplicables las amonestaciones en privado y el retiro del sitio público. Las demás medidas les serán impuestas a los padres o a las personas a cuyo cuidado se encuentre el menor.
16. En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la ley en la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Reglamento de Convivencia, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, y buen nombre del Conjunto Residencial, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.

Capítulo 2: Importancia de la asistencia a las asambleas ordinarias y extraordinarias

ARTÍCULO 16. Todos los propietarios están obligados a asistir a las asambleas y juntas ordinarias y extraordinarias, en su defecto deben enviar poder escrito autorizando a una tercera persona. La asistencia a las mismas se verificará al comienzo y al final de esta, mediante la firma del asistente. La no asistencia ocasionará una falta de acuerdo al régimen sancionatorio que para el caso corresponde a **(FALTA MODERADA)**, esto con el fin de crear sentido de pertenencia hacia nuestro conjunto. Las personas que deseen postularse como miembros del Consejo de Administración o Comité de Convivencia deben encontrarse al día en cuotas de administración y no tener sanciones. **(Capítulo X. De Asamblea Ley 675 de 2001).**

ARTÍCULO 17. Asistir a la Asamblea General, ordinaria y extraordinaria, es un derecho y un deber de cada copropietario.

ARTÍCULO 18. Los copropietarios pueden hacerse representar por otro copropietario residente, familiar, mediante poder escrito dirigido a la Administración del conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó.

ARTÍCULO 19. La inasistencia del copropietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por el Representante Legal (Administrador o Administradora), de acuerdo al régimen sancionatorio establecido en este documento que para el caso corresponde a **(FALTA MODERADA)**, ya que abstenerse de participaren la Asamblea de Copropietarios puede ocasionar perjuicios a los demás residentes.

ARTÍCULO 20. Ningún copropietario puede representar a más de dos **(2)** copropietarios para reuniones de asamblea.

ARTÍCULO 21. Todos los asistentes a las reuniones de asamblea ordinaria o extraordinaria serán responsables de firmar los listados de asistencia; en caso de omitir esta situación serán responsables de la multa impuesta como si no hubiese asistido.

En todas las asambleas, ordinarias o extraordinarias, se tomará asistencia en la parte inicial y al final; en caso de faltar firma en alguna de las dos se aplicará sanción como si no hubiera asistido.



En caso de que algún copropietario no asista a la asamblea por motivos de fuerza mayor, el asambleísta o representante legal del predio tendrá tres **(3)** días hábiles para justificar su inasistencia, a fin de que el órgano de control analice la viabilidad de no causar multa. No siempre operará la viabilidad que no se genere esta multa puesto que estará supeditado a estudio y pruebas.

Capítulo 3: De los derechos y obligaciones del arrendador

Todo copropietario que arriende su vivienda estará en la obligación de:

ARTÍCULO 22. Notificar por escrito al Administrador del Conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica.

ARTÍCULO 23. Entregar al Administrador una fotocopia del contrato de arrendamiento y el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia.

ARTÍCULO 24. Autorizar por escrito el ingreso de los arrendatarios para habitar el inmueble.

ARTÍCULO 25. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la administración del inmueble.

ARTÍCULO 26. Entregar al arrendatario una copia del Reglamento Interno de Convivencia, así como un acta de entrega del inmueble, de los reglamentos y un compromiso en el que el arrendatario se comprometa a cumplir con toda la normatividad y los reglamentos establecidos por el conjunto.

ARTÍCULO 27. El arrendatario tiene derecho de gozar o utilizar el bien arrendado sin ser perturbado, ni por el propietario ni por terceros.

PARÁGRAFO 1 Se sugiere al copropietario incluir el monto de administración en el canon de arrendamiento, para evitar inconvenientes futuros con las obligaciones de la copropiedad.

TÍTULO III: ÓRGANO ADMINISTRATIVO

Capítulo 1: Funciones del administrador

ARTÍCULO 28. Será la persona idónea elegida por Consejo de Administración o Asamblea General (si es requerido) y se encargará de dar cumplimiento y cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal, **el presente manual y la Ley 675 de 2001. (Administrador Ley 675 de 2001).**

ARTÍCULO 29. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR La representación legal de la persona jurídica y la administración del conjunto corresponderá a un administrador designado por la asamblea general de copropietarios. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa grave del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de



sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración, o cuando este no exista, el presidente de la Asamblea general.

ARTÍCULO 30. Su principal responsabilidad es convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y en ellas someter a su aprobación el inventario, estados financieros y ejecución presupuestal del año anterior. Así mismo, mostrar un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo año.

ARTÍCULO 31. Es su obligación llevar los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al conjunto.

ARTÍCULO 32. Debe poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

ARTÍCULO 33. Entre las funciones del administrador también está preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto para cada vigencia, el balance general de la ejecución presupuestal del año anterior.

ARTÍCULO 34. Debe llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto. La Ley 675 de 2001 también establece que debe administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica. Así mismo, es responsabilidad de los administradores de propiedad horizontal, cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento.

ARTÍCULO 35. Es la persona encargada de cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

ARTÍCULO 36. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y Representación legal de la persona jurídica.

ARTÍCULO 37. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

ARTÍCULO 38. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

ARTÍCULO 39. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno. Expedir la paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca



el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

ARTÍCULO 40. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios y el Consejo de Administración.

Capítulo 2: Consejo de administración – funciones, integración y forma de elección

ARTÍCULO 41. La ley 675 de 2001 en su artículo 55 señala que, en cuanto a las funciones, al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 42 NOMBRAMIENTO. Los integrantes del Consejo de Administración serán nombrados por la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, como lo expresa el reglamento de la copropiedad por un periodo de un año. Estará conformado por copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio, teniendo en cuenta que se elegirá un número impar mínimo cinco (5) y máximo nueve (9) constituyéndose en principales y suplentes personales.

PARÁGRAFO 1. No podrá ser miembro del Consejo de Administración 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, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, intereses o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestos. Así como tampoco podrán participar en el consejo o en otros comités, personas que pertenezcan al mismo grupo familiar, lo anterior debido a que esto corresponde a conflictos de intereses que impiden la objetividad, imparcialidad y discreción en el ejercicio de las labores.

ARTÍCULO 43. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Una vez nombrados por Asamblea General, teniendo en cuenta un número impar, en su primera sesión entrarán a nombrar presidente, tesorero y secretario. Pueden anexarse los siguientes cargos: vicepresidente, vocales y suplentes.

ARTÍCULO 44. REUNIONES. El consejo se reunirá por lo menos una vez al mes y/o cuando las necesidades lo requieran, de estas reuniones se deben generar actas y/o informes que quedarán a disposición de los copropietarios.

ARTÍCULO 45. CONVOCATORIA. Las convocatorias las hará el Representante Legal (Administrador o Administradora) de la Persona Jurídica a mutuo propio o por solicitud del presidente del Consejo de Administración o de algún integrante de este, remitiendo citación escrita, en físico o virtual a los consejeros y al Revisor Fiscal, con una anticipación mínima de cinco (5) días hábiles. Salvo para las citaciones de carácter extraordinario, que serán convocados dependiendo su urgencia.

ARTÍCULO 46. RESPONSABILIDAD. El Consejo cumplirá las funciones determinadas en la ley, el Reglamento de la Propiedad Horizontal, las normas del mandato y las presentes disposiciones. Es obligatorio que el Consejo de Administración conozca sus funciones por lo que es deber de la Administración suministrar las normas Ley 675 artículos 50 Responsabilidades y 55 Funciones.



ARTÍCULO 47. QUÓRUM. Para las reuniones formará quórum la asistencia de la mitad más uno como quórum de liberatorio y las decisiones serán por mayoría de los asistentes o sea la mitad más uno. No se podrá deliberar y tomar decisiones sin el quórum deliberatorio y decisorio establecido en el presente reglamento.

ARTÍCULO 48. ASISTENCIA PRINCIPALES Y SUPLENTE. Para las reuniones de Consejo de Administración los principales asistirán con carácter obligatorio y los suplentes como invitados; los primeros con derecho a voz y voto mientras los segundos sólo podrán opinar o conceptuar. Cuando un consejero principal no pueda asistir a reunión, podrá ser reemplazado por un suplente con derecho a voz y voto, con participación hasta el final de la reunión pese a que posteriormente haga presencia el principal. No habrá quórum especial para la toma de decisiones.

ARTÍCULO 49. FUNCIONES DEL PRESIDENTE. Como representante del Consejo de Administración, representarlo en aquellos actos que determine la Asamblea y que no pugnen con la naturaleza de la ley, sus decretos reglamentarios, el reglamento de propiedad horizontal y el cargo de administrador(a). ARTÍCULOS 55 de la ley 675.

ARTÍCULO 50. SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Dicho cargo será ejercido por uno de los consejeros, elegido democráticamente entre quienes se postulen o por el Administrador si así lo decide el Consejo de Administración y sus funciones serán las siguientes:

1. Elaborar las actas de las reuniones del Consejo de Administración, conteniendo los asuntos tratados y las decisiones tomadas; presentarlas al presidente para su firma, una vez las haya aprobado el consejo.
2. Velar porque el archivo del Consejo y de la Administración se construya y conserve con normas propias que garanticen seguridad para el mismo y faciliten su consulta.
3. Velar que las actas de la Asamblea y el Consejo estén debidamente legalizadas y registradas en los respectivos libros, en la forma como lo establece la ley. Presentar y leer en el consejo de administración, la correspondencia dirigida al mismo.

ARTÍCULO 51. CONTROL DE ASISTENCIA Y PLANILLA DE FIRMAS. El secretario del Consejo llevará un control de asistencia a las reuniones ordinarias y extraordinarias, así como la planilla de firmas de asistencia, que servirá para evidenciar el quórum.

ARTÍCULO 52. COADMINISTRACIÓN. Los integrantes del Consejo de Administración no podrán coadministrar ni dar instrucciones directas al personal sino a través del representante legal.

ARTÍCULO 53. En cuanto al Administrador y sus funciones es válido resaltar que tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo; sus funciones básicas están contenidas en la ley 675 de 2001, artículo 51 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y las que le asignen en el Consejo de Administración.

Capítulo 3: Consejo de convivencia – funciones, integración y forma de elección

“EL RESPETO ES LA BASE DE LA CONVIVENCIA”

ARTÍCULO 54. CLASES DE USUARIOS. CONJUNTO RESIDENCIAL COLINA 163 APARTAMENTOS PH



COLINA 163 APARTAMENTOS PH, está compuesto por los siguientes usuarios:

1. Copropietarios: son las personas que figuran como dueños de bienes privados en la copropiedad según el registro de instrumentos públicos.
2. Residentes: son los copropietarios, arrendatarios y tenedores a cualquier título de bienes privados dentro de la copropiedad y su respectivo grupo familiar que residen en ella.
3. Invitados Residentes: son las personas que, por invitación de los residentes, Alojan en sus residencias por un periodo superior a un día.
4. Invitados No Residentes: son las personas que acuden en calidad de visitantes e ingresan al conjunto previa autorización verbal o escrita por parte de los residentes.

ARTÍCULO 55. Es un órgano de constitución estatutaria que hacen los mismos copropietarios en su reglamento interno, su finalidad es la de intentar solucionar controversias o conflictos, mediante la propuesta de fórmulas de arreglos, que surgen con ocasión de la vida y convivencia entre copropietarios, administradores, arrendatarios, Consejo de Administración y Revisor Fiscal y así dirimir dichas controversias y fortalecer las relaciones de vecindad.

ARTÍCULO 56. Anualmente, en la reunión de la Asamblea General Ordinaria de copropietarios en la cual se designen los órganos de administración, se elegirá por un periodo de un año a los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado mínimo por cinco (5) copropietarios y máximo por nueve (9) copropietarios, siendo siempre en número impar.

ARTÍCULO 57. 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, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, intereses o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. Así como tampoco podrán participar en el consejo o en otros comités, personas que pertenezcan al mismo grupo familiar, lo anterior debido a que esto corresponde a conflictos de intereses que impiden la objetividad, imparcialidad y discreción en el ejercicio de las labores.

ARTÍCULO 58. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ARTÍCULO 59. SON FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

1. Desarrollar programas internos que contengan fórmulas de arreglo orientadas a dirimir controversias y fortalecer las relaciones entre los copropietarios y residentes.
2. Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por copropietarios o tenedores entre sí, estos y los órganos de administración u órganos de administración entre sí. Desarrollar el trámite de concertación, solución de conflictos o arreglo amistoso.
3. Proponer fórmulas de arreglo directo.
4. Registrar el hecho en las actas respectivas y orientar e invitar a firmar a quienes sean los contrincantes, el respectivo contrato (transacción, conciliación, o contrato, en general, según el asunto tratado) con el cual termine la discusión, litigio o contradicción.



5. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad. El comité de convivencia podrá asistir a reunión de consejo de Administración, previa solicitud de su parte o en su defecto por invitación del consejo, en cuyos casos tendrán derecho a participar específicamente en el tema referido a la convivencia. Sin que sus actuaciones cuenten con voto en dichas reuniones. Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General y la Administración, las consideraciones relativas a disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.

PARÁGRAFO 1 Cuando el comité estime que el asunto a tratar no corresponde a su competencia, ordenará el archivo de la queja, enviará comunicación al quejoso y también enviará comunicación a la autoridad u órgano competente cuando el caso lo amerite para la sustitución del administrador.

ARTÍCULO 60. ALCANCES DE LA INTERVENCIÓN. Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el Comité de Convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendientes a normalizar los pagos de cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza de la Administración como representante legal de la copropiedad, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 61. DEFINICIÓN DE ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA

CIUDADANA. Las Actas de compromiso de Convivencia Ciudadana son un instrumento mediante el cual dos o más personas consignan el acuerdo de voluntades por medio del cual resuelven las diferencias surgidas por el comportamiento contrario a las reglas de convivencia ciudadana de una de ellas.

ARTÍCULO 62. OBJETO DE LAS ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA

CIUDADANA. Tienen por objeto el compromiso de un cambio voluntario, luego de un comportamiento contrario a la convivencia, que ha dado origen a un conflicto. Sin embargo, sólo excluirá las medidas correctivas, en aquellos casos susceptibles de ser conciliados o transados. Si llegare a existir un daño a la copropiedad, no se eximirá, en ningún caso de la medida correctiva correspondiente.

ARTÍCULO 63. CONTENIDO DEL ACTA DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA

CIUDADANA. El Comité de Convivencia diseñará un formato, donde haga alusión al principio de la buena fe, el derecho de defensa y la convivencia ciudadana, la función

social y ecológica de la copropiedad, la convivencia pacífica y la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, con los espacios necesarios para registrar el nombre de las personas que llegan al acuerdo, el contenido, los plazos, la fecha, el lugar y las condiciones materia de este.

ARTÍCULO 64. MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA.

Este se podrá modificar a voluntad expresa de los propietarios del Conjunto, reunidos en Asamblea General,

ARTÍCULO 65. CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA Este Manual es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que habitan el Conjunto, ya sea en calidad de propietarios o arrendatarios, también para las personas que lo visiten temporalmente y para el



personal que trabaje en él, o para el Conjunto. Cada propietario será responsable de entregarle una copia del Manual a los arrendatarios, moradores y tenedores, lo mismo que difundir su contenido entre su familia y dependientes. La Administración deberá mantener copias de este Reglamento en la Oficina de Administración para su venta a cualquier propietario, residente o visitante en cualquier momento.

TÍTULO IV SEGURIDAD

Capítulo 1: Accesos y funciones de la seguridad interna de la copropiedad

ARTÍCULO 66. Para la entrada de vehículos de servicio público como taxis, a la copropiedad, deberán ser autorizados por el residente o copropietario, y será obligación del personal de seguridad revisarlos tanto a la entrada como a la salida de la copropiedad. Sin embargo, este tipo de vehículos no puede permanecer dentro de la copropiedad, por un tiempo mayor a media hora, salvo que sea propiedad de un residente que tenga parqueadero asignado.

ARTÍCULO 67. Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad, exceptuando los de venta o alquiler de inmuebles que estén dentro de la copropiedad.

ARTÍCULO 68. Queda prohibido manipular sin razón los extintores o causarles daño, así como a las señales de evacuación o ejecutar cualquier otro acto que pueda dar lugar a incendios o falsas alarmas.

ARTÍCULO 69. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ARTÍCULO 70. Queda prohibido en los parqueaderos 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; en tales eventos se autoriza al Vigilante y el Administrador a retener y depositar en sitio cerrado los implementos de uso restringido en las áreas comunes (por ej., balones, bicicletas, monopatines, etc.), que atenten contra la integridad y seguridad de los habitantes, así como los daños en las zonas comunes. De igual manera se prohíbe hacer uso de las bicicletas en las vías peatonales (andenes) que puedan afectar u obstaculizar el libre paso del peatón dentro del conjunto.

ARTÍCULO 71. Se autoriza el ingreso de servicios domiciliarios siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncien previamente indicando el sitio de dónde vienen y sean autorizados por el responsable del apartamento que solicitó el servicio. Una vez sea aprobado el ingreso deberá portar el chaleco domiciliario. Dentro de la copropiedad nunca podrán estar más de (7) domicilios al tiempo; habrá que esperar que uno de los que se encuentran adentro se retire para ingresar uno nuevo. Queda prohibido que las personas que prestan este servicio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se les prohibirá el ingreso.

ARTÍCULO 72. En vacaciones o ausencias prolongadas, los copropietarios o residentes deberán reportar a la Administración dicho evento, con el fin de establecer el control de acceso al apartamento.

ARTÍCULO 73. Por seguridad y sentido de pertenencia con el conjunto, los copropietarios y/o residentes deberán informar a la administración o portería la presencia de personas extrañas o



en actitudes sospechosas.

ARTÍCULO 74. No se permite la modalidad de arrendamientos por días de habitaciones y apartamentos.

ARTÍCULO 75. El personal de vigilancia y/o servicios de portería que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios o visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los copropietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de copropietarios y/o tenedores que se lleva en la Administración y el cual debe ser notificado al personal que atiende la portería.
2. Estar atento de las personas que ingresan y salen del conjunto.
3. Registrar y anunciar a todos los visitantes que ingresen al conjunto así sean frecuentes.
4. Informar a los copropietarios y/o residentes de la llegada de correspondencia y/o encomiendas de forma oportuna.
5. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada. Los menores de edad no podrán sacar elementos como televisores, equipos, etc., sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres o tutores.
6. Todo vehículo que ingrese o salga de la copropiedad deberá ser revisado por el personal de seguridad.
7. Toda bicicleta que salga de la copropiedad deberá estar autorizada por el copropietario o residente de la unidad privada de acuerdo con el registro de copropietarios.
8. Las empleadas y los empleados de servicio u otras actividades no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los copropietarios o residentes y pueden ser requisadas (bolsos, paquetes) a la salida, una vez terminada su labor.
9. Las empleadas de servicio no pueden ocupar áreas comunes, ni portería, ni zona peatonal de acceso al conjunto para realizar reuniones o tertulias a ninguna hora del día.
10. Queda prohibido al personal de vigilancia y a quienes presten otro servicio en la copropiedad, suministrar información de copropietarios, tenedores o usuarios, mientras no sean autorizados.
11. El comportamiento del personal de vigilancia y demás prestadores de servicios en el conjunto debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración para con todos los residentes de la Copropiedad; de igual manera, los copropietarios tenedores, usuarios, arrendatarios o visitantes de unidades privadas, deben tratar con igual respeto al citado personal.
12. Queda prohibido a todo el personal de vigilancia y demás prestadores de servicio en la copropiedad, enseñar o mostrar apartamentos para venta o arriendo.



13. El personal de portería tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, salvo excepciones aprobadas por asamblea quien la entregará de manera pronta al destinatario.
14. Queda prohibido al vigilante guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y engeneral todo tipo de bienes de copropietarios y/o residentes y si ello ocurriere será de estricta responsabilidad del copropietario o residente, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
15. El guarda de portería deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones.
16. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y a todos los demás prestadores de servicio en la copropiedad solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, así como a los funcionarios de Administración.
17. El vigilante cuenta con autorización de llamar la atención al adulto responsable del menor que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto o directamente al adulto que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
18. Para permitir el ingreso o salida de trasteos, el vigilante debe verificar que se cuenta con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horarios diferentes a los establecidos, debiendo firmar carta de responsabilidad en caso de cualquier daño, valor será cargado directamente a la administración de cada apartamento acorde ala cotización aprobada para los arreglos.

ARTÍCULO 76. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso a la copropiedad. Las reconexiones solo se permitirán en horarios de **lunes a viernes de 8:00 a.m. a las 3:00 p.m. y los sábados de 8:00 a.m. a la 1:00 p.m.** No se permitirán las reconexiones en horarios diferentes ni domingos o festivos. Siempre que se presenten situaciones de reconexión, el vigilante deberá acompañar al funcionario que va a ejecutar esta labor. El corte o suspensión del servicio será responsabilidad directa y exclusiva del usuario; los porteros o vigilantes deberán informar o avisar al residente dicha situación y si éste no se encuentra no podrán evitar el corte del servicio.

ARTÍCULO 77. La sala de recepción del conjunto tiene como objeto principal dar la posibilidad que los visitantes puedan esperar a ser atendidos por el residente solicitado, así mismo permitir a los residentes aguardar a ser recogidos por vehículos particulares o de servicio público.

PARÁGRAFO: El personal de servicios generales (todero) deberá estar pendiente dela llegada del camión recolector de basuras para abrir las puertas del depósito de basuras y vigilar a quienes realizan esta labor.

ARTÍCULO 78. En todo momento las puertas de acceso al Conjunto deberán permanecer cerradas El vigilante debe aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el conjunto para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

ARTÍCULO 79. Es indispensable que el vigilante aplique, un muy buen trato con los habitantes del conjunto y sus visitantes, las más satisfactorias reglas de educación, amabilidad y respeto.



No es permitido en horas de trabajo del vigilante mantener relación amistosa con el personal doméstico que presta sus servicios en los apartamentos de la copropiedad, ni recibir visitas personales de carácter familiar o amistoso.

ARTÍCULO 80. En la recepción del conjunto solo debe permanecer el empleado (Guarda de seguridad) encargado de esta zona, no permitir el ingreso a terceros no autorizados y no permitir que frente a este sitio se realicen visitas o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen al conjunto.

ARTÍCULO 81. El encargado de portería atenderá el medio de comunicación debiendo emplear un buen vocabulario y sin excepción todo visitante deberá ser anunciado al apartamento donde se dirija, a menos que se encuentre en la lista previa de autorización de ingreso del habitante del inmueble.

ARTÍCULO 82. No está permitido el ingreso de visitas al personal de servicio doméstico que presta sus servicios en las unidades habitacionales, excepto si el residente así lo autoriza por escrito.

ARTÍCULO 83. El guarda de seguridad de la portería debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de los apartamentos, realizando el respectivo registro en la planilla de visitantes previa comprobación de que el residente está en el inmueble y autoriza su ingreso.

ARTÍCULO 84. El teléfono solo puede ser manipulado por el guarda de seguridad y en casos muy especiales este marcará para que hable el residente adulto. No podrán ser utilizados para llamadas personales sino para aquellas exclusivas de interés de los residentes y estas comunicaciones deberán ser breves.

ARTÍCULO 85. Por ningún motivo les están permitidos leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia y se deberá tener estricto cuidado con la entrega de esta, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros residentes.

ARTÍCULO 86. El vigilante debe responder por la imagen de aseo y orden de la portería y evitar por todos los medios que sean dejados artículos en mal estado en estazona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden. El baño para su uso debe mantenerse en condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones.

ARTÍCULO 87. Se prohíbe en las zonas de la portería, pasillos de acceso al conjunto y demás zonas comunes de la copropiedad realizar reuniones familiares de cualquier índole, emplearlas como zonas de juego o recreación, almacenaje de mercancías, bicicletas y demás materiales y basuras.

ARTÍCULO 88. El vigilante deberá aportar todo lo que esté a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual de convivencia.

ARTÍCULO 89. PROCEDIMIENTO ACCESO DE PERSONAL



1. Se permitirá la entrada de mensajeros al conjunto, usando un carné o identificación del establecimiento donde labora y está prestando el servicio de domicilio. El carné quedará en portería mientras el empleado entrega el domicilio y le será devuelto al salir del conjunto.
2. No se permitirá el ingreso al inmueble del personal de servicios públicos o privados. Los funcionarios de las empresas de servicios públicos o privados deberán ir acompañados por el personal de las unidades para la verificación de daños. A estos empleados se les solicitará la identificación de la empresa respectiva y deberá quedar consignado en la bitácora de la portería.
3. La puerta peatonal y de vehículos deberán permanecer cerradas en todo momento.
4. Se llevará un libro de visitantes para registrar el ingreso de toda persona extraña así: nombre, cédula, apartamento, nombre de quien autoriza el ingreso, hora de entrada y hora de salida.
5. Nadie podrá ingresar al conjunto si no está autorizado por el residente interesado, así sea familiar o conocido.
6. Queda totalmente prohibido a los residentes, así como a sus dependientes o empleados, vigilantes, aseadoras, empleados de mantenimiento de zonas comunes, todero, conductores, empleados del servicio doméstico y a otras personas que laboren para la copropiedad o para cualquiera de los propietarios de dominio privado que usual o permanentemente estén al interior del Conjunto, dar informaciones privadas de los residentes, propietarios o moradores, sin previa autorización expresa de estos últimos.

ARTÍCULO 90. FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL PERSONAL DE PORTERÍA

VEHICULAR: El personal de la portería vehicular tendrá las siguientes funciones específicas:

1. Mantener cerradas las puertas de ingreso y salida del Conjunto.
2. Cumplir y hacer cumplir los procedimientos establecidos para ese puesto, tanto de ingreso como de salida.
3. Deberá abrir la puerta de acceso vehicular permitiendo el ingreso y salida de automotores.
4. Esta portería queda prohibida para el acceso y/o salida de peatones, salvo casos eventuales.
5. El guarda de seguridad deberá llevar correctamente el manejo de las fichas del parqueadero. Deberá así mismo, anotar en la minuta los propietarios que ingresen sin la correspondiente ficha (si se manejan) y reportarlos a la administración al cierre de su turno.
6. Controlar que la dirección de circulación sea la autorizada y que se cumplan las normas de seguridad respecto de la velocidad de circulación y luces encendidas.
7. Verificar que los carros queden bien estacionados y ocupen el lugar asignado a cada uno.
8. Anotar en la minuta las novedades del cierre de los automotores y reportarlas a la administración.



9. Inspeccionar cuando se active la alarma de un automotor y dejar las novedades en la minuta respectiva.
10. Evitar que los menores de edad monten en bicicleta, patines, jueguen o permanezcan en el parqueadero por razones de seguridad para ellos.
11. Controlar la salida de elementos no autorizados o sospechosos y registrarlos en caso de duda.
12. Evitar el ingreso de vehículos de servicio público. Salvo solicitud del residente y su permanencia no debe superar los 30 minutos.
13. Evitar que los vehículos sean retirados por personas diferentes a los que habitualmente lo hacen, en este caso pedir la correspondiente autorización y seguir el procedimiento.
14. Las demás funciones que le asigne la empresa de vigilancia, los presentes reglamentos o la administración.

Capítulo 2: Procedimiento acceso vehicular

Las fichas serán obligatorias.

ARTÍCULO 91. Ingresan al parqueadero los vehículos autorizados mediante sorteo o asignación, quienes tendrán un sistema de seguridad de ingreso para la apertura e ingreso vehicular; cuando ingrese un automotor al parqueadero, dicho sistema de seguridad de ingreso acreditará que el vehículo está en depósito a cargo de la empresa de seguridad y en caso de hurto del automotor, esta servirá para probar que el automotor ingresó al parqueadero y que no fue retirado por su legítimo tenedor; haciendo responsable a la empresa de vigilancia. El uso del token es de carácter obligatorio y personal.

ARTÍCULO 92. En caso de pérdida del sistema de seguridad de ingreso deberá manifestarse así al vigilante, quien lo anotará en la minuta y lo hará firmar tanto al ingreso como a la salida del parqueadero permitiendo la circulación libre del automotor, sin perjuicio de verificar los datos del conductor. De la novedad se informará a la Administración. El residente tendrá cinco (5) días, contados a partir de la primera anotación en la minuta, para realizar la reposición de la pérdida con la administración, previa cancelación de la misma, de acuerdo con lo establecido en el tarifario del año en curso.

ARTÍCULO 93. Cualquier informe sobre la actividad incorrecta de algún miembro de la vigilancia deberá hacerse por escrito a la Administración y enviar copia al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 94. El conjunto cuenta con dos (2) accesos vehiculares dispuestos así; uno para el ingreso de los residentes y visitantes, otro para la salida de residentes y/o visitantes. Cada una cuenta con una talanquera o brazo mecánico que poseen un motor ubicado al costado de la puerta de acceso del conjunto y dos fotoceldas ubicadas una a cada lado de la entrada las cuales permiten brindar más seguridad.

La 3 entrada es el ingreso de mascotas y bicicletas peatonalmente.



Para su uso adecuado está prohibido pasar detrás de un carro que haya tenido el acceso primero. Evitar al máximo el choque de los vehículos que salen y entran al conjunto.

Para su manipulación cada apartamento debe contar con una tarjeta o un chip que le permita abrir y cerrar la talanquera cada vez que lo necesite.

Capítulo 3. Sobre la tranquilidad en la copropiedad

ARTÍCULO 95. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonido y percusión deberán ser siempre moderados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a residentes, vecinos y amigos de tal manera que no causen molestias, intranquilidad y permitan el descanso y la sana convivencia.

ARTÍCULO 96. Cabe aclarar que en el sector residencial el nivel permitido de ruido es de 65 decibeles en el día y 55 decibeles en la noche; Por ende, en el caso de reuniones en los apartamentos después de las 12:00 a.m., cualquier sonido debe ser solo audible al interior del inmueble, para no perturbar la tranquilidad de los vecinos. En caso tal de no acatar ni respetar el horario y la tranquilidad de los demás propietarios, se procederá a aplicar la respectiva amonestación. **(FALTA MODERADA).**

ARTÍCULO 97. Está expresamente prohibido consumir, almacenar o distribuir productos o sustancias alucinógenas dentro de los apartamentos, cuyo humo y olor afecte a los transeúntes de áreas comunes o a otros residentes. El no cumplimiento de este artículo procederá a la respectiva amonestación. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 98. Ante cualquier acto de inseguridad, ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se acudirá al cuadrante de la policía, dejando constancia de los hechos; si las actuaciones se tornan incontrolables se aplicarán sanciones de acuerdo al capítulo de estas inmerso en el presente manual y se realizarán el procedimiento de infracción contemplado en el mismo. Será deber de la administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. El propietario o residente deberá comunicar a la administración cualquier acto de inseguridad y/o intranquilidad para poder tomar las decisiones del caso. De manera que la actividad sea repetitiva, se procederá a incurrir en amonestaciones **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 99. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos, recordando que “el piso de mi apartamento es el techo de mi vecino”. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos, televisores o radios en alto volumen, especialmente en la madrugada o altas horas de la noche. Aquel habitante que incurra repetitivamente en la falta procederá a la respectiva amonestación según el régimen sancionatorio establecido en este documento que para el caso corresponde a **(FALTA LEVE).**

ARTÍCULO 100. El ingreso de visitantes sólo será autorizado por personas mayores de 18 años y que sean residentes. Un menor podrá hacerlo, cuando sus padres o Responsables reconocidos por la administración haya informado previamente a la portería sobre esta eventualidad, la cual deberá ser anotada por el vigilante de portería en la planilla y minuta de ingresos. El adulto que avala el ingreso de los visitantes se hace responsable de la conducta de estos.



ARTÍCULO 101. Quedan prohibidos los trabajos en los apartamentos los domingos o festivos. Estos solo se podrán hacer en días hábiles en horarios de las 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de las 8:00 a.m. a 12:00 m. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 102. "De acuerdo al artículo 138 de la Ley 675 de propiedad horizontal, en los conjuntos destinados únicamente para la residencia de sus habitantes está totalmente prohibido crear cualquier tipo de negocio, ya que se podría poner en riesgo la integridad de sus vecinos o la misma estabilidad de las obras". Sin embargo en el **CONJUNTO RESIDENCIAL COLINA 163 APARTAMENTOS PH**, se podrá vender únicamente víveres, teniendo en cuenta que no se cuenta con un comercio cerca que supla estas necesidades a sus residentes.

Capítulo 4: Entrada y salida de trasteos

El procedimiento establecido para llevar a cabo una mudanza o trasteo desde o hacia el conjunto, es el siguiente:

ARTÍCULO 103. Las normas de trasteos aplican tanto para copropietarios como arrendatarios.

ARTÍCULO 104. Sin excepción, todo copropietario o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias, multas e intereses.

ARTÍCULO 105. Todo trasteo deberá comunicarse a la administración vía correo electrónico o por escrito con antelación de tres (3) días hábiles; en caso de ser arrendatario deberá anexar carta de autorización del propietario, debidamente autenticada, autorizando la mudanza. Posteriormente la administración expedirá la paz y salvo que el usuario deberá presentar en la portería, antes de efectuar el trasteo.

ARTÍCULO 106. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido **de las 8:00 a.m. a 5:00 p.m. horas de lunes a viernes y los sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Los domingos y festivos están prohibidos los trasteos.**

ARTÍCULO 107. La persona que efectúe el trasteo, copropietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados por lo cual antes de realizar el trasteo consignará la suma de doscientos mil pesos **(\$200.000)** en la administración del conjunto como garantía por los posibles daños que se puedan presentar.

PARÁGRAFO 1. La cifra de doscientos mil pesos **(\$200.000)** como garantía para los trasteos, aumentará anualmente previa disposición del Consejo de Administración; consignada en acta y publicada en carteleras de cada torre y sin requerir modificación del presente manual. En caso de mantenerse el valor por periodos superiores a un año, igualmente deberá consignarse en acta y publicarse en cartelera.

PARÁGRAFO 2. La suma depositada como garantía será devuelta después de la mudanza, al copropietario y/o arrendatario, pero en caso de presentarse algún daño por la mudanza, no se realizará devolución del dinero y el responsable del trasteo se presentará a la Administración al siguiente día hábil en horario establecido para revisar el tema y cubrir los daños respectivos.



PARÁGRAFO 3. Se considera trasteos mover, ingresar o sacar cosas.

Capítulo 5: Normas para el uso de las zonas comunes en general

ARTÍCULO 108. ZONAS O BIENES COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. Las Zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes.

Son zonas comunes:

- Los balcones.
- Los parqueaderos.
- Ascensores.
- El salón social.
- Los andenes, escaleras, barandas y corredores.
- La portería.
- Cuartos de basura.
- Las zonas verdes.
- Las rejas que rodean el Conjunto.
- Los ciclisteros.
- Parque infantil.
- Piscina.
- Ludoteca.
- Sala de estar.
- Gimnasio.
- Zona BBQ
- Interruptores de luz.
- Los ductos de ventilación en los baños de cada apartamento.
- Los bombillos en los corredores y luminarias del parqueadero.
- Las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de citofonía, de teléfono, etc.
- Las paredes que colindan entre los apartamentos.

Cada habitante del **CONJUNTO RESIDENCIAL**. Es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo en la pérgola o hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresadejar bolsas o cajas de basuras en el hall en los pasillos, en el ascensor o en cualquier otra zona común. **(FALTA GRAVE)**

ARTÍCULO 109. Los pasillos deben mantenerse despejados y libres de obstáculos que pueden dificultar las evacuaciones en caso de emergencia.

ARTÍCULO 110. ASEO Y MANEJO DE LAS BASURAS. Es importante mantener el conjunto libre de basuras en un ambiente limpio y sano. Es responsabilidad de todos, por lo que se busca regular mediante normas las condiciones generales para el saneamiento del medio ambiente y la salud de todos los copropietarios y residentes. Por lo anterior, se fijarán reglas básicas para



cumplir este propósito.

Al respecto se deben tener en cuenta las siguientes conductas:

1. Cada residente debe empacar las basuras en bolsas de polietileno debidamente cerradas y depositadas en el shut que se encuentran en los extremos del conjunto, debidamente organizada para evitar accidentes con los demás usuarios y cerrandola compuerta. Se mantendrán adecuadamente aseados cuartos y canecas, por parte de la administración.
2. Las bolsas que contienen comida (**Residuos Orgánicos**) deben ser dobles para evitar que al sacarlas de los apartamentos empiezan a escurrir y dejen los pisos y las escaleras sucias, contaminados y con malos olores.
3. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad (**torres**), evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, balcones, escaleras, parqueaderos y áreas comunes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo hacia la calle por las ventanas, balcones, los pisos o dentro de las torres y áreas comunes de la copropiedad (**FALTA GRAVE**).
4. Tanto los residuos orgánicos como los excrementos de las mascotas deben ser depositados directamente en los shut a los extremos del Conjunto y canecas destinadas para tal fin es una gran falta si no es recogida las necesidades de su mascota y depositada donde corresponde (**FALTA GRAVE**).
5. Cajas, palos u objetos de vidrio NO se deben dejar frente a cada apartamento o en áreas comunes. Estos materiales de reciclaje se deberán depositar en el shut principal, en las canecas señaladas para tal fin (**FALTA GRAVE**).
6. No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto Residencial o perjuicio a los vecinos (**FALTA MODERADA**).
7. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar por zonas verdes. (**FALTA LEVE**).
8. Colgar ropa o dejar elementos en las ventanas que afecten la estética de las fachadas (**FALTA MODERADA**).
9. Colocar pesos excesivos en las ventanas, balcones y ascensores que afectan la estabilidad de la estructura (**FALTA GRAVE**).
10. El consumo de tabaco no se permitirá en las zonas comunes, ventanas, ni arrojar el humo por los ductos de ventilación de los baños y balcones según **Resolución 01956 de 2008 ARTÍCULOS 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 (FALTA GRAVE)**.
11. No está permitido fumar en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción, escaleras, salones sociales, gimnasio, ascensor, balcones y zonas de circulación de cada piso (**FALTA GRAVE**).



12. Sin perjuicio de ello se pueden imponer otras sanciones a los infractores quienes con este vicio perjudican la salud de los niños y en general la de los no fumadores, la **Ley 675 de 2001** y los reglamentos prevén la inclusión de los nombres de quienes incumplan las disposiciones en carteleras fijadas en sitios visibles del edificio o conjunto, multas y suspensión del uso y goce de bienes y servicios comunes no esenciales.
13. Realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afecten este espacio común **(Capítulo II. De las reformas arquitectónicas y estéticas punto 5) (FALTA GRAVE)**.
14. Quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto residencial, ya que pueden



resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Reglamentación del código general de la policía. **(FALTA GRAVE)**.

15. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que causey serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **(FALTA GRAVE)**.
16. Instalar avisos, letreros o antenas parabólicas en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin autorización de la administración y estudios previos **(FALTA MODERADA)**.
17. Poner, materas o plantas grandes u objetos estorbosos frente a la puerta de entrada de cada apartamento, no está permitido por ser zona común ya que interfieran en el tránsito de personas y puede prestarse para caídas de menores de edad y personas de la tercera edad **(FALTA MODERADA)**.
18. Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible cambiar el color o el diseño de las barandas, el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar el color y diseño, autorizado en Asamblea. **(FALTA GRAVE)**.
19. Mantener las mascotas atadas en los balcones **(FALTA MODERADA)**.
20. En cuanto al uso del ascensor en caso de incendio, terremoto o tormenta eléctrica queda prohibido fumar en el ascensor, vigila siempre a tu mascota, incluso cuando la lleves atada. Presta especial atención en la proximidad de las puertas, donde debes atarla en corto para evitar daños o el bloqueo del ascensor, Respetar la carga máxima del ascensor. No sobrepase la capacidad de carga máxima. **(FALTA MODERADA)**

PARÁGRAFO 1 Para el manejo adecuado de basuras es indispensable tener en cuenta las normas sobre reciclaje emitidas por la alcaldía de Bogotá, donde se establecen disposiciones para el nuevo modelo de basuras que operará en la ciudad.

PARÁGRAFO 2 Se vigilará a los menores infractores con comunicado escrito a los padres de familia y se dará conocimiento a ICBF.

ARTÍCULO 111. DE LOS BIENES PRIVADOS. “Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.” Bienes tanto comunes como privados se encuentran claramente definidos en el plano del Conjunto. Los bienes privados están constituidos por las construcciones correspondientes a las unidades unifamiliares ejecutadas sobre cada lote de propiedad privada y corresponden a la edificación definida en las escrituras del respectivo inmueble, las cuales deben permanecer sin alteración de ninguna naturaleza, salvo casos específicos:

1. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por



la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (**ARTÍCULO 73 y 75, ley 675 de 2001-Régimen de propiedad horizontal**). En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.

2. Los propietarios en la última planta no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial.
3. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en la propiedad privada se tendrá en cuenta: (**FALTA MODERADA**).
 - La administración deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras y a proteger los bienes y los demás intereses de los propietarios.
 - Se dará previo aviso por escrito a la administración con tres días de antelación sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado, como también debe diligenciar los formatos que se encuentran en la portería para luego ser autorizados por la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizada. En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería un documento de identificación. Cuando por efecto de obras al interior de un apartamento, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones de manera inmediata.
 - El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.

DE LAS ACTIVIDADES EN LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 112. Tal y como el Reglamento de Propiedad Horizontal reza, los bienes de uso común podrán ser utilizados dentro de los horarios establecidos y únicamente según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios, por ello en las áreas comunes del conjunto queda prohibido:

1. Velar porque el grupo familiar (hijos) no jueguen hasta altas horas de la noche en las zonas comunes, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Así como tampoco se permite que niños menores de 14 años estén solos en las zonas comunes (**FALTA LEVE**).
2. Realizar reuniones sociales en los senderos peatonales, parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.
3. Suministrar a los vigilantes y todos los licores o bebidas embriagantes y sustancias alucinógenas.
4. Uso de pólvora en las instalaciones del conjunto.



5. Encender hogueras en las zonas verdes y en general dentro del conjunto y sus áreas aledañas.
6. Manipular armas de fuego u otro artefacto similar.
7. Colocar objetos que obstaculicen el libre tránsito de los residentes y visitantes, tales como cajas, bicicletas, carros, juegos infantiles, entre otros. En caso de desacatar esta orden y acontecer un accidente a un tercero, la administración no tendrá responsabilidad al respecto y el afectado estará en toda la potestad de iniciar acciones legales en contra de quien haya sido responsable del incidente.

ARTÍCULO 113. Las zonas comunes y los parqueaderos del conjunto no tienen destino ordinario de juego o recreación. Por tal motivo, queda prohibido: El uso de estas áreas de parqueaderos y otras como portería, como zonas de esparcimiento, juego o recreación, en cuanto atentan contra la tranquilidad y seguridad de los habitantes, así como contra la integridad de las áreas e inmuebles privados. En el caso de que menores utilicen las zonas para tal fin, los padres de familia o copropietarios del apartamento en donde vive el menor de edad, serán los responsables de daños y los acreedores a las respectivas multas y/o acciones policivas respectivas. La multa será inmediata del 100% de la cuota plena vigente de Administración, sin contar con el costo de los daños generados a terceros.

PARÁGRAFO 1. Las zonas húmedas serán potestad del consejo de administración quien se encargará de regular estas zonas comunes de acuerdo al presupuesto y las condiciones propias de la copropiedad. Se deberá cumplir con las normas de uso, así

como también se dará cumplimiento al horario y tendrá un costo de 3.000 pesos por persona y su incremento anual lo definirá el Consejo Administrativo

PARÁGRAFO 2. Las Zonas BBQ serán potestad del consejo de administración, quien se encargará de regular el buen uso de estas. Los usuarios deberán cumplir con los horarios y las normas de uso adecuado y el respectivo aseo previo a su entrega. Los residuos y basuras generados por esta actividad deben ser debidamente depositados en los Shut de basura ubicados a los extremos del conjunto habrá que consignar un depósito de 60.000 mil pesos por el uso de ellos.

PARÁGRAFO 3. El uso del gimnasio y los equipos que hacen parte de este tendrán un costo 3.000 y es para personas mayores de 16 años únicamente. Será potestad del consejo de administración quien se encargará de regular su uso según las condiciones propias de la copropiedad. Se deberá cumplir con las normas de uso, así como también se dará cumplimiento al horario.

PARÁGRAFO 4. La ludoteca y parques infantiles: todo menor de 14 años deberá estar acompañado de un adulto que lo cuide, durante todo el tiempo que permanezca en el salón o en el parque. Los niños no pueden permanecer solos en dichos lugares. Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones anteriormente mencionados. El daño intencional (no por desgaste o accidental, para lo cual se debe llevar un reporte escrito de inspección diaria) será asumido por la unidad privada donde resida el niño o niños causantes del daño. **(FALTA MODERADA).**



exteriores

Siendo otro derecho de los copropietarios y de la comunidad en general, el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético; se exigirá y queda prohibido:

ARTÍCULO 114. No se podrá colgar ni dejar prendas de vestir o cualquier otro elemento, en ventanas o balcones de todos los pisos que denotan desorden y mal aspecto sobre dichos lugares. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. El habitante que incurra en esta falta se verá amonestado según el régimen sancionatorio establecido en este documento y que para el caso corresponde
a. **(FALTA MODERADA).**

ARTÍCULO 115. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, balcones de todos los pisos y terrazas, así como en las puertas de acceso o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta. **(FALTA LEVE).**

ARTÍCULO 116. No arrojar por las ventanas y los balcones de los apartamentos basuras, colillas, frascos, o cualquier otro objeto que pueda dañar la imagen de la copropiedad o ser foco de riesgo tanto para los residentes como para sus mascotas. **(FALTA GRAVE)**

ARTÍCULO 117. Está prohibido colocar macetas en puntos fijos, en las zonas comunes, corredores y ventanas. La decoración y ornato compete a todos los residentes y no a uno en particular **(FALTA MODERADA).**

ARTÍCULO 118. Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior de todos los inmuebles que constituyen la propiedad, incluyendo la ventanearía, sin la debida autorización. Para hacerlo se debe presentar a la Administración el proyecto de modificación, el cual, deberá ser llevado a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios. **(FALTA GRAVE)**

ARTÍCULO 119. No está permitido y es considerado falta grave, escalar muros, forzar ventanas o puertas de inmueble propio o ajeno. Para los casos en los cuales se presente situación de llaves dentro del inmueble cerrado deberá buscarse la asistencia de un especialista en este tema y siempre con la aprobación del residente titular afectado **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 120. Conductas y actos indecorosos en los balcones, siendo una de las más elementales normas de educación y que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

PARÁGRAFO 1. En los casos que se incumpla el correcto uso se causará una multa la cual debe de ser por **(FALTA GRAVE).**

Capítulo 7: Reparaciones locativas

ARTÍCULO 121. El interesado en practicar algún tipo de reparación en su Unidad Habitacional deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres días, será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas y los contratistas deberán acogerse a los horarios y normas establecidas por el conjunto de lo contrario serán vetados del conjunto.



ARTÍCULO 122. Los trabajos deben realizarse únicamente de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., y los sábados de 8:00 a.m. a 12:00 m., por respeto al descanso de los residentes, por ningún motivo se deberá ejecutar obras fuera de estos horarios o en domingos y festivos. **(FALTA GRAVE)**

PARÁGRAFO 1. El residente responsable de los trabajos mencionados, entregará a la administración un listado con los nombres, número de cédula, hora de ingreso y salida del personal contratado. Lo anterior, para llevar a cabo el control de estas personas por parte del personal de vigilancia. Esto se hará en los formatos documentales o herramientas establecidas por la administración.

PARÁGRAFO 2. Los desperdicios y sobrantes de obra deberán ser recogidos en bolsas y retirados de la copropiedad por el encargado de esta, como parte de su trabajo, lo anterior teniendo en cuenta que el servicio de recolección de basura público no recoge escombros.

ARTÍCULO 123. No se podrán realizar obras de ampliación, reformas o modificaciones que comprometan las estructuras del apartamento o de la torre que puedan afectar la seguridad, salubridad y la estética del conjunto. Tampoco es permitido decorarlas en tonalidades diferentes a las existentes, a menos que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea General de Copropietarios y posteriormente por el ente encargado en el ciudad.

ARTÍCULO 124. Igualmente se encuentra prohibido manipular para su arreglo o mantenimiento teléfonos, medidores de agua, energía, hidrantes, válvulas, cables, redes, celdas eléctricas, acometidas, shut de basura, quitar las rejillas de ventilación. Igualmente manipular estos elementos por los residentes es inapropiado y el que lo hiciere y causare daños a terceros por una mala instalación se responsabiliza de manera absoluta y debe pagar los daños ocasionados.

ARTÍCULO 125. Está prohibido a todo propietario y/o residente de los inmuebles reconectar o instalar un servicio público. Quien lo haga la administración lo reportará inmediatamente a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 126. En los casos que los residentes de un apartamento o piso se unan entre sí para contratar una persona externa para realizar pintura o algún arreglo, siempre deberán con antelación solicitar autorización a la administración informando las personas que ejecutarán el trabajo, lo anterior dando cumplimiento a la Resolución **4272** de 2021.

Capítulo 8: Carteleras comunales

ARTÍCULO 127. Las carteleras son un instrumento de información para los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL COLINA 163 PH**. Se contará con una cartelera doble, en el corredor de entrada y una sencilla en el corredor de acceso de cada una de las Torres, las cuales serán de uso exclusivamente administrativo por interés general, en dichas carteleras no se debe publicar asuntos particulares o individuales sin la previa autorización de administración.

ARTÍCULO 128. En la entrada del **CONJUNTO RESIDENCIAL COLINA 163 PH** Se encuentra una cartelera grande para asuntos generales y en ella se publicarán los anuncios de **SE VENDE O SE ARRIENDA**, que reporten los residentes; dicha planilla se actualizará semanalmente, los residentes que requieran que se publique información en la misma deberán remitir los datos a la administración por



escrito y una vez requieran que se omita la publicación igualmente deberán informar a la administración, esto para los casos en que el inmueble ofertado ya se haya vendido o arrendado. No se permitirá publicación de terceros no residentes en dicha cartelera.

PARÁGRAFO 1. Siendo la cartelera general de uso exclusivo de los residentes, primará en ella información de la administración, esto es para los casos de publicación de convocatorias a asambleas y anexos de la misma.

ARTÍCULO 129. La administración será la única autorizada de ordenar la ubicación o retiro de circulares informativas en las carteleras de la copropiedad, siempre dejando consignado en la bitácora para tal fin el seguimiento de esta.

Capítulo 9: Sobre los animales domésticos

Con el fin de proteger a los residentes contra riesgos de infecciones producidas por los excrementos de las mascotas, preservar la buena presentación y garantizar el bienestar de los residentes y visitantes, los copropietarios o tenedores de mascotas son los responsables de ellas y están obligados a cumplir con las siguientes normas.

ARTÍCULO 130. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Municipal 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 de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de ésta entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

PARÁGRAFO 1. El propietario de un animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar o movilizar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

PARÁGRAFO 2. El propietario del animal doméstico, debe velar individualmente por la seguridad, el aseo y las acciones de su mascota.

ARTÍCULO 131. 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.

PARÁGRAFO 1. Las mascotas se deben de mantener en circunstancias adecuadas en sus unidades privadas, cuidando de los aspectos de higiene, alimento y custodia, con el fin de evitar que se produzcan situaciones de peligro e incomodidad para los otros propietarios, visitantes y demás mascotas. Así mismo, mantenerlas en condiciones óptimas y darles un trato digno, fuera del maltrato, el propietario que incurra en este incumplimiento se verá respectivamente amonestado según el régimen sancionatorio estipulado en este documento (**FALTA MODERADA**) y denunciado ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 132. Las mascotas cuando transiten en las áreas comunes dentro del conjunto deberán colocarles correa o trailla para evitar cualquier incidente con los residentes u otras mascotas. Igualmente, los animales domésticos considerados de razas peligrosas deberán utilizar correa, bozal y seguro, de conformidad con lo establecido en la **Ley 746 de 2002 en su**



ARTÍCULO 108 y demás normas legales vigentes.

PARÁGRAFO 1. Está prohibido que las mascotas estén solas en las zonas comunes. En el evento que las mascotas permanezcan solas durante largos periodos de tiempo en un Inmueble, la administración acudirá a las autoridades competentes para que se hagan cargo del asunto. Igualmente, los propietarios de mascotas evitarán dejarlas por periodos prolongados en los balcones y velarán por qué no generen sonidos continuos que afecten a los residentes.

ARTÍCULO 133. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger los excrementos y depositarlos en los lugares y recipientes de basura respectivos, no se permite que las mascotas hagan sus necesidades en el entorno directo de las propiedades como zonas verdes alrededor de los balcones de los primeros pisos de cada torre, la falta a este artículo incurrirá en un llamado de atención y la respectiva amonestación según el régimen sancionatorio estipulado en este documento (**FALTA LEVE**)

ARTÍCULO 134. Queda prohibido llevar las mascotas a hacer sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes, tales como zona de juegos infantiles, parqueaderos BBQ, zonas verdes aledañas a los balcones de los 1ros pisos, ascensores, zona de ciclistas, piscina y pasillos. 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 135. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben cumplir con la vacunación de la mascota, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual debe ser presentado a la Administración.

PARÁGRAFO 1. La administración deberá tener un registro actualizado de las mascotas de la copropiedad junto con sus dueños y en este se deberán consignar el reporte de vacunación actualizado, al tiempo que es obligación de cada propietario de mascotas suministrar esta información en cada periodo que sea necesario actualizarla.

ARTÍCULO 136. Las mascotas deberán estar respectivamente identificadas y tener un collar donde la identifique con el nombre y el teléfono de su dueño.

ARTÍCULO 137. El incumplimiento a cualquiera de los anteriores artículos de este capítulo dará lugar a un llamado de atención por parte de la administración, si el propietario es reincidente por segunda vez, esto dará lugar a **FALTA GRAVE**, dicha sanción no lo exonera del pago de cualquier daño ocasionado frente un tercero o a la copropiedad misma.

1. Se realizará un censo de mascotas donde se verificará el estado de vacunas. Los tenedores de mascotas deberán acercarse a la administración para dejar copia del carné de vacunas y sus respectivas actualizaciones. En este registro debe constar necesariamente: 1) Nombre del ejemplar; 2) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor; 3) Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación; 4) Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia. Esta información permitirá generar el respectivo carnet con el que se podrá identificar a la mascota y a su propietario.
2. Para estos efectos es necesario aportar una fotografía de la mascota y fotocopia del carné de vacunación vigente, en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del



laboratorio que las produce. Será obligatorio renovar el registro anualmente.

3. El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo podrá ser sancionado, así: 1) Sanciones pecuniarias en los términos del presente reglamento, 2) Denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales.
4. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan fuera de la copropiedad **(FALTA MODERADA)**.
5. En las zonas comunes del Conjunto Residencial todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y para el caso de las mascotas catalogadas como razas peligrosas deben hacer uso del bozal, en consecuencia, no podrán ser dejadas en zonas comunes en ninguna circunstancia.

(FALTA MODERADA).

6. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. 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. **(FALTA GRAVE)**
7. 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, conforme a lo dispuesto en la **Ley 746 de 2002, ARTÍCULO 108B. (FALTA GRAVE)**.

Capítulo 10: Normas de conducto y seguridad para los menores de edad

Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

ARTÍCULO 138. Todo niño menor de (15) años para salir del Conjunto deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable.

ARTÍCULO 139. Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o empleados del Conjunto.

ARTÍCULO 140. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas estacionamiento de vehículos.

ARTÍCULO 141. La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior del Conjunto por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables.



ARTÍCULO 142. Los residentes informarán por escrito y de manera respetuosa a la Administración o al Consejo de Administración, las quejas originadas por conductas indebidas de los menores de edad.

ARTÍCULO 143. Los menores de edad, tienen prohibido utilizar las zonas comunes, para la realización de fiestas, celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 144. Está prohibido que los menores de edad consuman sustancias psicoactivas al interior del Conjunto, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 145. Está prohibido jugar con balones dentro del conjunto residencial. **(FALTA MODERADA).**

PARÁGRAFO 1 Cuando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe dar aviso a la administración, sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso.

TÍTULO V: ZONAS COMUNES

Capítulo 1: Sobre el Uso de parqueaderos.

Que en cumplimiento de lo establecido por la ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y las demás normas aplicables en propiedad horizontal en Colombia en sus artículos 19 y 22, establece que las áreas comunes como las zonas de parqueo son susceptibles de normalización.

B - Que el artículo 23 de nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal, establece las normas generales para la utilización de estos espacios comunes.

C - Que es deber del Consejo de Administración velar por el riguroso cumplimiento de las normas de convivencia y correcto uso de las áreas comunes destinadas para vehículos, cuidando la salud, el bienestar y la seguridad de todos residentes que las comparten.

D - Que el aprovechamiento económico de las Áreas Comunes, que pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, se puede restringir o limitar su uso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 72 de la ley 675 de 2001.

Objeto – Establecer un riguroso régimen estatutario para el uso y adecuación de las áreas destinadas por nuestro Reglamento de Propiedad, y por decisión unánime de la Asamblea de Copropietarios, determinando un adecuado orden para los usuarios que disfruten de este servicio.

- El uso de parqueadero será exclusivo para el estacionamiento de un vehículo, el cual debe ser de propiedad del núcleo familiar del residente, que debe registrarse entregando fotocopia de la tarjeta de propiedad, copia de la cedula, habiendo suscrito solicitud previa en la Administración del Conjunto.

- Asignación de espacios- Solo se podrá asignar un (1) espacio por apartamento, si existe disponibilidad, respetando el orden cronológico de solicitud, los cuales se sortearán cada 6 meses.

- Es deber de los propietarios de vehículos autorizados para parquear en el Conjunto avisar oportunamente la no utilización del mismo, entregando las credenciales que para tal fin se tienen establecidas.

- Para poder solicitar un espacio de parqueo, se debe estar al día con el Conjunto por todo concepto.



- Cada vehículo autorizado para parquear en la copropiedad, deberá portar la ficha asignada por la Administración, como identificación, indispensable para poder salir del Conjunto.
 - Cada vehículo debe poseer, en la Administración un registro individual, cuyo contenido mínimo debe tener el nombre del propietario, número de placa y tarjeta de propiedad del automotor, torre y número de apartamento del dueño, con sus respectivos teléfonos de localización oportuna.
 - Todo vehículo debe estacionarse de manera adecuada, ocupando el espacio disponible sin interferir los demás, completamente cerrados y con los sistemas de seguridad manuales o electrónicos activados. El propietario debe responder por cualquier daño ocasionado a terceros dentro del área de parqueo del Conjunto. Parágrafo. Todo automotor que ingrese o salga del Conjunto deberá someterse al registro de seguridad, por parte del vigilante de turno.
 - Cualquier vehículo, motos, bicicletas que ingrese o salga de las zonas de parqueo comunes del conjunto, mientras se encuentre dentro, se debe conducir de la manera más cuidadosa, a una velocidad máxima de 5 Kms. p/h.
 - Las tarifas que se tienen establecidas para el uso de parqueadero deben cancelarse con la administración de cada mes, para tener derecho al disfrute del espacio, y en ningún momento tienen el carácter de instrumento contractual legalmente reconocible para someterse a la norma oficial de parqueadero público, puesto que es un área común de la copropiedad regida por la ley 675 de 2001 y su destinación es para uso temporal, sin condiciones excepcionales de cubrimiento para la protección del medio ambiente, espacios aislados para parqueo individual, suelo en perfecto estado, etc.
- Parágrafo. Lo anterior en virtud a que la copropiedad carece de los recursos necesarios para hacer las exigentes adecuaciones deseadas, y los ingresos por este concepto no corresponden a los gastos de portería y vigilancia.

EXONERACIONES DEL CONJUNTO:

- El Conjunto Colina 163 Apartamentos P.H., con el propósito de definir muy concretamente el servicio de las zonas destinadas para el parqueo a propietarios, arrendatarios y eventuales visitantes, no se hará responsable de las siguientes eventualidades:
 - a) Pérdida o daño de objetos, documentos, dinero u otros elementos personales dejados dentro o fuera del vehículo.
 - b) Daños o perjuicios ocasionados al vehículo por terceros, en eventos fortuitos o fuerza mayor ajenos a la operación del servicio de parqueadero.
 - c) Pérdida del vehículo o accesorios, cuando sean dejados con las puertas sin asegurar, con las ventanas abiertas o rotas, o con la ficha en su interior.

RESTRICCIONES:

- El copropietario no puede incluir el derecho al espacio de parqueadero en el momento de vender o arrendar su inmueble.
 - Se establece como restricción subarrendar o prestar parqueadero a un tercero no autorizado por la administración.
- Parágrafo. Los espacios para parquear están debidamente demarcados con líneas amarillas, ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de dichas líneas y deberán estacionarse de manera que no interfiera el movimiento de los demás vehículos
- Queda prohibido estacionar en cualquier sitio del Conjunto buses o busetas, camiones, volquetas y, en general, vehículos pesados.
 - 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.
 - Sin excepción alguna, no es permitido pitar dentro del Conjunto o en la portería de la unidad, tampoco hacer sonar, indebidamente, las sirenas de alarma de los vehículos.



- Queda prohibido el almacenamiento de combustible. En caso de accidente causado por infracción a esta norma, el infractor será responsable de los daños causados.
- Todo usuario de parqueadero al ser avisado de que su vehículo tiene fuga de gasolina o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que cause a los demás y al espacio de parqueo.
- Ningún visitante o familiar, no morador en la unidad, podrá retirar un vehículo de un usuario de la misma, sin previa autorización expresa del propietario, presentada personalmente, por éste, a la Administración.
- Ningún menor de edad, morador en el Conjunto, podrá retirar vehículo alguno, sin previa autorización de sus padres o del propietario del vehículo.
- No está permitido el ingreso de vehículos de distribución o venta de productos, ni de vendedores.
- Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos que ingresen al parqueadero, debe ser reportado inmediatamente al Administrador; quien, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- Se restringe el lavado de vehículos, motos, bicicletas y cualquier vehículo rodante tanto en los parqueaderos, como en cualquier otro lugar del conjunto.
- En caso de mudanzas no se permite el ingreso de vehículos que superen 4 toneladas de peso al conjunto, este debe parquear al frente del conjunto sin obstruir el paso de los demás vehículos.
- Queda limitado el parqueo definitivo de vehículos motos, bicicletas y cualquier vehículo rodante en mal estado o inservible dentro de estas zonas y en cualquier área común del conjunto.
- Está prohibido utilizar equipos estereofónicos a un volumen que afecte la tranquilidad de los residentes,

DE LOS VISITANTES:

- Todos los copropietarios y residentes, que no posean espacio asignado en el parqueadero, tienen pleno derecho, temporalmente, a ingresar en vehículo al interior del Conjunto, reportándose en portería, y estacionar en el espacio que encuentre más apropiada para su estadía, por lapso de sesenta (60) minutos sin cobro alguno, y si es necesario demorarse hasta las seis (6:00 pm), cancelando el valor establecido por la Administración para los minutos u horas de permanencia ocasional.
 - Cuando se trate de visitantes, propiamente dicho, estos deben estar autorizados por el residente y cancelar la tarifa establecida para la estadía temporal de automotores, que no debe ser superior a las seis (6:00 p.m.).
 - Todo vehículo de visitante que ingrese al Conjunto debe registrarse y portar en sitio visible, la placa distintiva, entregada en portería y establecida por la Administración, ocupando el espacio que le asigne el re corredor de vigilancia.
 - El vehículo de visitante que al interior del Conjunto cause daño a terceros debe responder de forma inmediata, en solidaridad con el residente que autorizó su ingreso, y permitir el concurso de la autoridad respectiva para ejercer lo de su competencia.
 - No está permitida la entrada al Conjunto de vehículos con más de una tonelada y media de peso, con excepción de los destinados al descargue y cargue de materiales de obra, trasteos, estos solo deben permanecer el tiempo necesario para efectuar su diligencia, una vez se disponga a salir, se someterán a la respectiva requisa.
- Parágrafo. Los vehículos que estén autorizados para efectuar mudanzas de los residentes, deben cumplir con los mismos requisitos de identificación, peso y están exonerados del pago de parqueo.
- Las personas que adquieran el derecho a parqueo en las zonas destinadas por el Conjunto, deben someterse al contenido total del presente reglamento sin objeción alguna
 - El presente reglamento opera en todo su contenido también para las motocicletas que estén autorizadas para estacionamiento permanente o de visitantes.”
 - El presente documento debe ser publicado en un lugar visible a los copropietarios, divulgado a los correos electrónicos y entregado a los adjudicatarios de espacio de parqueadero.



ARTÍCULO 146. Los copropietarios, residentes y visitantes, deberán parquear los vehículos en reversa.

ARTÍCULO 147. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los copropietarios, pero para acceder al derecho de participar en el sorteo del cupo, los cuales se entregarán por medio de un sorteo de adjudicación de parqueadero, el copropietario debe estar a paz y salvo por todo concepto, debe cumplir a cabalidad con el reglamento de propiedad horizontal y el manual de convivencia así como también registrar el vehículo en la administración, esto se dará, cuando la ocupación llegue a un 100% de su capacidad. En cuanto al residente arrendatario interesado, debe estar autorizado por el copropietario para participar el sorteo así como también debe estar a paz y salvo por todo concepto y además de cumplir a cabalidad con el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual y **Los campos dispuestos para personas en estado de discapacidad deberán ser utilizados para sus respectivos fines, en dónde no permanecerán vehículos que no correspondan. (FALTA MODERADA).**

Los Vigilantes contratados por **CONJUNTO RESIDENCIAL** no permitirán la utilización de parqueaderos a terceros no autorizados; para ello se deberá informar, con antelación a su ingreso, en caso de que la vigilancia encuentre un vehículo parqueado en sitio diferente al asignado deberá reportar inmediatamente a la administración para el seguimiento y las sanciones respectivas.

ARTÍCULO 148. Se prohíbe el ingreso y parqueo de remolques, acoplados, tráiler o vehículo no motorizado; que es arrastrado y dirigido por otro coche. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 149. Se solicita a todos los propietarios, copropietarios y residentes, dueños de moto que, en el momento de la salida del conjunto o entrada al mismo, deben quitarse el casco para verificar su identidad. **(FALTA LEVE).**

ARTÍCULO 150. Queda prohibido realizar mantenimiento de vehículos o motocicletas dentro del parqueadero y de la copropiedad como por la salida de las basuras. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 151. Se amonestará a los propietarios de los automotores o motocicletas que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 20 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Reglamento Interno de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 152. Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo, en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 153. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **(FALTA MODERADA).**

ARTÍCULO 154. El propietario, copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo asignada, precisando su número de placa, presentando SOAT, tecno mecánica vigentes



demonstrando su propiedad, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado. **(FALTA LEVE)**.

ARTÍCULO 155. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior; ya que ni la administración, ni el Conjunto se harán responsables, ni pagarán por su pérdida. **(FALTA LEVE)**.

ARTÍCULO 156. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso los conductores de vehículos o motocicletas, durante su permanencia en el Conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el código nacional de tránsito y las que las modifiquen o las complementen. **(FALTA GRAVE)**.

ARTÍCULO 157. Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro del parqueadero y personas que no cuenten con licencia de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo; como lo exige el Ministerio de Transporté. **(FALTA GRAVE)**.

ARTÍCULO 158. Se prohíbe transitar en el parqueadero en patinetas, tablas, bicicletas, patines, etc., **(FALTA GRAVE)**.

ARTÍCULO 159. Será requisito indispensable, que los vehículos de parqueo permanente sean de propiedad de los habitantes del Conjunto lo cual se demostrará mediante el documento de identidad y deberá realizar el registro fotográfico, de acuerdo a lo establecido por la Administración.

ARTÍCULO 160. El ingreso de los vehículos debe hacerse por las puertas designadas para el ingreso, así mismo la salida se tiene asignada una puerta salvo que por autorización de seguridad se autorice el uso de una puerta diferente. **(FALTA LEVE)**.

ARTÍCULO 161. Los vehículos dejados de manera indefinida por estar averiados, chocados, y con desperfectos mecánicos, deben ser llevados a los sitios correspondientes para su arreglo, en caso contrario, se dará aviso a las autoridades de tránsito para tomar las medidas del caso. **(FALTA GRAVE)**.

Capítulo 2: Del uso del ascensor

ARTÍCULO 162. El uso del ascensor debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseables que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de este.

ARTÍCULO 163. Evitar que los niños tomen el ascensor solos y que lo tomen como juego los tableros del ascensor.

ARTÍCULO 164. No se deben sobrecargar de peso autorizado en la cabina de acuerdo a las especificaciones instaladas. En caso que se dispare la alarma que indica sobrepeso, se debe hacer la disminución del sobrepeso para que el ascensor pueda funcionar correctamente.

ARTÍCULO 165. Evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad.



ARTÍCULO 166. La Administración debe velar por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.

ARTÍCULO 167. Se deben tener en cuenta los comportamientos y acciones que hay que evitar en un ascensor: Saltar, golpear las paredes del ascensor o realizar movimientos violentos en el interior del ascensor..

ARTÍCULO 168. Utilizar el ascensor de manera correcta teniendo en cuenta la capacidad para la cual está diseñado

ARTÍCULO 169. En ningún caso se deben llevar mascotas sueltas, y es conveniente mantenerlas lejos de las puertas. Podrían obstruir el cierre o estorbar la entrada o la salida de otras personas en el ascensor.

ARTÍCULO 170. Fumar o llevar un cigarrillo o algún tipo de sustancia alucinógena encendida en el ascensor no solo hay normas que lo prohíben, sino que se trata de una falta de respeto a los demás usuarios y un riesgo para la seguridad.

ARTÍCULO 171. No perder la calma en caso de una falla técnica o cualquier emergencia que se presente en el ascensor.

ARTÍCULO 172. También hay que tener presente que, aunque se trate de un espacio cerrado y relativamente pequeño, cuenta con una buena ventilación, así que lo aconsejable es simplemente avisar a los técnicos, serenarse y esperar con tranquilidad a que se solucione el percance.

ARTÍCULO 173. Lo que no debemos hacer en un ascensor detenido o bloqueado:

1. De ninguna manera, es tratar de abrir las puertas por nuestros propios medios, forzar una apertura es peligroso y no resolverá nada.
2. No arremeter contra el panel de mandos.

ARTÍCULO 174. El no acatar los artículos mencionados en este capítulo, acarreará al infractor la sanción estipulada en el régimen sancionatorio estipulado en este documento que para el caso corresponde a **(FALTA MODERADA)**.

Capítulo 3: Del uso del salón social

ARTÍCULO 175. Los salones sociales son para el libre esparcimiento de la comunidad, su buen uso hará que se pueda cumplir con este objetivo. Se dejará un depósito por valor de **COP \$250.000**, el cual se consignará en la cuenta del Conjunto con un código especial para identificarlo en la administración. Para esto se generará acta de entrega e irá acompañado de un pagaré blanco; el dinero será devuelto luego de la verificación por parte de la administración, comprobando que el salón no presenta ninguna afectación o daño permitiendo así la devolución del pagaré firmado y el respectivo soporte de entrega.

ARTÍCULO 176. RESERVA. Se realizará mediante correo electrónico u solicitud escrita a la administración para verificar disponibilidad y asignación de la referencia de consignación, así como el suministro del reglamento vía electrónica. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.



PARÁGRAFO 1. Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias no podrán alquilar el salón social.

El horario del Salón Social es el siguiente:

Domingo a jueves de **9:00 a.am hasta las 11:00pm**

Viernes, sábado y domingo **9:00 a.am hasta las 11:30pm**

PARÁGRAFO 2. El guarda de seguridad notificará al organizador del evento una hora antes de vencerse el plazo estipulado para que éste disponga todo para entregar en la hora mencionada acordada. **(FALTA GRAVE)**

ARTÍCULO 177. Se debe apartar el salón social con 8 días de anticipación y se entregará un inventario con cada una de las cosas que tiene el salón, para después entregarlo en perfectas condiciones, tal y como se recibió en el inventario. Igualmente, el propietario del inmueble que representa en el Conjunto debe firmar el contrato que contiene las condiciones y normas de comportamiento para uso del salón social.

ARTÍCULO 178. Las reuniones sociales solo están permitidas en el salón destinado para ello por tal no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad asimismo que ingerir alcohol en las zonas comunes a excepción del salón social cuando ha sido alquilado para algún evento **(FALTA GRAVE)**. En todo caso queda prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en reuniones del Salón Social.

PARÁGRAFO 2. En caso de que se requiera el uso del parqueadero para una reunión o evento en beneficio de la copropiedad se informará a toda la comunidad con antelación y se tomarán las medidas de seguridad pertinentes.

PARÁGRAFO 3. Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará de esto al ICBF.

ARTÍCULO 179. Dentro del salón comunal y en general en el Conjunto están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y/o propietarios, en estado normal y/o en estado de embriaguez. **(FALTA GRAVE)**.

ARTÍCULO 180. No dañar las bombillas del salón, al igual que las sillas y mesas puestas a disposición del propietario, copropietario, residente o arrendatario para el evento, de haber alguna eventualidad será descontado del depósito.

ARTÍCULO 181. Está prohibido fumar dentro del salón comunal, según **Resolución 01956 de 2008 ARTÍCULOS 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009** contra el consumo de cigarrillo.

ARTÍCULO 182. Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados para ella. En ningún caso y sin excepción, se podrán dejar equipos o elementos que no pertenezcan al Conjunto dentro de los salones comunales, después de finalizada la actividad.

ARTÍCULO 183. La autorización de alquiler del salón comunal no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma, por lo tanto, no se permitirá el acceso de vehículos o motocicletas a los asistentes a las actividades, por no tener suficientes parqueaderos. Se asignará hasta donde haya capacidad.



ARTÍCULO 184. Está 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 al resto de los residentes, incluido los menores de edad que no residan dentro de la copropiedad.

ARTÍCULO 185. En caso de que el usuario responsable no acceda al uso del salón el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a los encargados para que otras personas puedan hacer uso de este y pueda reservarlo posteriormente, si no lo hiciera dentro del mismo día no se reembolsará el dinero cancelado.

ARTÍCULO 186. El residente (usuario) responsable, o sus invitados no podrán pasar los límites de la zona de seguridad por ningún motivo. **(FALTA GRAVE)**

ARTÍCULO 187. Solo se podrán consumir bebidas alcohólicas dentro del salón.

ARTÍCULO 188. El residente responsable del turno se hará cargo de cualquier daño que ocurra en el salón, durante su uso para notificación al usuario y a la Administración.

ARTÍCULO 189. Los gastos causados para la reparación de cualquier daño serán evaluados por la administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración y se cancelarán de forma completa e inmediata por el residente

(Usuario responsable).

ARTÍCULO 190. La empresa de vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.

ARTÍCULO 191. El responsable del evento asumirá por el comportamiento inadecuado de sus invitados y de las sanciones a que tenga lugar.

ARTÍCULO 192. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso el uso de equipos de sonido debe estar regido a la ley 1160, art.198

ARTÍCULO 193. Solo podrá ser utilizado por los copropietarios o residentes del Conjunto.

1. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.
2. Dentro del área del salón se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a muy alto volumen, no emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus mediaciones.
3. Una vez terminado el uso del salón, deberá ser entregada en óptimas condiciones con las que fue entregado; el guarda de turno verificará el estado de esta e informará a la administración las novedades presentadas.

Capítulo 4: Manejo de basuras, escombros y reciclaje



Hagamos De Nuestro Conjunto Un Lugar Agradable Para Vivir, Manteniéndolo Aseado Y Cuidando Las Zonas Comunes

ARTÍCULO 194. Debemos identificar los residuos sólidos y orgánicos para facilitar las labores de reciclaje. Se deben manejar las basuras separando los desechos que faciliten el reciclaje. Además, se deben realizar campañas de reciclaje y una capacitación adecuada para el mismo para toda la comunidad.

ARTÍCULO 195. Se impondrá multa por el uso inadecuado de las zonas de basuras, la manipulación de estas debe ser únicamente por adultos, las bolsas deben estar bien selladas. **(FALTA MODERADA)**

ARTÍCULO 196. Se prohíbe dejar basura, bolsas de basura frente a cada apartamento, pasillos, canecas de los pasillos, ascensor o en cualquier otra zona común, en espera

de que lo recoja el personal de aseo del Conjunto Residencial. Las basuras o desperdicios sólo podrán ser colocadas en las zonas indicadas para efectos de su recolección en los días y horas señaladas por la administración. **(FALTA GRAVE)**

ARTÍCULO 197. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del Conjunto, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, balcones, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos, áreas verdes y jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en los techos de los primeros pisos. **(FALTA MODERADA).**

ARTÍCULO 198. No debe arrojarse basura en el césped, ni bolsas de basura domiciliaria en la papelería del Conjunto, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. **(FALTA MODERADA).**

ARTÍCULO 199. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al Conjunto Residencial **(FALTA MODERADA).**

Capítulo 5: Del uso del parque infantil

ARTÍCULO 200. Los menores de seis (6) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado; el Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con la supervisión de un adulto **(FALTA MODERADA).**

ARTÍCULO 201. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de seis (6) años. En todo caso los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres **(FALTA LEVE).**

ARTÍCULO 202. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar en la zona del parque infantil **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 203. Cuidar y hacer buen uso de los implementos del parque como rodaderos, escaleras, pasamanos, laberintos, no deben rayarlos, ni usarlos de manera inadecuada. El padre responsable se hará cargo de los gastos que acarree este comportamiento. **(FALTA GRAVE).**

Capítulo 6: Manejo de Bicicleteros.



ARTÍCULO 204. El uso del bicicletero será controlado por la administración a través de una tarjeta de ingreso, sin embargo, cada uno de los propietarios deberá tomar las medidas de seguridad con candados o cadenas para evitar su pérdida o hurto.

PARÁGRAFO 1. La zona de bicicletas podrá ser renovada o reformada por parte de la Administración o el Consejo Administrativo en bienestar de los propietarios, sin embargo, no podrá cambiar el destino de este.

ARTÍCULO 205. Para el uso del bicicletero se dispone:

1. Cada propietario deberá tomar las medidas de seguridad con candados o cadenas para evitar la pérdida o hurto de la bicicleta.
2. La Administración ni la Vigilancia se hacen responsables por la pérdida, hurto o daños causados por incumplimientos de las normas o protocolos de seguridad o descuido del usuario.
3. Usted deberá estar de acuerdo en que se graben y/o filme al interior del bicicletero.
4. A cada propietario se le entregará un carné por bicicleta de identificación de cada bicicleta, este tiene un costo publicado por la administración, si se extravía debe reportarlo a la administración y pagar por su reposición.
5. Con el fin de evitar que el lugar se convierta en un cementerio de bicicletas sin uso, esta asignación se realizará cada 6 meses por la Administración y las bicicletas que no sean renovadas y/o aparezcan dueño serán donadas a fundaciones previa comunicación a los residentes.
6. Un apartamento solo podrá acceder a 2 cupos de bicicletas, solicite sus cupos al que use frecuentemente o la más grande.

ARTÍCULO 206. PROCEDIMIENTO PARA INGRESO Y SALIDA DE BICICLETAS DEL CONJUNTO

1. La tarjeta que entregará la administración abre automáticamente la puerta del bicicletero, tal como se hace para el ingreso a las torres.
2. Ingrese y ubique su bicicleta en el espacio asignado, coloque las medidas de seguridad y retírese del lugar, evite mantenerse al interior del bicicletero por mucho tiempo y/o fumar, beber o realizar otras actividades que no sean exclusivas a retirar o ingresar su bicicleta.
3. Para retirar la bicicleta, ingrese con su tarjeta, retire las medidas de seguridad y salga del lugar.
4. Para salir del conjunto, el vigilante verificará que la bicicleta corresponda al propietario según registro ante la administración

ARTÍCULO 207. ¿COMO ADQUIRIR UN CUPO?. Radique una fotocopia de la tarjeta de propiedad de la bicicleta o en su defecto la cédula de ciudadanía, en el mismo documento debe



hacer la solicitud de un cupo para bicicleta indicando el apartamento y datos del residente. Una vez radicada estará en lista de espera para una asignación.

Capítulo 7: Del uso de la ludoteca

ARTÍCULO 208. La Ludoteca es un espacio **GRATUITO** para niñas, niños, adolescentes y sus familias, donde realizan actividades culturales, artísticas y juegos, con el fin de estimular el desarrollo físico y mental, la solidaridad con otras personas, la creatividad y la promoción de la Paz. Además, contamos con talleres de estimulación temprana, estimulación sensomotriz, arte-terapia, dibujo y pintura, ludoteca abierta (lectura, arte y juego), grabado en distintos materiales y mucho más.

La Ludoteca también recibe grupos. Agenda tu visita con anticipación y disfruta de un espacio de aprendizaje y diversión, no estará permitido el uso de parlantes, empleando palabras descorteses, violencia dentro de la ludoteca.

ARTÍCULO 209. ACTIVIDADES

1. **Ludoteca abierta:** Actividades de meditación, arte, lúdico-recreativas, fomento a la lectura.

Niñas y niños de **7 meses a 13 años**. Lunes a viernes. 9:00 a.m. a 4:00 p.m. Sábados, Domingos Y Festivos 10:00 a.m. a 3:00 p.m.

2. Un espacio en donde mamá y papá podrán divertirse con sus hijas e hijos libremente aprovechando los espacios y materiales que ofrece la Ludoteca.

Capítulo 8: Del uso del salón de juegos

ARTÍCULO 210. El salón de juegos será un espacio para compartir con la familia, vecinos y amigos. Sin embargo, se recomienda que niños menores de **6 años** entren solamente con sus padres.

ARTÍCULO 211. Los equipos e implementos para juegos son patrimonio de la comunidad y como tal, quien los deteriore o dañe, deberá responder con su patrimonio; para garantizar esto, antes de hacer uso de cualquiera de los juegos deberá firmar un formato de autorización como muestra de su compromiso y allí mismo aclarará a quiénes autoriza para hacer uso de dichos elementos amparados bajo su responsabilidad.

Se prestará bajo el foro de administración con firma de ello en manual de uso.

ARTÍCULO 212. HORARIOS

Lunes a viernes. **9:00 a.m. a 4:00 p.m.**
Sábados, Domingos Y Festivos **10:00 a.m. a 3:00 p.m.**

Capítulo 9: Normas y uso de la piscina

ARTÍCULO 213. Para el uso de la piscina se pedirá por persona un aporte publicado por la administración tanto para residentes como visitantes. Los niños menores de 5 años no pagan. Este aporte corresponde a 3.000 pesos por persona y su incremento anual lo definirá el Consejo



Administrativo.

Normas para el uso de la Piscina

ARTÍCULO 214. El uso de la piscina será de martes a domingo en el horario comprendido de **9:00AM a 8:00PM**

ARTÍCULO 215. Todos los lunes la piscina no podrá ser utilizada ya que se encontrará en mantenimiento y limpieza si es debido que el lunes es festivo el mantenimiento será el día martes.

ARTÍCULO 216. Ducharse antes de usar la piscina Respetar las normas de la moral y buenas costumbres.

ARTÍCULO 217. Mantener el área de la piscina limpia

ARTÍCULO 218. Queda terminantemente prohibido: El uso de la piscina por parte de menores de 12 años sin la presencia de sus padres o representantes.

ARTÍCULO 219. Queda terminantemente prohibido: La ingesta de bebidas de cualquier tipo en envases de vidrio en el área de la piscina.

ARTÍCULO 220. Queda terminantemente prohibido: El consumo de alimentos y bebidas dentro de la piscina.

ARTÍCULO 221. Queda terminantemente prohibido: La utilización de radios, equipos



de sonido, reproductores, con exceso de volumen que perturben la tranquilidad.

ARTÍCULO 222. Queda terminantemente prohibido: La presencia de animales o mascotas de cualquier tipo en el área de la piscina.

ARTÍCULO 223. Queda terminantemente prohibido: El uso de patines, patinetas o bicicletas en el área de la piscina

ARTÍCULO 224. Queda terminantemente prohibido: Cualquier otra actividad que pueda ir en contra del cuidado y mantenimiento de las instalaciones de la piscina o que entrañe peligro para los usuarios.

Capítulo 10: Del uso del gimnasio

ARTÍCULO 225. Para el uso del gimnasio se pedirá por persona un aporte que se indica en el tarifario publicado por la administración tanto para residentes como visitantes.

ARTÍCULO 226. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ARTÍCULO 227. El horario de uso del gimnasio será de domingo a domingo de **5:00am hasta las 9:00pm**

ARTÍCULO 228. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

ARTÍCULO 229. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 15 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.

ARTÍCULO 230. El gimnasio es únicamente para propietarios y residentes del Conjunto.

ARTÍCULO 231. No está permitido el ingreso de menores de 16 años de edad al gimnasio.

ARTÍCULO 232. No está permitido gritar, utilizar cámaras, videocámaras, el streaming, equipos de sonido o parlantes en el gimnasio a un alto volumen, emplear palabras descorteses, o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.

ARTÍCULO 233. No se permite ingresar bajo el estado de embriaguez o sustancias alucinógenas.

ARTÍCULO 234. No se permite ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.

ARTÍCULO 235. No ingresar envases de vidrio, ni mascotas.

ARTÍCULO 236. No arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.

ARTÍCULO 237. No se permite utilizar dentro del gimnasio patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares; como cualquier otro implemento que no sea estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio.



ARTÍCULO 238. Una vez utilizado el equipo se debe limpiar con una toalla y desinfectante.

Capítulo 11: Del uso del BBQ

ARTÍCULO 239. La zona de los BBQ, contará con aforo máximo de 15 personas y todas las medidas de bioseguridad.

ARTÍCULO 240. Recuerden que para el alquiler se requiere que:

1. Estar a paz y salvo por todo concepto.
2. Para el uso del BBQ se debe pagar un depósito 60.000 este valor deberá ser consignado en la cuenta bancaria y debe realizarse con mínimo cinco (5) días de anticipación a la realización del evento.
3. El valor mencionado en el punto anterior, será restituido cuando sea entregado todos los elementos a satisfacción.
4. El propietario y/o residente deberá diligenciar un formato en la administración, donde se responsabiliza de cubrir los daños que pueda ocasionar en esta área; el pago de los posibles daños que se presenten, deberá ser realizado con la siguiente cuota de administración.
5. Está totalmente prohibido el consumo de alcohol.

ARTÍCULO 241. La copropiedad se encargara del mantenimiento preventivo del área y los copropietario que afecten el mismo tendrán que responder por lo correctivos a los que haya lugar.

TÍTULO VI: OTRAS DISPOSICIONES

Capítulo 1: Actividades sociales y ruidos dentro de la copropiedad

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

ARTÍCULO 242. Las actividades recreativas festivas que busquen congregar a los residentes niños o adultos del Conjunto en fechas especiales deberán ser autorizadas por la Administración.

ARTÍCULO 243. Evitar alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren fiestas los propietarios y/o residentes en su apartamento; para ello orientará a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Así mismo, tener en cuenta que estas actividades solo podrán realizarse como hora máxima hasta las 12:00 a.m. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 244. La utilización de la escalera, balcones y pasillos, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los apartamentos. **(FALTA LEVE)**



ARTÍCULO 245. Evitar saltos, cerrar puertas con rudeza o ruidos fuertes que repercutan sobre los techos y paredes de los apartamentos. No está permitido correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 9 de la noche **(FALTA MODERADA)**

ARTÍCULO 246. Utilizar los pasillos de entrada, las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador. **(FALTA LEVE)**

ARTÍCULO 247. No debe suministrarse licor a los vigilantes, toda vez que ellos son los responsables de la seguridad del Conjunto Residencial. **(FALTA GRAVE).**

ARTÍCULO 248. Hacer uso inmoderado de aparatos acústicos tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Los sonidos no podrán superar los niveles tolerantes para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial, no podrán ser utilizados desmedidamente durante el día, la noche y en la madrugada. Conserve moderación y compostura al realizar celebraciones, reuniones o fiestas para no perturbar la tranquilidad de sus vecinos. **(FALTA GRAVE).**

Capítulo 2: Servicios domésticos

Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad respecto de los empleados del servicio doméstico:

ARTÍCULO 249. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas de manera permanente o temporal, deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y cooperar en su cumplimiento.

ARTÍCULO 250. Es deber de los residentes entregar a la Administración el registro diligenciado del personal de servicio doméstico, este formato se debe solicitar en la oficina de administración.

ARTÍCULO 251. Los contratistas permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno, la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingresar como al salir del Conjunto.

ARTÍCULO 252. El copropietario debe consignar un depósito de 200 mil pesos por concepto de daños y aseo ocasionados por el contratista; después de que se termine la obra, se verificarán las instalaciones comunes a la obra realizada y según su estado, se procederá o no con la devolución del depósito.

ARTÍCULO 253. Los empleados del servicio doméstico no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos. Cuando se desvinculen laboralmente, solo podrán retirar objetos personales, previa autorización escrita del residente y confirmación por parte de la Administración o la vigilancia.

Capítulo 3: Normas de evacuaciones en caso de emergencia



ARTÍCULO 254. Si se encuentra al interior de una unidad privada, mantenga la calma y ubíquese en las zonas de seguridad del mismo, procure protegerse de la mejor manera posible, permaneciendo donde está.

ARTÍCULO 255. Párese bajo un marco de puerta con dintel y de espaldas a un muro.

ARTÍCULO 256. Si no tiene ubicación planificada y el sismo es severo, hágase “bolita”, abrazándose usted mismo en un rincón; de ser posible, protéjase la cabeza con un cojín o cobertor. Podría estar en el “triángulo de la vida”.

ARTÍCULO 257. Manténgase alejado de ventanas, espejos y artículos de vidrio que puedan quebrarse.

ARTÍCULO 258. Evite ubicarse debajo de objetos colgantes.

ARTÍCULO 259. Manténgase retirado de bibliotecas, gabinetes o muebles pesados que podrían caerse o dejar caer su contenido.

ARTÍCULO 260. Retírese de estufas, braseros, cafeteras, radiadores o cualquier utensilio caliente.

ARTÍCULO 261. Evite utilizar el ascensor durante el sismo.

ARTÍCULO 262. Conserve la calma.

ARTÍCULO 263. Si se encuentra en las zonas comunes del conjunto, asegúrese de estar a salvo de cables, postes, árboles y ramas, escaleras exteriores, balcones, chimeneas, macetas y de cualquier otro objeto que pueda caer.

ARTÍCULO 264. Durante el sismo evite gritar, correr, empujar.

ARTÍCULO 265 De ser posible, cierre las llaves del gas, desconecte la alimentación eléctrica. Evite prender fósforos o cualquier fuente de incendio.

Capítulo 4: Plan de emergencia

Es un conjunto de acciones que deben ejecutarse en caso de que se genere un siniestro dentro de la copropiedad.

ARTÍCULO 266. El plan de emergencia debe ser actualizado preferiblemente una vez al año. Así se garantiza que toda la información esté actualizada y que se puedan contemplar los cambios o remodelaciones dentro del conjunto. Son un protocolo obligatorio para toda propiedad horizontal y copropiedad. Estos tienen como principal objetivo el resguardo de las personas en caso de emergencia, por medio de la prevención. Al estar regulados por el decreto 1443 del 2014

Las brigadas de emergencia están conformadas por las mismas personas que habitan o trabajan en la copropiedad horizontal. Los que formen parte de ellas deberán cumplir con ciertos roles de guía y resguardo. Es por eso que deben estar bien capacitados y entrenados.



SIMULACROS DE EVACUACIÓN EN COPROPIEDAD.

Se deben programar simulacros donde participen de forma voluntaria los residentes para así mismo generar un entrenamiento de evacuación donde habitan o trabajan en la copropiedad.

TIPOS DE SIMULACROS AL AÑO.

Existen 4 tipos de ejercicios de emergencia, el de gabinete, los simulacros, los parciales y los integrados. Estos se realizan de acuerdo a los recursos y preparación con que cuentan los integrantes de la brigada del conjunto.

Este programa debe incluir todos los procedimientos y actividades relacionadas, entre otros con:

- Inspección de equipos de emergencia (Botiquines, Extintores, Camillas, entre otros.)
- Verificación de Señalización.
- Recarga de extintores. (Revisión periódica)
- Mantenimiento de bombas de agua. (Si aplica)
- Limpieza de depósitos de agua. (Carácter obligatorio en el Sistema de Gestión Ambiental.)
- Disponibilizar 2 camillas por torre así: Una camilla en el piso 1 y otra en el piso 12.

GRUPO ADMINISTRATIVO DE LAS EMERGENCIAS (BRIGADISTAS)

La selección de los brigadistas, se debe hacer acorde a lo indicado en el Decreto 1443 del 2014.

El grupo debe estar conformado por:

- 2 Miembros del personal de seguridad,
- 2 Miembros del personal de aseo
- 4 personas residentes por piso.

Durante y después de los eventos; los responsables de organizar planear y poner en funcionamiento el plan de emergencias, La idea es que siempre las brigadas de emergencias cuenten con un conocimiento amplio principalmente de estos temas.

- Plan de prevención y respuesta a emergencias
- Primeros auxilios
- Evacuación
- Uso de Extintores
- Identificación de amenazas y vulnerabilidades.

TÍTULO VII: RÉGIMEN SANCIONATORIO

El incumplimiento de este manual dará lugar a las sanciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal, según la tabla de sanciones y multas.

ARTÍCULO 267. El presente Documento se aprueba por la Asamblea General Ordinaria, en su reunión del día__del mes de marzo del año 2023, según consta en Acta No._La relación entre



vecinos se debe enmarcar en la cultura del buen trato, la sana convivencia, respeto, tolerancia, solidaridad y colaboración con el fin de favorecer las relaciones interpersonales y comprometiéndonos día a día con el mejoramiento continuo del Conjunto.

¿Qué es una falta?

ARTÍCULO 268. FALTA LEVE: De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del conjunto.

ARTÍCULO 269. FALTA MODERADA: Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto. así como los daños de mediana importancia que se puedan ocasionar por parte en las zonas comunes.

ARTÍCULO 270. FALTA GRAVE: Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes, personal de seguridad y aseo y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.

ARTÍCULO 271. IMPORTANTE: Los dineros obtenidos por sanciones van a destinarse según lo aprobado por la asamblea.

En un caso fortuito se podrá utilizar para reparaciones inmediatas que afecten el buen funcionamiento del conjunto y se deberá justificar el uso de estos con relación de facturas, cuentas de cobro, entre otras.

ARTÍCULO 272. Categoría 1 Falta Leve:

1. Llamado de atención escrito.

ARTÍCULO 273. Categoría 2 Falta Moderada:

1. Llamado de atención escrito.
2. 50% de cuota mensual de Administración y/o trabajo comunitario según estatutos del Reglamento de Convivencia.

ARTÍCULO 274. Categoría 3 Falta Grave:

1. Llamado de atención escrito
2. De uno (1) hasta cuatro (4) cuotas mensuales de Administración vigentes al momento de la falta.

ARTÍCULO 275. Hay que considerar que:

1. La reincidencia en una falta leve, la convierte en una falta moderada.



2. La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave.
3. La reincidencia en una falta grave, exige revisión por parte del Comité de Convivencia junto con el Consejo Administrativo y la Administración; este equipo analizará la situación y evaluará la necesidad de interponer una querrela policial.

CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

ARTÍCULO 276. Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, basándose en la ley 675 de agosto 3 de 2011 y el código de policía por:

1. Cambio de destino a los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios.
4. Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios.
5. Afectar la salud pública de las personas.
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o arrendatarios.
7. 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.
8. Faltar el respeto al personal de seguridad, de aseo o de administración.

PARÁGRAFO 1. Las conductas enumeradas del 1 al 7 son de reacción inmediata de la policía, denunciadas por un propietario, arrendatario, 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.

ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

ARTÍCULO 277. Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios, arrendatarios, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración. Para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por la descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillos y estufecientes.



3. Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su recorrido.
4. Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera del chut o de las cajas de almacenamiento.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas. Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el Código de Policía de Bogotá y el Código Nacional de Policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o arrendatarios.

ARTÍCULO 278. INMORALES. Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o del Consejo de Administración, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
4. Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales.
5. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
6. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en paños menores o ropa sugestiva en zonas comunes.
8. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía. El incumplimiento de estas normas será de tipo Judicial, y publicitarias según sea el caso.

ARTÍCULO 279. INCÓMODAS. Son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración como:

ARTÍCULO 280. PELIGROSAS. Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción:

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los arrendatarios o poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. 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.

5. Mantener las puertas de evacuación cerradas.
6. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
7. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos arrendatarios o poseedores. Quien incumpla con estas normas tendrá sanciones de tipo judicial.

ARTÍCULO 281. DAÑOSAS. Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia o Consejo de Administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tienen cuenta el daño no el peligro.

ARTÍCULO 282. PROHIBIDAS. Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia o al Consejo de Administración, 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 y Distrital, el Régimen de la Propiedad Horizontal y el presente Reglamento.

SOBRE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 283. Considerando que este manual de convivencia reconoce los derechos y deberes de los residentes de **CONJUNTO RESIDENCIAL COLINA 163 PH.**, y que la Asamblea general de propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento; las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del procedimiento respectivo.

ARTÍCULO 284. Las sanciones impuestas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, son de carácter obligatorio y se cargarán al sancionado en su estado de cuenta. La infracción a cualquiera de las normas sobre Propiedad Horizontal, al Reglamento y al presente manual merecerá las sanciones estipuladas en los artículos 271 al 274 de este documento

1. Se envía una carta solicitando que no se cometa nuevamente la infracción. En la carta se debe especificar la sanción incurrida dentro del manual.
2. Si hacen caso omiso o reinciden, se enviará una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a dos cuotas de administración.
3. Si se reincide se citará al propietario, residente o tenedor a cualquier título con el Comité de Convivencia.
4. Si no atiende los procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario infractor, residente o tenedor a cualquier título.

ARTÍCULO 285. PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES SE SEGUIRÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:



1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
2. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
3. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
4. Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
5. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.
6. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título, previa comunicación por parte del administrador al propietario.
7. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
8. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.
9. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviada.

PARÁGRAFO 1. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

PARÁGRAFO 2. Una vez notificado el infractor de la respectiva sanción, éste podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de conformidad con lo señalado en el artículo 194 del código de comercio, dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación de la respectiva sanción.

ARTÍCULO 286. AMONESTACIONES POR ESCRITO FIJADA EN CARTELERA. Ésta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previo concepto del Consejo de Administración y audiencia de descargos, a los reincidentes, siempre y cuando su conducta no cause daños a terceros ni a los bienes comunes del edificio.

ARTÍCULO 287. CADUCIDAD La oportunidad para ejercer la acción que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en un término de treinta (30) días calendario, contados



a partir de la ocurrencia del hecho.

ARTÍCULO 288. JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICÍA. Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policial.

ARTÍCULO 289. INHABILIDADES PARA SER ELEGIDO. No podrán ocupar los cargos de miembros de Comités, del Consejo de Administración, Administrador o Revisor Fiscal, los propietarios que se encuentren en mora, que hayan sido sancionados o que estén en cursos en una de ellas causales de indignidad.

ARTÍCULO 290. AMIGABLE COMPONEDOR. El comité de convivencia a solicitud de la parte interesada y no antes de haber prestado queja por escrito a la administración, intervendrá como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes siempre consultando la objetividad y la equidad.

ARTÍCULO 291. MODIFICACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA. El presente Manual de Convivencia podrá ser modificado por la Asamblea de Propietarios con el voto favorable de sus miembros, no inferior a la mitad más uno de los coeficientes que integran la propiedad. Este Manual de Convivencia es de estricto cumplimiento para los propietarios, residentes y tenedores a cualquier título del **CONJUNTO RESIDENCIAL**.

ARTÍCULO 292. Las tarifas de las sanciones que se aplicarán, aumentarán de acuerdo al incremento de la cuota de administración.



TÍTULO VIII: DEROGATORIAS Y VIGENCIA

ARTÍCULO 293. DEROGATORIAS. A partir de la entrada en vigor del presente manual, quedan derogadas las disposiciones que estén vigentes anteriormente.

ARTÍCULO 294. VIGENCIA. El presente manual entrará en vigencia una vez publicado y se interponen las sanciones respectivas transcurridos treinta (30) días comunes contados a partir de la aprobación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá a los ____ de 2023

El Administrador:

Consejo de Administración:

Comité de Convivencia:

