

**-MANUAL DE CONVIVENCIA-
REGLAMENTO INTERNO**

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA-PROPIEDAD
HORIZONTAL
BOGOTA D.C.**

OCTUBRE 2021

CONTENIDO	Página
CAPITULO I. OBJETO Y DEFINICIONES	03
CAPITULO II. ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN	04
CAPITULO III. DE LOS RESIDENTES	04
CAPITULO IV. DEL PERSONAL DE LA AGRUPACIÓN	06
CAPITULO V. DEL ASEO Y SALUBRIDAD	06
CAPITULO VI. DE LA SEGURIDAD	07
CAPITULO VII. DE LAS ÀREAS SOCIALES COMUNES	09
CAPITULO VIII. AREAS DE RECREACIÓN	10
CAPITULO IX. DE LAS ÀREAS DE USO SOCIAL	11
CAPITULO X. DE LAS ÀREAS DE CIRCULACIÓN DE VEHICULOS	12
CAPITULO XI. DE LOS PARQUEADEROS EXTERIORES Y PLAZOLETA CENTRAL	12
CAPITULO XII. DE LOS APARTAMENTOS	13
CAPITULO XIII. DE LAS MUDANZAS Y TRASTEOS	14
CAPITULO XIV DE LOS GARAJES PRIVADOS	14
CAPITULO XV DE LOS VEHICULOS	15
CAPITULO XVI DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS	15
CAPITULO XVII DEL PLAN DE EMERGENCIAS	16
CAPITULO XVIII DE LA CONVIVENCIA	17
CAPITULO XIX DEL REGIMEN SANCIONATORIO	17
CAPITULO XX DISPOSICIONES FINALES	20

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA P.H.

CAPITULO I OBJETO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1º. OBJETO. El presente reglamento regula el ejercicio de los derechos y obligaciones de los copropietarios o tenedores de los bienes privados de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA-PROPIEDAD HORIZONTAL, respecto de la propiedad horizontal y de las relaciones de vecindad, con el fin de preservar y propugnar por la convivencia pacífica y relaciones de cooperación y solidaridad social, la tolerancia y el bienestar de los copropietarios o tenedores.

ARTÍCULO 2º. DEFINICIONES. Para los efectos del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones:

COPROPIEDAD: Es la persona jurídica que conforma la propiedad horizontal de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA-PROPIEDAD HORIZONTAL.

AGRUPACIÓN: Es la Agrupación de bienes privados y de bienes comunes ubicados en la totalidad de la construcción de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA. PROPIEDAD HORIZONTAL.

APARTAMENTO: Es el bien privado o de dominio particular ubicado en la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA. PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo uso exclusivo es habitacional.

GARAJE: Es el bien privado o de dominio particular ubicado en la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA-PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo uso exclusivo es el parqueo de vehículos.

RESIDENTE: Es el propietario o tenedor a cualquier título de un bien privado ubicado en la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA-PROPIEDAD HORIZONTAL.

DEPENDIENTE: Es el morador de los apartamentos, incluyendo los empleados contratados por el residente, que ingresen habitualmente a los mismos.

VISITANTE: Es toda persona no residente que ingresa a la Agrupación, previa autorización de un residente y cuya permanencia en el mismo es responsabilidad del mismo residente que autoriza la respectiva entrada.

**REGLAMENTO INTERNO - MANUAL DE CONVIVENCIA. AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA.
PROPIEDAD HORIZONTAL-BOGOTA D.C.**

ADMINISTRACIÓN: Es la empresa contratada por la copropiedad encargada de cuidar y vigilar los bienes comunes, ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y autorizadas por la Asamblea General y/o el Consejo de Administración.

PERSONAL DE LA AGRUPACIÓN: Son las personas contratadas por la Agrupación y/o la Administración, encargadas de prestar los servicios de portería y vigilancia, aseo, mantenimiento y reparaciones.

DUCTO O SHUT DE BASURAS: Canal de conducción de basuras al área destinada al almacenamiento de residuos sólidos en cada uno de los edificios de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA-PROPIEDAD HORIZONTAL.

CAPITULO II ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 2º. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN. Son órganos de administración de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADOS DE LA CALLEJA-PROPIEDAD HORIZONTAL los

siguientes:

- a) Asamblea General de Copropietarios
- b) Consejo de Administración
- c) Administración

CAPITULO III DE LOS RESIDENTES

ARTÍCULO 3º. DERECHOS. Son derechos de los residentes de la Agrupación los siguientes:

- a) Hacer uso de su apartamento, garaje y de los bienes, los elementos y las zonas comunes de la Agrupación, tomando siempre en consideración las restricciones de vivir en sociedad y en comunidad y respetando el idéntico derecho que asiste a los demás residentes.
- b) Solicitar de la Administración los servicios que ésta debe prestar de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, las decisiones la Asamblea General y el Consejo de Administración y lo establecido en el presente Manual de Convivencia.
- c) Presentar las quejas relacionadas con las fallas o irregularidades en el ejercicio de funciones y prestación de servicios de la Administración y del Personal de la Agrupación y la conducta de residentes, dependientes, moradores y visitantes, mediante comunicación dirigida al Consejo de

- Administración.
- d) Los demás derechos consagrados en las normas de propiedad horizontal y de policía.

ARTÍCULO 4º. DEBERES. Son deberes de los residentes de la Agrupación, los siguientes:

- a) En relación con los bienes de dominio particular o privado:
- i Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma establecida en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar cualquier acto que comprometa la seguridad o solidez de los edificios de la Agrupación, producir ruidos, molestias y/o actos que perturben la tranquilidad de los demás residentes y/o afecten la salud pública.
 - ii Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios de los edificios de la Agrupación, al conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que debe responder.
 - iii El propietario del último piso no puede elevar pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás sin autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- b) Cumplir y hacer que se cumplan las normas que rigen la Propiedad Horizontal, especialmente aquellas que se refieren a la Convivencia Pacífica y Ordenada y al Buen Uso de los bienes, los elementos y las zonas comunes.
- c) Informar a la Administración todo hecho fraudulento o acto inmoral que llegare a tener conocimiento.
- d) Asistir puntualmente a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, ya que los asuntos tratados y decisiones en estas reuniones. NO le exoneran de la obligación de cumplirlos, aun para los ausentes y disidentes.
- e) Cancelar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias, los intereses y demás emolumentos o sanciones dejadas por la misma Asamblea, el Consejo de Administración y /o la Administración.
- f) Informar al futuro propietario o tenedor a cualquier título de un bien privado o de dominio particular, sobre el reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y las normas especiales que rijan para la Agrupación.

- g) Cumplir estrictamente las medidas de Control y seguridad que establezca la Administración, aplicables a residentes, dependientes y visitantes.
- h) Dotar el apartamento de las medidas de seguridad necesarias para prevenir cualquier tipo de hurto, sin modificar las fachadas, ni áreas comunes de la Agrupación. Así mismo el propietario o tenedor a cualquier título de un bien privado o de dominio particular. NO deberá permitir el acceso de desconocidos tanto en las áreas privadas como en las áreas comunes de la Agrupación.
- i) Asumir la responsabilidad por los hechos derivados de las acciones u omisiones cometidas por los dependientes, moradores /o y visitantes del apartamento respectivo.
- j) Suministrar para uso reservado y exclusivo de la Administración, un listado actualizado con los siguiente: Datos personales; relación de dependientes, moradores y vehículos. Los datos suministrados tendrán el carácter de reservados, en los términos y condiciones del Artículo 15 de la Constitución Política.
- k) Tratar con respeto, cortesía y arreglo a los principios básicos de las relaciones humanas a todos los residentes, los dependientes, los moradores y los visitantes y el personal de la de la Administración.
- l) Cumplir estrictamente las medidas de aseo, reciclaje y manejo de basuras y desechos que establezca la administración, aplicables a residentes, dependientes y visitantes.
- m) Los demás previstos en la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 5º. PROHIBICIONES. A los residentes de la Agrupación les está prohibido:

- a) Ocupar las áreas privadas ajenas y las áreas comunes de la Agrupación, sin los permisos correspondientes.
- b) Desarrollar arte, oficio o actividad de índole doméstica que cause contaminación del ambiente, ocasione olores (humo y sustancias tóxicas) y/o ruidos que perturben la tranquilidad.
- c) Colgar alfombras, cobijas, ropa, letreros, avisos, carteles u otros objetos similares en las paredes externas, ventanas o áreas comunes de la Agrupación.
- d) Todo acto que atente contra el aseo, la higiene y la buena presentación de la Agrupación, como:

- i Arrojar basuras, colillas de cigarrillo, desechos de comida u otros objetos desde las ventanas que puedan caer sobre terrazas, zonas comunes y jardines exteriores e interiores.
- ii Manchar, rayar o pintar las paredes, ascensor, pisos, vidrios, entre otras, de las áreas comunes.
- iii Sacudir alfombras, tapetes, bolsas de aspiradora en los pasillos, ventanas, escaleras, y áreas comunes.
- e) Obstruir o dificultar el paso a las instalaciones de servicios, ascensor, escaleras, puertas, pasillos y demás vías de circulación.
- f) Emplear las ventanas que sirven de fachada de la Agrupación para el secado de ropa o fines distintos a la iluminación y ventilación del respectivo Apartamento.
- g) Ejecutar perforaciones o excavaciones en los pisos o paredes comunes, introducir y/o almacenar objetos muy pesados, explosivos, líquidos inflamables y/o corrosivos.
- h) Instalar en los Apartamentos y en las áreas comunes máquinas o aparatos que produzcan ruido, vibraciones, sonidos estridentes o de cualquier tipo que incomoden a los demás residentes o que causen daño o interfieran con los servicios de la Agrupación.
- i) Hacer prácticas con instrumentos musicales que incomoden a los vecinos en el horario de 5:00 p.m. a 8:00 a.m.
- j) Ejercer o propiciar dentro de las áreas comunes o de propiedad privada actos que atenten contra la moral, higiene, integridad, seguridad del inmueble y buenas costumbres de la comunidad.
- k) Utilizar las áreas de recepción como salas de reuniones o salones de juegos.
- l) Instalar de forma individual antenas de radio, televisión o cables de conexión eléctrica por la fachada de la Agrupación, ni en áreas comunes, sin informarse previamente sobre el particular con la Administración.
- m) Hacer uso de los servicios públicos comunales para uso exclusivo tales como la luz y el agua.
- n) Fumar e ingerir bebidas alcohólicas y sustancias alucinógenas en las zonas comunes de la Agrupación.
- o) Usar pólvora detonante o encender velas en los pasillos. Así mismo, almacenar pólvora o materiales inflamables dentro de la Agrupación.
- p) Utilizar equipos de sonido a un volumen que incomode la tranquilidad de los vecinos, especialmente en horas nocturnas.
- q) Usar taladros, martillos, etc., sobre las paredes y lozas de los apartamentos después de las 5:00 P.M.
- r) Dejar abandonados, así sea temporalmente, objetos de cualquier naturaleza por fuera del depósito o dejarlos en los garajes o espacios destinados para parqueo de vehículos.
- s) Llevar a cabo reuniones y manifestaciones de tipo político en las áreas comunes de la Agrupación.
- t) El uso de equipos de sonido en las áreas comunes o realizar reuniones en las mismas.

CAPITULO IV DEL PERSONAL DE LA AGRUPACIÓN

ARTÍCULO 6º. LABORES, FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES. Las labores, funciones y responsabilidades del Personal de la Agrupación serán de asignación y responsabilidad exclusiva de la Administración.

ARTÍCULO 7º. PROHIBICIÓN DE LABORES ADICIONALES. No se podrá emplear Personal de la Agrupación para realizar labores particulares y ajenas a las asignadas por la Administración, así sea por fuera del horario de trabajo, la Agrupación Prados de la Calleja no se hace responsable por dichas labores.

CAPITULO V DEL ASEO Y SALUBRIDAD

ARTÍCULO 8º. DISPOSICIÓN DE BASURAS Y DESECHOS. Es responsabilidad de los residentes, dependientes y moradores el buen destino y correcta ubicación de las basuras y desechos provenientes de sus Apartamentos.

ARTÍCULO 9º. SELECCIÓN DE BASURAS Y DESECHOS Para el manejo y el reciclaje de las basuras y desechos provenientes de los Apartamentos, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Iniciar el reciclaje en el Apartamento con la separación de los elementos reciclables y los no reciclables o desechos.

La basura no reciclable o desechos debe ir en bolsa plástica color de acuerdo a la norma.

- b) Los elementos reciclables deben ir en bolsa plástica color de acuerdo a la norma vigente

ARTÍCULO 10.- SALUBRIDAD EL USO DEL DUCTO O SHUT DE BASURAS: Para un buen manejo

del ducto o shut de basuras, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) No se deben arrojar objetos de una dimensión mayor a treinta (30) centímetros.
- b) La basura no reciclable o desechos se deberá arrojar empacada en bolsa plástica de color negro debidamente sellada con el fin de evitar su adherencia en las paredes del ducto y obstrucción.
- c) No se deben arrojar por el ducto o shut de basuras frascos o botellas de vidrio, cajas de cartón, latas o empaques en general, papel periódico o restos de arreglos florales. Los residentes deberán depositar estos materiales debidamente empacados en uno de los cuartos de basura de su correspondiente piso.
- d) No se deben arrojar por el ducto o shut de basuras fósforos encendidos, ni cigarrillos, ya que el fuego puede llegar hasta las canecas del cuarto de basuras con el consiguiente peligro para los residentes y edificios.

- e) Se exige a los residentes, dependientes, moradores y personal de la Agrupación mantener cerradas las puertas de acceso a el ducto o shut de basuras.

ARTÍCULO 11. ASEO AREAS SOCIALES COMUNES. No se deben dejar botellas vacías, cajas, bolsas o elementos que constituyan basura en las zonas comunes de la Agrupación, diferentes a la zona destinada para la recolección de basuras, ubicadas en cada piso de cada uno de los edificios de la Agrupación.

ARTÍCULO 12. MANTENIMIENTO CAÑERIAS Y TUBOS DE DESAGUE. Está prohibido, entre otros, arrojar a las cañerías o tubos de desagüe de los Apartamentos, aceites y cualquier tipo de basura como papeles, toallas higiénicas, toallitas húmedas, pañales desechables, trapos, bolsas de leche y cualquier elemento que pueda ocasionar la obstrucción o taponamiento de las mismas.

ARTÍCULO 13. MANTENIMIENTO Y BUENA PRESENTACIÓN DE ZONAS COMUNES Y VIAS

PÚBLICAS: Está prohibido, entre otras, lo siguiente:

- a) Arrojar papeles y basuras en las zonas comunes o en las vías públicas.
- b) Arrojar colillas de cigarrillos por las ventanas y jardineras
- c) Manchar, pintar o rayar paredes, pasamanos en madera, pisos, ascensores, consolas, etc.

CAPITULO VI DE LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 14. SERVICIO DE PORTERÍA DE ACCESO A LA AGRUPACIÓN. Son funciones expresas del Personal de la Agrupación o Portero asignado a la portería de acceso a la misma:

- a) Mantener las puertas de ingreso a la Agrupación cerradas con llave.
- b) Ejercer permanente control sobre la puerta de ingreso de vehículos la Agrupación.
- c) Solicitar la respectiva autorización escrita emanada por el propietario o arrendatario de la unidad privada cuando se trate de retirar bienes inmuebles, electrodomésticos, entre otros.
- d) Abstenerse de movilizar los carros de residentes o visitantes, así haya sido autorizado por los respectivos propietarios.

ARTÍCULO 15. INGRESO A LA AGRUPACIÓN. El personal de portería será el responsable de autorizar el ingreso de cualquier persona o bien ajena a la Agrupación.

ARTÍCULO 16. SEGURIDAD; CONTROL DE VISITANTES: Para permitir el acceso de un visitante, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) El guarda de portería deberá anunciarlo por el citófono y sólo podrá aceptar su ingreso cuando sea autorizado por los residentes del respectivo apartamento y en ningún caso por los moradores o las empleadas del servicio.
- b) En caso de ausencia del residente no se permitirá el acceso del visitante, a menos que exista orden previa y expresa en tal sentido en la Portería.
- c) Registrar en el “Libro de Control de Ingreso de Visitantes” los datos de cada visitante que ha sido autorizado a ingresar A la Agrupación. El registro debe contener la siguiente información: Fecha, nombre y apellido del visitante hora de ingreso, hora de salida, número de apartamento que visita.
- d) En caso de racionamiento, cortes de energía o cuando por cualquier circunstancia los citófonos dejen de funcionar, no se permitirá la entrada de visitantes a la Agrupación, salvo aquellas personas que el Residente reciba personalmente en la portería.
- e) Los empleados de mensajería o domicilios, empleados o contratistas no podrán ingresar a la Agrupación sin el aviso previo del portero y la autorización del residente del respectivo apartamento. Verificando
- f) documento o carnet de la empresa.
- g) La portería y recepción individual de cada una de las torres son zonas de acceso restringido para las personas ajenas a ellas, incluidos los residentes.

ARTÍCULO 17. CONTROL DE INGRESO Y SALIDA DE VEHICULOS DE RESIDENTES. Los

vehículos solo podrán ser retirados por el respectivo residente. En caso de retiro por otra persona, este deberá ser previamente autorizado por el residente o acreditarse una autorización escrita al momento de retiro.

ARTICULO 18. TARJETAS INGRESO DE VEHICULOS, todo residente debe portar la tarjeta de ingreso y salida de vehículos.

ARTÍCULO 19. PROCEDIMIENTO DE INGRESO DE VEHICULOS DE VISITANTES. En el evento de que un residente autorice la entrada de un vehículo visitante, el personal de portería deberá:

- a) Una vez el visitante con vehículo haya sido autorizado por el residente para ingresar a la Agrupación, el portero de turno le facilitará una ficha o credencial de ingreso del vehículo y a la salida la devolverá al portero. Sin su devolución no podrá salir el vehículo de la Copropiedad hasta que no se pague a la Administración la suma de DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE por la pérdida de la misma.

- b) Registrar en el “Libro de Control de Ingreso de Visitantes”, los datos del visitante que ha sido autorizado a ingresar a la Agrupación. El registro deberá contener la siguiente información: Número de placa, fecha, nombre y apellido del visitante, hora de ingreso, hora de salida y número de apartamento que visita.

ARTÍCULO 20. DE LAS RESTRICCIONES DE ENTRADA. Está totalmente prohibida la entrada a la Agrupación de los siguientes:

- a) Vehículos de servicio público, salvo en los siguientes casos: i Recoger y dejar un enfermo o persona impedida.
ii Residentes viajeros con equipaje. iii Residentes con mercado.
Ingreso taxi tiempo de lluvia
- b) Vehículos de servicio escolar.
- c) Toda clase de vendedores.
- d) Los empleados de lavandería, mensajeros, maestros de obra, empleados de las empresas de servicios públicos o similares, podrán ingresar a la Agrupación, mediante comunicación por citófono por conducto del portero de turno. Una vez obtenida la autorización le será entregada una escarapela que lo identifique como tal a cambio de un documento de identidad, el cual será depositado en el casillero y devuelto a la entrega de la respectiva identificación.
- e) Los vehículos con trasteo no podrán entrar en ningún caso a los parqueaderos de visitantes.

ARTÍCULO 21. DE LAS RESTRICCIONES DE SALIDA. El personal de Portería NO permitirá la salida de niños menores de diez (10) años sin la compañía o la autorización de un adulto residente.

ARTÍCULO 22. CONTROL DE SALIDA DE PAQUETES Y ELECTRODOMÉSTICOS: Los porteros

revisarán al ingreso y a la salida cualquier paquete, caja, talego o similar; no se permitirá la salida de electrodomésticos o muebles sin autorización previa y por escrito del residente, comprobando el portero por medio del citófono que la autorización haya sido dada por el propietario del respectivo apartamento.

CAPITULO VII DE LAS ÁREAS SOCIALES COMUNES

ARTÍCULO 23. La Agrupación dispone de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los edificios, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas de aseo y ventilación.

ARTÍCULO 24 ILUMINACIÓN DE LAS AREAS COMUNES. Las luces de las áreas comunes se prenderán en los siguientes horarios:

- a) De domingo a jueves, de 6:00 p.m. hasta las 11:00 p.m.
- b) Viernes y sábados de 6:00 p.m. hasta las 12:00 p.m.

ARTÍCULO 25. ILUMINACIÓN ESPECIAL. En todo caso a la llegada o salida de un residente se deberán prender las luces que faciliten el acceso al garaje y llegada al respectivo apartamento.

ARTÍCULO 26. CUIDADO DE LAS ZONAS COMUNES: ASCENSORES: Se debe instruir por parte de los padres residentes a los niños sobre el correcto uso de este servicio a fin de evitar accidentes y daños mecánicos en los equipos y un mayor consumo de energía. Los juegos en esos servicios quedan terminantemente prohibidos, cualquier accidente originado por el mal uso de los ascensores e incumplimiento de las normas de uso y seguridad, exonera a la Agrupación de toda responsabilidad. El personal de la Agrupación velará por el estricto cumplimiento de esta norma.

ARTÍCULO 27. INSTALACIÓN O TENDIDO DE CABLEADO. Para la instalación o tendido de cableado de televisión, telefonía o internet en las áreas comunes de la Agrupación, se requerirá dar aviso previo a la Administración.

ARTÍCULO 28. AREA DE PORTERÍA. En el área de la recepción e ingreso a la Agrupación, no se permitirá la permanencia de niños, mascotas o empleadas del servicio doméstico, ni de personal ajeno a la recepción de la Agrupación. Tampoco se permitirá el consumo de bebidas alcohólicas en este lugar.

ARTÍCULO 29. DE LOS CARROS DE MERCADO Los carros de mercado, dispuestos para uso común, una vez utilizados deberán ubicarse en el lugar destinado, y no podrán ser utilizados para acarrear desechos, ni basuras, ni material diferente a los mercados propiamente dichos. Tampoco se podrán transportar dentro de ellos niños, ni personas, ni podrán usarse para juegos.

ARTÍCULO 30. AREAS PEATONALES Y PUNTO FIJO: Para estas áreas, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Se prohíbe el uso de bicicletas y patines en las zonas de acceso vehicular, para estos debe usarse la rampa construida para este servicio y plazoletas.

- b) Los residentes deben velar por el buen aseo y presentación de estas zonas, no arrojando basuras, o permitiendo que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en áreas no permitidas porque atentan contra la salud y bienestar de los residentes.
- c) No se deben arrancar las matas, ni cortar las flores, ni sacar tierra de los jardines.
- d) No se permite colocar plantas frente al hall de ascensores, los espacios puntos fijos deben quedar libre de elementos.
- e) Todo daño que se cause en las zonas comunales será reparado por cuenta del residente, que lo cause.

CAPITULO VIII DE LAS AREAS DE RECREACIÓN

ARTÍCULO 31. USO ÁREAS DEPORTIVAS: Para el uso de áreas deportivas, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Tendrán derecho a usar las áreas deportivas de la Agrupación, los residentes que se encuentren al día en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de Administración, su cónyuge, sus hijos, residentes de la Agrupación.
- b) El derecho de uso de las áreas deportivas se entenderá transferido al inquilino cuando se celebre contrato de arrendamiento del apartamento
- c) En NINGUN caso se podrá transferir este derecho a un tercero no residente.
- d) Los invitados sólo podrán usar las áreas deportivas acompañadas por personas con derecho a uso de las mismas.
- e) No se permite hacer uso de las áreas deportivas sin camiseta o vestuario o calzado inadecuado.

ARTÍCULO 32. USO GIMNASIO Para el uso del GIMNASIO se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Para el uso del gimnasio, los niños menores de quince (15) años deberán presentar a la Administración, una autorización por escrito de sus padres.
- b) El gimnasio NO podrá ser utilizado por los residentes cuando el salón esté alquilado para reuniones o fiestas.
- c) El horario del gimnasio será de 5:00 a.m. a 11:00 p.m. siempre y cuando las áreas sociales no estén alquiladas para eventos.
- d) Los entrenadores no podrán traer personas ajenas a la Agrupación.

ARTÍCULO 33. USO CANCHA DE SQUASH: Para el uso de la CANCHA DE SQUASH se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) **TURNOS.** Para los turnos de uso de la cancha de squash se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - i. El turno de uso de la cancha de squash tendrá una duración de cuarenta y cinco

- (45) minutos
 - ii. El valor del uso de las canchas de Squash por turnos de cuarenta y cinco (45) minutos, será de \$5.000 cinco mil pesos para el visitante.
 - iii. La reserva se hará por teléfono o por citófono a la portería de la Agrupación, pero no se deberá ingresar a las canchas, sin haber firmado la planilla de control de turno a cargo de los Supervisores de Vigilancia.
 - iv. Turnos máximos: Sólo se podrá reservar un turno diario por apartamento. No obstante, se podrá jugar más de un (1) turno consecutivo o alterno diariamente, siempre y cuando no exista otra solicitud de turno.
 - v. La reserva del turno podrá ser anulada con un mínimo de cuatro (4) horas de anticipación o cedida en cualquier momento a otra persona con derecho de uso.
- b) **NORMAS PARA EL USO DE LA CANCHA DE SQUASH:** Para el uso de la cancha de squash se deberá tener en cuenta lo siguiente:
- i. No se permite jugar con zapatos de suela de cuero o con suelas de caucho que manchen los pisos (negras).
 - ii. Se prohíbe fumar, consumir comidas o bebidas alcohólicas, ingresar elementos de vidrio o desarrollar actividades diferentes a las especificadas dentro de las canchas.
 - iii. Los jugadores deberán apagar la luz al terminar su turno
 - iv. El turno se agenda en la recepción
- c) **HORARIO DE USO DE LA CANCHA DE SQUASH:** El horario de uso de la cancha de squash será de 6:00 a.m. a 9.45 p.m.
- d) **COSTO DEL USO CANCHA DE SQUASH:** El residente no paga por el uso de la cancha, el visitante cancel \$5.000 que será cobrado en la cuenta de cobro de la administración.

CAPITULO IX DE LAS ÁREAS DE USO SOCIAL

ARTÍCULO 34. USO ÁREA SOCIAL: Para el uso del área social, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) **DERECHO DE USO.** Tendrán derecho al uso de la Sede Social los residentes que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la Administración
- b) **USOS PERMITIDOS:** El área social tendrá los siguientes usos permitidos, exclusivamente:
 - i Fiestas infantiles de niños residentes menores de doce (12) años.
 - ii Fiestas de integración aprobadas por el Consejo de Administración.
 - iii La sede social se alquila en las horas de la noche únicamente para las celebraciones formales de matrimonios, grados y quince (15) años, de

residentes de la Agrupación.

- c) **HORARIO DE USO:** El horario de uso para la sede social será de Domingo a Domingo desde las 8:00 a.m. hasta la 1:00 a.m., sin excepción alguna.
- d) **IRREGULARIDADES EN EL USO DEL ÁREA SOCIAL:** El personal de Vigilancia tiene instrucciones de cortar el suministro de energía de la Sede Social a la hora máxima fijada en el literal anterior, entregando el informe correspondiente a la Administración detallando si se presentaron desmanes por parte de los asistentes, si se colocó música a alto volumen, si se cumplió o no con el horario y en general las anomalías que se hayan presentado para que se inicien los procedimientos que sean necesarios, bien con la participación del comité de convivencia o bien con la aplicación del presente Manual o de las normas de policía y especialmente en este caso, cuando se convierta en perturbación para la tranquilidad de los residentes.
- e) **PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD:** Para hacer uso del área social, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - i. El residente interesado deberá solicitar por escrito el uso del salón múltiple, mediante comunicación dirigida a la Administración, indicando la fecha, la hora y el tipo de reunión que se efectuará.
 - ii. La comunicación deberá ser firmada por el residente, quien asumirá la responsabilidad absoluta de la sede social hasta el momento de entrega al Administrador o a su delegado del mismo.
 - iii. La comunicación deberá ser entregada a la Administración con una anterioridad no mayor a treinta (30) días y no menor a quince (15) días a la fecha de la realización del evento, facilitando así la programación de la sede social.
 - iv. El costo de la utilización de la sede social es de CIENTO MIL PESOS (\$100.000,00) horario diurno y CIENTO CINCUENTA (150.000,00) horario nocturno y se requiere un depósito de CIENTO MIL PESOS (\$100.000) M/CTE como garantía por los daños que se pudieran ocasionar. Una vez terminado el evento y certificado el buen estado del área social, se devolverá el valor del depósito.

. Es indispensable estar a PAZ Y SALVO con la Administración para hacer uso del salón comunal.

- f) **ENTREGA SEDE SOCIAL PARA LA REALIZACIÓN DEL EVENTO** La sede social será entregada y recibida inventariada y en condiciones óptimas de aseo.

- g) ENTREGA SEDE SOCIAL LUEGO DEL EVENTO. Para la entrega del área social luego del evento, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
- i. En las fiestas infantiles deberá entregarse a la Administración a la hora siguiente a la terminación del evento.
 - ii. Los elementos de logística que sean alquilados para el evento no podrán permanecer más de veinticuatro (12) horas dentro del salón comunal. En consecuencia, el residente autoriza a la Administración para que, una vez transcurrido este tiempo, dichos elementos sean devueltos al apartamento respectivo.

ARTÍCULO 35. ZONAS VERDES: La Agrupación tiene áreas verdes engramadas y arborizadas, destinadas al cuidado del medio ambiente, a ornato y a la recreación pasiva, por lo tanto, los residentes se deben procurar para que estas áreas no se deterioren.

CAPITULO X DE LAS ÁREAS DE CIRCULACIÓN DE VEHICULOS

ARTÍCULO 36. CIRCULACIÓN. La circulación en la zona de garajes se hará observando las siguientes:

- a) Conservando siempre la derecha.
- b) Con las luces prendidas.
- c) Circular a una velocidad máxima de 10 K.P.H.
- d) En las rampas de acceso a los edificios de la Agrupación, respetar la prelación del vehículo que viene ingresando y/o iniciado el ascenso.

ARTÍCULO 37. ESTACIONAMIENTO BAHIA. En las áreas frente de la Agrupación. El estacionamiento en esta zona será responsabilidad exclusiva del propietario o conductor de vehículo.

CAPITULO XI DE LOS PARQUEADEROS EXTERIORES Y PLAZOLETA CENTRAL

ARTÍCULO 38. USO PARQUEADEROS EXTERIORES Y PLAZOLETA CENTRAL.

El uso de
parqueaderos exteriores y plazoleta se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) No se deben estacionar vehículos sobre los prados y los andenes de la Agrupación, ni en sitios donde haya señales de prohibido parquear.
- b) Los parqueaderos de la plazoleta central son única y exclusivamente para visitantes de la Agrupación.

- c) En estas zonas no se permitirá el parqueo de vehículos de residentes. Aquellos propietarios o residentes que no cumplan con esta norma y dejen los vehículos en las bahías interiores durante la noche, deberán cancelar a la Agrupación la suma de CINCO MIL PESOS (\$5.000) M/CTE, por cada VEINTICUATRO (24) horas de permanencia.
- d) Se permite el parqueo por una (1) noche o fin de semana, a los vehículos varados o estrellados de propietarios, residentes y visitantes. Pasado este tiempo se procederá a cobrar la suma de CUATRO MIL PESOS (\$4.000.00) M/CTE. por cada veinticuatro (24) horas.
- e) En consideración a que la zona de parqueo de la plazoleta es únicamente para estacionamiento temporal de los vehículos de visitantes NO se permitirá que estos vehículos permanezcan dentro de esta área por un período mayor de VEINTICUATRO (24) horas. En caso de violación de esta norma, se cobrará por la Administración la suma de CINCO MIL PESOS (\$5.000) M/CTE por noche, al residente del apartamento visitado.
- f) Con el fin de preservar el carácter estrictamente residencial de la Agrupación y sus alrededores, los residentes deben abstenerse de estacionar vehículos de servicio comercial, tales como camiones, buses o furgonetas en las calles adyacentes.

CAPITULO XII DE LOS APARTAMENTOS

ARTÍCULO 39. DE LA DESTINACIÓN DEL APARTAMENTO Esta prohibido destinar el Apartamento para usos o fines distintos a los de vivienda, como oficinas, depósitos, almacenes u otras actividades.

ARTÍCULO 40. DE LA AUSENCIA TEMPORAL DEL RESIDENTE. En caso de ausencia temporal del residente del apartamento por vacaciones o cualquier otra circunstancia, se deberá adelantar los siguientes:

- a) Registrar ante la Administración el nombre y teléfono de una persona de contacto a quién se pueda llamar en caso de presentarse una emergencia durante la ausencia.
- b) Informar si durante la ausencia se autoriza el ingreso de alguna persona al apartamento: Dicha autorización debe constar por escrito.
- c) Dejar sus aparatos eléctricos desconectados, bajar los tacos y fusibles de la luz, revisar que las llaves y registros de agua y gas queden bien cerrados.

ARTÍCULO 41. DE LOS DAÑOS DE LOS APARTAMENTOS. Los residentes deberán reparar de manera inmediata las averías o daños de su apartamento que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los demás residentes.

ARTÍCULO 42. DE LOS APARTAMENTOS EN VENTA O EN ARRIENDO. En caso de venta o arriendo de un Apartamento, el propietario deberá informar y autorizar por escrito a la Administración, sobre la inmobiliaria y/o la persona autorizada para mostrarlo.

ARTÍCULO 43. OBRAS Y REPARACIONES EN LOS APARTAMENTOS. Para la realización de obras y reparaciones en un apartamento, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Previo a la iniciación de la obra o reparación respectiva, lo siguiente:
 - i. Remitir una comunicación a la Administración, informando los nombres, documentos de identificación y demás datos que se consideren pertinentes, del personal que va a adelantar la labor.
 - ii. Consultar los planos respectivos y contratar personal técnico en la materia.
- b) El horario de las obras o reparaciones dentro de los apartamentos será el siguiente:
 - i. De lunes a viernes de 8:00 A.M. a 5:00 P.M.;
 - ii. Los días sábado de 9:00 A.M. a 12:00 P.M.
 - iii. Los domingos y festivos no se permitirá trabajos que produzcan ruido.
- c) No utilizar el ascensor para subir ni bajar materiales de construcción o escombros. Para esto, se usarán las escaleras, empleando los empaques o implementos adecuados que eviten ensuciar o averiar las zonas comunes.
- d) Reparar cualquier daño o perjuicio en las zonas comunes o apartamento de otro residente, causado por el desarrollo de la obra o reparación respectiva o por el personal autorizado para adelantar la labor.
- e) Asumir de la eliminación de los desechos de la obra, ya que las normas sobre la recolección de basuras corrientes no permiten a la administración prestar este servicio.

ARTÍCULO 44. VENTANAS: en relación con las ventanas de los apartamentos, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a) No se deben colocar materas, ningún otro objeto en las ventanas, ya que en caso de que se caigan pueden causar un grave accidente.
- b) No se debe colgar o extender ropa fuera de las ventanas.
- c) Es prohibido sacudir alfombras por las ventanas o escaleras.
- d) No se permite sacar antenas o cables por la parte externa.
- e) No se puede efectuar modificaciones ni cambio de color puertas ingreso al apartamento o tipo de vidrios en las ventanas.

- f) En caso de rejas es necesario una autorización previa de la Asamblea y para estos casos acorde con la Ley 675 de 2001.
- g) No se pueden colocar avisos excepto los referentes a compraventas o arriendo.

CAPITULO XIII DE LAS MUDANZAS Y TRASTEOS

ARTÍCULO 45. Para efectos de realizar una mudanza o trasteo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Enviar una comunicación a la Administración con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la mudanza o trasteo.
- b) A esta comunicación, se deberá adjuntar cheque o constancia de abono en cuenta de la copropiedad, por una suma equivalente a \$300.000 trescientos mil pesos m/cte, por cuenta de depósito para responder por los posibles daños que se ocasionaren a las zonas comunes de la Agrupación por el efecto de la mudanza o trasteo.
- c) Este depósito será reembolsado una vez se constate que no se ha causado ningún daño a las zonas antes mencionadas.
- d) En caso de daño se descontará del depósito la parte correspondiente para la reparación. Si la cuantía del daño es superior al depósito deberán cancelar el excedente, en forma solidaria, el arrendatario y/o el propietario causante del daño.
- e) Con base en la comunicación referida, la Administración expedirá un PAZ Y SALVO para ser presentado al portero con el fin de que se permita la entrada o salida de la mudanza o trasteo.
- f) Cuando el residente saliente sea arrendatario, junto con la comunicación mencionada, deberá presentar PAZ Y SALVO expedido por la inmobiliaria o el propietario del apartamento.
- g) Si no se cumple con los requisitos anteriores no se permitirá efectuar el trasteo.
- h) No se permitirá la entrada de vehículos de más de tonelada y media (1 ½).
- i) Los trasteos se efectuarán únicamente de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:30 p.m. y sábados de 8 y 30 am a 12 m.

ARTÍCULO 46. MUDANZAS O TRASTEOS PARCIALES. El ingreso o salida de cualquier mudanza o trasteo parcial, deberá contar con la autorización expresa del respectivo residente.

ARTÍCULO 47. SALIDAS DE PAQUETES DE LA AGRUPACIÓN. El personal de portería requisara todo paquete, talego, bolsa, etc. que pretenda sacar cualquier persona diferente al residente del apartamento, excepto si éste lo autoriza previamente. El portero verificará a través del citófono o personalmente, la legalidad de la autorización.

CAPITULO XIV DE LOS GARAJES PRIVADOS

ARTÍCULO 48. USO GARAJES PRIVADOS. Para el uso de los garajes privados se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Solamente se pueden estacionar vehículos que no excedan el área privada demarcada en el piso.
Para esto, se debe tener en cuenta que las zonas de circulación peatonales colindantes con los garajes con áreas comunes.
- b) No se permite dejar en los garajes y zonas de circulación en el sótano, objetos tales como: muebles, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, cajas, herramientas, escombros, etc, Mientras persista el incumplimiento o la acción u omisión dará lugar a la imposición de la sanción
- c) Por razones de seguridad se prohíbe terminantemente en el sótano y rampas de acceso vehicular el juego de los niños y el tránsito en bicicletas, karts, motos, triciclos, patinetas y patines, cualquier accidente ocasionado por el incumplimiento a esta norma exonera a la Agrupación de toda responsabilidad.
- d) Los vehículos de residentes o visitantes se deben conducir a una velocidad máxima de 10 kilómetros por hora.

- e) No se permite el alquiler de garajes a personas no residentes en la Agrupación.
- f) No se permite el alquiler de garajes para el estacionamiento de vehículos comerciales.
- g) A fin de evitar circulación de personas extrañas en los sótanos, los residentes deberán abstenerse de estacionar vehículos comerciales en su garaje.
- h) En los garajes los vehículos deben permanecer debidamente cerrados, con la alarma conectada y las luces apagadas.
- i) Abstenerse de realizar trabajos de mecánica dentro de la zona de garajes, salvo aquellos indispensables para el retiro de los vehículos.
- j) Destinar los garajes para realizar juegos infantiles, reuniones de cualquier tipo, montar en bicicleta, escuchar música, montar en patineta y las demás que se consideren inadecuadas o peligrosas.
- k) Estacionar en las zonas de libre circulación de la zona de garajes.
- l) Sobrepasar las líneas de demarcación y dejar los carros estacionados impidiendo o dificultando la salida o apertura de las puertas de los vehículos parqueados en los garajes vecinos.
- m) El lavado de los vehículos.

CAPITULO XV DE LOS VEHICULOS

ARTÍCULO 49. CONDICIÓN MECANICA. Los vehículos que utilicen los garajes privados, deberán estar en perfectas condiciones mecánicas, evitando especialmente el derrame de aceite y combustible en el piso del garaje y la emisión de humo.

ARTÍCULO 50. SALIDA DE VEHÍCULOS Para retirar un vehículo por una persona diferente del residente, deberá presentarse a la Administración autorización escrita firmada por el mismo.

ARTÍCULO 51. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS. Cualquier daño causado por un vehículo a otro vehículo o algún bien común de la Agrupación, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien, según las circunstancias y en el primer caso, deberá avisar a las autoridades de tránsito y, en segundo caso, avisar al Consejo de Administración, asumiendo el propietario del vehículo los gastos que se ocasionen por la reparación del vehículo o del bien comunal averiado.

CAPITULO XVI DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTÍCULO 52. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS. Para la tenencia de animales domésticos, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) El residente que posea animales domésticos deberá presentar periódicamente a la administración el correspondiente carné o certificación de vacunas vigente. Es deber de la administración notificar a las autoridades ambientales en los casos en que se tenga conocimiento de maltrato animal o cuando las condiciones de salud de del animal lo hagan necesario.
- b) La prohibición de que el animal haga sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes, de la Agrupación. En caso de que esto suceda, el propietario estará obligado a limpiar el lugar afectado.
- c) Ningún animal podrá transitar por las áreas comunes de la Agrupación sin su respectiva correa corta e identificación.
- d) El propietario de cualquier animal doméstico deberá procurar que éste no perturbe a los vecinos.
- e) No dejar los animales sin cuidado o supervisión en las zonas comunes bajo ninguna circunstancia.
- f) La prohibición de permanecer en las zonas comunes, pudiendo solamente hacer el transito
- g) No dejar los animales encerrados solos en los apartamentos por largos períodos. Los residentes dueños de mascotas como perros o gatos, cuando se encuentren fuera de su apartamento, deberán cumplir con las disposiciones legales sobre esta materia.

ARTÍCULO 53. TENENCIA DE PERROS CONSIDERADOS PELIGROSOS. Para la tenencia de perros considerados peligrosos en las normas que regulan la materia, se deberán tener en cuenta lo siguiente:

- a) Cumplir con los requerimientos y condiciones para su tenencia establecidos en el Código Nacional de Policía y en las normas que regulen la materia. La administración, en cualquier tiempo, podrá exigir al propietario del perro la acreditación de estos requerimientos y requisitos.
- b) Transitar por las áreas comunes de la Agrupación con la respectiva correa corta, bozal e identificación, siendo siempre conducido por personas mayores de edad y nunca por menores de edad o personas que no puedan manejarlos adecuadamente.
- c) La prohibición expresa de permanecer en las áreas comunes de la Agrupación.

ARTÍCULO 54. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS: En caso de que algún animal doméstico cause daño a una persona, o los bienes privados o comunes de la Agrupación, su propietario deberá asumir la reparación del daño ocasionado, sin perjuicio de las acciones administrativas, judiciales y de policía a que haya lugar.

CAPITULO XVII DEL PLAN DE EMERGENCIAS

ARTÍCULO 55. PLAN DE EMERGENCIA. En relación con el plan de atención de emergencias y mitigación de riesgos que adopte el Conjunto, corresponde a los residentes lo siguiente:

- a) Atender los planes de capacitación que establezca el conjunto para el efecto.
- b) Participar en los simulacros de evacuación.
Respetar y conocer la señalización de salidas de emergencia, rutas de evacuación, ubicación de equipos contra incendios, ubicación de equipo de primeros auxilios, señalización de zonas de riesgo eléctrico, temperaturas extremas, piso húmedo, entre otras.
- c) En caso de requerirse, hacer parte de las brigadas que establezca el conjunto.
- d) Velar porque los dependientes y moradores a su cargo, conozcan y se vinculen a lo establecido en los literales anteriores.

CAPITULO XVIII DE LA CONVIVENCIA

ARTÍCULO 56. TIPO DE CONFLICTOS. El presente capítulo hace referencia a los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el Administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del presente reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Parágrafo: Los conflictos derivados de daños o perjuicios causados por un residente a otro, o los daños o perjuicios causados por un bien privado a otro bien privado, serán resueltos directamente por los residentes involucrados. Para esto, los residentes en conflicto podrán acudir a la justicia ordinaria para efectos del establecimiento de la responsabilidad y la reparación de los daños causados o a los mecanismos alternativos de solución de conflictos.

ARTÍCULO 57. SOLUCIÓN DE LOS CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos mencionados en el artículo anterior se puede acudir a uno de los siguientes:

- a) Comité de Convivencia
- b) Mecanismos alternos para la solución de conflictos

ARTÍCULO 58. COMITÉ DE CONVIVENCIA. FINALIDAD. Presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir la controversia y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y los miembros del comité.

ARTÍCULO 59 COMITÉ DE CONVIVENCIA. ELECCIÓN Y PERIODO. Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la asamblea general de propietarios, para un período de un (1) año.

ARTÍCULO 60. COMITÉ DE CONVIVENCIA. INTEGRANTES. El comité de convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas, teniendo en cuenta los siguientes:

- a) Los elegidos deberán ser personas de reconocida solvencia moral, que no hayan sido cuestionados por la Asamblea, bien porque hayan desempeñado cargos administrativos, o porque su conducta dentro de la Copropiedad así lo hayan merecido
- b) Encontrarse a paz y salvo por cuotas de administración al momento de su elección y mantenerse de esta manera hasta la finalización del período para el cual fueron elegidos.
- c) La participación en el comité será ad-honorem

ARTÍCULO 61. COMITÉ DE CONVIVENCIA. RESTRICCIONES. En ningún caso. el comité de convivencia podrá imponer sanciones a las partes en conflicto.

ARTÍCULO 62. USO DE MECANISMOS ALTERNOS PARA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

CAPITULO DEL REGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 63. PRINCIPIOS: Para la imposición de sanciones, se respetarán los procedimientos contemplados en el presente manual y en el reglamento de propiedad horizontal, consultando siempre el debido proceso, el derecho de defensa, de contradicción y de impugnación, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, entre otros.

ARTÍCULO 64. TIPO DE SANCIONES. Los residentes infractores estarán sujetos a las siguientes sanciones:

- a) **MULTA.** Imposición de una multa que no podría ser inferior a DOS (2) veces, ni superior a DIEZ (10) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del residente infractor a la fecha de su imposición.
- b) **RESTRICCIÓN.** Restricción del uso o goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas de recreación y zonas de deporte.
- c) **EXPULSIÓN.** En caso de faltas que involucren perros considerados peligrosos, la expulsión del perro de la Agrupación.

Parágrafo: En ningún caso, la sanción impuesta podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a uso exclusivo.

ARTÍCULO 65. MULTAS SUCESIVAS. Mientras persista el incumplimiento o la acción u omisión que da lugar a la imposición de la sanción, los residentes infractores estarán sujetos a la imposición de multas sucesivas respetando los límites establecidos en el literal c) del artículo 70 para cada nueva multa.

ARTÍCULO 66. CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LA SANCIÓN. Son criterios para determinar el tipo de sanción, los siguientes:

- a) La gravedad de la falta cometida.
- b) La reiteración de la falta,
- c) Los efectos y repercusiones que la falta produzca: Afectación de la seguridad estructural de la Agrupación o la seguridad de las personas.
- d) El riesgo para la salubridad y tranquilidad de los residentes de la Agrupación.
- e) La violencia o maltrato físico o verbal inferido sobre las personas o los bienes.
- f) La afectación a personas de especial protección constitucional como los menores de edad, las mujeres en estado de embarazo, los adultos mayores o las personas con algún grado de discapacidad.

ARTÍCULO 67. PROCEDIMIENTO. INICIO DE LA ACTUACIÓN. El proceso de sanción se iniciará por informe escrito presentado por la Administración o por queja escrita presentada por cualquier residente. dirigidos a la Administración. En caso de requerirse, la queja podrá ser presentado verbalmente ante la

administración, quien levantará un acta de la misma.

ARTÍCULO 68. PROCEDIMIENTO. SOLICITUD DE PRUEBAS INICIALES. En caso de requerirlo, la administración podrá solicitar las pruebas que sustenten la queja o el informe, como pueden ser el informe del personal de seguridad, las versiones de vecinos, los videos de seguridad, etc.

ARTÍCULO 69. PROCEDIMIENTO. COMUNICACIÓN DEL INICIO DE LA ACTUACIÓN. Recibido el informe o la queja y acopiadas las pruebas necesarias, se enviará comunicación al apartamento del presunto residente infractor, informando lo siguiente:

- a) El inicio del proceso sancionatorio.
- b) Copia de la queja o informe origen de la actuación
- c) Copia de las pruebas que sustentan la queja o el informe origen de la actuación.
- d) Informe sobre un plazo de cinco (5) días para que presente por escrito los correspondientes descargos y/o solicite o aporte las pruebas que considere necesarias para su defensa.

ARTÍCULO 70. PROCEDIMIENTO. PRESENTACIÓN DE DESCARGOS Y SOLICITUD DE

PRUEBAS. Vencido el término de los cinco (5) días para la presentación de descargos y/o solicitud de pruebas, la administración dejara constancia de los documentos recibidos hasta esa fecha.

En caso de no haber recibido ningún documento, dejará la administración la constancia correspondiente.

En caso de que el presunto infractor solicite pruebas, la administración procurara acopiarlas.

ARTÍCULO 71. PROCEDIMIENTO. PRUEBAS. El infractor podrá utilizar cualquier medio de prueba legalmente aceptado a fin de controvertir las pruebas que posea la administración.

ARTÍCULO 72. PROCEDIMIENTO. DOCUMENTOS PARA DECISIÓN. La administración llevará una copia de los documentos del proceso a cada uno de los señores miembros del Consejo de administración la sesión mensual inmediatamente siguiente a la presentación de la queja o informe respectivo

ARTÍCULO 73. PROCEDIMIENTO. DECISIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Luego de estudiados los documentos del proceso, la decisión de sancionar o exonerar se deberá tomar por la decisión de la mayoría del Consejo de administración, en la sesión mensual inmediatamente siguiente a la presentación de la queja o informe respectivo.

ARTÍCULO 74. DECISIÓN. COMUNICACIÓN DE LA DECISIÓN. Tomada la decisión por el Consejo de administración, se enviará comunicación al apartamento del presunto residente infractor, informando el sentido de la decisión.

En caso de ser la decisión sancionatoria, se informará la sanción impuesta y se informará la posibilidad de impugnar la decisión en un término de diez (10) días, mediante escrito indicando las razones de la impugnación.

ARTÍCULO 75. DECISIÓN. IMPUGNACIÓN DE LA SANCIÓN. El residente sancionado podrá impugnar la sanción en un término de diez (10) días siguientes a la comunicación de la de la respectiva sanción. la decisión de la mayoría del Consejo de administración, en la sesión mensual inmediatamente siguiente a la presentación de la queja o informe respectivo.

ARTÍCULO 76. DECISIÓN. DECISIÓN DE IMPUGNACIÓN DE LA SANCIÓN. La decisión de impugnación se tomará por la mayoría del Consejo de administración, en la sesión mensual inmediatamente siguiente a la presentación de la impugnación.

ARTÍCULO 77. DECISIÓN. COMUNICACIÓN DE LA DECISIÓN A LA IMPUGNACIÓN. Tomada la decisión por el Consejo de administración, se enviará comunicación al apartamento del presunto residente infractor, informando el sentido de la decisión. En caso de ser la decisión sancionatoria confirmando la inicial, se informará la sanción impuesta y la forma de hacerse efectiva.

ARTÍCULO 78. DECISIÓN. MOTIVACIÓN DE LAS DECISIONES. En todos los casos de decisión inicial o de impugnación, las decisiones del Consejo de Administración deberán estar debidamente motivadas.

ARTÍCULO 79. DECISIÓN. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES: La administración será responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado de la administración o de cualquiera de los propietarios.

ARTÍCULO 80. DECISIÓN. EXONERACIÓN DE LA SANCIÓN. En ningún caso la administración, los miembros del Consejo de Administración o los eventuales abogados encargados del recaudo de cartera, podrán condonar ni reducir el monto de las sanciones impuestas.

ARTÍCULO 81. DECISIÓN. INFORME A LAS AUTORIDADES. Si con la comisión de la falta se cometieren presuntas infracciones las normas administrativas, penales o de policía, la administración deberá ponerse tal circunstancia en conocimiento de las autoridades que correspondan.

CAPÍTULO XX. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 82. PUBLICIDAD. La administración hará entrega a cada residente una copia del presente Manual de convivencia, dejando constancia escrita del recibo del mismo. Cada copropietario será responsable de entregar una copia a los arrendatarios, moradores o tenedores a cualquier título de su unidad privada, lo mismo que de difundir su contenido entre su familia y dependientes. La administración deberá mantener una copia de este reglamento en la oficina de administración para su consulta por cualquier propietario, residente o visitante.

ARTÍCULO 83. REFORMA. El presente Manual podrá reformarse o adicionarse por decisión de la asamblea general, efectuada de acuerdo con las disposiciones del del reglamento de propiedad horizontal y de la ley 675 de 2002.

ARTÍCULO 84. APLICACIÓN. En caso de un vacío en la aplicación del presente Manual o en la interpretación o alcance de sus disposiciones, se deberá tener en cuenta lo establecido en la Constitución Política, Ley 675 de 2002, reglamento de propiedad horizontal y demás normas que regulen a materia.

ARTÍCULO 85. VIGENCIA. El presente Manual de Convivencia rige a partir de su promulgación y deroga las demás normas de convivencia aprobadas con _____ anterioridad.

