

# **MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL EL TESORO 1**

## **PROPIEDAD HORIZONTAL**

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Residencial El tesoro 1, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

CAPITULO 1 INTRODUCCION

CAPITULO 2 DERECHOS DEBERES Y OBLIGACIONES

CAPITULO 3 PROHIBICIONES COMUNES

CAPITULO 4 ANIMALES DOMÉSTICOS

CAPITULO 5 REGULACION DE PARQUEADERO Y DEPÓSITO

CAPÍTULO 6 ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

CAPITULO 7 REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

CAPITULO 8 ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

CAPITULO 9 OTRAS PROHIBICIONES

CAPITULO 10 EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

CAPITULO 11 SALÓN SOCIAL

CAPITULO 12 SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

CAPITULO 13 DEUDORES MOROSOS

CAPITULO 14 FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

CAPITULO 15 FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

CAPITULO 16 DE LOS LOCALES COMERCIALES

CAPITULO 17 DE LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES

CAPITULO 18 COMITÉ DE CONVIVENCIA

CAPITULO 19 CONSEJO DE ADMINISTRACION.

### **CAPITULO 1 INTRODUCCIÓN**

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes (o usuarios) la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de estas normas de convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

La función del administrador incluye necesariamente, como la de todo líder, educar a su comunidad para minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes.

Esta página contiene algunas normas básicas y otras sugerencias de utilidad.

## **CAPITULO 2 DE LOS DERECHOS DEBERES Y OBLIGACIONES**

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 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 (oficina de administración, parqueaderos, salones comunales, parque, jardines, escaleras, etc), (Apartamento u otros) 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)

No se debe utilizar los pasillos de las torres, escaleras y senderos, andenes como lugar de juegos, o para estacionar bicicletas, motos o vehículos, ni se pueden usar los parqueaderos, como depósito de materiales, muebles y cachivaches.

Otro derecho de los propietarios y de la comunidad en general, es el de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético. Por esa razón se debe insistir mucho en el cumplimiento de las más elementales normas de educación, y sensibilizar a aquellos que arrojan basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o a las personas utilizan las zonas comunales o públicas como "sanitario" de sus mascotas. Igualmente quienes utilizan las ventanas o escaleras para colocar a secar la ropa, los tapetes o las alfombras, con lo cual le da una mala presentación a la copropiedad.

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.

ART. 1: 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.

ART. 2: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ART. 3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ART. 4: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ART. 5: Los propietarios 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 negocios propios”.

ART. 6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados 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.

ART. 7: La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos quien haga sus veces.

ART. 8: La póliza de seguro de las áreas comunes adquirida por el administrador no cubre los bienes de dominio privado o exclusivo, por tanto cada propietario está obligado a contratar y mantener un seguro contra incendio y terremoto de su unidad privada, por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo por exigencia de una entidad financiera.

ART. 9: Velar por el buen funcionamiento de los aparatos de instalaciones de su unidad privada.

ART. 10: Actuar con espíritu común respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, manteniendo mutua consideración para poder reclamar o exigir para dicho tratamiento.

ART. 11: Atender cumplidamente el pago de las cuotas de Administración tanto ordinarias como extraordinarias, ordenadas por la Asamblea General.

ART. 12: Dar trato comedido y respetuoso no solo a los residentes del conjunto sino también a todo el personal que conforme los equipos tanto administrativo, como de aseo y vigilancia.

ART. 13: Cualquier queja, reclamo o sugerencia a la administración deberá efectuarse por escrito, guardando la debida consideración y el lenguaje moderado y respetuoso que deseáramos para sí mismos.

ART. 14: Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son obligatorias para todos los propietarios hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente tendrán carácter obligatorio para los usuarios y ocupantes del conjunto (Artículo 64 del Reglamento de Propiedad Horizontal)

### **CAPITULO 3 DE LAS PROHIBICIONES COMUNES**

ART. 1. Está Prohibido modificar las fachadas y zonas comunales o jardines, cambiar el estilo de puertas y ventanas, colocar rejas distintas a las autorizadas por el reglamento o la asamblea. Esto con el fin de preservar el estilo arquitectónico de la edificación.

ART. 2. Está Prohibido colocar avisos, letreros pancartas y similares en las ventanas o fachadas, con excepción de los avisos profesionales o comerciales del sector de los locales comerciales, contemplados en el reglamento.

ART. 3. En el caso de las unidades privadas destinadas a vivienda solo se podrán colocar aquellos avisos destinados para anunciar la VENTA o ARRIENDO del inmueble.

ART. 4. No se debe usar los pasillos, escaleras y puntos fijos para estacionar bicicletas o colocar enseres no autorizados, por las incomodidades que esto produce a los transeúntes y por el riesgo de accidentes. Por las mismas razones, está prohibido usar esas áreas para transitar en bicicletas, motos, patines, patinetas, o para jugar con pelotas y balones. Se debe agregar que estas prácticas producen deterioro y desaseo en las zonas comunales. Aquí se aplica lo referente a "dar a las áreas e instalaciones comunes el uso para el cual fueron destinadas".

ART. 5. No se debe utilizar los parqueaderos como lugar de juegos o reunión. Es obvia esta prohibición, por los riesgos de accidente que puede causar.

ART. 6. No se debe usar los parqueaderos como depósitos, para almacenar muebles, enseres, materiales de construcción, etc, no solo por el aspecto de desaseo y desorden que se produce, sino por el grave riesgo que implica al reducir la visibilidad y la ventilación, y aumentar el peligro de incendios, en sitios donde se acumulan gases y materiales inflamables.

ART. 7. No se debe usar los parqueaderos para lavar los autos o someterlos a reparaciones mecánicas. Esto porque además de producir desaseo y contaminación, representa riesgos para la seguridad. Naturalmente, se pueden efectuar las reparaciones urgentes, como el cambio de una llanta, o la carga de una batería, lo cual es diferente a convertir el parqueadero en taller.

ART. 8. En el parqueadero no se podrán ubicar carritos de comidas rápidas, carretas o elementos de ventas ambulantes, como quiera que se afecta la destinación inicial de parqueadero de carros o motocicletas.

ART. 9. Está prohibido instalar o utilizar equipos o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio pues se estaría atentando contra el derecho de la comunidad a recrearse sanamente.

ART. 10. No se debe perturbar a los vecinos produciendo ruidos o molestias que afecten la tranquilidad de los demás.

#### **CAPITULO 4 DE LA TENENCIA DE MASCOTAS:**

Las mascotas caninas "perros" deben transitar dentro de la copropiedad sujetos por su tenedor a través de trailla "correa", por ningún motivo estos pueden transitar sueltos por las zonas comunales y las zonas públicas

Los tenedores de mascotas responderán por los daños físicos o materiales que el animal pueda causar dentro del conjunto residencial.

El tenedor debe recoger los excrementos de su mascota y realizarles la debida disposición final.

El tenedor de la mascota no debe permitir que esta realice sus necesidades fisiológicas dentro de las zonas comunes, senderos, andenes, torres dentro de la Copropiedad, como tampoco sobre las estructuras que protegen los contadores de las unidades privadas, atendiendo el deterioro que esto causa y el impacto a la higiene ambiental que esto conlleva.

Los tenedores de mascotas deben ser consecuentes con su responsabilidad y amor hacia estos seres, por tanto deben abstenerse de dejarlos solos en los apartamentos por prolongados espacios de tiempo, atendiendo que al estar solos ladran, lloran, generan destrozos que de una u otra manera afectan la convivencia de la torre.

Cuando las macotas (hembras) se encuentren en su ciclo físico natural los tenedores deben tomar medidas para evitar incidentes en las áreas comunes con sus fluidos corporales.

Se recomienda abstenerse que los niños menores de 12 años paseen solos las mascotas.

### **DE LOS CANINOS CONSIDERADOS PERTENECIENTES A RAZAS POTENCIALMENTE PELIGROSAS**

En Colombia la regulación sobre el registro y tenencia de Perros Potencialmente Peligrosos considera como tales a:

- Todos los perros que han tenido episodios de agresiones a personas, otros perros u otras mascotas.
- A los perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
- A los perros que pertenecen a las razas:
  - amstaff
  - bullmastiff
  - dóberman
  - dogo argentino
  - dogo de Burdeos
  - fila brasileiro
  - mastín napolitano
  - pit bull terrier
  - pit bull terrier americano
  - presa canario
  - rottweiler
  - Staffordshire bull terrier
  - tosa japonés

La regulación frente a estos caninos es muy estricta y de obligatorio cumplimiento, por tanto las mismas se incluyen en el presente manual y se describen a continuación:

1. Los perros pertenecientes a las razas PPP, deben permanecer todo el tiempo que se encuentren en las zonas comunes con bozal.
2. Al igual que las otras mascotas su tenedor debe mantenerlo todo el tiempo con trailla (correa)
3. Deben tener el registro respectivo en la Secretaria de Salud del Municipio.

4. El tenedor en cumplimiento de la ley, debe adquirir una póliza de responsabilidad civil extracontractual para su mascota, con el objeto de garantizar cualquier daño físico o material que la mascota pueda ocasionar.

5. Se debe aportar a la administración una foto del canino, junto con la copia del carnet de vacunas, el registro ante la Secretaría de Salud municipal y copia de la póliza de responsabilidad civil extracontractual.

6. Igualmente se establece la obligación de recoger los excrementos de la mascota, quien incumpla esta norma tendrá una sanción inmediata y severa.

Fundamento legal: "Artículo 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal. Parágrafo. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva."

También se prohíbe la importación o crianza de ejemplares de las "Razas Peligrosas", como los Pitbull, Rottweiler, Fila Brasileño, Tosa Japones, y otros, y se establece la obligación de registrarlos, portar un permiso especial, y en general adopta medidas para proteger la vida e integridad física de los ciudadanos frente a eventuales ataques de estos animales. Transcribimos apartes: "en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos que se establecerá en las alcaldías municipales, para obtener el respectivo permiso. En este registro debe constar necesariamente: a) Nombre del ejemplar canino; b) Identificación y lugar de ubicación de su propietario; c) Una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación; d) El lugar habitual de residencia del animal, especificando si está destinado a convivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica. Para proceder al registro del animal, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual suscrita por su propietario, la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, cosas, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la secretaría de salud del municipio. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. En este registro se anotarán también las multas o sanciones que tengan lugar, y los incidentes de ataque en que se involucre el animal. Una vez registrado el ejemplar, la autoridad municipal delegada expedirá el respectivo permiso para poseer esta clase de perros. Este permiso podrá ser requerido en cualquier momento por las autoridades de policía respectivas. Parágrafo 1°. Quien posea animales pertenecientes a esta categoría contará con un plazo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para proceder al registro del ejemplar en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos de su respectivo municipio. Parágrafo 2°. El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para

indemnizar integralmente al (los) afectado (s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley."

El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley, puede ser denunciado al teléfono 123, al cuadrante o CAI más cercano. La policía Nacional tiene la obligación de hacer respetar estas normas, y estará permanentemente dispuesta a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores

DE IGUAL MANERA SE APLICARAN LAS NUEVAS DISPOSICIONES PARA TENENCIA DE MASCOTAS REALIZADAS DENTRO DE NUEVO CODIGO DE POLICIA LEY 1801 DE 2016.

### **ANIMALES DOMÉSTICOS**

ART. 1. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

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

ART. 2. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

ART. 3. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina, debe tenerse en cuenta que este tipo de conducta acarrea multa.

ART. 4. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica y debe permanecer copia en la administración.

ART. 5. Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART. 6. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en ninguna circunstancia.

ART. 7. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, zonas verdes a excepción de aquella que se destine para parque recreativo canino.

### **CAPITULO 5 REGULACION DE LOS PARQUEADERO**

ART. 1 . Las zonas de parqueo podrán ser utilizadas única y exclusivamente para estacionamiento de motocicletas o automóviles de copropietarios y/o residentes del Conjunto Residencial El Tesoro I Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta que los automóviles no podrán superar el peso de 1 tonelada ni altura de 2.50 mts. Para este caso, no podrán destinarse para otros usos dichas zonas de parqueo, tales como almacenamiento de objetos, prácticas deportivas, actividades lúdicas, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción del Conjunto residencial El Tesoro I.

ART. 2. Los parqueaderos son de carácter comunal, por tanto ningún propietario, residente o arrendatario podrá dejar abandonado su vehículo en esta área, en caso de evidenciarse tal situación se dará aplicación al Código Nacional de Tránsito y se dará aviso a la autoridad competente.

ART. 3. El Conjunto residencial no cuenta con un bicicleros construido, por tanto este elemento no puede ser dejado en los parqueaderos, advirtiendo que Las bicicletas son de responsabilidad absoluta de los copropietarios y/o residentes, eximiendo de esta responsabilidad a la Administración, como tampoco puede ser dejado en los pasillos de las torres, cada bicicleta debe ser ingresada al inmueble del propietario respectivo.

ART. 4. Se autoriza parqueadero sin ninguna excepción a un (1) vehículo por unidad inmobiliaria y/o apartamento, será requisito indispensable, que el vehículo sea propiedad de un habitante de la unidad, lo cual se demostrará en su momento mediante la documentación, exigida para el registro:

- a. Tarjeta de propiedad del vehículo y/o traspaso.
- b. Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del propietario.
- c. Fotocopia del seguro obligatorio (SOAT), vigente.
- d. Si es funcionario público documento que acredite que tiene el vehículo a cargo.

ART. 5. Él solicitante de parqueadero debe diligenciar el formato de solicitud del mismo. Los arrendatarios deben adjuntar copia del contrato de arrendamiento y la autorización del propietario o de la inmobiliaria para el uso del parqueadero. Solo se realizará el registro de propiedad de residentes, es decir debe figurar el residente en los documentos del vehículo.

ART. 6. La rampa, el acceso vehicular la zona donde se encuentran ubicada la subestación eléctrica y los shut de basuras, así como el paso peatonal del conjunto debe permanecer libre de automotores, bicicletas y cualquier otro objeto, con el fin de evitar entorpecer cualquier maniobra en caso de emergencia.

ART. 7. Cualquier visitante podrá disponer de uso de parqueaderos comunes siempre y cuando hubiere disponibilidad del mismo, se generará un cobro por este concepto que actualmente oscila en \$10.000 valor que cambiará anualmente por Asamblea General, sin importar el tiempo que dure dentro del conjunto después de la hora establecida. Para el efecto, el propietario que recibe y autoriza al visitante deberá firmar la planilla de control que llevan los guardas para registrar a los visitantes, debiendo asegurarse quede escrita la hora de ingreso y hora de salida, ya que sobre esta información se liquidará el valor a pagar. La administración definirá los horarios para el uso del parqueadero de visitantes.

ART. 8. En caso de que se llegare a completar el cupo total de parqueadero La asignación se realizara por sorteo cada Cuatro (4) meses o según demanda de la comunidad. La administración informará la convocatoria y publicará en la cartelera las fechas del sorteo.

**Parágrafo primero.** Para poder participar todos los copropietarios y residentes deben estar a paz y salvo por todo concepto en cuotas de administración, intereses, multas, sanciones pecuniarias entre otros, de lo contrario no se le tendrá en cuenta en el sorteo.

**Parágrafo segundo.** Cuando el usuario decida no hacer uso de la zona de parqueo deberá notificarlo por escrito a la administración y devolver la ficha o el medio de control entregado por parte de la administración. Mientras esto no ocurra se continuará causando el valor del mantenimiento mes a mes al apartamento correspondiente.

**Parágrafo tercero.** La cesión o el sub-arriendo del parqueadero no está permitida.

**Parágrafo cuarto.** El valor del carnet o la ficha de parqueadero es de \$ 5.000; en el caso en que la ficha se pierda o destruya por parte del portador se le generara un cobro de \$ 10.000, se advierte que el valor del carnet o ficha puede variar respecto al valor en que este incrementa en el mercado.

ART. 9. Todos los copropietarios y/o residentes del conjunto residencial El tesoro I, que posean motocicleta; en el momento de la salida o entrada al conjunto residencial, deberán quitarse el casco para verificar su identidad, y mostrar tarjeta de propiedad del vehículo, cedula de ciudadanía y ficha o carnet.

ART. 10. No se permite realizar mantenimiento o lavado de automotores o bicicletas dentro del parqueadero o de la copropiedad, estas actividades afectan de una manera importante la estabilidad del suelo, por las filtraciones que se puedan generar.

ART. 11. Todos los propietarios de vehículos y motocicletas deberán mantener el radio con un volumen moderado, evitar el pito o ruidos similares, así como el buen estado de la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso, el estudio y la vida normal de los residentes del Conjunto.

ART. 12. Se deberá mantener una velocidad máxima de 5 kilómetros por hora al transitar dentro del conjunto residencial.

ART. 13. Los vehículos y motocicletas deberán encontrarse en condiciones óptimas para evitar fugas de aceites que deterioren el piso del área de parqueo, asimismo el parqueadero deberá mantener las condiciones de aseo y presentación.

ART. 14. El estacionamiento en zonas de circulación vehicular y en otras zonas comunes no determinadas para esto no está permitido con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de estacionamiento para cada vehículo o motocicleta, la demarcación y respetar las líneas establecidas (las motos deben ser parqueadas sobre su soporte central).

ART. 15. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar el ingreso a la zona de estacionamiento designada, precisando su número

de placa, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado.

ART. 16. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y en lo posible alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior; ya que la administración, ni el conjunto se harán responsables en caso de pérdida de los mismos.

ART. 17. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los propietarios y/o residentes 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. Así como los daños causados por menores de edad serán responsabilidad exclusiva de los padres.

ART. 18. Los menores de edad, personas que no tenga licencia de conducción o no se encuentren en las condiciones adecuadas no tienen la capacidad legal para conducir dentro zonas de tránsito vehicular del conjunto residencial.

ART. 19. Estacionar vehículos o motocicletas en la parte interna del conjunto frente al cuarto de basuras, frente a la portería o frente a la puerta de la entrada vehicular, causa molestias y entorpece la reacción en caso de urgencia.

ART. 20. Los vehículos averiados, chocados, con desperfectos mecánicos etc., que sean dejados en los parqueaderos comunes del conjunto residencial, deberán ser llevados a los sitios correspondientes para su arreglo por sus dueños o tenedores y en caso de no efectuarse, se le avisará a las autoridades de tránsito para que tomen las medidas a que haya lugar.

ART. 21. El ingreso de las bicicletas debe hacerse caminando y por la portería vehicular sin ninguna excepción no se permitirá el ingreso de los residentes o visitantes sobre la bicicleta.

ART. 22. Los propietarios o conductores de vehículos, motocicletas y bicicletas, durante su permanencia dentro del conjunto residencial deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y en general cumplir con el orden y zonas establecidas para cada uno de los estacionamientos.

ART. 23. El parqueadero no puede ser utilizado como zona de juegos o pista de ciclismo o patinaje, estas actividades generan un riesgo para los conductores, lo cual puede terminar en lamentables situaciones para los involucrados.

ART. 24. La administración expedirá la ficha y/o calcomanía para el control de ingreso y salida de los vehículos.

ART. 25. Vehículo que no se encuentre registrado no podrá ingresar al conjunto.

ART. 26. No se permite el ingreso de vehículos de uso público, tampoco aquellos que excedan el límite de tonelaje, dimensiones de altura y del tamaño del parqueadero.

ART. 27. Los taxis solo pueden ingresar cuando se trate de personas discapacitadas o con situación médica.

ART. 28. Respecto a las normas de seguridad y convivencia se debe guardar respeto por las personas de vigilancia, mientras el vehículo este dentro se debe tener la calcomanía o el medio que defina la administración en el panorámico para identificar que está registrado. Siempre se debe entregar la ficha a la salida del vehículo y entregarla a la entrada.

ART. 29. Se debe regresar la ficha a la administración cuando el vehículo sea retirado del conjunto definitivamente. En caso de no ser entregada se seguirá cobrando el costo de mantenimiento del parqueadero.

ART. 30. Cuando se pierda el carnet se deberá colocar el respectivo denuncia para proceder con el duplicado del mismo, para lo cual el propietario deberá cancelar el valor correspondiente, el cual fijará el administrador.

ART. 31. Cuando se realice cambio de automotor se deberá informar por escrito a la administración para la actualización en la base de datos y cancelar el valor correspondiente fijado por el administrador para este tipo de casos.

ART. 32. Mantener las medidas de seguridad en cada vehículo (seguros, vidrios, etc).

ART. 33. Está totalmente prohibido lavar los vehículos en las zonas comunes, se contempla como zona común las zonas verdes.

ART. 34. El aporte mensual de parqueadero será destinado al mantenimiento de los parqueaderos.

ART. 35. Para hacer uso del parqueadero se debe estar totalmente al día con las cuotas de administración.

ART. 36. Cada unidad habitacional puede tener un vehículo dentro del conjunto (carro o moto), si se tiene disponibilidad de cupo se puede asignar un espacio uno para carro y uno para moto.

ART. 37. Para el orden de la asignación de parqueadero se tendrán las siguientes reglas:

- Propietario o residente que se encuentre al día con las obligaciones económicas del conjunto
- Arrendatarios de inmuebles que se encuentre al día por todo concepto.
- Propietario residente en acuerdo de pago.
- Arrendatarios cuyo apartamento se encuentren en acuerdo de pago.
- De ninguna manera se asignará parqueadero a una persona que se encuentre en mora.

ART. 38. No pueden dejarse vehículos abandonados en el parqueadero.

ART. 39. El costo de mantenimiento de parqueaderos será definido por la asamblea general.

ART. 40. Se impondrá sanción inmediata a los residentes que dejen abandonados sus vehículos en el parqueadero comunal e impidan que otros Copropietarios usen y gocen de este espacio, adicionalmente se cargará sanción inmediata aun cuando se haya informado de la perdida de este espacio por concepto de documentos o mora en el pago de las expensas comunes y el usuario se niegue a la entrega del parqueadero comunal.

## **CAPÍTULO 6 DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS**

ART. 1. Sin excepción, todo propietario y 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 y multas.

ART. 2. Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de Cinco (5) días HABLES y solicitar a la misma paz y salvo en todo concepto, teniendo en cuenta que para el ingreso de cualquier mudanza se deberá aportar los siguientes documentos.

### **Documentos para Arrendadores y Arrendatarios.**

1. Diligenciamiento de formulario de trasteos
2. Copia de contrato de arrendamiento
3. Copia de cedula del Propietario
4. Copia de cedula del Arrendatario
5. Carta dirigida hacia la administración suscrita por el Propietario donde se indique nombres y número de identificación del núcleo familiar del Arrendatario, adicionalmente se manifieste que el Arrendatario otorgara estricto cumplimiento al Reglamento Interno de la Copropiedad y Manual de Convivencia.
6. Certificado laboral del Arrendatario.
7. Dos (02) referencias personales del Arrendatario
8. Paz y salvo del Arrendador anterior
9. Antecedentes de procuraduría y contraloría
10. En caso de ser ciudadano extranjero se requiere OBLIGATORIAMENTE copia del permiso especial de permanencia VIGENTE y pasaporte evidenciando se haya realizado el ingreso al país de forma legal y pueda permanecer en el.
11. Allegar los documentos a la oficina de administración en sobre sellado o enviarlos en archivo PDF al correo [administracion@eltesoro1.com](mailto:administracion@eltesoro1.com). La administración posee Cinco (05) días HABLES para el estudio de los documentos y la aprobación del ingreso.

### **Documentos para Propietarios.**

1. Diligenciamiento de formulario de trasteo.
2. Copia de cedula de ciudadanía
3. Carta dirigida a la administración en donde relacione las personas que van a ocupar el inmueble suscrita por el propietario.

ART. 3. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 4:00 PM de lunes a sábado. Por seguridad, convivencia y comodidad de residentes y visitantes no se podrán realizar mudanzas los días domingo y festivos

ART. 4. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados, por lo cual si no se reparan de manera inmediata su reparación será cargada al estado de cuenta del apartamento correspondiente junto con la sanción establecida en el presente manual.

ART. 5. Si algún residente de la copropiedad desea sacar por lo menos un electrodoméstico, deberá realizar la solicitud ante la administración y solo se dejará retirar elementos con la respectiva autorización de la administración, dejándolo relacionado en la minuta al igual que el documento de solicitud que repose en administración (recuerde que estas solicitudes se deben realizar mínimo con 3 días hábiles de antelación)

ART. 6. Al momento del ingreso de la mudanza, se realizará previa verificación de que las personas que ingresan al conjunto sean las mismas que se relacionan en la documentación aportada a la Administración.

## **CAPITULO 7 REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES**

ART. 1. No se debe realizar reuniones sociales (fiestas, consumo de bebidas alcohólicas o ruidos que perturben la tranquilidad de los copropietarios) en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad o cualquier otra zona común a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento.

ART. 2. Residentes y visitantes deben tener un comportamiento adecuado y respetuoso en las áreas comunes, se prohíben toda clase de riñas, peleas, amenazas generadas entre Copropietarios al interior del conjunto residencial. De presentarse esta conducta se realizará sanción inmediata.

ART. 3. No es apropiado fumar en las áreas comunes cerradas tales como portería, salón social, escaleras, pasillos de las torres y zonas infantiles. Aunque los apartamentos constituyen un área privada se recomienda a los propietarios y residentes no fumar en estos espacios, para evitar afectación a la salud de vecinos, familiares y olores molestos en las áreas comunes internas de las torres.

## **CAPITULO 8 DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES**

ART. 1. Cada unidad es responsable de mantener limpio y en orden el aseo que se adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos, áreas verdes o jardines; de igual manera no se debe arrojar o dejar cajas de basuras, papeles, bolsas, escombros, colillas de cigarrillo hacia la calle o áreas comunes de la copropiedad.

ART. 2. Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes ni arrojarlas en el shut de basuras. Para el depósito de estos materiales se debe hacer en cajas de cartón, solicitar al guarda la apertura del shut y disponerlos en el espacio para el efecto. Si se evidencia que los residentes dejan las basuras en un lugar distinto al shut de basura se impondrá sanción inmediata.

ART. 3. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART. 4. El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) es de cargo de la Administración existiendo

el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras ni escombros en dichas áreas.

ART. 5. No se podrá colgar prendas u otros elementos (cajas, bicicletas, materas, etc), en las ventanas o fachadas de los apartamentos, o en otros sitios de las áreas comunes de la copropiedad, ya que estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad y el cuidado de la misma.

De igual manera, NO ESTA PERMITIDO colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles privados (apartamentos) sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

ART. 6. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas que promocionen productos o servicios, ni en las puertas de acceso a las torres ni en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

ART. 7. Variar la forma, el tipo, el tamaño y la localización de las ventanas.

ART. 8. Pintar o decorar las fachadas o los muros exteriores con tonalidad diferentes a las existentes originalmente en el conjunto.

ART. 9. Realizar en los apartamentos o los locales comerciales, obras que puedan perjudicar la estabilidad y solidez del edificio.

ART. 10. Efectuar nuevas construcciones en los últimos pisos que alteren el muro del edificio.

ART. 11. Instalar antenas de radio o televisión en los balcones, ventanas o muros del edificio.

## **CAPITULO 9 DE LAS OTRAS PROHIBICIONES**

ART. 1. No se permitirá la entrada de vehículos de servicio público como taxis, servicio especial uber, expresos particulares, moto taxis, carretas, bici taxis, triciclos a la copropiedad con el objeto de dejar personas o mercancías de cualquier índole, excepto en caso de personas discapacitadas, post operatorio inmediato o en caso de emergencia.

ART. 2. No se podrá realizar 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.

ART. 3. Queda expresamente restringido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ART. 4. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará con sanción inmediata. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente los decibeles permitidos en el día son 65 y en la noche de 45.

ART. 5. No se debe jugar con 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.

Las áreas restringidas para juegos de balón, patines, patinetas, bicicleta, etc, son: PARQUEADERO, ZONAS VERDES DESTINADAS A JARDINES, ANDENES, SENDEROS, ACCESO A LAS TORRES, PORTERIA, EDIFICIO ADMINISTRATIVO.

ART. 6. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y deje un documento con foto en portería, (Ej. Licencia de conducción, carnet, etc.). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso, se dotará de un peto chaleco o camisón para que se identifique al interior de la copropiedad.

ART. 7. No se deberá jugar en las zonas destinadas para este fin a partir de las 7:00 pm, teniendo claro que esto afecta la paz, tranquilidad y descanso de los residentes.

ART. 8. No producir ruidos, sonidos o gritos, promover disturbios que alteren la normal y necesaria tranquilidad que exige la convivencia.

ART. 9. No utilizar los aparatos de radio, televisión o instrumentos de música o resonancia, fuera de los límites permitidos por la ley. actualmente se aceptan 65 decibeles de día y 45 de noche.

ART. 10. No producir trepidaciones, vibraciones o ruidos por medio de aparatos o máquinas de cualquier naturaleza, que perturben la tranquilidad y comodidad de la comunidad.

ART. 11. No realizar fiestas, reuniones sociales o familiares en los apartamentos, en las zonas comunes y el espacio público, que alteren la tranquilidad de los habitantes del respectivo edificio, en cumplimiento de la normatividad contemplada en el reglamento de propiedad horizontal.

## **CAPITULO 10 DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS**

ART. 1. El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con Tres (3) días de antelación ante la Administración, y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas; la documentación requerida para autorizar al personal temporal a ejecutar la obra es:

- Formato de autorización de obra.
- Fotocopia de la C.C 150% del maestro o trabajador temporal y de sus colaboradores.
- Se aclara que la titularidad y la procedencia del trabajador debe ser verificada por el contratante

ART. 2: El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 12:00 PM los sábados, estas actividades no podrán realizar los domingos y festivos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cada propietario se hará responsable de los escombros desde su almacenamiento hasta su disposición final con la empresa de aseo correspondiente, con la supervisión de la administración.

PARAGRAFO SEGUNDO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar posibles daños a las zonas comunes, al igual que su limpieza. En caso de ocasionar daño alguno que se compruebe, el costo de la reparación será cargado al estado de cuenta del propietario del inmueble.

## **CAPITULO 11 DEL SALÓN SOCIAL**

ART. 1. El Salón Social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, siempre y cuando se encuentre al día por todo concepto, teniendo en cuenta que esta solicitud se debe realizar por escrito a la administración.

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

ART. 2. El propietario o arrendatario se hace responsable por el uso que se haga del salón, al igual que sus invitados y por los daños a terceros o faltantes que se puedan generar al momento de recibir el inventario por la Administración al entregar el salón comunal.

ART. 3. Para permitir el ingreso al salón social alquilado el propietario, tenedor o usuario deberá entregar con anterioridad una lista de invitados para garantizar la seguridad del evento, si no se encuentra registrado en la lista no se permitirá el acceso inmediato hasta que la persona responsable se acerque a la portería y autorice su ingreso.

ART. 4. El horario de uso del Salón Social será el siguiente:

- DE LUNES A VIERNES HASTA LAS 10 PM
- SABADOS HASTA LA 1 AM
- DOMINGOS Y FESTIVOS HASTA LAS 10 PM

ART. 5. El costo del alquiler inicial del salón social será definido por el consejo de administración, el cual está sujeto a ajustes y cambios hasta que la asamblea general lo defina; Para garantizar el cumplimiento del horario establecido, la conservación de los elementos entregados junto con el salón, los vidrios y el aseo de las zonas comunes que se usan conjuntamente, el titular del alquiler dejara a título de depósito la suma equivalente a cinco salarios mínimos legales diarios vigentes, los cuales serán devueltos una vez sea entregado el salón y se verifique el estado de conservación y aseo de las áreas ya señaladas.

ART. 6. No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos con ánimo de lucro, ni para personas que no residan en la copropiedad.

ART. 7. Las actividades para las cuales se destinará el salón social son:

- Asamblea general o extraordinaria
- Reuniones de los consejeros y administración
- Actividades culturales, sociales y recreativas
- Capacitación y formación adelantadas por entidades públicas o privadas, siempre y cuando beneficia a los habitantes de la copropiedad

- Actividades locales, municipal o nacional, que persigan el desarrollo comunitario y cumpla con los usos establecidos por la normatividad vigente.
- Se podrán realizar actividades que permitan reunir fondos para el bien común del conjunto.

ART. 8. No se podrá utilizar para los siguientes usos:

- Comercialización continuada de bienes de cualquier índole
- La prestación continuada de servicios que generen utilidades a un particular
- Vivienda de personas o animales
- Actividades sociales con pago de boleta de entrada y venta de licor y alimentos.

## **CAPITULO 12 DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD**

ART. 1. El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán acatar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo electrodoméstico, maquinaria, herramienta o material que salga de la copropiedad, debe ser autorizado por escrito con anterioridad ante la administración, esta se dejara al momento de salir de la copropiedad en la portería.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar electrodoméstico, maquinaria, herramienta o material, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- Las empleadas de servicio que trabajen en la copropiedad no podrán salir con paquetes (electrodoméstico, maquinaria, herramienta o material, etc), sin ser autorizadas por los propietarios, y al salir debe ser registrado en la minuta.
- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia, oficios varios y administración, para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.

- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe, sin embargo, se debe registrar en la minuta.
- No se debe permitir el ingreso a la recepción de personal no autorizado.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisita al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de esta, como a los órganos de Administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- El personal de vigilancia, para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable o previa autorización escrita de los mismos y entregada a la administración con copia a la vigilancia.

ART. 3. Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero no abrirá la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando no sea plenamente identificado y haya sido autorizado su ingreso. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia no se pueda ubicar al propietario, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ART. 4. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al CONJUNTO.

ART. 5. Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá en la entrada mostrar la ficha o carnet con el número de su parqueadero y a la salida mostrar el carnet o ficha al personal de vigilancia al igual que presentar tarjeta de propiedad del mismo. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al mismo.

ART. 6. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, se debe primero anunciar en la portería y cuando sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero.

ART. 7. El personal de vigilancia revisará todo vehículo que ingrese al conjunto y se cerciorará que ingrese con radio, espejos y farolas y no se hará responsable de objetos dejados al interior de los mismos.

## **CAPITULO 13 DE LOS DEUDORES MOROSOS**

ART. 1. 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 más de una cuota de administración sin cancelar.

ART. 2. Después de llevar más de 1 mes en mora, se podrá dar inicio a un proceso pre jurídico, y se podrán tener sanciones a aquellas que contemple el manual de convivencia.

ART. 3. Se aplicará amonestaciones a las personas que no mantengan al día el pago de expensas comunes ordinarias o extraordinarias (administración, mantenimiento de parqueaderos, cuotas extraordinarias, amonestaciones, etc).

Se dará aplicación al artículo 30 de la ley 675 de 2001, el cual establece el cobro de intereses de mora a la tasa máxima legal permitida fijada por el Banco de la república y publicitada por la Superintendencia Financiera.

ART. 4. Las personas que no cancelan sus obligaciones económicas con la copropiedad (cuotas de administración, cuotas extraordinarias, mantenimiento de parqueaderos, alquiler de salón comunal, amonestaciones por convivencia, amonestaciones de inasistencia a asamblea y demás conceptos), no podrán hacer uso de los salones comunales, parqueaderos y demás zonas comunes consideradas como no esenciales, mientras permanezca el estado de morosidad.

## **CAPITULO 14 DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES**

ART. 1. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, extintores, mangueras, tapas, candados, puertas, rejas, escaleras, lámparas de emergencia, lámparas con sensor, sensores, switchs etc., de la copropiedad. PARAGRAFO: Queda expresamente restringido fijar avisos o letreros en áreas tales como escaleras, y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

ART. 2. Pisar, deteriorar y destruir los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad en donde se encuentren sembrados árboles, arbustos y plantas, para lo cual en donde se evidencie esta situación se impondrá sanción inmediata.

ART. 3. Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

PARAGRAFO: No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso a los parqueaderos.

ART. 4. Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes jardines parqueaderos zonas infantiles etc.

ART. 5. Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

ART. 6. Dar mal uso al depósito de basuras (arrojando residuos en sitios no establecidos o por fuera de las canecas) teniendo en cuenta que todos los residentes deben darle un buen uso, para lo cual se reitera de evidenciarse esta conducta se impondrá al residente sanción inmediata.

ART. 7. Dar buen uso a todos los elementos de la copropiedad (electrónicos o eléctricos, grifería, extintores, lámparas de emergencia, camilla, botiquín, switchs, sensores etc).

ART. 8. Arrojar por las ventanas basuras o desperdicios que caigan en otros apartamentos, zonas verdes y/o zonas comunes, vías públicas, así como depositar en cualquier sitio, residuos alimentos, destinados a los animales de la calle.

ART. 9. Depositar las basuras en escaleras, puertas de cada apartamentos o edificio, zonas verdes, parqueaderos o cualquier zona no definida para tal efecto, que incomoden a los residentes y visitantes, esta conducta tendrá sanción inmediata.

ART. 10. Realizar arreglos o reparaciones locativas en horario diferente al establecido por la Administración, los usos de taladros están inmerso en los arreglos o reparaciones locativas.

## **CAPITULO 15 DE LAS FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD**

ART. 1. Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal).

ART. 2. Ocasionar daños, sustraer o destruir (citó fonos, cámaras, puertas eléctricas, etc) si los hay y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad, para lo cual se impondrá sanción inmediata al residente que cometa esta conducta.

ART. 3. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART. 4. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

## **CAPITULO 16 DE LOS LOCALES.**

ART. 1. Abstenerse de utilizar los canales de desagüe para arrojar cualquier tipo de desecho orgánico o desperdicio, esta conducta se considera como un hecho que atenta contra la sanidad e higiene de la comunidad. Los costos que genere la reparación de los daños causados por este hecho serán de cargo exclusivo del local que los genere, si se pudiere identificar, o en su defecto de los locales localizados en el área afectada.

ART. 2. Toda reclamación o acción legal derivada de expender productos de mala calidad, salubridad o higiene, deberá ser asumida por el establecimiento en cuestión, sin comprometer para nada a la copropiedad.

ART. 3. Con el fin de mantener la buena imagen, se exigirá que los productos que se expendan sean de buena calidad, entendiéndose que de existir quejas o reclamos por escrito por parte del público, la administración realizará un procedimiento de verificación antes de notificar a las autoridades

respectivas, quienes definirán el reclamo y comunicaran al establecimiento para ser corregida tal anomalía en un plazo determinado.

## **CAPITULO 17 DE LA APLICACIÓN DE SANCIONES**

ART. 1: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

1. Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal a quienes no cancelen oportunamente las obligaciones económicas con la copropiedad.
2. Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al 100% del valor de la cuota de Administración vigente en el momento de la celebración de la asamblea general.
3. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabes por estas vías.
4. Sanciones económicas impuestas de conformidad con la siguiente escala:

PRIMERA VEZ. Llamado de atención

SEGUNDA VEZ. Una (01) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN VIGENTE

TERCERA VEZ. Tres (03) CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN VIGENTE

CUARTA VEZ EN ADELANTE. Cinco (05) CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN VIGENTE

5. Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
6. Los daños que sean causados a terceros o las áreas comunes serán facturados en la cuenta de administración en caso de que no sean reparados de manera inmediata por parte del causante.
7. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.
8. De los pagos que realicen los propietarios lo primero que se descuenta es el costo de sanciones convivenciales y de inasistencia a la asamblea, seguidamente de intereses de mora, gastos de cobranza, parqueaderos y por ultimo cuotas de administración.

ART. 2: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

1. Se debe obtener la denuncia de la comisión de la infracción por parte del residente quejoso, vale como prueba del hecho la anotación realizada por el guarda de turno en la minuta establecida para el registro de novedades.
2. Se realiza el primer llamado de atención por escrito en el que se solicita no cometer la falta evidenciada, concediéndole tres días hábiles al infractor para rendir sus descargos o realizar los alegatos que considere en su defensa de la situación evidenciada. Transcurridos los términos establecidos el llamado de atención quedara en firme y se tendrá como inicio del proceso sancionatorio por convivencia.

3. En firme el llamado de atención y si el infractor hace caso omiso al mismo, reiterando el comportamiento contrario a la convivencia el consejo de administración se reunirá con el objeto de imponer las sanciones que correspondan de conformidad con la escala establecida por la asamblea general así:

a. SEGUNDA VEZ, sanción de una (01) cuota de administración vigente.

Impuesta la sanción mediante acta que soporte las razones y la motivación de la multa, esta será notificada por la administración mediante escrito en el que se le conceda el término de 3 días para reponer la decisión, solicitar reunión con el ente sancionador, convivencia y administración. Transcurridos el término en silencio del sancionado la multa quedará en firme y será cargada en la factura del mes siguiente.

Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.

4. Si se reincide en la misma conducta se citará al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia con el objeto de sensibilizar al buen comportamiento y obtener un compromiso de buen comportamiento.

5. Una vez firmada el acta de compromiso por parte del residente infractor, y se incumpliera el compromiso adquirido, se procederá por parte del consejo de administración a aplicar las sanciones establecidas por la asamblea general así:

a. TERCERA VEZ. Sanción de Tres (03) cuotas de administración vigente

b. CUARTA VEZ EN ADELANTE. Sanción de Cinco (05) cuotas de administración vigente.

Impuesta la sanción mediante acta que soporte las razones y la motivación de la multa, esta será notificada por la administración mediante escrito en el que se le conceda el término de 5 días para reponer la decisión, solicitar reunión con el ente sancionador, convivencia y administración. Transcurridos el término en silencio del sancionado la multa quedará en firme y será cargada en la factura del mes siguiente.

Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

6. Si no atiende los últimos cinco procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

## **CAPITULO 18 DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA**

ART. 1. Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres (03) personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ART. 2. El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

## **CAPITULO 19 DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

ART.1: El consejo de administración será elegido de acuerdo con la ley de propiedad horizontal y como lo indique la misma, se aclara que el mismo no puede dar autorizaciones, ni permisos, o autorización alguna para utilizar algún bien de gozo o uso común, únicamente lo autoriza el administrador nombrado quien es la autoridad competente para el caso.

NOTA: En cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

Este manual fue aprobado por la asamblea general en reunión ordinaria celebrada el 25 de abril de 2021.