

CONJUNTO RESIDENCIA SENDEROS DE CASTILLA

NIT: 830.076.665-5

CALLE 7 A BIS C No 80ª-50

TEL: 4243887

Mail: senderos.castilla@g´mail.com

MANUAL DE CONVIVENCIA

INDICE

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II: PROHIBICIONES

CAPITULO III: DERECHOS

CAPITULO IV: OBLIGACIONES

CAPITULO V: SEGURIDAD Y MANEJO DE PORTERÍAS

CAPITULO VI: REMODELACIONES

CAPITULO VII: MANEJO DE MASCOTAS

CAPITULO VIII: ZONAS VERDES, BASURAS Y AVISOS

CAPITULO IX: DERECHOS DE REUNIÓN

CAPITULO X: PARQUEADEROS

CAPITULO XI: PARTICIPACIÓN EN ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y COMITÉS

CAPITULO XII: DISPOSICIONES FINALES

CAPITULO XIII: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

CAPITULO XIV: SANCIONES NO PECUNIARIAS

DISPOSICIONES GENERALES

La convivencia, es la acción de convivir, es “vivir en compañía”. Entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana está por encima de cualquier otro interés.

1. Corresponde a la constitución de Colombia, las leyes, el reglamento interno del conjunto, la Asamblea General, al Consejo de Administración y/o al Administrador, garantizar la convivencia pacífica y ordenada del CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILA P.H., mediante la aplicación de normas y mandatos de que trata la escritura pública número 6865 del 24 de noviembre de 2015 de la notaria 68, mediante la cual se protocolizó el reglamento interno del conjunto. El presente manual resume, adiciona y/o complementa el reglamento. Este manual establece derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios.
2. Los actos que ejecuten, deben inspirarse en los fines expresados en el reglamento interno, sin llegar a emplear medios incompatibles con la Constitución y la ley en Colombia.

3. Todo hecho u omisión que viole las disposiciones del reglamento interno, constituye una acción sancionable y el responsable será acreedor de la sanción o multa respectiva, salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito que deberán ser verificados por el administrador, el consejo de administración y/o el comité de convivencia.

4. Las disposiciones de este manual, se aplicarán a todas las personas que las infrinjan, residentes, visitantes y empleados. Siendo el caso de los menores, a su representante o en su efecto a la persona responsable en el momento de la infracción, al apartamento, parqueadero o depósito que éste visite. El infractor se hará acreedor a la sanción que le imponga la administración, según sea el caso. De acuerdo al régimen de sanciones, el cual estipula llamadas de atención por escrito, multas desde una (1) cuota de administración hasta diez (10) veces el valor de la cuota de administración, la suma de la multa no podrá ser superior a 10 veces la cuota ordinaria. Y en caso de reincidencia o falta mayor se publicará en sitio de circulación de residentes, que podrá ser hasta Treinta (30) días y/o restricción de uso de bienes comunes, que podrá ser hasta por un

(1) mes, sin perjuicio de acudir a otras instancias legales para dar solución definitiva, incluso de retirar del conjunto al o a los infractores. El protocolo se registrará por los Artículos 93, 94, 95,96, 98,99, del reglamento interno, el cual es soporte legal para la imposición de las multas y sanciones de las que trata el presente manual de convivencia.

CAPITULO II PROHIBICIONES

1. El almacenamiento y la venta de pólvora de cualquier índole. El infractor está en la obligación de resarcir el daño causado sin perjuicio de las Acciones Civiles, Penales o Policivas a que haya lugar.

2. La venta, almacenamiento y manipulación de sustancias radioactivas, cilindros de gas, gasolina y demás sustancias inflamables que puedan perjudicar tanto la seguridad como la salud de la comunidad.

3. Alterar, deteriorar o destruir cualquier vía de conducción de agua, energía eléctrica, gas, telefónicas, radiales, televisivas, circuito cerrado de televisión, armarios telefónicos, contadores de luz, agua o gas, lámparas de iluminación interna o

externa, canecas de basura y demás bienes comunes de la copropiedad.

4. Se prohíbe la venta y consumo de sustancias tóxicas, psicotrópicas, drogas y bebidas alcohólicas especialmente a menores de edad. El infractor se hará acreedor a la sanción y multa según el reglamento, sin perjuicio de las acciones penales y policivas a que haya lugar. En todo caso está prohibido fumar e ingerir bebidas alcohólicas en las áreas comunes del conjunto en especial, en los pasillos y escaleras de las torres.

5. En el área privada se prohíbe realizar actos que perturben la tranquilidad de los vecinos con ruidos o volúmenes altos en los aparatos de sonido, realizar fiestas o reuniones ruidosas, siendo más grave la falta en las horas nocturnas o días festivos. Utilizar el apartamento, parqueadero, garaje y depósito para fines distintos a los establecidos en el reglamento.

6. Vender o arrendar el predio a personas de vida disoluta o desarreglada, y utilizarlo para fines contrarios al reglamento y la ley.

7. Hacer obras en los predios (apartamento, garaje, parqueadero, depósito) que alteren la fachada de cualquier manera, la solidez, la seguridad, la armonía

y salubridad en el conjunto. Las obras deben de cumplir con los requisitos que están en el reglamento del conjunto.

8. Sacar por las ventanas del apartamento ropas, tapetes, toallas, trapos o cualquier otro objeto o colocar avisos o letreros, se sancionarán de acuerdo al reglamento y al presente manual.

9. Arrojar basuras, alimentos, colillas de cigarrillo por las ventanas del apartamento; sacar jaulas u otros utensilios.

10. Arrojar por las cañerías del conjunto, objetos o desperdicios que puedan tapan las tuberías. En tal caso el infractor correrá con los costos de los arreglos necesarios, sin perjuicio de las demás acciones judiciales.

11. Tener en su unidad privada animales que causen molestias o perjuicios a sí mismos y a los vecinos.

12. Utilizar el apartamento para actividades diferentes a vivienda familiar y realizar actividades industriales que impliquen el uso de máquinas, instalar equipos de comunicación no permitidos por las autoridades competentes y en general hacer en la unidad privada cualquier otra actividad por fuera del reglamento del conjunto.

13. Colocar o distribuir cualquier tipo de propaganda, como volantes de tipo comercial, político, privado o informe-encuestas o solicitar información de los residentes del conjunto.

14. Utilizar u obstaculizar los pasillos o vías peatonales, vehiculares y porterías haciendo corrillos o reuniones en estos lugares, alterando el libre tránsito de los residentes del conjunto.

15. Dejar materiales, escombros, objetos, cajas, bolsas, tarros, materas, bicicletas, canecas y en general cualquier objeto, en los pasillos, escaleras, parqueaderos y en las zonas verdes del conjunto.

16. Dejar carros, motos, bicicletas, carritos de mercado, patinetas u otros elementos en las áreas comunes por fuera de las líneas de demarcación del parqueadero privado, obstaculizando el tránsito normal por las zonas comunes del conjunto.

17. Hacer cualquier tipo de trasteo interno o externo sin la previa autorización de la administración.

18. Utilizar los parqueaderos para visitantes dejando vehículos de residentes. Esta práctica se tomará como falta gravísima y se aplicarán las multas máximas establecidas y se sancionará no permitiendo el uso de los parqueaderos para visitantes al infractor.

19. Utilizar los pasillos y halls del conjunto para colocar bicicletas, motos, materas y en general cualquier objeto que obstaculice el libre tránsito y que puedan ser un obstáculo en caso de emergencia.

20. Dejar objetos de valor, dinero y llaves en los casilleros o con los guardas en las porterías.

21. Dejar las bolsas de basura en lugar diferente al cuarto de basuras o shut.

22. Hacer obras o ruidos en horarios diferentes a los establecidos para realizar obras en las unidades privadas. Los horarios son: de lunes a viernes de 7:30 de la mañana a 5 de la tarde los sábados de 7:30 de la mañana a 1 de la tarde (Art 15 R.I.).

23. Cometer actos vulgares en las áreas comunes, utilizar palabras obscenas e irrespetar a los empleados, vecinos, a los miembros de consejo o del comité que llame la atención por tales comportamientos.

24. Dañar jardines, zonas verdes, mobiliario y en general cualquier propiedad e instalación del conjunto.

25. Depositar bolsas llenas de basura de los apartamentos en las canecas dispuestas para las heces de las mascotas en las zonas comunes.

26. Tener más de dos mascotas (perros o gatos) en el apartamento. Esta conducta se sanciona según el párrafo 3 del Art 99 del R.I.

27. Los residuos producidos en los apartamentos deben ser separados entre orgánicos y reciclables. Deben ser llevados al shut de basuras exclusivamente por la portería del sótano.

28. Transitar (ingresar y/o salir) con mascotas sin la correa y la trabilla por la portería peatonal. Quien lo haga lo debe hacer por la portería del sótano.

29. Utilizar las zonas de parqueo, los senderos vehiculares, los pasillos, las escaleras, para realizar juegos con balón.

30. Ingresar mascotas que no sean previamente registradas como de propietarios y/o residentes.

31. Arrendar los apartamentos a personas que tengan mascotas. El propietario del apartamento deberá asumir el costo de las multas que se impongan.

CAPITULO III

DERECHOS.

1. Cada propietario tendrá un derecho de dominio exclusivo sobre su unidad privada de acuerdo con las leyes y normas que lo regulan.

2. Servirse de los bienes comunes de acuerdo a su naturaleza y destino.

3. Disfrutar de los servicios comunales que presta la copropiedad de acuerdo a su reglamentación. Para ello debe hacer solicitud previa y por escrito ante la administración.

4. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas de la copropiedad con derecho a voz y voto y participar en los órganos de dirección, comités o comisiones, siempre y cuando tenga plenamente demostrado la titularidad del bien y estar a paz y salvo con la copropiedad.

5. Ejecutar por su cuenta en forma oportuna las obras urgentes de reparación de su inmueble en el horario permitido en el R.I. .

6. Solicitar a la administración en forma escrita la imposición de multas por violaciones al reglamento.

7. Solicitar a la administración en forma escrita la convocatoria de reuniones extraordinarias cumpliendo con los requisitos del reglamento y el Art 45 de la ley 675/01.

8. Arrendar su inmueble siempre y cuando los inquilinos se comprometan a cumplir con las normas y reglamentos del conjunto.

9. Arrendar su parqueadero privado, siempre y cuando el arrendatario cumpla con las normas de parqueo del conjunto, expuestas en el reglamento y en este manual, dejando claro que ni la administración ni la empresa de seguridad, responden por daños, hurtos o cualquier otro inconveniente que se puedan presentar a estos vehículos.

CAPITULO IV OBLIGACIONES

1. Todos los residentes están obligados a dar a los inmuebles la destinación y el uso específico señalado en el reglamento interno, sin invadir las zonas comunales. En tal caso la administración procederá a la recuperación según lo ordena el reglamento interno.

2. Pagar oportunamente las cuotas de administración, y en caso de no hacerlo pagar los intereses de mora correspondientes, estipulados según el reglamento.

3. Permitir el ingreso al administrador a la unidad privada o al personal autorizado por él, para inspeccionar o realizar trabajos en los bienes de dominio común o de otros bienes privados.

4. Notificar al administrador de manera inmediata y por escrito cualquier cambio de propietario o arrendatario o residente para actualizar la base de datos.

5. Mantener asegurado su inmueble contra todo riesgo de acuerdo Art 25 R.I. y Art 17 de la ley 675/01)

6. Comunicar a la administración cualquier caso de enfermedad infecto-contagiosa o situación de salud que pueda afectar la comunidad.

7. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad privada, dando aviso a la administración de manera inmediata de cualquier desperfecto o daño y proceder a su arreglo.

8. Al suscribir contratos de arrendamiento o cesión de goce de su bien de dominio particular, es exclusivo pactar expresamente el conocimiento y obligación de conocer, respetar y cumplir las normas y disposiciones del reglamento interno y el manual de convivencia.

9. Reportar por escrito y de manera anticipada a la administración, el ingreso de personal externo como obreros, servicio doméstico u otros.

10. Reportar por escrito a la administración todo cambio de vehículo y/o de inquilino del parqueadero y anotar los datos completos del inquilino. Sin ello el vehículo no podrá ingresar al conjunto.

11. La asistencia a las asambleas de copropietarios es de carácter obligatorio. La no asistencia o la llegada tarde luego de cerrada la inscripción para completar el quorum, genera multa según el reglamento.

12. Solicitar por escrito, como mínimo tres días antes, el ingreso o salida de trasteo. En la solicitud de ingreso debe anotar expresamente los nombres, edades, los datos de los nuevos ocupantes y en caso de tener mascota registrará los datos de la misma y el compromiso de pagar, de manera inmediata, cualquier daño que se ocasione, so pena de la imposición de multa sin perjuicio del cobro del daño causado.

13. El residente adulto deberá responder por los daños que causen los menores bajo su responsabilidad.

14. No utilizar las áreas comunes del conjunto para hacer labores o trabajos del apartamento.

15. No dañar, hurtar o cambiar las lámparas, bombillos o cualquier mobiliario propio del conjunto.

16. No hacer grafitis ni escribir en las paredes de las áreas comunes del conjunto.

17. No ingresar ni salir en bicicleta por la portería peatonal. Debe hacerse únicamente por la portería vehicular.

Cualquier incumplimiento a las obligaciones contenidas en este capítulo será sancionado con multa, estipulada en el reglamento interno y deberá ser cancelada en el siguiente mes sin perjuicio del cobro de intereses a su imposición. Parágrafo 2: El infractor que no cancele la multa perderá el derecho al descuento por pronto pago entre tanto persista el saldo.

18. Asistir a las convocatorias que realice el comité de convivencia, el consejo de administración o la administración para realizar charlas, conferencias, simulacros de prevención del riesgo y el cambio climático.

CAPITULO V

SEGURIDAD Y MANEJO DE PORTERIAS.

La administración del conjunto vela por la seguridad de éste y sus residentes. Para ello se establecen los siguientes controles básicos de seguridad, los cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de todos los usuarios y residentes en el conjunto:

- 1.** Todos los residentes deben utilizar las porterías para el ingreso y salida, anunciando los visitantes que ingresen con ellos.
- 2.** Es obligatorio el uso del citófono para anunciar visitantes o cualquier persona ajena al conjunto.
- 3.** El acceso de cualquier visitante será autorizado por los residentes adultos del bien privado respectivo, atendiendo las normas del conjunto. En las horas de corte de energía o cuando por cualquier circunstancia los citófonos dejen de funcionar, los visitantes deben esperar que el residente permita su acceso. El aviso será dado por el personal de vigilancia con los medios que se tenga acceso: teléfono fijo o celular.
- 4.** Se debe solicitar por escrito, tres días antes, la autorización para sacar electrodomésticos, muebles o similares. El guarda de seguridad encargado del control de entrada y salida, deberá verificar la autorización firmada por la administración. Sin dicha autorización no se podrá ingresar o retirar nada. En

los casos de trasteos, se deberá contar con la autorización escrita por parte de la Administración. No se permitirá dicha labor antes de las seis de la mañana (6:00 am), ni después de las seis de la tarde (18:00 pm) y sólo se podrá hacer de lunes a sábado. Los domingos o días festivos no se autoriza. Los daños derivados del trasteo a los bienes comunes serán cancelados por el propietario actual del inmueble. La administración podrá cargar el costo de los daños al apartamento.

5. Los propietarios o residentes que vayan a realizar trabajos, tales como reparaciones en el respectivo bien privado, deben informar con tres (3) días de anticipación dicha circunstancia al Administrador, con el fin de que el ingreso de trabajadores y materiales, sean debidamente autorizados.

6. El guarda de seguridad debe solicitar la ficha para el ingreso del vehículo. El usuario está obligado a entregarla antes de ingresar al conjunto y sin ella el guarda no le permitirá el ingreso. En el caso de las motos el conductor de la moto debe quitarse el casco para ingresar o salir del conjunto.

7. Para retirar el vehículo el conductor debe entregar la ficha al guarda. De lo contrario no se permitirá la salida del vehículo (carro o moto).

8. Los arrendatarios de parqueaderos deberán ingresar sin ningún acompañante para dejar el vehículo. Solo entra el conductor y debe permitir la requisita del vehículo.

9. Los arrendatarios que van a retirar el vehículo deben ingresar únicamente por la portería peatonal anunciando y mostrando la ficha. Sin ella el guarda no le permitirá el ingreso al conjunto.

10. El guarda de seguridad solo permitirá el ingreso del vehículo previamente registrado como usuario del parqueadero, por ningún motivo se permitirá el ingreso de vehículo diferente al registrado.

11. El guarda de seguridad reportará a la administración, los vehículos de residentes que estén parqueados en lugar diferente al parqueadero del apartamento, siendo más grave el hecho de utilizar parqueaderos destinados para visitantes. El propietario del vehículo será multado según el reglamento y será vetado para utilizar el parqueadero de visitantes en caso de que llegue vehículo visitante para este inmueble.

12. Todos los residentes están obligados a reportar de manera inmediata cualquier situación que atente en contra de la seguridad de los apartamentos, vehículos y en general del conjunto. Este aviso se debe hacer lo más rápido posible para que los guardas puedan reaccionar y en lo posible evitar hurtos, utilizando el citófono, el teléfono o acudiendo de inmediato a la portería.

13. El uso de las casetas y las porterías es exclusivo de los guardas de seguridad. Está prohibido el ingreso a las porterías sin autorización. El residente debe esperar a que el guarda le entregue la correspondencia depositada en su casillero; se prohíbe preguntar o tomar correspondencia que sea de otro apartamento.

14. Se prohíbe que el guarda de seguridad reciba niños de las rutas y que le encarguen niños para su cuidado.

15. No se permitirá la salida de niños que residan dentro del conjunto o visitantes menores de diez (10) años. Dicha salida deberá ser en compañía de un adulto o con autorización de un residente.

16. Se requisará el vehículo visitante por seguridad de los residentes. Cualquier paquete, talego o caja que

salga del apartamento deberá ser con autorización del residente.

17. Queda prohibido el ingreso de vendedores puerta a puerta. Para que dicha persona pueda ingresar, deberá ser autorizado por un residente del bien privado o en su defecto por el Administrador. En los casos en que se vaya ofrecer un producto o servicio a todos los residentes, puede disponerse de la instalación de un Stand de ventas dentro del conjunto, en un lugar que no perjudique el libre tránsito en las áreas comunes y con autorización escrita por parte de la Administración.

18. Las personas que lleguen a ofrecer servicio de lavandería, mensajeros de solicitudes a domicilio o similar, deberán ser anunciadas al respectivo bien privado, para que el residente autorice su ingreso.

19. No se permite bajo ninguna circunstancia, dejar las llaves de las unidades privadas en las porterías del conjunto. El infractor se hará responsable de los actos que ocurran dentro de su unidad privada y la persona que reciba las llaves (vigilante, todero, aseadora, etc.) se hará acreedor a una sanción.

20. Quien coloque en áreas comunes piedras, barreras, vehículos y objetos cortantes o punzantes,

coches, muebles, bicicletas u otro elemento que impida el tránsito normal de personas o vehículos, se hará acreedor a la sanción que se le imponga. Quien reincida se verá afectado por el decomiso del bien, que sólo se reintegrará cuando se cancelen las multas pendientes.

21. Se prohíbe el uso de las zonas verdes para realizar fogatas o asados. El infractor se hará acreedor a la sanción que se le imponga de acuerdo al reglamento interno.

CAPITULO VI

EN CASOS DE REMODELACIÓN O ARREGLO EN LOS APARTAMENTOS.

1. El propietario debe elaborar una carta manifestando el tipo de arreglo que se va a realizar, el tiempo estimado y los nombres con identificación de las personas que van a ingresar al apartamento. La carta debe contener el compromiso del propietario de acatar las normas de aseo y horarios permitidos en el reglamento.

2. Es obligación, en estos eventos, que se permita el ingreso del Administrador a la respectiva unidad privada y es facultativo del Administrador solicitar

concepto previo a la realización de la obra. Igualmente se prohíbe sostener en las estructuras, muros divisorios y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos que atenten contra la solidez de la edificación.

3. Es obligación del propietario o residente velar por el mantenimiento y aseo de las zonas comunes que se vean afectadas con dicho obra. El no hacerlo acarrea multas según el régimen de multas consagrado en el reglamento interno del conjunto.

4. Está prohibido cambiar el tipo y/o el color de ventanas, vidrios o puerta de entrada, al igual que variar el número de ellas o cualquier modificación de forma o diseño que afecte la fachada interna o externa del apartamento. Esta acción será sancionada con una multa equivalente al 200% (doscientos por ciento) del valor de una cuota mensual de administración, sin perjuicio de ordenar la restauración inmediata del sitio afectado y las demás acciones jurídicas a que hubiera lugar por parte del conjunto.

CAPITULO VII

MANEJO DE MASCOTAS

1. El tenedor de cualquier animal (es) doméstico (s) en su unidad privada, deberá acreditar ante la administración del conjunto el cumplimiento de las normas de Policía, respecto a su vacunación anual, póliza de responsabilidad civil, en los casos de perros de razas potencialmente peligrosos, conforme a la Ley 746 de 2002 y ley 1774 de 2016 y demás disposiciones señaladas en tal normatividad o las que en el futuro las modifiquen, complementen o deroguen. De no cumplir con dicho requisito, deberá ser reportado ante la autoridad competente y se hará acreedor a multa por parte de la administración.

La tenencia de ejemplares caninos, requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas y que no se produzca ninguna situación de peligro e incomodidad para los vecinos u otras personas en general o para el propio animal.

2. La persona que tenga conocimiento de la existencia de animal que padezca enfermedad contagiosa, dará aviso a la administración del conjunto, con el fin de

tomar las medidas necesarias para erradicar el problema de salud pública.

3. Queda prohibido sacar la mascota a hacer sus necesidades sin estar presente el responsable de la mascota. Si el responsable no está presente y no realiza las acciones necesarias para cumplir con el reglamento, será sancionado según el art 93 numeral 9. R.I.

4. El desplazamiento de los perros dentro de las zonas comunes debe realizarse con persona responsable y con correa y/o trabilla. En todo caso, el tránsito de los perros dentro del conjunto, sólo se podrá realizar con el fin de que el animal sea ingresado o retirado del apartamento, pero en ningún caso para que el animal pasee por las zonas comunes al interior del conjunto. En la zona verde del conjunto se podrán dejar las mascotas con el acompañamiento del propietario responsable quien debe estar pendiente a todo momento.

5. Está prohibida la salida o ingreso de perros con su acompañante por la portería peatonal. Para ello deberá utilizar la portería del sótano. Los videos, quejas por escrito, testimonios de los empleados se

tomarán como prueba suficiente para imponer las sanciones y multas.

6. En caso de que un perro agrede de cualquier manera a un residente o a otra mascota, el propietario de la mascota agresora será responsable de todos los perjuicios que cauce.

Parágrafo: en todo caso la imposición de multas se hará teniendo en cuenta el artículo 93 del reglamento interno, el debido proceso y la aplicación de la ley y/o decretos que sobre la materia dicte el gobierno nacional o distrital.

CAPITULO VIII

CUIDADO DE LAS PLANTAS Y PRADOS Y MANEJO DE BASURAS Y AVISOS

1. Quien deteriore o dañe las plantas y prados de las áreas comunes, será sujeto de sanción y multa, conforme a lo estipulado en el reglamento, el juego de pelota sólo se podrá hacer en el área que la administración estipule para tal actividad.

2. Se prohíbe sembrar matas que no estén previamente autorizadas por la administración.

3. Los pasillos del conjunto no son áreas adecuadas para tener materas, ya que por razones de atención

de emergencias no está permitido colocar obstáculos u objetos, que puedan interrumpir el desplazamiento de las personas en casos de emergencia.

4. Salvo emergencia y con previa autorización del Administrador, se prohíbe el uso del agua, corriente eléctrica u otro servicio público de la comunidad para beneficio particular. Quien lo haga será sancionado con multa de una cuota de administración vigente al momento de la sanción.

5. El manejo de los residuos sólidos al interior del conjunto, es responsabilidad de cada residente. El shut de almacenamiento de basuras debe ser utilizado por las personas residentes en el conjunto que produzcan residuos. Se prohíbe arrojar o depositar residuos fuera del shut. Esta conducta se sancionará según el art 93 del R.I.

6. Los residuos deberán ser transportados en bolsas desechables cerradas y presentar las condiciones de higiene y buen estado físico, separando el material orgánico del inorgánico, evitando el derrame de lixiviados hasta el shut de almacenamiento.

7. Los residentes deben de utilizar únicamente la portería del sótano para llegar al shut de basuras,

teniendo presente que en la portería peatonal hay tránsito permanente de personas con alimentos.

8. Se prohíbe la disposición, almacenamiento o abandono de tierra, escombros o cualquier otro residuo de obra de construcción. Cuando sea necesario botar dichos residuos, se deberá contratar al operador de aseo de la zona, quien es el único autorizado para realizar esta labor. Dichos residuos deberán ser empacados en lonas adecuadamente, para evitar su esparcimiento. En caso que el residente deje escombros u otros residuos en cualquier lugar del conjunto, éstos serán recogidos por el personal de aseo, quien los trasladara hasta el shut. Esto último tendrá un cobro por parte de la administración sin perjuicio de la imposición de la multa respectiva.

9. Las canecas o cestas colocadas en vías o áreas comunes, son para uso exclusivo de los residentes y no podrá depositarse en ella basuras generadas en el interior de los apartamentos. Esta práctica se sancionará con imposición de multa.

10. Se prohíbe fijar avisos en cualquier lugar de las zonas comunes, ventanas, fachadas y demás lugares del conjunto.

11. Las carteleras, vidrios y muros de las áreas comunes, son para uso exclusivo de la administración o para lo que ésta lo autorice. Quien coloque o escriba en estas áreas sin previa autorización será sancionado según el reglamento interno.

PARAGRAFO: Como excepción a las normas del presente capítulo, se permitirán los avisos de SE VENDE o SE ARRIENDA, los cuales deberán ser instalados en las ventanas del bien privado que se ofrezca para tal fin y/o en la cartelera dispuesta por la administración.

CAPITULO IX

DERECHO DE REUNION Y OTRAS ACTIVIDADES SOCIALES

1. La administración garantizará el desarrollo pacífico de las actividades sociales, pero en casos de ruido excesivo, escándalo, riña o acto de perturbación se hará el llamamiento de la fuerza pública. Este llamado lo podrá efectuar cualquier residente o empleado.

2. A quien en cualquier hora del día o de la noche permita fiestas o reunión ruidosa que moleste a los vecinos o de cualquier otra manera perturbe la

tranquilidad del conjunto, se le impartirá orden verbal dirigida a restablecer la tranquilidad. Si persiste, se llamará a la autoridad competente, para que sea esta quien proceda de conformidad con las normas establecidas. El infractor se hará acreedor a la multa que se le imponga, según sea el caso y de acuerdo al régimen de sanciones previsto en el reglamento, sin perjuicio de las acciones civiles, penales, policivas o de cualquier otra índole a que hubiere lugar.

3. El salón social, será alquilado únicamente a los residentes y propietarios del conjunto, para reuniones familiares, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Solicitar a la administración el uso del salón por escrito y con antelación suficiente, anotando que conoce y se obliga a cumplir con el horario comprendido entre las nueve de la mañana (09:00 a.m.) y las doce de la noche (00:00 .)

B. Comprometerse a no utilizar aparatos con sonido que perturbe la tranquilidad de los residentes por encima de los decibeles de sonido permitidos.

C. Dejar depósito que establezca la administración para cubrir eventualidades, tales como multas por violación al horario establecido, por exceso de ruido o escándalo y en general cualquier situación que altere la sana tranquilidad del conjunto. En caso de exceder el horario establecido para entregar el salón a la administración, el depósito no será devuelto.

d. El salón le será entregado por la administración en estricto inventario, el cual debe ser devuelto por el usuario en las mismas condiciones que se le entregó. En caso contrario el depósito no será devuelto, sin perjuicio del cobro por los daños que se causen.

e. Se prohíbe la intermediación para alquilar el salón a personas que no sean residentes en el conjunto. En tal caso no le será entregado el salón al usuario y perderá el valor del alquiler y el depósito.

f. Por razones de seguridad, los invitados no podrán pasar a la zona interna del conjunto. En tal caso el guarda de seguridad anotará esta

situación y se aplicará la sanción respectiva y perderá el depósito.

4. Los residentes que deseen utilizar el salón para actividades deportivas como el juego de pingpon o ensayo de bailes o gimnasia o juegos de mesa, lo podrán hacer sin ningún costo, siempre y cuando se comprometan a utilizarlo para estos fines, sin consumo de licor o tabaco en cualquier forma y a dejarlo en completo orden y aseo.

5. Todo propietario está obligado a vincularse y participar activamente en talleres o cursos de carácter preventivo programados, que tengan como objetivo la preservación de la vida e integridad física de todos los residentes. La no asistencia tendrá multa de acuerdo a lo estipulado en el reglamento interno.

CAPITULO X PARQUEADEROS

1. Ningún vehículo podrá transitar en el interior del conjunto a una velocidad superior a 10 km/h.
2. Los parqueaderos no podrán utilizarse como lugar de depósito o juego.

3. Queda prohibido el ingreso al conjunto de vehículos camiones o similares de más de una (1) tonelada de capacidad de carga, lo mismo que buses y busetas.

4. Los vehículos deben ser parqueados dentro de las zonas demarcadas, que delimitan la división de cada parqueadero privado.

5. Queda prohibido el lavado de vehículos dentro del conjunto. Queda prohibida la reparación de vehículos dentro del conjunto. Sólo se permite la reparación necesaria, con el fin de ser conducido el vehículo al taller o lugar de reparación.

6. Las aceras, vías de acceso y vías comunes, zonas verdes, separadores y parqueaderos de visitantes no podrán utilizarse como parqueaderos transitorios de vehículos ni motos ni bicicletas.

7. Queda prohibido que los vehículos de servicio público ingresen al conjunto con el fin de dejar o recoger pasajeros. Dicho vehículo deberá esperar a un lado de la portería principal, con el fin de que el usuario acuda o descienda en ese lugar. Se exceptúan de esta prohibición, los vehículos que sean de propiedad de los residentes o en los casos de fuerza mayor o incapacidad física del residente.

8. Los propietarios de vehículo tienen la obligación de dejar los vehículos (carro, moto, bicicleta, bicicleta eléctrica, bicitaxis) debidamente cerrados y asegurados. En el caso de las motos con candados y seguros adicionales Las bicicletas deben quedar aseguradas con guaya y candado. La administración y la empresa de vigilancia no responderán por hurtos o daños causados por descuido o negligencia del propietario del vehículo.

9. Queda prohibido el almacenamiento de combustible, llantas, baterías u otros objetos en los parqueaderos y garajes.

10. Cualquier colisión será reportada a la administración. En caso de no haber conciliación entre las partes se acudirá a la autoridad de tránsito. En todo caso la administración no responderá por rayones o daños de los vehículos. La administración permitirá y facilitará los medios necesarios que se tengan para dar solución.

11. En el caso de que un vehículo afecte las áreas comunes del conjunto, el conductor deberá reparar de manera inmediata los daños causados.

12. El uso de fichas, calcomanías u otro control impuesto por la administración es obligatorio. El

negarse a este control dará lugar a sanciones tal como imposición de multa del 100% de una cuota de administración vigente y en caso de ser un vehículo no residente, perderá el derecho a ingresar entre tanto no permita el control. Los guardas de seguridad por orden de la administración deberán inspeccionar cualquier vehículo al ingreso o salida del conjunto.

13. Queda prohibido el retiro de electrodomésticos en los vehículos sin previa autorización de la administración.

14. Los vehículos de visitantes que permanezcan después de las tres (3) horas se les cobrará quinientos pesos (\$ 500) por cada hora o fracción que exceda las tres horas iniciales. Este cobro se realizará al residente directamente vía factura y en caso de no pagar inmediatamente perderá el derecho a descuento en la cuota de administración. PARÁGRAFO: Los carros de residentes que estacionen en el parqueadero de visitantes deben pagar la multa, ya que está prohibido parquear vehículos de residentes en visitantes.

15. Queda prohibido protagonizar escándalos o ruido excesivo que cause molestias a los demás en las zonas

de parqueo. La sanción le será impuesta al dueño del parqueadero.

16. Los vehículos que parqueen en lugar diferente al autorizado o propio deberán pagar multa. La multa le será cobrada al propietario o residente del apartamento.

17. En caso de que el parqueadero sea arrendado, el inquilino debe someterse a las normas del conjunto y su ingreso para retirar el vehículo lo debe hacer por la portería peatonal mostrando la correspondiente ficha y al salir con el vehículo debe entregar la ficha de control. Sólo ingresa el conductor.

18. En caso de arriendo del parqueadero, el propietario está obligado a presentar carta con el nombre, números de teléfono del inquilino conductor y adjuntando los documentos del vehículo y sólo se autoriza el ingreso al conjunto del vehículo previamente reportado.

19. En caso de duda se acudirá al reglamento del conjunto, a las leyes de tránsito y demás que la adicionen o complementen.

20. Los guardas de seguridad del conjunto tienen prohibido tener parqueaderos en consignación y arrendarlos. El residente que desee arrendar o

prestar su parqueadero, lo debe hacer en forma directa con el dueño del vehículo sin intermediarios.

CAPITULO XI
PARTICIPACIÓN EN ORGANOS DE DIRECCIÓN,
COMITES Y OTROS.

1. Todo propietario está obligado a participar de las reuniones y/o asambleas programadas. La inasistencia será sancionada según el Art. 104 R. I..
2. Todo propietario que desee participar en cualquier órgano de dirección del conjunto, debe acreditar propiedad, residencia en el conjunto, estar a paz y salvo por todo concepto al momento de la elección y permanecer a paz y salvo. (Art 84 R.I)
3. Ningún miembro de cualquier órgano de dirección en el conjunto podrá impartir órdenes, autorizar o prohibir por su propia cuenta a empleados y residentes. Para ello debe haber un acta firmada y aprobada, por los demás miembros del consejo, comité o comisión (artículos 85,86,87y88 R.I.).

4. Para promover la participación de todos los copropietarios se debe fomentar en cada asamblea la renovación anual del consejo de administración y demás órganos de dirección.

CAPITULO XII
DISPOSICIONES FINALES

Quien viole cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente manual de convivencia, se hará acreedor a la sanción que le imponga la administración del conjunto, conforme al reglamento interno, según sea el caso, sanción que ésta podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones, como publicación en sitio de circulación de residentes del inmueble, que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común, que podrá ser hasta por un (1) mes. Todo lo anterior sin perjuicio de las acciones civiles, penales, policivas o de otra índole a que hubiere lugar.

VIGENCIA: El presente reglamento tiene vigencia a partir de su aprobación por parte de la asamblea de copropietarios. Quedan incorporadas todas las normas que existen, bien sea que lo modifiquen,

adicione o complemente, como son entre otras; el Código Nacional de Policía, el Código de Policía de Bogotá, el Código Civil, el Código de Comercio, el Código Penal, Acuerdos y Decretos Reglamentarios.

CAPITULO XIII

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR, SANCIONES Y MULTAS.

SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores en el conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control del conjunto, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y del reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. COMITÉ DE CONVIVENCIA: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia, elegido de conformidad con lo indicado en el Reglamento Interno, el cual intentará presentar

fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de éste comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de Tres (3) propietarios residentes. El comité de convivencia, en ningún caso podrá imponer sanciones, sólo podrá recomendar éstas, pero el Consejo de Administración o la Asamblea General, podrá apartarse de ésta recomendación si no está en concordancia con el reglamento o el presente manual de convivencia.

CALIDADES DE LOS INTEGRANTES: Los aspirantes a conformar el Comité de Convivencia deberán contar con el siguiente perfil:

- a)** Tener buenas relaciones humanas.
- b)** Comportarse ejemplarmente.
- c)** Poseer espíritu conciliador.
- d)** Cumplir con las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias establecidas en el reglamento.

e) Ser comprensivo, saber vivir en comunidad, ser imparcial, que dé opiniones serias y concretas.

FUNCIONES:

a) Asesorar y propender a la solución de los conflictos que se presenten entre propietarios, residentes y demás integrantes de la copropiedad de manera cordial y pacífica.

b) Recibir información por escrito de los conflictos presentados entre propietarios, residentes, Consejo de Administración y demás integrantes de la comunidad.

c) Analizar en sus reuniones cada uno de los conflictos e implementar estrategias a seguir.

d) Procurar la conciliación.

e) Levantar actas de compromiso de los casos tratados y de los acuerdos logrados.

f) Ayudar a fortalecer las relaciones de vecindad.

g) Informar a la Asamblea y al Consejo de Administración, los logros alcanzados en una forma detallada.

PROHIBICIONES.

a) El Comité de Convivencia no podrá imponer sanciones.

b) Realizar comentarios por fuera de las reuniones de dicho comité, respecto a los conflictos tratados.

c) Informar a las personas que no fueron parte en la conciliación, respecto a las medidas tomadas en las mismas.

2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE

CONFLICTOS: Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XIV

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley, en el presente

manual y en reglamentos, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación : En lugares de circulación del conjunto, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales: Como salones comunales, parqueadero de visitante, zonas de recreación.

En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

3. En el evento de actos y conductas punibles: son competentes para imponer las sanciones las autoridades respectivas, ya sean de orden local, administrativo o judicial.

4. Procedimiento para la aplicación de las sanciones. Antes de aplicar cualquier sanción, se enviará requerimiento escrito al infractor por parte del Administrador, otorgándole término prudencial para que ajuste su conducta a las normas que rigen la copropiedad. De lo contrario se desarrollará el siguiente proceso:

a). El Consejo de Administración formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento

escrito, con indicación del hecho punible o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia, indicará la posible sanción y si es el caso, la duración de la misma e indicará el plazo para la respuesta.

b). El Consejo de Administración en plazo similar, evaluará la respuesta, junto con las pruebas, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

c). Si después de éste análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho a interponer recurso de reposición durante los dos (2) días calendario siguientes, a partir de la fecha de la notificación, ante la Administración, quien tiene Tres (3) días calendario para resolver.

d). Agotado el recurso anterior, el sancionado podrá acudir durante los ocho (8) días calendarios siguientes, en apelación ante la segunda instancia

que es el Consejo de Administración, donde se decidirá en forma definitiva. Agotado éste proceso, se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional, para lo cual se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado, si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados. Todo lo escrito será recibido por el administrador, quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

e). Tribunal de Apelaciones : será el mismo Consejo de Administración del conjunto y le corresponde decidir sobre los recursos de apelación que interponga, en debida forma, el infractor sancionado por la administración.

Para efecto de las sanciones, se deben respetar los principios y normas concordantes, las que se utilizarán para todas las consecuencias legales de acuerdo a este manual de convivencia.

2. DAÑO CAUSADO, INTENCIONALIDAD Y REINCIDENCIA.

a. Daño causado: Deberá analizarse el daño causado, su intencionalidad y tener en cuenta la reparación del daño causado, para efecto de las sanciones.

b. Intencionalidad: Deberá analizarse si la conducta fue intencional o no.

c. Reincidencia: En caso de reincidencia, el Consejo de Administración, puede imponer las tres (3) clases de sanciones establecidas.

3. CONSTANCIA, CERTIFICACIÓN, PRUEBAS Y EXTINCIÓN DE LAS SANCIONES:

Las sanciones, ya sean publicación, multas o restricción al uso y goce de los bienes comunes no esenciales, deberán constar en Acta clara y expresa, debiendo el administrador certificar la sanción basado en este manual y en el reglamento interno del conjunto, de conformidad con los Artículos 58 a 62 del C.C., Título II, para hacerla efectiva y exigible extra o procesalmente.

Las sanciones se extinguen cuando se dé cumplimiento a lo establecido o por pago.

4. INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES PARA SANCIONAR:

Cuando algún integrante del Consejo de Administración o del Tribunal de Apelaciones, se encuentre involucrado con cualquier persona de las que posiblemente serán sancionadas, tenga vínculos

con los autores o partícipes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, deberá abstenerse de participar en la decisión de la sanción.

5. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO

PECUNIARIAS: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos prescritos en el Código Nacional de Policía o normas similares del presente reglamento, el Administrador podrá acudir ante la Policía y demás autoridades competentes, quienes de acuerdo a la Ley, deberán atender de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

6. PUBLICIDAD, DURACIÓN DE LA SANCION Y COPIA DE LA MISMA.

1. PUBLICIDAD: El Administrador, como responsable de la notificación de la sanción a las personas involucradas en los hechos, deberá seguir el siguiente procedimiento:

a. Notificación Personal.

b. Notificación por Edicto.

c. El término para notificar la sanción, no puede ser superior a cinco (5) días calendario, a partir de la imposición de la sanción.

2. DURACIÓN DE LA SANCION:

a. PUBLICACIÓN: La duración de la sanción de publicación, no puede ser superior a Treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador, según sea del caso.

b. MULTA: La multa no puede superar dos (2) veces el valor de una expensa necesaria ordinaria y tampoco el valor de diez (10) expensas comunes necesarias ordinarias, cuando sean sucesivas.

c. RESTRICCIÓN AL USO DE BIEN COMUN:

La duración de la sanción de restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales, no puede ser superior a treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador, impuesta por el Consejo de Administración o el Tribunal de Apelaciones, según sea el caso.

3.COPIAS DEL ACTA: El Administrador, al notificar a la persona sancionada, deberá hacerle entrega de una copia del Acta, en que conste la sanción.

4- IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario de bien privado sancionado, podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del plazo estipulado en el presente reglamento, de acuerdo a la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

El propietario, tenedor o integrantes de los órganos de control sancionado, podrá impugnar las sanciones impuestas por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. Los medios son los siguientes:

- **RECURSO DE REPOSICION:** Ante el Consejo de Administración, con el objeto de que aclare, modifique o revoque una sanción impuesta.
- **RECURSO DE APELACIÓN:** Ante el consejo de administración, con el mismo propósito del recurso de reposición.

**Este manual fue elaborado siendo miembros del
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

PRESIDENTE : ALFONSO CASTELANOS.

VICEPRESIDENTE: GUSTAVO PEÑA.

SECRETARIA: ELIANA ROA.

TESORERA: AURA LIGIA TAMAYO.

VOCAL: LILIANA DE GUEVARA.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

MARIA CAMILA CAMACHO CAMACHO.

IVAN SADOT CAMACHO MENDEZ.

ALDEMAR CASTRO.

ADMINISTRADOR

CARLOS ALBERTO ZUBIETA OLIVEROS