

**MANUAL DE CONVIVENCIA**  
**CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II**

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del reglamento de propiedad horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto por los copropietarios como por los residentes del Conjunto y sus visitantes.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben aplicar los residentes de la CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II. Este documento se convierte en una herramienta útil para todos: Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

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

Es por esto que la Asamblea de Propietarios, aprueba el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha.

Con este Manual de Convivencia se pretende garantizar los derechos de todos los residentes de **LA CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II**, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Este Manual es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

### **INTRODUCCIÓN**

La convivencia, es la acción de convivir, es decir "vivir en compañía" de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

La Ley 675 de 2001, que regula el nuevo régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: "los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores".

El punto 3 Art 2, de la misma Ley señala: "El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley".

Este Manual de Convivencia, reúne las más mínimas y elementales normas a que debe someterse cualquier comunidad además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra convulsionada sociedad.

Es necesario sensibilizarnos frente a éstas normas y hacer que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores el conocimiento de éstas, para que nunca tengamos que apelar a las sanciones legales existentes.

Para **VIVIR EN COMUNIDAD**, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras será el principio de nuestra convivencia.

### **APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL**

Para todos los días, para toda la vida y para construir un orden donde todos podamos ser felices, debemos:

1. Aprender a No Agredir al Otro. Esta es la Base de todo modelo de convivencia social.
2. Aprender a Comunicarnos. Esta es la Base de la autoafirmación personal y grupal.
3. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.
4. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es el Dialogo.
5. Recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
6. Aprender a interactuar. Esta es la Base de los modelos de relación social.
7. Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
8. Compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en la comunidad, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
9. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que al ubicarlos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue.
10. Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos los que va a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
11. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico, psicológico y de los demás.
12. Debemos por tanto, rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás.
13. No hacer justicia por mano propia.
14. También debemos aprender a cuidar el entorno.
15. Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que en ningún momento, somos superiores a ellos.
16. Por tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales.
17. Entender que el ser humano cambia a medida que su cultura se transforma.

18. Y por último, comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan validos e importantes como los de los otros.

### **COMITÉ DE CONVIVENCIA**

- a) El Comité de Convivencia es el organismo competente para atender las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida cotidiana en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta, así como los acuerdos entre las partes, y por los miembros del comité.
- b) El Comité de Convivencia es también el organismo competente para organizar, planear, diseñar todo tipo de actividades orientadas a promover, orientar y motivar una convivencia armónica, pacífica, solidaria y respetuosa entre los copropietarios y/o residentes.
- c) El Comité de Convivencia estará conformado por un número impar de por lo menos tres (3) miembros principales, quienes serán propietarios y serán nombrados por la Asamblea General Ordinaria para periodos de un (1) año y podrán ser reelegidos indefinidamente en el cargo.
- d) El Comité de Convivencia es un apoyo para la Administración y el Consejo de Administración, mediante una permanente comunicación e intercambio de ideas e información.
- e) No podrán formar parte del Comité de Convivencia los DEUDORES MOROSOS, ni quienes violen las normas del reglamento de Propiedad Horizontal o del Manual de Convivencia.
- f) El Propietario que haya sido nombrado en el comité de convivencia y posteriormente incurre en las conductas citadas en el punto anterior, automáticamente perderá su investidura.

### **Los miembros del Comité de Convivencia tendrán las siguientes funciones:**

- a) Divulgar las normas consignadas en el Manual de Convivencia y velar por su cumplimiento.
- b) Recibir y estudiar las comunicaciones escritas donde se informe de los conflictos o diferencias entre los copropietarios.
- c) Citar a las partes para conocer los hechos, máximo dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de la comunicación.
- d) Hacer concurrir a quienes, en su criterio, deban asistir al comité para aclarar los hechos.
- e) Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites de las funciones del Comité de Convivencia.
- f) Motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo con base en los hechos tratados en la audiencia, buscando siempre que las partes continúen con su relación en términos de respeto, cordialidad y tolerancia mutua.
- g) Formular propuestas de arreglo.
- h) Levantar el acta de la reunión de convivencia.
- i) Registrar en el acta los compromisos de cada una de las partes.
- j) Verificar el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes.
- k) Presentar y realizar actividades de difusión y promoción dentro del Conjunto que permitan a todos los copropietarios conocer las normas de convivencia.
- l) Organizar conjuntamente con el Administrador, actividades que permitan fomentar la buena vecindad.

Presentar mensualmente al Consejo de Administración y a la Administración informe sobre las gestiones realizadas en el período respecto de la convivencia en el Conjunto.

**El acta de acuerdo entre los vecinos que levante el Comité de Convivencia, deberá contener mínimo los siguientes puntos:**

- a) Lugar, fecha y hora de la reunión.
- b) Identificar quienes participan de la reunión.
- c) Señalar quienes y porque razón fueron citados a la reunión.
- d) Señalar brevemente los hechos objeto de la reunión.
- e) Consagrar de forma clara los compromisos que cada una de las partes asume.
- f) Firmar el acta por quienes intervienen.

## **CAPITULO I GENERAL DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES**

ART.1: Los derechos, deberes, obligaciones, prohibiciones y faltas de los copropietarios residentes y visitantes, son todos los enunciados inscritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura pública No 1685 de marzo 29 de 2011) y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, así como la jurisprudencia y sentencias emitidas por las diferentes Cortes sobre todo lo que concierne a la propiedad horizontal en Colombia.

ART.2: Este manual de convivencia es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios, residentes y visitantes de la copropiedad.

ART.3: Todo propietario, residente o visitante podrá hacer buen uso de las áreas comunes, siempre y cuando sus actividades no sean de mala conducta, escandalicen o perturben la tranquilidad de los residentes de la copropiedad.

ART.4: Las unidades privadas de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes 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.

ART.6: Todo propietario, tenedor o residente es solidariamente responsable por los daños que cause a los bienes comunes, o bienes privados de otros residentes; él o cualquiera de sus invitados; estos daños serán valorados por la Administración o perito competente, siguiendo el conducto regular con el responsable de dicho evento o de quien autorizó su ingreso al conjunto. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es solidariamente responsable de las acciones y del comportamiento de éste y debe someterse al presente manual.

ART.7: La Administración publicará en la cartelera de uso común el manual de convivencia, se enviara una copia del mismo por medio magnético, en caso de ser solicitado se entregara una copia física o magnética de acuerdo a la solicitud en la oficina de administración. 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 o quien haga sus veces.

ART.8: La no lectura o comprensión de este manual **NO** exime a ningún propietario, arrendatario, visitante o usuario del conjunto con el cumplimiento de sus deberes y derechos de convivencia aprobados para el conjunto residencial **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II.**

## **CAPITULO II DE RECEPCIÓN, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL CONJUNTO.**

ART.9: En todo momento las puertas de acceso al Conjunto deberán permanecer cerradas y la recepción bajo ninguna excusa debe permanecer sola. Los Guardas de Seguridad deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el Conjunto para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

ART.10: El encargado de recepción atenderá el citófono o teléfono debiendo emplear un buen vocabulario y sin excepción todo visitante debe ser anunciado al apartamento donde se dirija.

ART.11: El encargado de la recepción debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de los apartamentos, consignarlo en la planilla de visitantes y entregar una escarapela de visitante correspondiente previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

ART.12: Por ningún motivo les está permitido al personal de recepción leer o dejar leer a terceros el correo, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia, así como mantener estricto cuidado con la entrega de la misma, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes.

ART.13: Los Guardas de Seguridad deben responder por la imagen de aseo y orden de portería y evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden. El baño para su uso debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones.

ART.14: Cada Guarda de Seguridad debe dejar por escrito todas las razones y eventos pendientes para que el Guarda que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de las situaciones que se pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna.

ART.15: Se debe respetar la señalización ubicada en los ingresos al conjunto y no transitar por donde el ingreso es prohibido.

ART.16: Se prohíbe el uso de los accesos al Conjunto y de la recepción como zonas de juego y de recreación.

ART.17: Se prohíbe el uso de los accesos al Conjunto y de la recepción como zona de depósito, ventas o fines comerciales.

ART.18: El teléfono de la recepción no es un teléfono público y por tal motivo, no debe ser utilizado por personas diferentes al personal autorizado por la Administración o la firma de Vigilancia, ni tampoco debe ser utilizado para entablar conversaciones sociales; su uso debe limitarse a llamadas urgentes y necesarias para el buen funcionamiento de la portería y administración.

## **CAPITULO III DE PARQUEADEROS Y DEPOSITOS**

ART.19: Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad o a su asignación y su ficha correspondiente.

ART.20: El Guarda de Seguridad jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario tenedor del mismo.

ART.21: Cuando el propietario o tenedor del parqueadero ceda su uso temporal o permanente, será solidariamente responsable por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de leyes o del presente reglamento, ya que sus normas obligan, no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre o por autorización de éste ocupan la respectiva unidad privada.

En el evento que dentro del contrato celebrado por el propietario del parqueadero y el arrendatario u ocupante del mismo, no se pacte el respeto al cumplimiento del presente reglamento, no exonerará al arrendatario u ocupante del mismo que se le impongan las sanciones establecidas.

ART.22: En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil, (bicicletas, patines, etc.), reuniones o actividades diferentes a su finalidad.

ART.23: En las Zonas de parqueo de la copropiedad, queda prohibido realizar reparaciones o mantenimiento a los vehículos, excepto el necesario para desvararlos.

ART.24: Está prohibido realizar el lavado de vehículos, Motos, Bicicletas, dentro y frente del Conjunto.

ART.25: Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores (automóviles y/o motocicletas) sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, alarmas molestas que se disparen sin ningún motivo, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. **En** caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal y/o Código de Policía.

ART.26: El procedimiento anterior se aplicará a los propietarios o arrendatarios, cuyos vehículos presenten fuga de aceites, gasolina o fluidos que deterioren el área de parqueadero, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

ART.27: Queda prohibido parquear vehículos dentro de la copropiedad que superen 1.5 toneladas. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.10 metros de altura.

ART.28: Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas; además se preceptúa que únicamente un vehículo o motocicleta se podrá estacionar dentro del parqueadero.

Parágrafo Transitorio: Tan pronto se haya recibido formalmente los parqueaderos para motocicletas, el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir en este aspecto.

ART.29: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que la administración determine, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

ART.30: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración o supervisor de vigilancia, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. En caso de ingreso temporal de otro vehículo, solo el propietario podrá autorizar su ingreso.

ART.31: Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.

Parágrafo: De conformidad con el Reglamento Interno del Conjunto-Capítulo IV, Núm. 9., **"únicamente los propietarios de parqueaderos podrán utilizar su muro para poner bicileteros de ganchos"**.

ART.32: Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave, no dejando paquetes a la vista en su interior o elementos de valor que sean llamativos.

ART.33: Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la empresa de vigilancia y a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes, a fin de iniciar la investigación correspondiente y determinar quién o quiénes son las personas que deben responder por los daños ocasionados.

ART.34: Se cobrará un alquiler por cada uno de los parqueaderos de visitantes para automóviles y motocicletas después de dos (2) horas de permanencia cuyo valor se establece en los siguientes términos y cuantías:

- a) Para los automóviles se cobrará luego de las dos (2) primeras horas gratis, \$2000 por cada hora o fracción desde las 8:00 a.m. hasta las 8:00 p.m. 3 horas
- b) Si las dos (2) primeras horas gratis finalizan después de las 8:00 p.m. o comienzan a correr después de la hora antes determinada, a partir de la fracción u hora siguiente, se cobrará por cada hora o fracción \$3.000.
- c) Si el visitante requiere el parqueadero para el automóvil por más de veinticuatro (24) horas, el propietario o inquilino del inmueble, deberá avisar al supervisor de vigilancia, siendo la tarifa única por veinticuatro (24) horas de \$20.000.
- d) Para los motociclistas se cobrará luego de las dos (2) primeras horas gratis, \$1.000 por cada hora o fracción desde las 8:00 a.m. hasta las 8:00 p.m.
- e) Si para los motociclistas las dos (2) primeras horas gratis finalizan después de las 8:00 p.m. o comienzan a correr después de la hora antes determinada, a partir de la fracción u hora siguiente, se cobrará por cada hora o fracción \$1.500.
- f) Si el visitante requiere el parqueadero para las motocicletas por más de veinticuatro (24) horas, el propietario o inquilino del inmueble, deberá avisar al supervisor de vigilancia, siendo cada tarifa de \$10.000.
- g) En todo caso solo el disfrute gratis de las dos (2) primeras horas tanto para los automóviles como motocicletas, se hará por una (1) sola vez en el día, lo que significa que si existe un segundo ingreso dentro del mismo día comprendido hasta

las 12:00 p.m., se cobrará en los términos establecidos dentro de los literales a), b), c), d), e) y f). Para todos los efectos de los literales anteriores, nunca se pagará más de \$20.000 hasta 24 horas.

**Parágrafo:** Cuando se exceda el uso del parqueadero de visitantes en setenta y dos (72) horas, deberá existir autorización escrita por parte de la administración. En todo caso el propietario u arrendatario quien requiere el préstamo o alquiler del parqueadero de visitantes, es solidario por el pago de la tarifa establecida; si no cancela el visitante, el valor será cargado a la cuenta por concepto de administración del apartamento.

Art. Adicional:

ART.35: La asignación del parqueadero para visitantes dependerá directamente de la administración en línea con los requisitos establecidos por el Consejo de Administración. Las personas que no estén a paz y salvo por cualquier índole no tendrán derecho a parqueaderos para sus visitantes.

ART.36: Únicamente tiene derecho a ingresar un carro por parqueadero adquirido mediante escritura pública y registrada ante la administración del Conjunto. Propietarios con dos o más carros deben arrendar sus parqueaderos y reportarlos a la Administración para que le sea asignado el documento de ingreso respectivo.

ART.37: Queda prohibido utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

ART.38: Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.

**Parágrafo:** La energía de los depósitos, parqueaderos y demás zonas comunes de los sótanos, pertenecen a la copropiedad, por ello no podrá utilizarse para el uso privado de los residentes. En caso de utilizarse, será sancionado el propietario o arrendatario, conforme lo establecido dentro del Capítulo XXIV del presente manual de convivencia.

ART.39: Los muros divisorios de los depósitos y de fachada no podrán modificarse.

#### **CAPITULO IV SOBRE LAS VENTANAS Y FACHADAS EXTERIORES.**

ART.40: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas u otros sitios. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

ART.41: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

ART.42: Está prohibido arrojar basuras, agua o cualquier objeto por las ventanas de los apartamentos.

ART.43: Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior del Edificio, incluyendo la ventanería, sin la debida autorización. Para hacerlo se debe presentar a la Administración el proyecto de modificación, el cual, a su discrecionalidad, deberá ser llevado a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

## **CAPÍTULO V DE TRASTEOS O MUDANZAS.**

ART.44: Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto en cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ART.45: Todo trasteo de entrada o salida del conjunto deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo un paz y salvo expedido por la Administración.

**La entrada y salida de trasteos solo se podrá realizar en el horario establecido de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y sábados 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Por ninguna circunstancia se podrán realizar los Domingos y días festivos.**

ART.46: 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 y depositará, previamente al mismo en la Administración, una suma equivalente al mayor canon de administración mensual vigente, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, si este depósito no alcanza a cubrir el daño, se cobrará el excedente en el momento o en la cuota de administración.

PARÁGRAFO: Este depósito será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador o de quien haga las veces de observador (Guarda de Seguridad).

ART.47: Para poder iniciar y realizar los trasteos solo se podrá utilizar un (1) ascensor el cual será en todas las torres el número 1, y este deberá tener el protector respectivo para evitar rayones, daños y deterioro, previa colocación por parte del vigilante en turno y supervisión posterior al trasteo por parte del coordinador de vigilancia.

ART.48: Ningún vehículo cargado con trasteos podrá ingresar al conjunto, ni obstaculizar las entradas y salidas del mismo.

## **CAPÍTULO VI DE COMPORTAMIENTO EN ÁREAS COMUNES.**

DEFINICIÓN: Los ascensores son elementos destinados al transporte vertical de personas, con paradas por piso. Por tal motivo, han sido considerados en el reglamento de propiedad horizontal, como bienes comunes esenciales para existencia, conservación, seguridad y salubridad de la copropiedad. Esta condición, obliga a la administración y a los propietarios a mantener un cuidado extremo con estos equipos.

ART.49: Los ascensores no podrán ser usados para transporte de elementos distintos a las personas, salvo la existencia de una autorización de la administración y a la instalación de los protectores de cabina, de manera previa al transporte de los elementos. En caso de ser omitido estos requisitos, el propietario o usuario del ascensor será el responsable directo de los daños ocurridos y deberá proceder a la cancelación de estas reparaciones en el menor tiempo posible, puesto que este es un bien común esencial.

ART.50: DISPOSICIONES ESPECIALES: Los ascensores tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- No se permite el ingreso de objetos de gran volumen que obstaculicen el ingreso y salida de la cabina, en caso de emergencia.
- Para el transporte de objetos de estas características, o de gran peso o con aristas filosas, se deberá informar a la administración con anterioridad, para proceder a instalar los protectores de cabina.
- No se puede bloquear el ascensor para que sea usado para carga de elementos desde o hacia los apartamentos por parte de contratistas. Los elementos para trabajar al interior de las unidades privadas deberán ser transportados por las escaleras.
- No se puede bloquear el ascensor por ningún motivo, como lo es para el transporte de mercado, considerando que se deben utilizar los carritos previstos únicamente para este fin, toda vez que si se bloquea el ascensor por un periodo de tiempo prolongado se podrá generar un daño al elevador.

## **CAPÍTULO VIII BICICLETERO**

ART.51: La Administración mantendrá una zona dispuesta como bicicletero, con los medios necesarios para la seguridad y control de los mismos. La seguridad de las bicicletas correrá por cuenta de los Guardas de Seguridad que se encuentren de turno. Este sistema comenzará a regir, una vez se cuente con este espacio debidamente acondicionado para tal efecto, y se proceda a la carnetización de las bicicletas que estarán ubicadas en el mismo. El Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir en este aspecto.

Parágrafo: Una vez entren en funcionamiento los bicicleteros, la administración y la empresa de vigilancia no se harán responsables por las bicicletas que dejen sus propietarios en parqueaderos o zonas no determinadas para ello.

## **CAPÍTULO IX CARRITO DE MERCADO**

ART.52: Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes, para la evacuación de los mercados desde los sótanos de parqueaderos y/o entrada principal o recepción del conjunto hasta sus unidades privadas. Esta condición, no significa que se use este elemento y se deje abandonado en los corredores de los pisos o se guarde al interior de los apartamentos, ya que es requerido por los demás copropietarios.

ART.53: Los carros de mercado tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- a) No se permite el abandono de estos elementos en las zonas de parqueadero o en los corredores de los pisos.
- b) No se permite el transporte de objetos de gran volumen o peso, ya que se genera daños en los rodamientos de los carros de mercado.
- c) No se permite dejar el carro del mercado en el interior del ascensor.
- d) El carro de mercado debe ser ubicado, después de ser usado, en el sitio establecido para ello, garantizando el uso inmediato de otro residente.

- e) No se permite guardar los carros de mercado al interior del apartamento, así sea de manera temporal.

## **CAPITULO X DE ASEO Y CONSERVACION DE AREAS COMUNES.**

ART.54 : Cada unidad o torre es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, ascensores, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras temporal o permanentemente en los pasillos, puntos fijos y ascensores.

PARÁGRAFO: Queda expresamente prohibido dejar caer o arrojar desde pisos superiores, cualquier elemento como ropas, utensilios, basuras, papeles y demás elementos que incomoden y causen daño o perjuicio a los residentes. En especial se prohíbe arrojar colillas de cigarrillo por las ventanas de la cocina y/o cuarto de ropas ya que en el primer piso de estas quedan los contadores y válvulas de gas.

PARÁGRAFO 2: Queda prohibido lavar ventanas y fachadas con agua arrojada donde salpique, escurra y ensucie las fachadas de los apartamentos de los pisos inferiores.

ART.55: Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, que no presenten fisuras o perforaciones, las cuales deben ser depositadas en las canecas ubicadas en el cuarto de basuras o lugares designados para ello.

**Parágrafo Transitorio:** Tan pronto se haya recibido formalmente el centro de acopio de basuras, el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir en este aspecto.

ART.56: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.57: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente por la conservación, el mantenimiento y limpieza de dichas áreas. Evitando ejecutar acciones que contraríen dicho mantenimiento.

ART.58: La cartelera comunal tendrá espacio para avisos clasificados de los residentes del conjunto, con autorización de la Administración y formato establecido para tener unificado la exhibición de estos.

ART.59: Está prohibido colocar materas o plantas en los puntos fijos o corredores. La decoración compete a todos los propietarios y no a uno en particular.

## **CAPITULO XI DE MASCOTAS O ANIMALES DOMESTICOS.**

**CONSIDERACIÓN:** Para algunos residentes las mascotas son una necesidad espiritual y psicológica para compartir afecto. Otras las requieren para complementar alguna discapacidad física. Es por ello que la comunidad **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II**, ha aceptado la presencia de mascotas dentro de la copropiedad bajo determinados parámetros de manejo y comportamiento.

**FACILITACIÓN:** Para la facilitación de las necesidades individuales descritas y al mismo tiempo, para propiciar la mejor convivencia y entendimiento entre los copropietarios en general, ha acordado establecer normas como la forma de ser tratadas, cuidadas y manejadas las mascotas que los residentes tienen actualmente. Además para el buen desempeño, ha considerado que es necesario implementar reglas de comportamiento y normas encaminadas a evitar la afectación de la armonía y la tranquilidad, especificando los procedimientos a seguir mediante parámetros claros, aceptados y preestablecidos por toda la comunidad.

**ESPIRITU DE LA ARMONÍA,** La intención de estas normas es primordialmente facilitadora y preventiva. El solo hecho de ser compartida por la comunidad ya es, de por sí, una acción ilustrativa que alerta y previene las molestias o desacuerdo que el inapropiado manejo de las mascotas pueden generar entre los amistosos residentes. Únicamente para los casos poco corrientes se establecen acciones de exigencia amigable y sin intención recriminatoria o descalificante. La intención es generar la mejor armonía entre una población dispuesta a la vida de la comunidad con propiedad compartida. Forma de convivencia muy propia de las personas con altos niveles de educación y socialización.

**EFFECTO ADICIONAL DE LA NORMA** La valorización de las propiedades de la CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II, depende primordialmente de la opción general que se forma el público sobre la calidad de vida que se disfruta dentro de la Urbanización, y esta proviene de la armonía y la educación de los habitantes, más que de la apariencia física y los acabados arquitectónicos. Las personas y las normas que favorecen la convivencia elevan el valor de la copropiedad, además de construir el apreciado bien de la tranquilidad.

**LIMITE DE LA NORMA** Las normas y procedimientos de convivencia establecidos por la comunidad para su régimen interno, son reglas que de ninguna forma restringen o modifican los derechos y deberes superiores que tienen los ciudadanos ante las leyes dictadas por las autoridades del gobierno. Por el contrario, complementan y perfeccionan su cumplimiento, facilitando y ampliando su rango de acatamiento, propiciando mejor armonía entre las personas.

**NORMAS GENERALES RESPONSABILIDAD COMPARTIDA:** El adecuado trato de las mascotas en la Urbanización es una responsabilidad y una obligación comunitaria. Por eso es un deber compartido entre todos los residentes, copropietarios y la administración, en forma general; y en segundo término por los responsables de las mascotas, de manera particular. A los primeros les obliga a informar las faltas y vigilar que la administración vele y exija el cumplimiento de las normas. A los segundos el compromiso de cumplir las reglas de convivencia, siendo esa la forma de expresión de su sentido de solidaridad y pertenencia con la comunidad: copropietarios y residentes.

**RESPONSABILIDAD PARTICULAR:** Es derecho y obligación de la administración de la CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II en todos sus niveles, el reportar y exigir el cumplimiento de estas normas. Normas que son complemento de las ya establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de las que exige la ley. Dicha obligación se fundamenta en la voluntad común de la Asamblea General de Copropietarios, como máximo organismo administrativo. Por tal razón, dicha obligación se extiende al Consejo de Administración y por último al(a) Administrador(a) y al personal bajo su cargo directo o contratados, tales como Seguridad, Aseo, Mantenimiento y operarios generales.

**VIGILANCIA, RESPALDO Y COLABORACIÓN:** El personal de Aseo, Vigilancia y Seguridad tienen el respaldo del Consejo de Administración y del(a) Administrador(a) de exigir el cumplimiento de dichas normas y reportar cualquier suceso con las mascotas o personas del conjunto. La empresa de seguridad y su personal son solidarios con el CONJUNTO CIUADDELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II y por ello es importante su participación no solo en los aspectos puramente de protección sino de armonía y convivencia dentro de la comunidad donde ellos prestan sus servicios.

De la misma manera ellos requieren de nuestro apoyo y aceptación, facilitándoles su labor en forma proactiva, actitud receptiva y colaboradora. Con nuestra pasividad, indiferencia o comportamiento reactivo, hacemos difícil, obstaculizamos o impedimos el logro de los objetivos encomendados.

**ACATAMIENTO ACTIVO Y PASIVO:** El seguimiento de las normas es una obligación de doble aspecto: Es un deber activo por parte de quienes las cumplen y de quienes las demandan el acatamiento. Y es deber pasivo de todos los residentes y funcionarios, como parte de sus obligaciones con la solidaridad comunitaria y el espíritu cívico, no solo el evitar el incumplimiento de las normas sino el informar cuando no se cumplen.

**DEBER COMUNITARIO:** El adecuado manejo de las mascotas es un deber que compete a toda la comunidad de Residentes, ya sean propietario o tenedor y a los funcionarios de la administración por tratarse de un asunto de interés general que fortalece la buena convivencia grupal. Se falta al espíritu de las normas y su observancia, tanto por incumplimiento como por no informar. La omisión al respecto es una facilitación del deterioro de la armonía y la concordia de la vida en comunidad.

ART.60: **REGISTRO:** Para disponer de mascotas dentro del Conjunto, el responsable tiene que hacer un registro de ellas en la administración firmando un compromiso de aceptación de las normas, los derechos y los deberes establecidos en la ley y el **MANUAL DE CONVIVENCIA** con las respectivas sanciones en caso de incumplimiento.

ART.61: **NORMAS DE GOBIERNO:** Las mascotas deben seguir las normas sanitarias que al respecto han dictado las autoridades de gobierno, tales como las vacunas, control de plagas, parásitos o enfermedades contagiosas, tanto entre ellos como las de transmisión hacia humanos. Dichas exigencias deben ser documentadas y debidamente certificadas por las autoridades sanitarias competentes en salud humana o animal del municipio o el área metropolitana. Constancia que el Residente se obliga a entregar en la Administración. La tenencia de mascotas y las responsabilidades que implican, están reguladas a nivel nacional por la Ley 675 de 2001 y el Nuevo Código de Policía y Convivencia.

ART.62: **AFECTACION PERSONAL:** Es obligación de los dueños de mascotas impedir que las mascotas, con su comportamiento, sean motivo de algún riesgo o causen temores a las personas, especialmente a los niños o personas mayores. Aunque su actitud sea natural, conocida y amigable, para su propietario, para algunos, especialmente quienes no las conocen, pueden no serle amistoso o causar aprehensión a los residentes o en especial a los invitados.

ART.63: No está permitido usar las áreas comunes de la **CIUDADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II**, destinadas para las actividades recreativas, deportivas, de descanso, de tránsito y de esparcimiento de los residentes, para actividades de paseo y distracción de las mascotas.

ART.64: Para el tránsito entre las Unidades Básicas de Copropiedad, apartamentos, ascensores, áreas comunes y las áreas públicas externas del Conjunto, es absolutamente indispensable el uso de los elementos de seguridad tales como los arneses, las correas, los bozales, etc., sin importar la raza con el fin de prevenir riesgos u hostilidad contra las personas o entre ellas mismas.

ART.65: **PELIGRO POTENCIAL:** Por el riesgo que entraña la desmesurada fuerza y la actitud reactiva repentina que han demostrado algunas mascotas en muchas circunstancias, se vigilará la tenencia de las siguientes razas: **American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pitt Bull Terrier, American Pitt Bull Terrier, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, las cuales deben cumplir con todas las disposiciones establecidas dentro del Código de Policía y Convivencia.** De igual forma las de comprobada peligrosidad tales como serpientes, arañas. Insectos o demás

animales que son reconocidos de riesgo potencial a los seres humanos, o aquellos de tamaño excesivo no apropiado para la convivencia dentro de los apartamentos.

**ART.66: TRANSPORTE Y ACCESOS:** Las mascotas se podrán transportar únicamente en el ascensor Nro. 1 de cada torre, y sus propietarios deberán evitar que estas ensucien el ascensor. Siempre tendrán prelación en el uso del ascensor, el residente y en especial los niños que se transporten.

No está autorizado el transporte de mascotas en los ascensores con menores de edad como responsables.

Para todos los efectos se reitera que cualquier canino que ingrese al ascensor, siempre debe llevar bozal y trailla, sin importar su raza o tamaño.

**ART.67: CALMA RESIDENCIAL:** Los propietarios o responsables de mascotas deben evitar que ellas causen molestias al vecindario con ruidos estridentes e insistentes, en especial durante la noche, de no hacerlo se constituye en una falta grave que será sancionado.

**ART.68: MANEJO DE DESECHOS** Ninguna área común del conjunto está destinada para que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas, por lo tanto, es obligación del tenedor de mascotas trasladarlo fuera del conjunto evitando que causen malos olores, especialmente en los accesos de entrada a las torres, los entresijos, los ascensores, los estacionamientos, los prados, los jardines, las áreas infantiles y las zonas de recreación comunitaria. Para impedir ensuciar las áreas comunes, el responsable debe tener los elementos necesarios para disponer en forma higiénica de los desechos animales, de no hacerlo se constituye en una falta grave que será sancionado con una multa.

Los desechos no pueden ser arrojados en las canecas públicas o recipientes recolectores de basura de uso general, ni en las zonas comunes, porque son una desagradable contaminación. Ellos deben ser desechados por los sanitarios o empacados cuidadosamente y llevados a los contenedores ubicados en los cuartos de almacenamiento de desechos de cada torre.

**ART.69: MASCOTAS INVITADAS:** Los residentes son los responsables de que los invitados con mascotas cumplan estas mismas normas internas y en caso de que se incurra en actos susceptibles de sanción o multa, el propietario o arrendador responderá por el pago de la misma.

**ART.70: LIMPIEZA E HIGIENE:** Si por alguna razón no puede impedir la deposición en las áreas compartidas, el responsable debe limpiar lo necesario para que no queden olores residuales desagradables y manchas. Al no limpiar dicho evento se aplicará la sanción correspondiente. No es deber del personal de empleados del aseo general, la limpieza de esos desechos y menos durante la jornada laboral.

Las mascotas deben mantenerse en adecuado aseo de tal forma que no expidan malos olores. El dueño es responsable del estado de salud y las consecuencias que ello tenga en los demás habitantes del Conjunto, especialmente las enfermedades transmisibles por su medio a los humanos, de no hacerlo se constituye en una falta grave que será sancionado con multa.

**ART.71: ACOMPAÑAMIENTO** Las mascotas demandan una estrecha y cercana supervisión por su comportamiento natural que podría afectar la vecindad. Pueden ser un potencial peligro si son dejadas en compañías de niños pequeños. Las mascotas deben ser sacadas y transportadas al interior del conjunto por mayores de edad responsables del comportamiento de estas.

**ART.72: INGRESOS PROHIBIDOS:** Se prohíbe el ingreso de mascotas al gimnasio, salón social, parque infantil, los cuartos de máquinas de los ascensores, motobombas, basuras, subestaciones de energía, contadores de gas, electricidad y agua, los fosos de los elevadores, los tanques de agua potable, la planta eléctrica, los transformadores, las subestaciones eléctricas, zona BBQ y las azoteas de los edificios. En general a lugares donde puedan ocasionar un grave accidente tanto a los animales como a los equipos. En caso de un accidente, no se intentará el rescate por propios medios sino con ayuda de personal especializado en atención de emergencias.

**PARAGRAFO:** Solo las mascotas con entrenamiento especial para acompañamiento de personas discapacitadas podrán ingresar a las áreas sociales previo aviso a la administración.

**ART.73: CUIDADO DE MASCOTAS:** Por ningún motivo se encargará el cuidado de mascotas al personal de vigilancia, en las porterías o los empleados de servicios generales.

**ART.74:** La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía y Convivencia. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia.

**PARÁGRAFO:** Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete 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 vacunas.

## **CAPITULO XII DEL SALON SOCIAL Y BBQ**

**ART.75:** El Salón Social y la zona BBQ, podrán ser alquilados únicamente a propietarios o residentes de la copropiedad, previa solicitud presentada con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico, de la cual se debe dejar constancia escrita o por correo electrónico.

Se cobrará el alquiler del salón social en los siguientes términos y cuantías:

- De lunes a viernes hasta las 5:00 PM (días hábiles), se cobrará por horas siendo su valor unitario por hora será de \$30.000.
- Los viernes después de las 5:00 PM, sábados, domingos y festivos, sólo se alquilará por un tiempo mínimo de tres (3) horas el salón social, siendo su costo por las tres (3) horas \$90.000.
- Cuando se alquile por tiempo superior a tres (3) horas y hasta seis (6) horas, el costo será de \$120.000.
- Cuando se alquile por tiempo superior (6) horas y hasta nueve (9) horas, el costo será de \$150.000.
- Cuando se alquile por tiempo superior a nueve (9) horas y hasta doce (12) horas, el costo será de \$210.000.
- Cuando se alquile por la jornada comprendida entre las 8:00 AM y las 10:00 PM el costo será \$240.000.
- Cuando se alquile por la jornada comprendida entre las 8:00 AM y las 12:00 PM el costo será \$270.000.

A partir del 1° de enero de 2018, estos valores se incrementaran de conformidad con el IPC decretado por el Gobierno Nacional y se redondearán al múltiplo de mil más cercano.

PARAGRAFO TRANSITORIO: Teniendo en cuenta que actualmente la CONSTRUCTORA AR, está desarrollando obras de adecuación de salones comunales y gimnasio y en caso que los espacios se modifiquen, el Consejo de Administración ajustará o determinará los valores proporcionalmente a las nuevas construcciones o sus ampliaciones o ajustes.

PARÁGRAFO 1: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

PARÁGRAFO 2: El propietario o arrendatario de la copropiedad quien alquile el salón social, se compromete a entregar debidamente aseado el salón o cancelar por dicho concepto la suma de \$40.000. El estado del salón y sus elementos, deberán ser entregados en las mismas condiciones recibidas a la administración o a quien ella delegue.

PARAGRAFO 3: El valor del alquiler del salón social será cancelado con 8 días de antelación al evento previa consignación de su valor respectivo en la cuenta bancaria del conjunto.

ART.76: El propietario o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará por la Administración al entregar el salón.

PARÁGRAFO 1: El propietario o arrendatario de la copropiedad quien alquile el salón social, debe dejar un depósito como garantía por los posibles daños que pudiese ocasionar dentro del salón social, ya sea a los bienes que lo integran o su estructura física, este dinero será reembolsado dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al evento. El valor para el año 2017 será de \$200.000, el cual será incrementado a partir del 1° de enero de cada año de conformidad con el IPC decretado por el Gobierno Nacional y se redondeará al múltiplo de mil más cercano.

ART.77: El horario de uso del Salón Social será el siguiente:

- Los días lunes, martes, miércoles y jueves desde las 8:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.
- Los días viernes, sábados y cualquier día anterior a festivo desde las 8:00 a.m. hasta las 24 horas, aclarándose que todos los días festivos incluyéndose el domingo, el servicio será hasta las 8:00 p.m.

ART.78: El horario de uso del BBQ será el siguiente: viernes, sábados, Domingos y Festivos de 10:00 a.m. a 7:00 p.m.; además se aclara que siempre el BBQ se alquilará únicamente con el salón comunal.

ART.79: No se debe exceder los límites de ruido permisible determinados por el DAMA.

PARÁGRAFO: Ante la queja de un residente por exceso de ruido o por situaciones que afecten la tranquilidad y pacífica convivencia, el Guarda de Seguridad llamará la atención al responsable del uso del salón social y en caso de reincidir estará autorizado para ejecutar las acciones pertinentes y dar por terminado el evento, conforme a lo consagrado dentro del Código Nacional de Policía y Convivencia.

**ART. 80: No se autorizará el alquiler del Salón Social para eventos de contribución, eventos políticos, ni para celebración de ritos religiosos. NOTA: Únicamente para eventos de contribución cuando sean para beneficio de la copropiedad.**

### **CAPITULO XIII DEL GIMNASIO.**

ART. 81: Se debe realizar preinscripción de los interesados en la administración para el uso del gimnasio. Para ello se debe estar al día con las obligaciones pecuniarias o no pecuniarias con la administración.

ART. 82: Solo pueden hacer uso del gimnasio los propietarios, arrendatarios o residentes del conjunto CIUADELA PARQUE CENTRAL DE OCCIDENTE ETAPA II.

ART. 83: Para la aprobación de la inscripción y uso del gimnasio se debe estar al día por todo concepto en la administración y pagar una mensualidad que se utilizará para el mantenimiento y pago de instructores del mismo.

**Parágrafo Transitorio:** Tan pronto se haya recibido formalmente el gimnasio, el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia fijará el procedimiento a seguir en este aspecto, quienes estudiarán la posibilidad de entregarlo en comodato o ser administrado por la copropiedad.

En caso de decidirse que la administración del gimnasio sea por la copropiedad, el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia regulará no solo el valor de la mensualidad sino también cualquier otro requerimiento que no quede establecido dentro del presente capítulo.

ART. 84: Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ART. 85: El horario de uso del gimnasio será de lunes a sábados de 5:00 AM hasta las 10:00 PM y domingos y festivos de 8:00 AM a 1:00 PM.

ART. 86: Las máquinas y demás elementos del gimnasio deben dejarse en perfecto estado de aseo y mantenimiento una vez se hayan utilizado.

ART. 87: Los daños a equipos o locación serán cargados a nombre del último usuario, previa inspección de la administración o al usuario que haya sido captado con las cámaras donde se evidencie el mal uso de la máquina o locación.

### **CAPITULO XIV DE OTROS SALONES SOCIALES, JUEGOS INFANTILES**

ART. 88: Las demás zonas y salones sociales, entre otras solo podrán ser utilizadas por los propietarios, arrendatarios o residentes del conjunto.

ART. 89: Una vez entren en funcionamiento estos espacios debe crearse y cumplirse un reglamento de utilización de los mismos que permita su conservación, mantenimiento, adecuación y dotación que permita un buen uso de los mismos.

ART. 90: Todos los residentes deben velar por el buen uso y estado de estos espacios, y los niños que utilicen los juegos o parques infantiles (menores de 12 años), deberán estar acompañados por adultos que respondan por su comportamiento.

PARAGRAFO: Los daños causados a los aparatos mecánicos o juegos estarán bajo la responsabilidad de los padres de los niños-

## **CAPITULO XV DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS**

ART. 91: El interesado en practicar la reparación o adecuación locativa a su unidad privada deberá informar previamente con dos días de antelación a la Administración citando los nombres y números de cedula de los obreros, el propietario será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ART. 92: El horario para adelantar reparaciones locativas. Será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos.

PARÁGRAFO 1: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.

PARÁGRAFO 2: Los desperdicios de obra, muebles y enseres, son responsabilidad del propietario y en ningún caso deberá llevarse al depósito de basuras ni dejarlo en las áreas comunes. En caso de incurrir en esta conducta se sancionará en los términos establecidos dentro Código de Policía y Convivencia y el presente manual de convivencia.

PARÁGRAFO 3: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

PARÁGRAFO 4: En caso de presentarse daño, deterioro o suciedad en las áreas comunes el residente deberá asumir el costo de los arreglos y limpieza de los mismos.

PARAGRAFO 5: Propietarios y residentes serán solidariamente responsables por los daños que se puedan causar a otras unidades privadas o zonas comunes al realizar las reparaciones

PARAGRAFO 6: No se permiten realizar obras que afecten la estructura de los edificios, o que modifiquen las fachadas. En caso de afectarse la fachada, la puerta principal o la puerta del depósito, invocando la necesidad de reforzar la seguridad del bien inmueble del copropietario, deberá informar ante la administración con el objeto de acordar los parámetros comunes de mejoras.

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

ART. 93: El personal que presta sus servicios en la copropiedad, los propietarios, residentes y visitantes, deberán observar y velar para que se cumplan las siguientes normas de seguridad:

- a) 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.
- b) Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada y será registrado por el personal de vigilancia.
- c) Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores o cualquier equipo electrónico, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- d) Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y/o residentes y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- e) Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- f) Queda prohibido al personal de vigilancia y servicios generales suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- g) El comportamiento del personal de vigilancia y servicios generales 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.
- h) 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.
- i) El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- j) El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- k) 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. Cabe resaltar que la correspondencia de propietarios morosos, no se incorporará dentro del respectivo casillero y por el contrario, se dejará dentro de una caja a disposición de dichos propietarios en la recepción o lobby.
- l) Queda prohibido a los señores Guardas de Seguridad guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes.
- m) En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).
- n) 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, dejando informe escrito en la minuta diaria.
- o) 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 la misma, como a los órganos de Administración.
- p) 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 por el presente manual.
- q) 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 horarios diferentes a los establecidos.

- r) La empresa de vigilancia se responsabiliza de mantener las veinticuatro (24) horas, personal observando las imágenes de las cámaras de seguridad, para lo cual se compromete a informar cualquier anomalía presentada dentro de las áreas comunes, como lo son hurtos, daños, o actividades prohibidas conforme lo establecido dentro del presente reglamento susceptibles de sanción o amonestación o dirigidas a la afectación de cualquier residente. En caso de exigirse reporte visual, con ocasión de cualquiera de las conductas mencionadas, la empresa de vigilancia deberá entregar el video correspondiente en el término de tres (3) días hábiles.
- s) Se prohíbe el tránsito de menores de doce (12) años sin la compañía de algún adulto, dentro de los sótanos, escaleras y ascensores. Además se prohíbe el consumo de licor y sustancias alucinógenas en cualquier espacio designado como zona común.

Adicionar art de recoger correspondencia el mismo día

ART. 94: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el Guarda de Seguridad no abrirá la puerta principal del CONJUNTO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ART. 95: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el Guarda de Seguridad deberá exigir la identificación respectiva confirmar su veracidad y solicitar la correspondiente autorización al copropietario interesado antes de permitir el acceso al conjunto.

ART. 96: Para el ingreso de los vehículos o motocicletas de propietarios o residentes al parqueadero, el propietario deberá recibir en la entrada al parqueadero la ficha con el número de espacio asignado y a la salida entregarla al personal de vigilancia. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al parqueadero.

ART. 97: Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. El visitante debe primero anunciarse en la portería, una vez haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y fotografía para entregarle la correspondiente ficha del parqueadero asignado para su visita.

ART. 98: El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese o salga del conjunto y se cerciorará que ingrese con radio, espejos y farolas.

ART. 99: El propietario que decida arrendar su bien está en la obligación de verificar los antecedentes disciplinarios y judiciales del arrendatario y a entablar acciones de confirmarse que está faltando a la seguridad del conjunto.

ART. 100: Los residentes que ingresen a la copropiedad deben identificarse en caso de que un vigilante se lo solicite, tener siempre las tarjetas de acceso a las torres y debe velar por el buen uso de dichas tarjetas y estar pendiente de que siempre queden cerradas las puertas de acceso.

ART. 101: La empresa de vigilancia prestará estricta atención y cumplimiento, a las obligaciones contractuales y procedimientos establecidos por el Consejo de Administración, que conlleve al fortalecimiento de la seguridad en las zonas comunes y sus elementos, residentes, bienes inmuebles, automóviles, motocicletas y bicicleteros.

## **CAPITULO XVII DE LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN**

ART. 102: Todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes deben velar por el buen uso y mantenimiento de las unidades lectoras, tarjetas de ingresos, cámaras de video y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico del conjunto.

ART. 103: Todos los videos de las cámaras o fotos servirán como evidencia irrefutable de faltas que algún residente o visitante cometa y será sustento para la aplicación de multas o llamados de atención.

ART. 104: En caso de implementarse el uso de tarjetas de ingreso, es obligación de todos los propietarios y/o residentes velar por la protección y buen estado de dichas tarjetas lectoras ya que estas son el acceso al conjunto y a las unidades privadas y depende de su buen uso la minimización del riesgo de inseguridad o de que personas no autorizadas ingresen a la copropiedad. En caso de que se le extravié o roben una tarjeta de ingreso ya sea a un propietario, arrendatario, residentes o a un visitante se debe avisar inmediatamente de su pérdida a la administración para que esta sea bloqueada y se deberá pagar el valor de una nueva tarjeta.

ART. 105: Se debe crear y cumplir un reglamento por parte de la administración de uso, mantenimiento y conservación del sistema de seguridad electrónica, donde todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes contribuyan y se comprometan con el buen uso del sistema.

ART. 106: La administración tendrá la obligación de denunciar ante la autoridad competente a cualquier propietario, residente o visitante que cometa cualquier delito y/o quien encubra o guarde información sobre los responsables.

## **CAPITULO XVIII DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS**

ART. 107: Asistir a la Asamblea General y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario. Se constituirá por los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas dentro de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ART. 108: Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó.

Parágrafo: Los propietarios del conjunto podrán designar máximo tres (3) delegados por torre para que los representen en las Asambleas Ordinarias y extraordinarias, de conformidad con el Reglamento de Propiedad y Horizontal y asumen los derechos y obligaciones descritos en el referido reglamento.

ART. 109: La inasistencia o asistencia parcial del propietario a las Pre-Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, será sancionada por el administrador con el mayor canon de administración mensual vigente, por cuanto abstenerse de participar en la Pre-Asamblea de copropietarios puede ocasionar perjuicios a los demás residentes.

Cuando se celebren Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de delegados, cada Torre previamente nombrará tres (3) delegados de acuerdo lo establecido dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, quienes ostentarán el derecho de representación y deben asistir por lo menos dos (2) delegados a ellas.

En todo caso el delegado inasistente también se sancionara en los mismos términos del primer inciso, ahora, si faltaren dos (2) o más delegados a Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de delegados, la torre pierde el derecho de representación.

## **CAPITULO XIX SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD**

ART. 110: En caso de reuniones en los apartamentos, después de las 10:00 p.m., cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior del apartamento, para no perturbar el descanso de los vecinos, de no hacerlo se constituye en una falta susceptible de sanción.

ART. 111: Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos, peleas, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche, de no hacerlo se constituye en falta susceptible de sanción.

ART. 112: Cualquier maltrato por parte de un residente o visitante de manera verbal o física hacia algún otro residente o a alguno de los empleados del conjunto tales como el administrador, el personal administrativo, las personas de servicios generales o los Guardas de Seguridad, así como a los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia; o de manera inversa de éstos hacia algún residente, será sancionado con una multa y denuncia pertinente ante las autoridades competentes.

PARAGRAFO 1. La exhibición amenazante de armas blancas o de fuego u objetos contundentes en contra de alguna persona dentro del conjunto, hará que la administración pueda solicitar la intervención de las autoridades policivas competentes y llegar a entablar la respectiva denuncia y proceso jurídico que sea del caso.

ART. 113: Quien consuma Bebidas Embriagantes en las zonas comunes se hará acreedor a una multa; así mismo quienes suministren y/o vendan licores a menores de edad, serán denunciados ante las autoridades competentes, quienes aplicarán la sanción respectiva. Para todos los efectos se establece que la hora máxima del uso de la plazoleta para reuniones de grupos o actividades comunales será las 11:00 p.m., para lo cual el guarda de seguridad requerirá su abandono, en caso de desobediencia se constituirá en falta susceptible de sanción.

## **CAPÍTULO XX SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS.**

ART. 114: 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 3 o más cuotas de administración sin cancelar.

PARÁGRAFO 1: Se cobrará un interés por mes de mora cuyo valor será el establecido en la tasa máxima legal vigente y cuyos porcentajes serán avalados y aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

PARÁGRAFO 2: Los deudores morosos recogerán sus domicilios en la recepción del conjunto y no tendrán derecho a parqueadero de visitantes, ni al uso del salón comunal, BBQ ni gimnasio y la correspondencia no se ingresará al casillero del apartamento.

PARAGRAFO 3: La administración dará poder a un abogado para que adelante los procesos judiciales necesarios que permitan recuperar la cartera morosa y reportará la información ante las centrales de riesgo – DATA CRÉDITO, conforme lo establecido dentro de la Ley.

## CAPITULO XXI RESIDUOS SOLIDOS

ART.115: En el entendido que los hábitos para el buen manejo del material reciclable corresponden a toda esta comunidad, se citan las siguientes normas que serán vitales para contribuir con el medio ambiente y con la posibilidad que, en un futuro, el conjunto pueda estar clasificado para acceder a la tarifa de multiusuario ante la empresa de Aseo, resultado que tendrá además un impacto económico a cada copropietario y/ residente.

- Los copropietarios, residentes, visitantes y funcionarios al servicio del conjunto deben reciclar y son los responsables de cumplir las normas que al respecto emita la administración.
- No sacar o arrojar a las zonas comunes basuras desperdicios o materiales sobrantes.
- Cerrar las puertas o dispensadores del centro de acopio.
- Es indispensable para la clasificación utilizar las bolsas de basura según el destino en los siguientes colores:

**NO RECICLABLES:** Los materiales que no pueden ser reciclados van en bolsas oscuras, así:

- **PAPEL:** Papel de fax, plastificado, carbón, fotográfico, higiénico o con residuos orgánicos, calcomanías y adhesivos.
- **PLÁSTICO:** Casetes, disquetes, icopor, envases de productos químicos, carcasas de computadores o electrodomésticos.
- **METAL:** Latas con sustancias tóxicas.
- **VIDRIO:** Espejos, bombillos, tubos fluorescentes, envases de medicamentos o agroquímicos.

**RECICLABLES:** Las bolsas claras deben contener los materiales que van a ser procesados para ser reutilizados, así:

- **PAPEL:** Papel, envase de tetra pack, cajas de cartón, directorios telefónicos, sobres, cubiertas de huevos, cuadernos y libros, periódicos y revistas.
- **PLÁSTICO:** Tapas y vasos plásticos, envases de todo tipo de bebidas, bolsas y empaques de alimentos
- **METAL:** Ollas, tapas, candados, llaves y otros objetos de hierro y cobre. Latas de aluminio y aerosoles con cosméticos.
- **VIDRIO:** Botellas de vidrio transparente, verde y café, frascos de conservas y mermeladas, botellas de colonias y perfumes.

Todo material RECICLABLE sin excepción se debe depositar en los cuartos de basuras de cada torre en el área respectiva para este tipo de material y en los correspondientes contenedores.

El material NO RECICLABLE, se debe depositar en los cuartos de basuras de cada torre en el área respectiva para este tipo de material y en los correspondientes contenedores.

## CAPITULO XXII DE OTRAS DISPOSICIONES

ART. 116: Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis a la copropiedad, con excepción de dos casos:

- a) Personas discapacitadas o en post operatorio inmediato o con niños en brazo.

b) El propietario o arrendatario que posea taxi.

ART. 117: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

ART. 118: Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ART. 119: 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). 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.

### **CAPITULO XXIII FALTAS CONTRA BIENES COMUNES**

ART. 120: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad. Acarreara la imposición al arreglo del daño ocasionado.

PARÁGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, sótanos y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

ART. 121: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ART. 122: Quien ejerza la ocupación inadecuada, haga mal uso de las zonas comunes; Entiéndase por mal uso de zonas comunes ocupación de las zonas verdes, obstaculización de los senderos peatonales, mecánica en los parqueaderos obstrucción en los pasillos de los interiores con escombros, materiales, objetos como carros del mercado, bicicletas, triciclos, motocicleta, etc., se hará acreedor a sanción.

PARAGRAFO. Cuando pasado un día después del aviso de despeje de las zonas comunes, no sea atendida la solicitud, se cobrará una multa por cada día que permanezca allí.

### **CAPITULO XXIV MULTAS y/o SANCIONES**

ART. 123: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- El incumplimiento o faltas a cualquiera de los artículos de convivencia establecidos dentro del presente manual y que coincida con las conductas taxativamente reprochables dentro del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), conlleva a la aplicación de una sanción, dentro de los mismos términos establecidos en dicha normatividad. El Consejo de Administración y Comité de Convivencia detallará cada una de las conductas tachadas como reprochables desde el punto de vista de la convivencia, e informará su sanción respectiva, para lo cual publicará el documento en cartelera.
- En caso de existir conducta dentro del presente reglamento que genere sanción y no se establezca dentro del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), el Consejo de Administración y Comité de Convivencia, establecerá sus valores, los cuales no superarán una cuota de administración.

- Intereses moratorias a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal, por el no pago de la cuota de administración, sanciones pecuniarias o no pago de obligaciones por el uso de parqueadero de visitantes, salón social, BBQ, ciclistas y/o gimnasio.
- Sanciones de tipo administrativo por infracciones que sean remediables por estas vías.
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
- ACCIONES PARALELAS Y COMPLEMENTARIAS: Las acciones reglamentarias anteriores no excluyen ni inhabilitan a la Administración para recurrir en cualquier momento y cuando lo considere necesario, a presentar una caución policial o una demanda penal contra el responsable de incumplir las normas, que en primer lugar es el copropietario, así el apartamento de su propiedad se encuentre ocupado por otras personas que no sean un residente permanente y habitual de la Unidad Básica de Copropiedad.

ART. 124: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

- Se envía una carta por parte de la administración al propietario y/o residente solicitando que cese el incumplimiento y que no se repita. Esta misiva debe detallar en qué consiste la conducta inapropiada, las pruebas si hay lugar a ellas y relacionar las sanciones y medidas que se causarían si el comportamiento continúa.
  - Si el propietario y/o residente hace caso omiso, se enviará una segunda carta con copia al Comité de Convivencia y al consejo de administración, informando que se sancionará conforme los parámetros establecidos dentro del presente reglamento y que será citado a una reunión con el comité de convivencia para descargos.
  - Si no atiende los procedimientos anteriores, se podrá interponer una querrela policial al propietario o residente infractor.

ART. 125: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor la cual será presidida por tres miembros del Comité de Convivencia y un representante del Consejo de Administración como testigo. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
- Si el infractor no asiste a la primera citación, el Comité de Convivencia fijará nueva fecha y hora para la reunión. En caso de que el infractor no asista a la segunda citación se realizará la reunión sin el supuesto infractor, se tomarán las decisiones necesarias y se enviará comunicación al Consejo de Administración.
- El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción que 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, esta podrá cobrarse por vía judicial. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.

- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

ART.126: Todas las anteriores sanciones, serán registradas en el estado de cuenta de las respectivas unidades de vivienda y su recaudo será destinado para actividades de mantenimiento y recuperación de las zonas comunes y para programas de educación y cultura ciudadana.

ART.127: La empresa de Vigilancia se compromete con la Administración y el Consejo de Administración a hacer efectivo el cumplimiento de todos y cada uno de los artículos del presente Manual de Convivencia y será una de las cláusulas de obligatorio cumplimiento dentro del contrato de servicios que se firme con la empresa de Vigilancia y su incumplimiento será causal para dar por terminado el respectivo Contrato.

#### ART.128: **CONSIDERACIONES ADICIONALES**

Estas normas y procedimientos, el Consejo de Administración o la Administración no adquieren la obligación de adelantar acciones legales en nombre de ningún residente o copropietario en particular. Solo lo harán en nombre de la comunidad cuando lo consideren un deber colectivo; tampoco se suplantán, ni eximen, ni excluyen, ni son detrimento del derecho individual que tienen las personas de demandar, por su cuenta acciones legales.

PARAGRAFO 1: El pago de las cuotas es en dinero efectivo y no son aplazables, ni motivo de acuerdos de pago por cuotas ni bienes o especies.

PARAGRAFO 2: Los miembros del consejo de administración y comité de convivencia deben ser ejemplo para toda la comunidad. Además se colaborará en actividades lúdicas programadas por el comité de convivencia para eventos especiales dentro del conjunto y que conlleven a brindar pedagogía de las reglas establecidas en el presente reglamento.

### **CAPITULO XXV DISPOSICIONES FINALES**

ART.129: El presente MANUAL DE CONVIVENCIA rige a partir de su aprobación por parte de la Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE OCCIDENTE ETAPA II.

ART.130: Las modificaciones, adecuaciones, inclusiones y eliminaciones de temas del presente Manual de Convivencia serán iniciativa del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia y será necesaria la comunicación de estos órganos administrativos con una anterioridad de quince (15) días al inicio de su aplicación.

Colillas, ruido aptos, mascotas, basuras , escombros, ropa extendida, agresión personal  
administrativoyvigilancia,