



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO BAHÍA P.H.

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

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADEROS

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

CAPITULO VII. OTRAS DISPOSICIONES

CAPITULO VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS.

CAPÍTULO IX. DEL SALÓN SOCIAL

CAPITULO X. DE LAS ZONAS HUMEDAS Y PISCINA

CAPITULO XI. DEL GIMNASIO

CAPITULO XII. DE LA CANCHA DE SQUASH

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

CAPITULO XIII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE A COPROPIEDAD

CAPITULO XIV. DE LOS DEUDORES MOROSOS

CAPITULO XV. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES Y CONTRA LA SEGURIDAD

CAPITULO XVI. SOBRE LAS SANCIONES

CAPITULO XVII. COMITÉ DE CONVIVENCIA



CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART.1: los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

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

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

ART.4: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los 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: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

ART.6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

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



CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADEROS

ART.1: 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.

ART.2: El portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.

ART.3: Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o cesión a de estos a personas ajenas a la copropiedad.

ART.4: 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.)

ART.5: Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.

ART.6: Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.

ART.7: Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, 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.

ART.8: El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

ART.9: Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.



ART.10: Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.

ART.11: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la administración 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.12: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.

ART.13: Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

ART.14: Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

ART.15: Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ART.16: Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación en la asamblea de propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ART.1: Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.



ART.2: Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes del efectuarlo un paz y salvo expedido por la Administración.

ART.3: la entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:30 PM de Lunes a Sábados. No los podrán hacer los domingos ni días festivos.

ART.4: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará previamente al mismo en la Administración una suma equivalente a CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000), que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, depósito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador.

CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

ART.1: Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

Art.2: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ART.3: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

ART.4: Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas tales como portería, gimnasio, piscina, cancha de squash, ascensores y zonas de acceso a las torres, etc.

CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ART:1: Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, 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 en el hall o pasillos.

ART.2; Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes. Estos materiales se deberán dejar en frente del shut de basuras en el sótano. (Este punto será modificado una vez inicie el programa de reciclaje)

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

ART.4: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) es de cargo de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

ART.5: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

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

CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

ART.1: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo. En caso de molestias reportadas a la



Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

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

ART.2: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ART.3: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

ART.4: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en la áreas comunes.

ART.5: En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

ART.6: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ART.7: Las mascotas no deben ser subidas a los ascensores de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.8: Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.9: Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.



Art.10: Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina, gimnasio, y cancha de squash.

CAPITULO VII. OTRAS DISPOSICIONES

ART. 1: Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas o en post operatorio inmediato.

ART. 2: 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. 3: Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

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

ART. 5: Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los celadores, administración y miembros del consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en las áreas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, etc.).

ART. 6: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). 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 VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

ART.1: El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ART.2: El horario para adelantar reparaciones locativas. Será de 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos. PARÁGRAFO PRIMERO: 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. PARAGRAFO SEGUNDO: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y bajarse al depósito de basuras en el sótano. PARAGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

ART.3: La persona que efectúe la obra constituirá a la iniciación de la misma, un depósito en la administración de 1 salario mínimo mensual vigente, suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará por parte de la Administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere.

CAPÍTULO IX. DE LOS SALONES SOCIALES

ART. 1: Los salones sociales podrán ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico. PARÁGRAGO: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias 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.

ART. 2: El propietario o tenedor 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 elaborara por la Administración al entregar el salón.

ART. 3: El horario de uso de los Salones Sociales será el siguiente: De Domingo a Jueves de 8:00AM a 10:00PM y Viernes y Sábados de 9:00AM a 1:00AM

ART. 4: Para hacer uso de los salones sociales se deberá cancelar ante la Administración con la misma anticipación de la reserva, el monto correspondiente que por este concepto establezca la Administración.

ART. 5: No se autorizara el alquiler del Salón Social para eventos de contribución.

ART. 6: La Administración del Conjunto se reserva el derecho de alquilar los salones sociales de acuerdo con el evento a realizar.

CAPITULO X. DE LA PISCINA

ART. 1: El uso de la piscina siempre se hará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y preferiblemente con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

ART. 2: Los menores de 12 años, podrán hacer uso de la piscina solo en compañías de un adulto responsable.

ART. 3: El horario de uso de la piscina estará publicado en la cartelera de la piscina y en el reglamento de la piscina.

ART. 4: Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.

ART. 5: No se permite ingerir licor, ni comida en las zonas húmedas. Las personas ebrias serán retiradas.

ART. 6: No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas.

ART. 7: No se permite hacer uso de la piscina.



ART. 8: No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.

ART. 9: No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.

ART. 10: Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.

ART. 11: Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un copropietario y previo pago de las expensas que por este concepto establezca el consejo de administración.

ART. 12: Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.

CAPITULO XI. DEL GIMNASIO

ART. 1: Para el uso del gimnasio de debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ART.2: El horario de uso del gimnasio estará establecido en el reglamento del Gimnasio.

ART. 3: Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

ART. 4: Las máquinas no podrán utilizarse por más de 15 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.

CAPITULO XII. DE LA CANCHA DE SQUASH

ART. 1: Para el uso de la cancha de squash debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis de suela blanca, se prohíbe el uso de raquetas y bolas que no sean especiales para el juego de squash.

ART.2: El horario de uso de la cancha de squash está establecido de 6:00 a.m. a 11:59 p.m., debe ser reservada en la portería en segmentos de una hora, la reserva se respetara por 15 minutos.

ART. 3: La cancha debe dejarse en perfecto estado de aseo una vez se haya utilizado.



CAPITULO XIII. DE LA CANCHA MULTIPLE

ART. 1: Para el uso de la cancha de múltiple squash debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ART.2: El horario de uso de la cancha múltiple está establecido de 7:00 a.m. a 10:00 p.m.

ART. 3: La cancha debe dejarse en perfecto estado de aseo una vez se haya utilizado.

CAPITULO XIII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

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

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo 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.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- Las empleadas domesticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía,



comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.

- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.
- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- 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 al copropiedad (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes



que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.

- El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

ART. 3: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero 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. 4: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al CONJUNTO.

ART. 5: Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero. El visitante debe primero anunciarse en la portería y cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero de visitantes.

ART. 6: El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese al edificio y se cerciorará que ingrese con radio, espejos y farolas.

CAPITULO XIV. DE LOS DEUDORES MOROSOS

ART. 1: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 1 o más cuotas sin cancelar.



CAPITULO XV. DE LAS FALTAS

FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ART. 1: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad PARAGRAFO: 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. 2: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ART. 3: Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. PARAGRAFO: No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso a los parqueaderos.

ART. 4: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

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

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ART. 6: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio (ver reglamento de propiedad horizontal).

ART. 7: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ART. 8: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART. 9: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XVI. SOBRE LAS SANCIONES



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

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al ciento por ciento 100% de la cuota de Administración vigente.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, 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.

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

- Se envía una carta solicitando no se cometa la infracción
- Si hacen caso omiso, se enviara una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una cuota de administración
- Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el comité de convivencia.
- Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

Parágrafo 1. Para las personas que no respetan los horarios de reparaciones locativas que por ejemplo taladran o martillan un domingo a las 9:00 pm o lo que es peor a las 6:00 a.m., se cobrara una sanción económica de media cuota de administración cuando completen el tercer llamado de atención por parte de los vigilantes. Sanción aprobada por la Asamblea General de Copropietarios celebrada el 1 de marzo de 2015.



Parágrafo 2. El tema de las mascotas se ha vuelto insostenible, con el ánimo de proteger a los residentes, el aseo del Conjunto y a los mismos animales, cuando sea sorprendida infraganti una mascota suelta o haciendo sus necesidades en las zonas comunes sin que se le recojan, se cobrará de inmediato una sanción económica de media cuota de administración al dueño de la mascota, sin tener que incurrir a los tres llamados de atención para poder cobrar la multa. De igual manera proceder, cuando los animales sean sorprendidos haciendo sus necesidades en el sótano. Sanción aprobada por la Asamblea General de Copropietarios celebrada el 13 de marzo de 2016.

ART. 3: 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 conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia. El comité de convivencia: formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación de hecho punible o conducto objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, de igual manera indicará el plazo para la respuesta.
- El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva; para esto en plazo similar, evaluará la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia ó 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.



- 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 consiste en multa no sea cancelada de inmediato por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual de 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 en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por el administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

NOTA 1: La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.

NOTA 2: Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

NOTA 3: De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil: Toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado. Así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble y de igual manera los visitantes autorizados para el ingreso al inmueble.



NOTA 4: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 9 del presente reglamento, el administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo a la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

TIPOS DE SANCIONES

Pecuniarias: El Consejo de Administración tendrá la potestad de imponer una multa o sanción pecuniaria entre (1) S.M.D.L.V. hasta (1) S.M.M.L.V.; de acuerdo con el tipo de incumplimiento al Manual de Convivencia.

No Pecuniarias: El Consejo de Administración tendrá la potestad de restringir el uso de bienes comunes no esenciales (Gimnasio, Piscina, Cancha de Squash, Salones sociales, cancha semimúltiple), durante el tiempo que estime conveniente de acuerdo con el tipo de incumplimiento al Manual de Convivencia.

CAPITULO XVII. COMITÉ DE CONVIVENCIA

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

ART. 2: El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver



sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

NOTA:

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

El presente Manual de Convivencia fue aprobado en la reunión de Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, realizada el pasado 10 de Abril de 2011.

Última actualización 14 de marzo de 2016.