

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO MULTIFAMILIAR COMPARTIR BOCHICA ETAPA 2 LOTE III P.H.

NIT 830.048.833-7

CALLE 87 No. 96-51 BOGOTÁ

E-MAIL:

admbcompartir2@gmail.com

convivenciabc2@gmail.com

consejo@compartirbochica2.com

CONTENIDO

CONJUNTO MULTIFAMILIAR COMPARTIR BOCHICA LOTE 3 ETAPA 2.....	1
INTRODUCCIÓN.....	3
PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.....	3
ASPECTOS GENERALES PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA.....	4
OBJETIVO.....	5
VALORES FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA.....	5
CAPÍTULO 1. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	6
CAPÍTULO 2. DE LAS ZONAS COMUNES QUE SE UTILIZAN COMO ESTACIONAMIENTO	9
CAPÍTULO 3. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.....	10
CAPÍTULO 4. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES.....	11
CAPÍTULO 5. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES.....	11
..	
CAPÍTULO 6. MASCOTAS.....	12
CAPÍTULO 7. OTRAS DISPOSICIONES.....	13
CAPÍTULO 8. OBRAS Y LOS HORARIOS	14
CAPÍTULO 9. DEL SALÓN SOCIAL.....	15
CAPÍTULO 10. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD.....	18
CAPÍTULO 11. DE LOS DEUDORES MOROSOS.....	19
CAPÍTULO 12. DE LAS FALTAS.....	19
FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES.....	19
FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.....	20
CAPÍTULO 13 DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES.....	21
PROCEDIMIENTO.....	23
CAPÍTULO 14 DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS	24

INTRODUCCIÓN

La convivencia, es la acción de convivir, es decir “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente (coexistencia pacífica y armoniosa de grupos humanos de un mismo espacio) entendiendo que cada persona merece ser respetada y que el bien común y la dignidad humana estarán por encima de cualquier interés particular.

PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal, en su Artículo 2 nos habla de los principios orientadores que harán parte integral de este reglamento, además el artículo 2 del Reglamento Interno del Conjunto presente en los Estatutos confirma la obligatoriedad de su observancia en la correcta interpretación del presente manual de convivencia, estos son:

- 1. Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y, por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- 2. 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.
- 3. Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de Administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
- 4. Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de Administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
- 5. Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. Las disposiciones del presente reglamento tienen EFECTO Y FUERZA OBLIGATORIA Y POR CONSIGUIENTE SON ÍNTEGRAMENTE APLICABLES, SIN EXCEPCIÓN ALGUNA, a los propietarios iniciales de bienes de dominio particular, a sus causahabientes entre vivos o por causa de muerte, así como a los arrendatarios tenedores visitantes o poseedores a cualquier título de unidades de propiedad privada de CONJUNTO MULTIFAMILIAR COMPARTIR BOCHICA ETAPA 2 LOTE III P.H.

Así mismo, con el presente reglamento se procura EL MEJORAMIENTO EN LA CALIDAD DE VIDA DE LOS RESIDENTES A CUALQUIER TÍTULO, RESPETANDO LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD contemplada en mandato constitucional y la función ecológica (ART 58 CN) ajustándose a las normas urbanísticas vigentes.

De igual forma el decreto 1072 de 2015 –Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el trabajo y la resolución 0312 de 2019, define requisitos de obligatorio cumplimiento los cuales se incluyen en el presente documento con el fin de garantizar condiciones dignas en Seguridad y Salud para residentes, visitantes y contratistas.

ASPECTOS GENERALES PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

Siempre debe prevalecer en todas las actuaciones y procedimientos de todos los entes de gobierno de la copropiedad **“EL RESPETO DE LA DIGNIDAD HUMANA”** tal y como lo cita el Numeral 3 del Artículo 2 del Capítulo 1 del Reglamento Interno del Conjunto contenido en los Estatutos.

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

- a. Aprender a no agredir al otro. Esta es la base de todo modelo de convivencia social.
- b. Discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro.
- c. Ser fuertes sin perder la ternura y la compasión por el otro.
- d. Hay que reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
- e. Aprender a comunicarnos, esta es la base de la autoafirmación personal y grupal.
- f. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.
- g. Reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es la conversación.
- h. Hay que recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
- i. Aprender a interactuar es la base de los modelos de relación social.
- j. Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
- k. Compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
- l. Debemos respetar la intimidad de los otros.
- m. Y, sobre todo, aprender a conocernos y reconocer a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los derechos humanos.
- n. Debemos aprender a decidir en grupo. Esta es la base de la política y de la economía.
- o. Debemos lograr la decisión de grupo a través de la concertación.
- p. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que, al ubicarnos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
- q. Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos a los que van a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento.
- r. El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
- s. Debemos aprender a cuidarnos, esta es la base del Autoestima y el respeto.
- t. Debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes.
- u. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico y psicológico y de los demás.
- v. Debemos por tanto rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás.
- w. No hacer justicia por mano propia.
- x. También debemos aprender a cuidar el entorno.
- y. Comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros.

OBJETIVO

El objetivo del Manual de Convivencia del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR COMPARTIR BOCHICA ETAPA 2 LOTE III P.H.**, es retomar del Reglamento Interno del Conjunto contenido en Los Estatutos del Conjunto, las proposiciones que socialmente se tienen como necesarias para procurar la armonía, solidaridad, seguridad, salud y convivencia de los individuos integrantes de esta comunidad, para su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley 675 de propiedad horizontal y el Reglamento Interno del Conjunto Compartir Bochica Etapa 2 Lote III P.H.

Este manual se ha concebido como un instrumento para propiciar la convivencia armónica y pacífica entre todos los integrantes del Conjunto, fomentando la participación y el sentido de pertenencia con la comunidad, regulando la relación de intereses en el diario vivir de las personas, haciendo efectivos los derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la intimidad, a la tranquilidad, a la recreación, al descanso y a la salubridad.

Las normas contempladas en el presente Manual son obligatorias para todos los propietarios, residentes y, en general, para todas las personas que, a cualquier título, usen o gocen de los bienes privados o comunes del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Etapa 2 Lote III P.H.

Todos los integrantes del Conjunto deberán poner toda su disposición y voluntad para hacer efectivos todos los derechos, obligaciones y deberes contemplados en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal contenido en Los Estatutos del Conjunto y en el presente Manual.

VALORES FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA.

- ✓ El sentido de pertenencia hacia el Conjunto.
- ✓ La confianza y el respeto como fundamento de la seguridad, Artículo 2 Numeral 3 de la Ley 675 de 2001
- ✓ La solución de conflictos **“MEDIANTE EL DIÁLOGO Y LA CONCILIACIÓN”**, Título II, Capítulo I del Reglamento Interno del Conjunto contenido en los Estatutos.
- ✓ La responsabilidad de todos en la conservación del medio ambiente, conservación de zonas comunes, la seguridad y el patrimonio del Conjunto, Artículo 58 Constitución Nacional ajustándose a las normas urbanísticas vigentes.
- ✓ El fortalecimiento de estilos de vida saludables.
- ✓ El mejoramiento de la calidad de vida, Artículo 58 Constitución Nacional ajustándose a las normas urbanísticas vigentes.
- ✓ El debido proceso y el derecho a la defensa, la contradicción, la impugnación y el respeto Capítulo 1, Artículo 2, Numeral 4 del Reglamento Interno de Conjunto y el Artículo 2 Numeral 5 de la Ley 675 de 2001.

CAPÍTULO 1. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art 1. Los derechos de los propietarios que están enunciados en el Reglamento Interno del Conjunto contenido en los Estatutos, título II, capítulo III artículo 72 los cuales son:

DERECHOS.

- 1** Cada propietario podrá usar su unidad de dominio privado, en la forma prevista en la ley General, ley especial 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios y podrá libremente enajenar, gradar, otorgar en anticresis, arrendar, y, en fin, realizar sobre su propiedad particular, toda clase de transacciones sobre los derechos constitutivos de la propiedad real.
- 2** Servirse de los bienes de uso común, con las limitaciones legales o las impuestas en el presente Reglamento, siempre que los utilice según su destino y no perturbe el uso y goce legítimo de los demás copropietarios.
- 3** Participar de las deliberaciones y decisiones de la Asamblea General de copropietarios, con voz y voto.
- 4** Realizar en los bienes comunes las obras; y reparaciones urgentes a los precios del mercado, cuando el Administrador (a) no las realice oportunamente y exigir el reintegro del valor de estas por parte de la Administración, presentando la cuenta de cobro correspondiente con los debidos soportes.
- 5** Demandar de los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente Reglamento, para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
- 6** Solicitar la Convocatoria a Asamblea General Extraordinaria, de conformidad con los requisitos establecidos en el presente Reglamento.
- 7** En caso de que un copropietario sea acusado de violar alguna de las normas de convivencia, tendrá derecho a que se le respete el derecho de defensa, el derecho al debido proceso y el derecho de contradicción.
- 8** Todos los residentes tenemos derecho a transitar por zonas comunes que garanticen el libre y seguro desplazamiento, incluso en los respectivos interiores de las torres que habiten. Constitución Nacional de Colombia 1991: (Art. 31) Todo ser humano tiene derecho a tener un ambiente sano. Es por esto por lo que no se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en las áreas comunes, en frente a los inmuebles o que puedan obstaculizar las salidas de emergencia, conforme con el artículo 25 del presente manual.

OBLIGACIONES

Art 2. Los propietarios de unidades de dominio privado y sus causahabientes, tendrán las obligaciones, conforme al art 73 del capítulo III del título II de la solución de conflictos, del procedimiento para las sanciones, de los recursos de las sanciones del Reglamento Interno del Conjunto contenido en los Estatutos, que habla de las obligaciones de los propietarios, que a continuación se describen:

1. Contribuir con las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, ordenadas por la Asamblea General de Copropietarios.
2. Dar al inmueble de su propiedad, el uso exclusivo para el cual está diseñado, “uso residencial”
3. Mantener una Conducta adecuada al respeto y las buenas costumbres, tanto dentro de su unidad de dominio privado como en las áreas comunes del CONJUNTO.
4. Reparar los daños que se ocasionen a bienes ajenos y/o personas, bien sea por accidente o por su negligencia o descuido, en los términos establecidos en el presente manual de convivencia.
5. En casos de enfermedades infectocontagiosas, desinfectar su inmueble, de conformidad con las exigencias de las autoridades sanitarias. y las normas que dispongan los organismos de administración del conjunto
6. El copropietario que realice o autorice un trasteo, responderá por los daños que en su ejecución se causen a los bienes comunes o privados.
7. Pactar en los contratos en que a cualquier título conceda el uso o goce de su unidad o unidades de dominio privado, el cumplimiento por parte del usufructuario o tenedor de las obligaciones emanadas de este Reglamento, haciéndole conocer a este el texto del Reglamento de Propiedad interno de propiedad Horizontal.
8. Todos los residentes estamos obligados a mantener las zonas comunes al interior de las torres despejadas, para facilitar el tránsito y evitar posibles accidentes. Constitución Nacional de Colombia 1991: (Art. 31) Todo ser humano tiene derecho a tener un ambiente sano. Es por esto por lo que no se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en las áreas comunes, en frente a los inmuebles o que puedan obstaculizar las salidas de emergencia, conforme con el artículo 25 del presente manual.
9. Mantener actualizado el censo con los datos del propietario y/o residentes del inmueble puede ser físico directamente en la Administración o virtual por medio de la página WEB
10. Visitar la página WEB del conjunto para mantenerse actualizado y/o revisar la cartelera del conjunto.
11. Utilizar los medios de comunicación ofrecidos por la Administración.

PROHIBICIONES O LIMITACIONES.

Art 3. Conforme al art 74, capítulo III, contenido en el Reglamento Interno presente en los Estatutos, que habla de las prohibiciones o limitaciones de los propietarios, que a continuación se describen:

1. Dar a los inmuebles de su propiedad un uso diferente al establecido en el presente Reglamento.
2. Afectar con cargas excesivas, los muros y placas de su edificación de dominio particular, o introducir en su interior elementos que puedan poner en peligro la estabilidad o conservación de los bienes de sus copropietarios o comunes del Conjunto.
3. Introducir o mantener ya sea en el interior de su unidad de dominio privado en las zonas comunes, todo tipo de sustancias combustibles, que puedan poner en peligro la seguridad o salubridad de los habitantes y visitantes del CONJUNTO.
4. Acometer obras o modificaciones internas que impliquen afectación a las propiedades vecinas o ejecutarlas sin el permiso de la autoridad competente.

5. Colocar avisos, carteles o pendones en las ventanas exteriores de la unidad de su propiedad, que deterioren la estética del CONJUNTO, tales como promociones de productos de cualquier índole.
6. Colgar prendas para su secamiento o exhibición en puntos en donde estas sean visibles desde el exterior.
7. Arrojar elementos en las cañerías de su unidad privada, que puedan ocasionar taponamientos, obstrucciones o destrucción de los ductos comunes de evacuación de aguas servidas o comúnmente llamadas aguas negras.
8. Poner en funcionamiento herramientas, máquinas y demás elementos que puedan causar daño a las instalaciones eléctricas comunales, exceso de ruido o que perturben el normal funcionamiento de equipos de radio o televisión de la comunidad.
9. Arrojar desde el interior de la unidad de propiedad privada, basuras y desperdicios al exterior de estas, así como el sobrante de comida, que sirvan de alimento a aves y/o roedores.
10. Permitir el acceso al CONJUNTO de personas de mala conducta, o bajo el efecto de sustancias psicotrópicas o en avanzado estado de embriaguez.
11. Tener en su unidad de dominio privado, animales sin el respectivo certificado de vacunación cuando a la luz de las normas ambientales sea necesario o que molesten o causen perjuicio a los demás.
12. Los Copropietarios no podrán adicionar a su propiedad ampliaciones en ningún sentido.
13. Usar las áreas comunes como sitios de reuniones bulliciosas o impedir el acceso a las áreas comunes.
14. Usar los bienes comunes diferentes a los parqueaderos para el estacionamiento de vehículos de cualquier orden.
15. Usar las zonas de parqueo para actividades diferentes al parqueo
16. Modificar las fachadas de cada unidad privada, sin autorización de la autoridad competente, cuando ella fuera requisito o en su defecto de la asamblea general de copropietario.
17. Sacudir alfombras, tapetes, bolsas de aspiradora, etc. por las ventanas o escaleras.
18. En general ejecutar todas aquellas conductas que atenten contra la tranquilidad, el uso y goce de los demás copropietarios y en especial las contenidas en el manual de convivencia.
19. Fumar o arrojar colillas en las escaleras de los interiores trastornando la salud de sus ocupantes.
20. Ejecutar actos que comprometan la seguridad del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupante, Conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisores, especialmente en horas de la noche o en las primeras horas del día.

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 escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

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

Art.4: 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.5: 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.6: La Administración, le hará entrega a cada propietario y/o arrendatario de un manual de convivencia y de parqueaderos, dejando constancia escrita del recibo de estos.

Art.7: Todo residente que se ausente por más de tres (3) días, por seguridad deberá cerrar todos los registros (gas y agua) y bajar los tacos de la conexión eléctrica.

Art.8: Los contratistas tienen derecho a un trato respetuoso y amable por parte de los residentes y visitantes del Conjunto residencial y viceversa, la Administración podrá exigir en todo momento el respeto establecido en el presente artículo y podrá aplicar las sanciones establecidas en este manual sin que intervengan otras instancias del Conjunto.

CAPÍTULO 2. DE LAS ZONAS COMUNES QUE SE UTILIZAN COMO ESTACIONAMIENTO

Art.9: Es deber de los usuarios dar cumplimiento de todas y cada una de las normas establecidas en el Reglamento de Parqueaderos.

Art.10: Los parqueaderos no son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente asignado por el comité de parqueaderos o la Administración.

Art.11: Los parqueaderos serán utilizados por automóviles livianos en ningún caso los automóviles pueden ocupar más espacio del área demarcada. (De acuerdo a los parámetros establecidos en el reglamento de parqueaderos) Solo los residentes podrán hacer uso del parqueadero, en ningún caso se otorgará dos parqueaderos para un mismo apartamento, aplica para un mismo tipo de automóvil o moto.

Art.12: No se deben usar las zonas de parqueo, como zonas de juego infantil, será responsabilidad de los padres o adulto que tenga a su cuidado un menor que este no haga mal uso de estas zonas. Conforme con el art 36 del nuevo código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016.

Art.13: Se amonesta en forma privada, de acuerdo con las sanciones establecidas en el Reglamento Interno del Conjunto, contenido en los Estatutos y que hacen parte integral de este manual de convivencia, 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 de parqueaderos superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia y las del reglamento de parqueaderos. siguiendo el debido proceso.

Art.14: Se aplicará el mismo sistema del artículo 13 a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceite, que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes

Art.15: No es permitido utilizar agua de las llaves del Conjunto para la limpieza o lavado de vehículos, motos o cualquier otro objeto de uso privado.

PARÁGRAFO: El residente que sea usuario de parqueadero en caso de trastearse, debe hacer entrega por escrito a la administración del parqueadero al mismo tiempo que deja de ser residente del conjunto. Esto aplica tanto para usuarios de vehículos y motocicletas.

CAPÍTULO 3. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Art.16: El residente debe avisar por escrito a la Administración el día y hora en que se realizará el trasteo, con ocho (8) días de anticipación a la realización de la mudanza.

Art.17: Sin excepción, todo propietario y/o residente que, realice una mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto en cuotas de administración ordinarias como extraordinarias y multas.

En el caso de un trasteo de ingreso al conjunto el nuevo residente debe por cualquier medio (físico o virtual) diligenciar el formulario de censo publicado en la Página WEB o solicitar el físico a la Administración y entregar certificado de libertad y tradición actualizado si son nuevos propietarios junto con el Censo. (Si lo actualiza por la página WEB debe adjuntar e documento en PDF y si lo hace físico debe llevarlo impreso junto con el censo)

Art.18: Los vehículos para trasteos deben parquearse en la zona externa frente a la portería del conjunto, en ningún caso se puede parquear enfrente de la puerta vehicular ya que esta funciona para entrada y salida de los vehículos de la copropiedad.

Art.19: Para el ingreso o salida de mudanzas, el copropietario o residente dejará al Administrador (a) un depósito en efectivo equivalente a una (1) Expensa Mensual Vigente. Este depósito garantizará que los posibles daños a las zonas comunes o bienes de los demás copropietarios sean pagados.

De tener que hacer uso de dicho depósito y de ser superior el costo de las reparaciones de los daños causados, la Administración facturará la diferencia y el responsable de la mudanza pagará de forma inmediata, en caso de renuencia se le avisará al propietario inmediatamente y el valor será sumado a la cuota de Administración siguiente.

Una vez se verifique que no hubo daños el depósito será devuelto por el Administrador (a).

Art.20: Si se trata del ingreso de un nuevo residente, la empresa de vigilancia verificará al terminar la mudanza que el vehículo o vehículos de trasteo, vayan desocupados y que el personal que realizó el trasteo abandone el Conjunto.

La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario de 8:00 AM hasta las 4:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados. No se podrán realizar trasteos los Domingos y Festivos, por orden reglamentación establecida en el nuevo Código nacional de Policía y convivencia.

CAPÍTULO 4. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

Art.21: Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

Art.22: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

Art.23: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes, a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento o en actividad pro-fondos avalada por la Administración y El Consejo de Administración (en todo momento está prohibido el consumo de alcohol para menores de edad decreto 120 de 2010 dictan medidas tendientes a proteger al menor de edad y a la comunidad en general de los efectos nocivos del consumo de bebidas alcohólicas).

Art.24: Se prohíbe fumar todo tipo de sustancias e ingerir bebidas alcohólicas en las áreas comunes cerradas tales como: portería, zonas de acceso a las torres, zonas comunes techadas.

CAPÍTULO 5. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

Art.25: Es de obligatorio cumplimiento la normatividad legal vigente con respecto a Seguridad y Salud de toda la comunidad (Resolución 1111 de 2017, 0312 de 2019 y Decreto 1072 de 2015), en los espacios de uso común como lo son entradas de acceso peatonal y vehicular, vías de tránsito vehicular, zonas verdes, cuartos de máquinas y entre otros. Constitución Nacional de Colombia 1991: (Art. 31) Todo ser humano tiene derecho a tener un ambiente sano. Es por esto por lo que no se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos en las áreas comunes, en frente a los inmuebles o que puedan obstaculizar las salidas de emergencia.

Art.26: No es debido, dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aún en forma temporal, por tanto, se prohíbe colgar ropa, tapetes, zapatos y cualquier otro objeto en ventanas y pasillos. De igual forma no es permitido dejar matas, bicicletas ni objetos en las zonas comunes de los interiores porque no permite el acceso al extintor y no permite la evacuación de emergencia en casos de sismos e incendios conforme con sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo lo cual se evidencio en la certificación obtenida por el Conjunto en el simulacro nacional certificación que reposa en la Administración.

Art.27: 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. Los avisos de venta sólo podrán ubicarse en el espacio destinado para tal fin.

Art.28: No se permite que los niños jueguen dentro del cuarto de basuras y evitar que lleven la basura por la salubridad de ellos mismos.

PARÁGRAFO. Los jardines, los pasillos y escaleras de apartamentos, hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales en el frente en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior de cada apartamento.

CAPÍTULO 6. MASCOTAS

Art.29: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia ley 1801 de 2016 capítulo II art 117

Art.30: Las mascotas deben Tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la raza de la mascota, sus propietarios exhibirán el certificado a la Administración y si es una raza considerada potencialmente peligrosa por las autoridades de policía la Administración está en la facultad de solicitar la póliza conforme al artículo 128 del código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016

Art.31: Está totalmente prohibido que el tenedor permita que su mascota realice sus necesidades fisiológicas dentro del conjunto en las zonas comunes, jardines, senderos, andenes, escaleras, columnas, torres, en los vehículos del parqueadero y dentro de cualquier lugar de la Copropiedad, como tampoco sobre las estructuras que protegen los contadores o registros de las unidades privadas, atendiendo el deterioro que esto causa y el impacto a la higiene ambiental que esto conlleva. Como se trata de una problemática de salud pública, en los casos en que los propietarios o tenedores de ejemplares caninos incumplan el presente artículo y se evidencie que la mascota hace sus necesidades en zonas comunes del Conjunto, La Administración será la encargada de hacer efectiva la sanción económica inmediata contempladas en este reglamento, el proceso para la sanción es:

1. Se debe obtener la denuncia de la infracción, que puede ser por parte de la Administración, de un residente, o por el vigilante, vale como prueba del hecho el video registrado en las cámaras del conjunto, la anotación realizada por el vigilante de turno en la minuta establecida para el registro de novedades.
2. La Administración notificará mediante escrito las razones dónde soporte la falta evidenciada por el incumplimiento de este Artículo que da motivación inmediata a aplicar la multa del proceso sancionatorio de este reglamento correspondiente al valor de una (1) expensa mensual vigente, a la fecha de la imposición.
3. Si se reincide en la misma conducta del punto anterior da motivación inmediata a aplicar la multa equivalente será dos (2) veces el valor de la expensa mensual a la fecha de la imposición, sin exceder de 10 mientras continúa la violación.
4. Igualmente se establece la obligación de recoger los excrementos o fluidos corporales de la mascota, en caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina, debe tenerse en cuenta que, si no realiza lo antes mencionado, este tipo de conducta acarrea una sanción inmediata y severa de acuerdo a las establecidas en este reglamento.
5. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que sean reincidentes e incumplan este Capítulo varias veces, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

"Fundamento legal: "Artículo 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal.

Como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, son: multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva.

6. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dichas sanciones, ésta podrá cobrarse por vía judicial, y dará lugar a la suspensión del derecho de uso y goce de los bienes comunes de carácter No esenciales, tales como salones comunales o zonas recreativas y deporte, hasta que esté a paz y salvo.

7. El Administrador (a) será responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuera el caso.

La policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera Inmediata al llamado del Administrador (a) o de cualquiera de los copropietarios.

De acuerdo con la Constitución Nacional de Colombia de 1991: (Art. 31) Todo ser humano tiene derecho a tener un ambiente sano. conforme con el artículo 25 del presente manual.

Art.32: En cuanto a las mascotas caninas y felinas su tenencia debe observar las exigencias que la corte constitucional ha determinado en diferentes fallos entre ellos la sentencia t- 035 /97, t-89/89, t-874/2001 en los cuales se definen como perros de manejo especial los perros pertenecientes a las razas potencialmente peligrosas conforme con los artículos 126, 127, 128 y 129 del nuevo código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016 para ello se exigirá la póliza de responsabilidad civil extracontractual la cual refiere la ley como obligatoria.

Art.33: Las mascotas deben portar un collar donde figure claramente:

Nombre de la mascota.

Teléfono del propietario.

Art.34: Está prohibido tener animales de la fauna silvestre o exótica domesticados o no como mascotas, pues ante esta situación procede el decomiso de las especies por las autoridades competentes (DAMA). Por ello se prohíbe el ingreso, a los animales no domesticados o no considerados como mascotas, que puedan poner en peligro la salud o el bienestar de los habitantes para ello este manual faculta al Administrador (a) para informar de estas contravenciones a la autoridad competente.

Art.35: Las mascotas se deben mantener en circunstancias de alojamiento adecuadas, en sus unidades privadas cuidando de los aspectos higiénicos y sanitarios, como de alimentos y custodia; ello con el fin de evitar que se produzcan situaciones de peligro incluso para la propia

mascota para ello este manual faculta al Administrador (a) para informar de estas contravenciones a la autoridad competente por posible maltrato animal.

Art.36: Los programas de vigilancia epidemiológica y programas de gestión del riesgo documentados e implementados por el Conjunto son de estricto cumplimiento por todos los residentes, visitantes, contratistas y/o proveedores del Conjunto. Por ello serán publicados con la finalidad de ser obligatorio su cumplimiento este artículo está justificado plenamente por el SG-SST (Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo) implementado por el Conjunto.

Art.37: Por ningún motivo o razón se tolerará el maltrato animal dentro del Conjunto, el abandono también será considerado maltrato animal, la Administración es quien convocará al Comité de Convivencia y se encargará de citar al presunto infractor con la finalidad de aplicar las sanciones contempladas en el Reglamento Interno capítulo II art 67, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 116 parágrafo 2 del código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016 y lo dispuesto por la ley 1774 de 2016, relacionadas con la protección animal y prevención del maltrato animal.

Art.38: Es obligatorio colocar correa a las mascotas cuando transiten en las áreas comunes, para evitar cualquier incidente con los vecinos o con otras mascotas. Por disposición del Código Nacional de Policía, art 117 del nuevo código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016 toda clase de perros, deben ser llevados con correa o trailla cuando circulen por zonas comunes de la propiedad horizontal no importa que sean pequeños o inofensivos.

Parágrafo: Como se trata de una problemática de salud pública, El Consejo de Administración podrá autorizar imponer las multas contempladas en el numeral 2 y 3 del presente artículo en los casos en que se detecte que la mascota transita sola por el Conjunto.

En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración convocar al Comité de Convivencia para entablar las acciones determinadas en el Reglamento Interno, sin perjuicio de lo establecido en el art 97 y siguientes del presente manual de convivencia además del Reglamento Interno y de las normas legales pertinentes ley 1801 de 2016.

CAPÍTULO 7. OTRAS DISPOSICIONES.

Art.39: 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, conforme con el numeral 5 del artículo 74 del Reglamento Interno presente en Los Estatutos del Conjunto dicha conducta generar las sanciones contempladas en el Reglamento Interno capítulo II art 67.

Art.40: Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes, sin perjuicio de lo expresado en el numeral 7 del artículo 72 del Reglamento Interno presente en Los Estatutos del Conjunto.

Art.41: 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 de la tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará según el procedimiento de

infracción en el presente Manual de Convivencia. Sin menoscabo de la norma presente en El Código de Policía Nacional y convivencia ley 1801 de 2016 artículo 33 literal A) que nos habla de: “sonidos o ruidos en actividades fiestas reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario cuando generen molestias por su impacto auditivo”.

PARÁGRAFO: En caso de realizar reuniones en los apartamentos, el sonido debe ser a un volumen moderado, de tal forma que no perturbe la tranquilidad de los demás residentes del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Etapa 2, y de acuerdo con los niveles que fueron establecidos por el Ministerio de Salud mediante Resolución 8321 de 1983, y dictan que los valores permisibles de ruido en edificaciones de uso residencial deben ser: en horario diurno (de las 7:01 a las 19:00 horas) de 55 decibeles dB(A), y en horario nocturno (de las 19:01 a las 7:00 horas) de 45 decibeles dB(A). Dichos niveles se acogerán a la normatividad que llegare a modificar dicha resolución. Nueva ley anti ruido ley 2450 del 4 de marzo de 2025”

Art.42: Queda prohibido el juego con balones u otros elementos en el interior del Conjunto, que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas, vehículos y zonas comunes.

Art.43: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio anunciándose previamente indicando el sitio de donde viene y con la debida autorización del residente del apartamento y atendiendo las recomendaciones del personal de vigilancia.

CAPÍTULO 8. OBRAS Y LOS HORARIOS.

Con el fin de evitar que los trabajos de reparación o adecuación dentro de los inmuebles causen molestias a los residentes, por producir ruido, vibración, polvo o humo generado por el uso de herramientas, la ejecución de las obras se limitará a las siguientes normas:

Art.44: Las reparaciones locativas deben realizarse en el horario de las 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y los sábados de 8:00 A.M. a 12:00 M. Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de esta y datos personales de los obreros.

Art.45: No se permitirá la realización de obras los domingos, ni días festivos con el fin de no atentar contra la seguridad ni perturbar la tranquilidad de los residentes en las horas consideradas como descanso.

Art.46: Está prohibido el trabajo en horario nocturno, se entenderá horario nocturno el comprendido entre las 18:00 y las 08:00, a menos de que se trate de un imprevisto grave que exija de atención inmediata. Tales como: ruptura de tuberías, cortocircuitos, fugas de gas y cerrajería.

Art.47: Para el ingreso y/o retiro de materiales, herramientas y similares, se debe presentar en la portería la correspondiente autorización debidamente firmada por quien esté a cargo de la obra.

Art.48: Los desechos de la obra, deberán ser retirados del Conjunto Multifamiliar Compartir Bochica Etapa II por cuenta del responsable, y en empaques que impidan el paso del polvo y suciedades, en caso de ocasionar la suciedad se debe limpiar de inmediato además estos elementos no pueden depositarse en el Shut de basuras. De acuerdo con Decreto 312 de

2006, expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá: por el cual se adopta el Plan Maestro para el manejo integral de Residuos Sólidos para Bogotá Distrito Capital.

Art.49: El incumplimiento de la correcta disposición de escombros se aplicará las multas establecidas en el Reglamento Interno del Conjunto contenido en los Estatutos, título II, capítulo II, art 67 sin perjuicio de la aplicación del artículo 111 numeral 3 del código nacional de policía y convivencia ley 1801 de 2016.

Art.50: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño en zonas comunes, al igual que de su limpieza. En caso tal de que la persona que efectúe la obra realice algún daño a las zonas comunes debe cubrir el costo del incidente, suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra conforme con el numeral 4 del artículo 74 del Reglamento Interno presentes en Los Estatutos del Conjunto.

Art.51: Todo pedido domiciliario de materiales, debe ingresar por la recepción del edificio y se autorizará su ingreso, previa confirmación por parte de la vigilancia con el residente

Art.52: Todo arreglo locativo a los apartamentos debe ser comunicado a la Administración, para que verifique que dichas obras no tumben o demuelan muros estructurales, vigas etc. conforme al numeral 2 del artículo 74 del Reglamento Interno presentes en Los Estatutos del Conjunto.

Art.53: Sólo se admitirá el ingreso a los trabajadores en el horario establecido, de igual forma los trabajadores por parte de los residentes o contratistas del Conjunto residencial no podrán ingresar sin ser autorizados por la Administración.

Art.54: Se solicitará identificación al trabajador en la portería, previo aviso al residente responsable del trabajador y será registrado en la minuta de vigilancia. Conforme al numeral 10 del artículo 74 capítulo III título II del Reglamento Interno del Conjunto contenido en los Estatutos.

Art.55: La persona que efectúe la obra constituirá a la iniciación de esta, un depósito en la Administración 10% del valor total de la obra a ejecutar 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. En caso de que la suma equivalente no cubra el daño ocasionado, quien realiza la obra deberá completar el valor total del arreglo del daño.

En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración convocar al Comité de Convivencia para entablar las acciones determinadas en el Reglamento Interno, sin perjuicio de lo establecido en el art 97 y siguientes del presente manual de convivencia además del Reglamento Interno y de las normas legales pertinentes ley 1801 de 2016.

CAPÍTULO 9. DEL SALÓN SOCIAL.

Todos los Copropietarios con inmueble en tenencia y Residentes del CONJUNTO MULTIFAMILIAR COMPARTIR BOCHICA ETAPA 2 LOTE III P.H., podrán hacer uso del salón social para actividades sociales, recreativas y similares.

Los salones fueron diseñados para promover la integración y la cultura dentro de los Residentes del Conjunto. Por lo anterior se debe tener en cuenta que no son sitios públicos,

ni fueron constituidos con ánimo de lucro, como tampoco debe ser elemento perturbador de la tranquilidad de los residentes.

Podrán ser utilizados para las actividades que beneficien a toda la comunidad de copropietarios, tales como reuniones de carácter religioso, celebraciones de días institucionales, fiestas de la comunidad como el día de la madre, el día de los niños, etc. Y para actividades que fomenten la integración cultural, deportiva, artística y social de los residentes, cívicos y comunitarios. En desarrollo de este tipo de actividades, los salones comunales no tendrán costo.

El Salón Social es símbolo de lo colectivo y solidario, es un lugar común y punto de encuentro de la comunidad, por ello se debe utilizar de acuerdo y en función de los principios de la convivencia del conjunto. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 67 de la ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal.

Art.56: Para solicitar el salón social en préstamo se tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser Propietario o Arrendatario Residente
2. Los propietarios, tenedores, residentes y quien efectivamente realice el evento en Salón Comunal deben estar al día con el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias incluyendo el mes en que se realiza la solicitud
3. No tener sanciones o llamados de atención por convivencia ya que el presente manual y el Reglamento Interno del Conjunto presente en los Estatutos establece como sanción, la privación del uso y goce de estas zonas comunes artículo 67 numeral 5 capítulo II del título II.
4. Tener actualizado los datos del formulario de censo, para cumplir con el registro de propietarios y residentes.

Art.57: Cuando un propietario o arrendatario residente desee hacer uso del salón social, deberá consultar en la Administración la disponibilidad. Si estuviere disponible la fecha a solicitar la Administración procederá a reservarlo y asignar en el libro.

Art.58: El residente interesado deberá allegar a la administración por cualquier medio (físico o virtual) la consignación realizada a la cuenta de ahorros número 638-00122-2 del banco AV Villas del conjunto, con la referencia 29101 por el valor del préstamo asignado, a más tardar dos (2) días hábiles después de apartado. Si no se cumple con este plazo, la Administración podrá asignar el espacio a otro interesado.

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

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

Art.59: El Salón Social podrá ser prestado a cualquier propietario o arrendatario residente de la copropiedad, previa solicitud escrita, debe llevar la hora aproximada de la terminación de la reunión y deberá ser firmado por el solicitante con su cédula, con la finalidad de poner en conocimiento a la seguridad del Conjunto residencial a qué hora pueden cerrar el salón comunal.

PARÁGRAFO: Está prohibido que un propietario solicite el préstamo del salón social para cederlo a un residente que no cumpla con los requisitos que exige este manual.

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

Art.60: No podrá reservarse el espacio con más de un mes de antelación y una vez generada la asignación, si se cancela tendrá una multa del 50% de valor consignado (solo se devolverá el 50% de lo consignado).

Art.61: El Salón social se entregará al solicitante, debidamente inventariado, y se le solicitará un depósito que equivale a una (1) expensa mensual vigente con un Acta de entrega, donde se faculta a la Administración en caso de daños a hacer uso inmediato del depósito, y si no alcanzare el valor del mismo la Administración se encargará de realizar las reparaciones a que haya lugar, y los valores adicionales se cargarán a la cuenta del Apartamento. o en su defecto concertar con el propietario o tenedor las reparaciones a que haya lugar y su entrega a satisfacción de la administración para poder expedir paz y salvo

Art.62: En el caso de requerirse el Salón Comunal por periodos cortos de tiempo, el costo de la hora es el 20% del valor total.

Art.63: De igual forma a la solicitud del préstamo del Salón, deberá realizarse el requerimiento de mobiliario que estará sujeto a la disponibilidad que tenga la Administración. Se podrá traer mobiliario de fuera si no alcanza el disponible de dotación del Conjunto.

Art.64: Al finalizar el evento se recibirá por inventario y se revisará que se entregue en perfecto estado por medio de la vigilancia.

Art.65: No se deben colocar puntillas, cintas o cualquier clase de elementos que deterioren las instalaciones, techo o pintura del Salón Social.

Art.66: El Salón social solo se otorgará en préstamo para reuniones familiares, culturales, almuerzos, cenas, cocteles, piñatas y reuniones contempladas en la legislación vigente El sonido será a un volumen moderado, de tal forma que no perturbe la tranquilidad de los residentes.

Art.67: El cupo máximo de personas para utilización del espacio son (120) ciento veinte personas capacidad máxima del salón social de acuerdo con el SG-SST en implementación por el Conjunto.

Art.68: Está prohibido fumar todo tipo de sustancias, dentro de las instalaciones del Salón Social, hall, baños, otras áreas de recreación o zonas comunes del Conjunto de acuerdo con lo dispuesto por las leyes Nacionales (Ley 1335 de 2009 – Espacio 100% libre de humo).

Art.69: El préstamo del Salón Comunal tendrá un Aporte que será definido y aprobado por la asamblea general y tendrá un aumento anual de acuerdo al porcentaje del SMMLV, este aporte será utilizado exclusivamente para el mantenimiento de los muebles, paredes, techos, cocinas, baños y en general todo lo de los salones comunales.

Art.70: Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán solicitar 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.71: Las actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios tendrán prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular. Los eventos en los cuales el préstamo del Salón Comunal no ocasiona ningún tipo de pago son:

- a. Asambleas Generales de copropietarios
- b. Reuniones de Consejo de Administración, los demás órganos de gobierno de la copropiedad
- c. Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del Conjunto y en beneficio de esta.

Art.72: El mobiliario del Salón Comunal donde se contemplan mesas, sillas y demás elementos incluidos en el inventario podrán ser prestados a un propietario y/o arrendatario; siempre y cuando se encuentre a Paz y Salvo, con las expensas comunes y cancele el valor fijado.

Art.73: El aporte correspondiente al préstamo del salón comunal o de su mobiliario, deberá ser consignado en la cuenta de ahorros número 638-00122-2 del banco AV Villas del conjunto, con la referencia 29101, asignada para estos recaudos. Los aportes no podrán ser entregados en efectivo en la Administración, salvo el dinero correspondiente al depósito.

Parágrafo: Para los casos en que sea prestado un sábado y también un domingo se debe contratar a una persona para que realice el aseo del salón, y realizar el pago con los mismos aportes del préstamo.

Art.74: El incumplimiento de los reglamentos del salón social será castigado con el veto por un año de su utilización y multa dispuesta al finalizar este manual.

En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración convocar al Comité de Convivencia, para entablar las acciones determinadas en el Reglamento Interno, sin perjuicio de lo establecido en el art 97 y siguientes del presente manual de convivencia además del Reglamento Interno y de las normas legales pertinentes ley 1801 de 2016.

CAPÍTULO 10. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ART. 75: 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:

- 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 observando la ley 1581 de 2012 de protección de datos.
- b. No está permitido el uso de la portería para guardar paquetes que no tengan como destino un propietario.
- c. No está permitido el ingreso de personas que no pertenezcan a la vigilancia o a la Administración a la portería.
- d. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- e. Todo objeto valioso o elemento como televisores, equipos que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de la unidad privada debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada y consignado en la minuta de la vigilancia por seguridad de la copropiedad.
- f. Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.

- g.** Las personas que presten servicios profesionales u oficios en el Conjunto no podrán salir con objeto valioso o elemento como televisores, equipos sin ser autorizadas por los propietarios.
- h.** Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños o jóvenes menores de edad del Conjunto, salvo previa autorización escrita, del residente o tenedor.
- i.** El presente manual de convivencia faculta al Administrador (a) a solicitar una carta del propietario y/o tenedor, además deberá diligenciar los datos de la persona que están prestando los servicios en sus unidades residenciales.
- j.** Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- k.** El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad deben 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 personal citado.
- l.** 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.
- m.** El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- n.** El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- o.** 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.
- p.** 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).
- q.** 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.
- r.** 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, así como a los órganos de Administración.
- s.** El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención respetuosamente de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- t.** El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención respetuosamente de toda persona que vea incumplimiento este manual especialmente el Capítulo 6 del Art. 38 y debe dejar consignado en la minuta que se hizo un llamado de atención.
- u.** El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos o salida de objetos grandes debe verificar que cuenten con el respectivo permiso y si es el caso el paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- v.** El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de hacer cumplir todas las normas que se encuentran aprobadas en los reglamentos de parqueadero, convivencia y del conjunto y deberán registrar en la minuta todo evento que se presente.

Conforme con el artículo 74 numeral 20 capítulo III título II del Reglamento Interno que se encuentra en Los Estatutos del Conjunto.

Art.77: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el personal de vigilancia deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto.

Art.78: Para el ingreso de vehículos de propietarios al parqueadero, el residente recibirá en la entrada una ficha con el número de parqueadero asignado, ficha que a su vez devolverá para validar su salida como control y cumplir con el reglamento de parqueadero.

Art.79: para el ingreso de vehículos de ambulancias, o médico domiciliario que ingrese al parqueadero, debe primero anunciarse en la portería y cuando sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso, deberá entregar un documento con nombre y recibirá una ficha que le permitirá ingresar su vehículo al parqueadero.

Art.80: El personal de vigilancia revisará todo vehículo que ingrese al Conjunto residencial y se cerciorará que ingrese con espejo y farolas. Así mismo como golpes, rayones, abolladuras entre otros, con el fin de dejarlo escrito en la minuta.

CAPÍTULO 11. DE LOS DEUDORES MOROSOS

Art.81: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto residencial acorde con la ley 675 de 2001 art 30 parágrafo: La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

PARÁGRAFO: Se debe utilizar el reglamento de cartera aprobado en asamblea para lograr acuerdos de pagos y mejorar el ingreso.

CAPÍTULO 12. DE LAS FALTAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

Art.82: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad. Conforme al artículo 74 numeral 8 capítulo III título II del Reglamento Interno del Conjunto presente en Los Estatutos del Conjunto.

Art.83: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. La siembra de plantas en las zonas verdes estará a cargo de la Administración, por lo tanto, no se permitirá que los propietarios y residentes siembren plantas.

Art.84: Se prohíbe ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin, y el ingreso o paso a los peatones utilizando el acceso entre los vehículos.

Art.85: En ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en las fachadas ni en las áreas comunes, salvo aquellas de carácter urgente y necesarias, siempre y cuando cuenten con la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración o de la Administración, conforme al Artículo 1 numeral cuarto y al Título II, Capítulo III, Artículo 72 numeral 4 del presente manual.

PARÁGRAFO 1.

1. Los propietarios que hayan realizado modificaciones que afecten visible y sustancialmente las fachadas deberán restituirlas a su estado original.

2. Se establece que el único diseño aprobado para la ventana de la cocina es aquel que mantiene la estructura superior basculante e incorpora un marco en la parte inferior que divide el ventanal grande en dos, permitiendo una apertura del 50%. Quienes deseen realizar este cambio deberán adoptar dicho diseño.
3. Quienes hayan intervenido la ventana alterando su disposición original, forma o color, deberán ajustarla al diseño aprobado.

Todos los ajustes deberán realizarse dentro de los 60 días calendario siguientes a la aprobación del presente manual en Asamblea. El incumplimiento dará lugar a la aplicación de las sanciones pecuniarias previstas en este manual.

Art.86: Se atenderá de forma inmediata por parte de la Administración cualquier aviso de daño en áreas comunes.

Art.87: No se permitirá utilizar los servicios públicos de las áreas comunes (se entenderán como servicios públicos agua, electricidad, gas, teléfono u otros), para uso privado del residente.

En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración convocar al Comité de Convivencia, para entablar las acciones determinadas en el Reglamento Interno, sin perjuicio de lo establecido en el art 97 y siguientes del presente manual de convivencia además del Reglamento Interno y de las normas legales pertinentes ley

1801 de 2016.

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

Art.88: Los propietarios, contratistas, trabajadores del Conjunto, proveedores incluyendo los órganos de gobierno de la copropiedad y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio, en caso de presentarse conflictos entre los propietarios, acudir a la solución de conflictos prevista en el presente manual de convivencia, ratificado en el artículo 58 de la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal, y en el artículo 64 capítulo I título II Reglamento Interno presente en Los Estatutos del Conjunto.

Art.89: Los propietarios, contratistas, trabajadores del Conjunto, proveedores incluyendo los órganos de gobierno de la copropiedad y residentes deben evitar ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad como citófonos, cámaras y demás servicios de la copropiedad Conforme al artículo 74 numeral 8 capítulo III título II del Reglamento Interno del Conjunto presente en Los Estatutos del Conjunto.

Art.90: Los propietarios, contratistas, trabajadores del Conjunto, proveedores incluyendo los órganos de gobierno de la copropiedad y residentes deben comprometerse a colaborar informando, sobre los responsables de haber cometido cualquier falta contemplada en el presente manual de convivencia.

Art.91: Los propietarios, contratistas, trabajadores del Conjunto, proveedores incluyendo los órganos de gobierno de la copropiedad y residentes deben evitar ocupar el personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores en trasteos, actividades de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

Art.92: Se prohíbe expresamente cualquier maltrato físico, verbal y/o discriminación de todo tipo al personal de aseo, vigilancia, mantenimiento, Administración, miembros de consejo de

Administración, Comité de Convivencia, comité de Parquaderos o cualquier otro integrante del ámbito administrativo del Conjunto en cualquier caso o circunstancia y viceversa.

En caso de reclamos de cualquier tipo deberán hacerse por escrito a la Administración, este será el conducto regular para cualquier petición queja o reclamo y evitar que sean directamente y en forma verbal para cumplir con los preceptos del artículo 2, numeral 3 y el art 8 del capítulo I del Reglamento Interno presente en Los Estatutos del Conjunto.

Art.93: Se prohíbe que personal ajeno a la Administración opere sin autorización los sistemas de control de los servicios públicos, como: eléctricos, gas doméstico, armario telefónico, ductos de agua potable, cañerías, CCTV, entre otros.

PARÁGRAFO: En caso de que el residente solicite estos servicios de forma personal debe autorizar por escrito y poner en conocimiento de la Administración la labor que se va a realizar fecha y hora.

CAPÍTULO 13

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

Art.94: Solución de conflictos. Para la solución de conflictos que se presentan entre los propietarios o tenedores de los diferentes departamentos del Conjunto, o entre ellos y el Administrador (a), El Consejo de Administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presenta una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en Conjuntos de uso Residencial, su solución se podría intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad.

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad honorem.

2. Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Art.95: Conformación Anualmente

En la reunión de la asamblea general en la cual se designan los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres (3) o más personas.

No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad, ni haber sido objeto de llamados de atención que impliquen sanciones. sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de Administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinarias impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

Es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias, las personas que participen el Comité de Convivencia no deben ser personas conflictivas, y conocer las normas de la propiedad horizontal y el nuevo código de policía además de otras disposiciones que faciliten la convivencia armónica del Conjunto.

Los residentes que deseen conformar el comité de convivencia preferiblemente deben ser personas que tengan habilidades de comunicación asertiva, personas proactivas, con voluntad de servicio a la comunidad, además de conocer los reglamento con que cuenta la copropiedad y el código de policía.

Art.96: Funciones.

Velar por el cumplimiento del Reglamento Interno, utilizar el manual de convivencia como principal herramienta para el estudio de los conflictos que se presenten, Ofrecer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las personas en conflicto 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.

1. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes cuando sea el caso, el Comité de Convivencia intentará conciliación entre las partes.
2. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad, con los fondos establecidos para tal fin.
3. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional del Policía de Bogotá.

Además de las obligaciones asignadas en el presente documento, el comité deberá cumplir con las siguientes **responsabilidades** de acuerdo con el Sistema de Seguridad y Salud en el trabajo:

- a. Recibir y dar trámite a las quejas presentadas en las que se describan situaciones que puedan constituir acoso, así como las pruebas que las soportan.
- b. Examinar de manera confidencial los casos específicos o puntuales en los que se formule queja o reclamo, que pudieran tipificar conductas o circunstancias de acoso, al interior del Conjunto, por conductas asociadas a copropietarios, sus proveedores o contratistas.
- b. Escuchar a las partes involucradas de manera individual sobre los hechos que dieron lugar a la queja.
- c. Adelantar reuniones con el fin de crear un espacio de diálogo entre las partes involucradas, promoviendo compromisos mutuos para llegar a una solución efectiva de las controversias.
- d. Formular un plan de mejora concertado entre las partes, para construir, renovar y promover la convivencia, garantizando en todos los casos el principio de la confidencialidad.
- e. Hacer seguimiento a los compromisos adquiridos por las partes involucradas en la queja, verificando su cumplimiento de acuerdo con lo pactado.
- f. En aquellos casos en que no se llegue a un acuerdo entre las partes, no se cumplan las recomendaciones formuladas o la conducta persista, el Comité de Convivencia, deberá remitir la queja al consejo y este a su vez a la Administración para que el caso sea conocido por los entes legales, podrá presentar la queja ante el inspector de policía o demandar ante el juez competente.

- g.** Presentar al consejo recomendaciones para el desarrollo efectivo de las medidas preventivas y correctivas, para fomentar una sana convivencia entre los residentes de Conjunto, así como el informe anual de resultados de la gestión del Comité de Convivencia y las estadísticas.
- h.** Elaborar informes trimestrales sobre la gestión del Comité que incluya estadísticas de las quejas, seguimiento de los casos y recomendaciones.
- i.** Realizar actividades junto con la Administración, que promuevan la buena convivencia en el Conjunto.
- j.** Hacer campañas de sensibilización junto con la Administración, a los residentes sobre las normas más importantes del manual de convivencia.
- k.** Hacer rondas en las zonas comunes junto con la Administración, para verificar que no se estén incumpliendo las normas estipuladas en este manual

Art.97: El Comité de Convivencia tendrá las siguientes tareas:

- a.** Propugnar por las buenas relaciones y convivencia pacífica entre los copropietarios, entre estos y el Administrador (a), o los miembros de cualquiera de los órganos de dirección de la comunidad.
- b.** Debe intentar solucionar las diferencias que debido a la aplicación o interpretación de la ley o de las normas contenidas por el presente reglamento, se susciten entre los miembros de la comunidad o entre éstos y los organismos de dirección, presentando fórmulas de arreglo orientadas a fortalecer la relación de la vecindad.
- c.** Las actuaciones y consideraciones de este comité se consignarán en actas debidamente levantadas por el secretario y suscritas por las partes que intervinieron, entendiéndose como parte la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión, actas que, una vez aprobadas y suscritas por el presidente y secretario del comité, le serán enviadas por este último al Administrador (a) del Conjunto, para que las guarde en el archivo consecutivo.

PROCEDIMIENTO

Art.98: Recibida una queja o solicitud de mediación, el Comité de Convivencia la estudiará en el término de cinco (5) días, vencido el término, se citará a audiencia a las partes en conflicto, para cuyo efecto se señalará fecha y hora dentro de los cinco (5) días siguientes.

Llegada la fecha y hora de la audiencia, si las partes se encuentran presentes, el presidente del comité declarará abierta la audiencia y concederá el uso de la palabra a cada una de las partes, previa lectura del escrito de queja si lo hubiere o si es verbal, informará de ella verbalmente el secretario del Comité de Convivencia, a la parte querellada, concediéndole la palabra para que por un máximo de 20 minutos exponga sus argumentos, oída la parte querellada, concederá el uso de la palabra a la parte querellante, por el mismo espacio de tiempo. Si una o ambas partes la conforman varias personas, a cada una de ellas se le considera la palabra por el espacio de tiempo mencionado.

Oídas las partes, éstas deberán retirarse del recinto y si no hubiera testimonio que escuchar, el comité procederá a deliberar por espacio de una (1) hora, vencida la cual hará ingresar a las partes nuevamente y procederá a exponer las posibles fórmulas de arreglo e instar a las partes para que lleguen a un acuerdo amigable. Antes de dar por terminada la audiencia, las partes deberán manifestar si aceptan alguna fórmula de arreglo. Si las partes, luego de liberar por espacio máximo en media hora no llegan a algún acuerdo, se declarará fracasada la audiencia de todo lo anterior se dejará constancia en el acta.

Las audiencias del Comité de Convivencia se podrán suspender para ser reanudadas máximo dentro de los cinco (5) días siguientes, a solicitud de alguna de las partes o por disposición del presidente del Comité de Convivencia, quien además podrá decretar recesos para los efectos que considere pertinentes.

Parágrafo 1 No se permitirá en el transcurso de la audiencia, vocabulario soez y ofensivo de los participantes, las faltas de respeto de las partes para la contraparte y contra los miembros del Comité, serán sancionadas de conformidad con el régimen disciplinario contenido en el presente reglamento.

Parágrafo 2 El Comité de Convivencia no podrá imponer sanciones en ningún caso, pero podrá solicitar al consejo de Administración la imposición de ellas, para quienes incurran en la conducta indicada en el Parágrafo inmediatamente anterior.

CAPÍTULO 14. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y PECUNIARIAS.

Art.99: El ente encargado del procedimiento e imposición de las sanciones será El Consejo de Administración, sean propietarios, arrendatarios residentes, quienes incumplan las normas de convivencia, señaladas en la ley 675 de 2001, en el presente manual de convivencia y el reglamento de parqueaderos, siguiendo siempre el debido proceso, el derecho a la defensa, a la contradicción de las pruebas e impugnación; respetando siempre la jurisdicción de la autoridad legalmente constituida. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se tendrán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la renuencia.

Parágrafo 1 El propietario o arrendatario residente de la unidad de dominio privado a quién estuviera visitando un tercero que viole o incumpla las normas, será solidariamente responsable del daño que con su conducta pudiera causar este tercero al Conjunto, el titular será Igualmente responsable al invitar o permitir el acceso de personas que infrinjan normas del presente manual y los reglamentos establecidos y aprobados por la asamblea La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, o al reglamento interno y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

A. Sanciones Pecuniarias

1. Sanciones económicas impuestas de conformidad con la siguiente escala:
 - A. PRIMERA VEZ** Una (01) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL VIGENTE
 - B. SEGUNDA VEZ** Dos (02) CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL VIGENTE sin exceder de diez (10) mientras continúa la violación
2. Multa por inasistencia a Asamblea General:

La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva a la aplicación de una multa equivalente al 100% del valor de una cuota de Administración mensual vigente en el momento de la celebración de la asamblea general ordinaria o extraordinaria.
3. Sanciones de tipo judicial o policivo, cuando las infracciones ya sean solo remediabiles por estas vías.
4. Los daños que sean causados a terceros o las áreas comunes serán facturados en la cuenta de cobro de administración en caso de que no sean reparados de manera inmediata por parte del causante.
5. De los pagos que realicen los propietarios a lo primero que se debe aplicar es el costo de sanciones convivenciales, el de inasistencia a la asamblea, seguidamente de intereses de

mora, gastos de cobranza, extraordinarias, mantenimiento parqueaderos y por último cuotas de administración.

B. Sanciones no pecuniarias

1. Se limitará el uso de zonas comunes como:
 - a. El salón comunal
 - b. El parqueadero comunal
 - c. Áreas de juegos
 - d. BBQ

Parágrafo 2. Todo lo anterior debe ceñirse al Art.100: DEBIDO PROCESO

Parágrafo 3. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Parágrafo 4. La sanción no pecuniaria se quitará tan pronto esté a paz y salvo

Art.100: DEBIDO PROCESO

1. Se debe obtener la denuncia de la infracción y/o queja por medio físico o electrónico, que puede ser por parte de un residente, de la Administración, o por el vigilante, vale como prueba del hecho el video registrado en las cámaras del conjunto, la anotación realizada por el vigilante de turno en la minuta establecida para el registro de novedades.
2. La Administración realiza el primer llamado de atención por escrito en el que se notifica la falta evidenciada, concediendo tres (3) días hábiles al infractor para rendir sus descargos o realizar los alegatos que considere en su defensa de la situación evidenciada. Transcurridos los términos establecidos el llamado de atención quedará en firme y se tendrá como inicio del proceso sancionatorio por convivencia.
3. En firme el llamado de atención y si el infractor hace caso omiso al mismo, reiterando el comportamiento contrario a la convivencia, se impone la sanción que correspondan de conformidad con la escala establecida en este manual y aprobada por la asamblea general así: **PRIMER VEZ, SANCIÓN DE UNA (01) CUOTA DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL VIGENTE.**
4. La Administración notificará mediante escrito las razones que motivaron aplicar la multa, y que se le concede el término de 3 días para reponer la decisión, y podrá solicitar reunión con el ente sancionador consejo de administración, convivencia y administración. Transcurridos el término en silencio del sancionado la multa quedará en firme y será cargada en la factura del mes siguiente. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de cinco (5) días para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
5. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.
6. Si se reincide en la misma conducta se citará al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia con el objeto de sensibilizar al buen comportamiento y obtener un compromiso de buen comportamiento, se deja firmada acta de compromiso por parte del residente infractor.
7. Si incumpliera el compromiso adquirido, se procederá por parte del consejo de administración y se impone la sanción que corresponda de conformidad con la escala establecida en este manual y aprobada por la asamblea general así:
SEGUNDA VEZ EN ADELANTE DOS (02) CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL VIGENTE sin exceder de diez (10) mientras continúa la violación.

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

Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de cinco (5) días para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

8. Las sanciones previstas serán impuestas por El Consejo de Administración, para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento propiedad horizontal, consultando el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción e impugnación igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción el daño causado y la reincidencia.

Art.101: Impugnación judicial el propietario de bien privado podrá impugnar las sanciones impuestas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La acción se podrá interponer dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de la respectiva sanción, para cuyo efecto será aplicable el procedimiento previsto para los procesos Abreviados, por el código de procedimiento civil y el código general del proceso.

El Administrador (a) será responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuera el caso.

La policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera Inmediata al llamado del Administrador (a) o de cualquiera de los copropietarios.

De acuerdo con la Constitución Nacional de Colombia de 1991: (Art. 31) Todo ser humano tiene derecho a tener un ambiente sano. conforme con el artículo 25 del presente manual.

Este manual de convivencia se aplica a todos los propietarios arrendatarios y demás personas que usan gozan y visitan la copropiedad.

"la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento" artículo 9 del código civil colombiano.

Como consejo creemos que se debe siempre establecer la convivencia pacífica y propender por actos de solidaridad social hacia los otros residentes y/o propietarios del bien inmueble. Trata a tus vecinos como quisieras ser tratado, respetando sus horarios de descanso, su privacidad y sus espacios personales. La [Ley 675 de 2001](#) enfatiza la importancia de la dignidad humana en las relaciones de copropiedad.

De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal Artículo 61 Funciones del Consejo numeral 8, Elaborar el manual de convivencia del conjunto residencial y las reformas al mismo cuando las circunstancias lo ameriten y presentarlo a la asamblea general de Copropietarios para su aprobación al igual que las reformas requeridas.

Al tratarse de un documento que es susceptible de control de cambios siempre se debe nombrar la nueva versión. Actualización y reformas a este manual, **30 de Marzo de 2025 Versión No.3**

CONTROL DE CAMBIOS

VERSIÓN	AAAA	MM	DD	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO
V3	2025	03	30	Se realizan cambios de redacción, ortografía y modificaciones.
V3	2025	03	30	En Obligaciones, puntos 5 se modifica y se adicionan puntos 9, 10 y 11
V3	2025	03	30	Se modifican Art.16, Art.18, Art.19, Art.11, Art.16, Art.17, Art.18, Art.31, Art.56, Art.58, Art.59, Art.61, Art.64, Art.73
V3	2025	03	30	Art.75 se adicionan las letras t, u, v
V3	2025	03	30	Se modifican Art.78, Art.80, Art.84, Art.85, Art.95
V3	2025	03	30	Art.96 se adicionan las letras k, l
V3	2025	03	30	Se modifican Art.99, Art.100, Art.101

ELABORARON

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	VERSIÓN
Consejo de administración	2024 - 2025	V3
Comité de convivencia	2024 - 2025	V3

REVISÓ Y APROBÓ

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	VERSIÓN
ASAMBLEA GENERAL	30 MAR 2025	V3