

CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II

MANUAL DE CONVIVENCIA

Para una convivencia armoniosa

El presente Manual contempla los derechos, deberes, obligaciones y normas, así como también contempla las faltas y sanciones establecidas para asegurar una sana convivencia en comunidad.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
TÍTULO I GENERALES	5
CAPITULO I: INFORMACION BASICA DE LA COPROPIEDAD	5
CAPITULO II: OBJETIVO GENERAL	5
CAPÍTULO III. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA	5
CAPITULO IV: COMITE DE CONVIVENCIA	6
CAPITULO V: CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN	7
CAPITULO VI: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN	8
CAPITULO VII - CLASES DE USUARIOS	10
CAPÍTULO VIII. DERECHOS	11
CAPÍTULO IX. DEBERES Y OBLIGACIONES	12
CAPÍTULO X. PROHIBICIONES	13
TÍTULO II. NORMAS SOBRE LA COPROPIEDAD Y ZONAS COMUNES	14
CAPÍTULO XI. DE PORTERÍA, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL CONJUNTO Y VÍAS VEHICULARES	14
CAPÍTULO XII. DE PARQUEADEROS PRIVADOS, COMUNALES y VISITANTES	14
CAPITULO XIII. DE TRASTEOS Y MUDANZAS	17
CAPÍTULO XIV. DE COMPORTAMIENTO EN ÁREAS COMUNES	18
CAPÍTULO XV. ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES	18
CAPÍTULO XVI. MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS	20

CAPÍTULO XVII. DEL SALÓN SOCIAL	22
CAPÍTULO XVIII. PARQUE Y JUEGOS INFANTILES	23
CAPÍTULO XIX. DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS	24
CAPÍTULO XX. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD	25
TITULO III SEGURIDAD	26
CAPÍTULO XXI. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD	26
CAPÍTULO XXII. LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN	30
CAPITULO XXIII: USO CORRECTO DE ASCENSORES	30
TITULO IV: DE LOS COPROPIETARIOS	31
CAPÍTULO XXIV. DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS	31
CAPÍTULO XXV. SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS	32
CAPÍTULO XXVI. FALTAS CONTRA BIENES COMUNES	32
CAPÍTULO XXVII. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD Y LA SALUBRIDAD	33
TÍTULO V. SANCIONES, MULTAS y PROCEDIMIENTO	33
TÍTULO VI. DISPOSICIONES FINALES	36

INTRODUCCIÓN

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos, deberes y obligaciones de todos los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II, así como también establecer las prohibiciones, basado en las normas reguladoras del comportamiento de las personas, de la disciplina social y la legislación correspondiente. El manual de convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los propietarios, tenedores, residentes y se aplica a las además personas que usan, gozan y visitan la copropiedad. La convivencia, es la acción de convivir, es decir “vivir en compañía” de otro u otros armónicamente (coexistencia pacífica y armoniosa de grupos humanos en un mismo espacio), entendiéndose que cada persona merece ser respetada, y que el bien común y la dignidad humana estarán por encima de cualquier interés particular. La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal; en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: “los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”. El numeral 3 Art 2, de la misma Ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”.

Este Manual reúne las mínimas y elementales normas a que debe darse nuestra comunidad, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad de todos los que en éste habitamos. Es tarea de todos los padres, madres, adultos responsables y cuidadores, dar a conocer estas normas a los niños, niñas y adolescentes, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, y sensibilizarlos frente a la importancia de éstas y el respeto hacia la comunidad. Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales; la manera de pensar y la pluralidad de conceptos y opiniones hacen que la percepción de las cosas no sea la misma para cada individuo. Por consiguiente, se hace necesario establecer y acatar unas normas mínimas, basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestra copropiedad será tan agradable como lo hagamos cada uno de sus residentes y la sana convivencia entre nosotros será la principal forma de lograrlo.

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos es un reto de tolerancia: la base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia los demás, el reconocimiento de sus espacios y valores, en aceptar las diversidad y la pluralidad, en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del manual de convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II, es el de señalar las proposiciones que socialmente se tiene como necesarias para procurar esta realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales

y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley y en el reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente manual de convivencia es de obligatoria observancia y cumplimiento para todos los copropietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios, residentes y visitantes a cualquier título de las unidades privadas del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES LA COLINA II, razón suficiente para que todo residente se haga responsable por los daños que cause, él y/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 del mismo, el cual deberá someterse al presente manual.

Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para uso residencial mas no comercial, prohibiendo toda actividad comercial interna y las unidades comunes conformadas por: parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los copropietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios y residentes **NO** podrán destinarse para usos distintos de conformidad con lo establecido por el reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

Los locales comerciales, son bienes privados de naturaleza comercial en donde el ejercicio de toda actividad económica estará enmarcado dentro de los postulados del Código De Comercio Colombiano y deberán cumplir con todas las reglamentaciones de licencia de funcionamiento y demás requerimientos solicitados por parte de las autoridades locales y nacionales.

Los propietarios y/o explotadores de estas unidades comerciales, deberán acogerse a las disposiciones del presente **MANUAL DE CONVIVENCIA** y serán los responsables por cualquier situación que se pueda presentar al interior de la copropiedad que por efecto de las actividades comerciales que ahí se desarrollen, afecten directa o indirectamente la seguridad, convivencia pacífica y la función social de la misma.

La administración enviara a los correos electrónicos registrados de cada propietario el **MANUAL DE CONVIVENCIA**, de igual forma estará publicado en la página de la copropiedad: <https://www.bosques2pasto.com/>, para los propietarios que no manejen medios tecnológicos deberán solicitarlo impreso en la administración y se dejará constancia escrita del recibido del mismo. Para el caso de los arrendatarios y/o deudores anticréticos, cada copropietario será el responsable de la entrada de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia del arrendamiento quien haga sus veces.

TÍTULO I GENERALES

CAPITULO I: INFORMACION BASICA DE LA COPROPIEDAD

CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II
NIT: 901.680.498-9

Dirección: Carrera 47 No. 11 -70 Ciudad: Pasto (Nariño)
Celular: 3053948575

Email: admonbosque2@gmail.com

Sitio web: www.bosques2pasto.com

CAPITULO II: OBJETIVO GENERAL

EL MANUAL DE CONVIVENCIA es una herramienta utilizada por el comité de convivencia, el administrador, el consejo de administración y la asamblea general y contiene las conductas o actos no permitidos, en los que generalmente incurren los copropietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios y residentes a cualquier título de los bienes privados sometidos a la copropiedad, así como también la orientación y el procedimiento para la imposición de las correspondientes sanciones ante cualquier incumplimiento del mismo.

CAPÍTULO III. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

EL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II, acoge para su bienestar los siguientes principios de convivencia:

- I. Los propietarios, arrendatarios, residentes y tenedores a cualquier título se comprometen a practicar la cooperación y la solidaridad, la cordialidad, la responsabilidad, el civismo, la tolerancia, el diálogo, la concertación y la integración, en función social y ecológica.
- II. Los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como los copropietarios, residentes y tenedores a cualquier título respetarán la dignidad humana, elemento que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones, respetando las diferencias, siendo tolerantes ante la diversidad y procurando mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
- III. Los propietarios, arrendatarios, residentes y tenedores a cualquier título se obligan a mantener una 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.

- IV. Los propietarios, arrendatarios, residentes y tenedores a cualquier título tienen 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.

CAPITULO IV: COMITÉ DE CONVIVENCIA

COMITÉ DE CONVIVENCIA es un organismo conciliador de la PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II, se encuentra respaldado en el Art. 58 de la Ley 675 de 2001 y este comité se encargará de intentar fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones al interior de la copropiedad con el propósito de EVITAR el tener que acudir directamente a la Policía, a un Centro de Conciliación, o al Juez; sus consideraciones deberán constar en actas las cuales deben contener como mínimo la fecha en que se efectuó la conciliación, nombres e identificación de los intervinientes, el conflicto y la solución o soluciones planteadas por las partes, su aceptación o no, los compromisos que adquiere cada uno y debe quedar firmada por todos los que hicieron parte de ella.

En caso de incumplimiento de los acuerdos pactados, será de conocimiento inmediato por parte del Honorable Consejo de Administración, órgano rector quién se hará cargo de la imposición de las respectivas sanciones.

Estas actas serán archivadas por el administrador de la P.H. La participación en el COMITÉ DE CONVIVENCIA será ad honorem.

Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por Asamblea General de copropietarios por un período (1) de un año y será integrado por un número mínimo de 7 personas y máximo 14.

El comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanción.

Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos se dará trámite acorde a lo establecido en el Código General del Proceso, Código Civil y demás normas concordantes o en las disposiciones que lo modifiquen, adicione o complementen.

Los miembros del comité de convivencia deberán acogerse al reglamento interno de comité de convivencia donde aclara que sus miembros deben ser y mantener conducta intachable, no abusar de su cargo como miembros de convivencia, asistir a las reuniones programadas y la inasistencia a ellas serán acumulativas de un 30%;

el no acatar el reglamento interno de convivencia será causal de sanciones y suspensión de dicho comité.

ART. 1: FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Aplicación de mecanismos alternativos de Solución los conflictos y demás inherentes a la conciliación, en los conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios o tenedores a cualquier título del conjunto residencial, entre ellos, el administrador o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación e interpretación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con la Ley 1563 de 2012 y demás normas que modifiquen, adicionen o complementen.

1. Evitar, dentro de las posibilidades, que las partes del conflicto hagan justicia por mano propia.
2. Las decisiones tomadas en la conciliación serán plasmadas en ACTA y esta será requisito previo para la aplicación del procedimiento de imposición de las sanciones correspondientes, en pro de la protección del debido proceso.
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad con los fondos establecidos para tal fin.
4. Las demás consideraciones de las disposiciones legales como el Código Nacional De Policía Y Código Nacional De Seguridad Y Convivencia ciudadana, Ley 1563 de 2012.
5. Regular los temas como requisitos y horarios para el uso del salón comunal para fiestas, uso de parques, parqueaderos entre otros.
6. Propiciar acciones para mejor la convivencia de los copropietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios y residentes, y fortalecer lazos de convivencia y respeto entre los copropietarios.

ART. 2: MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS.

Para la solución de conflictos que se presenten entre los copropietarios, tenedores, poseedores, arrendatarios y residentes a cualquier título de bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II y los órganos de control existentes del conjunto, en razón de la aplicación o interpretación de este manual sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, se podrá acudir a:

1. **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** cuando se presenta una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las reuniones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité.

2. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** las partes podrían acudir para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia como lo son Código Nacional De Policía Y Código Nacional De Seguridad Y Convivencia ciudadana y la Ley 1563 de 2012 y demás normas que modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO V: CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

ART. 3: se considera violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o Consejo de administración basándose en la ley 675 de 2001 por:

1. Cambio de destino a los bienes de dominio particular.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos o molestias a los demás residentes.
4. Producir actos que perturben la tranquilidad de los residentes.
5. Afectar la salud pública de las personas.
6. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás residentes.
7. Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes, sin el cumplimiento de los requisitos de la ley o el reglamento.
8. Cambiar o modificar las puertas o colocar rejas.
9. Faltar al respeto a los residentes, copropietarios, personal de administración, consejo de administración, comité de convivencia, personal de vigilancia, servicios generales, conserje y demás.
10. Ejercer vías de hecho para la solución de un conflicto.
11. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla (collar, arnés, lazo) y, en el caso de los caninos de manejo especial, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.
12. Alterar la convivencia a través del incumplimiento de los deberes consagrados en la ley y los reglamentos de propiedad horizontal.
13. Realizar o permitir actos, fiestas, reuniones, ceremonias, actos religiosos o eventos similares que afecten la convivencia de los copropietarios, cuando superen los decibeles máximos establecidos en la norma ambiental o cuando generen impacto auditivo.
14. NO recoger por parte de los propietarios o tenedores, los excrementos de los animales en las zonas comunes.
15. Perturbar la convivencia mediante el consumo de bebidas embriagantes o sustancias ilegales o sicotrópicas (cigarrillo, marihuana, bazuco), en las zonas de juegos y zonas comunes del edificio.

PARAGRAFO. las conductas enumeradas del 1 al 14 son de reacción inmediata de la policía, denunciadas por un propietario, revisor fiscal o integrante del Consejo de administración, de no acudir a las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento

pertinentes ante el contencioso administrativo independiente de la sanción del Consejo de administración o Asamblea General de propietarios.

CAPITULO VI: ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

ART. 4: INSALUBRES: las actividades insalubres son las que afectan la salud de los propietarios arrendatarios o tenedores a cualquier título o visitantes, serán objeto de sanción, de acuerdo con la calificación del comité de convivencia o Consejo de administración se impondrá multas de **UNO (01) A DOS (02) CUOTAS** de administración a conductas como

1. Los olores nocivos generados por la descomposición de alimentos, basura y animales domésticos, cigarrillos y consumo de sustancias estupefacientes.
2. La producción de ruidos, vapores, gases. humos nocivos para la salud.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado, no dejar residuos ni lixiviados en su recorrido.
4. Arrojar o depositar los desechos y residuos del depósito de basura.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. La no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas.

Todas las señaladas en las disposiciones legales, como el código nacional de policía en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios y/o arrendatarios.

ART. 5: INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o del Consejo de administración, y se impondrá multas, de **UNO (01) A DOS (02) CUOTAS** de administración a conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
4. Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en las unidades residenciales.
5. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
6. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en paños menores o sin prendas de vestir en zonas comunes.
8. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el código nacional de policía.

El incumplimiento de estas normas será de tipo judicial y ante su ocurrencia de deberá dar aviso de inmediato a las autoridades respectivas.

ART. 6: INCÓMODAS: Son las que molestan contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o Consejo de administración se impondrá multas **UNO (01) A DOS (02) CUOTAS** de administración, como:

1. Emisión de humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.
2. Los ruidos o vibraciones. Será objeto de sanción quien en horario comprendido entre 10:00 pm y 5:00 am ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, televisores, teatro en casa, video juegos etc.
3. La limpieza de alfombras en zonas comunes.
4. Las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado de tal forma que no incomoden el entorno.
5. movilizar vehículos sin silenciador por el interior de la copropiedad.
6. Accionar alarmas sin causa justificada accionen campanas o alarmas.
7. Instalar antenas o aparatos transmisores de radio, sin autorización o permiso de la administración.
8. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad.
9. Actividades recreativas y juegos en áreas de circulación como lo son los pasillos, terrazas, ascensores y parqueaderos.
10. Arrojar basura u otros objetos a zonas comunes.
11. Consumir sustancias alucinógenas o sicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
12. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o sicotrópicas.
13. Las actividades comerciales o contrarias al uso y destino de la vivienda.
14. Las demás tendientes a incomodar a los residentes, generadas por la intolerancia, mala educación, e irrespeto hacia los derechos de los demás.
15. Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas, tapetes etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben permanecer con cortinas, persianas, etc. Se recomienda que las cortinas sean homogéneas y que permita verse una buena estética del conjunto (No colocar ni sabanas, cobijas, etc.).
16. Arrojar materiales duros o insolubles, arena, tierra, pañales, toallas higiénicas y en general elementos que puedan obstruir cañerías del lavamanos, lavaplatos y tasas de sanitarios.

ART. 7: PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción se impondrá multas de **UNO (01) A DOS (02) CUOTAS** de administración.

1. La tenencia de explosivos, pólvora, juegos artificiales u otra sustancia o elemento inflamable o volátil.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los arrendatarios o poseedores.

3. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
4. Mantener las puertas de evacuación cerradas u obstruidas.
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
6. Instalación de barreras u obstáculos que impidan de alguna manera el libre tránsito de personas en sillas de ruedas.
7. Las demás que atiendan contra la integridad física de las personas. Quienes incumplan tendrán sanciones de tipo judicial.

ART. 8: DAÑOSAS: Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o Consejo de administración, se impondrá multas de **UNO (01) A DOS (02) CUOTAS** de administración, éstas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene cuenta el daño, no el peligro.

ART. 9: PROHIBIDAS: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia y/o al Consejo de administración y se impondrá multas de **UNO (01) A DOS (02) CUOTAS** de administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que, por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contienen el código de Policía Nacional, Código Nacional De Seguridad Y Convivencia ciudadana, el régimen de la Propiedad Horizontal y el presente reglamento.

CAPITULO VII - CLASES DE USUARIOS

Son usuarios del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II los siguientes:

PROPIETARIOS: son las personas que figuran como dueños de bienes privados en la copropiedad según el registro de instrumentos públicos.

RESIDENTES: son los propietarios, arrendatarios, tenedores y su respectivo grupo familiar de cualquier modo y a cualquier título de bienes privados dentro de la copropiedad que residen en ella.

INVITADOS RESIDENTES: son las personas que por invitación de los propietarios se alojan en sus residencias por periodo superior a un (1) día.

INVITADOS NO RESIDENTES: son las personas que acuden en calidad de visitantes e ingresan al conjunto previa autorización verbal o escrita por parte de los residentes.

CAPÍTULO VIII. DERECHOS

ART. 10: Conocer el Manual de Convivencia, en medio magnético o digital y dejar 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 inmobiliaria o quien haga sus veces.

ART. 11: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad y de las zonas comunes con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ART. 12: A usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, vías, salón social, áreas de recreación etc.); siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

ART. 13: A vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

ART. 14: Al debido proceso en cuanto a lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual.

ART. 15: A la libre expresión, haciendo ésta dentro del marco del respeto y con un lenguaje apropiado.

Ser escuchado por los entes administrativos y/o presentar solicitudes respetuosas ya sea por motivo de interés particular o común y recibir una pronta respuesta.

Solicitar a los entes Administrativos, la debida información contable, previa solicitud escrita a la Administración en los tiempos que se requiera, (dentro del tiempo y derecho de inspección).

Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes y trabajadores del Conjunto.

CAPÍTULO IX. DEBERES Y OBLIGACIONES

ART.16: 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.17: 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.18: Realizar mensualmente el pago de la cuota de administración, que corresponde al apartamento y parqueadero según el módulo contributivo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, como también las cuotas extraordinarias aprobadas por la Asamblea General de propietarios y con argumentación presupuestal al no contar con recursos necesarios para cubrir las cuotas como exigido por Ley 675 de 2001 y las multas o sanciones impuestas dentro del manual de convivencia, dentro del término establecido en el reglamento de propiedad horizontal. La cuota de administración deberá cancelarse, **DENTRO DE LOS PRIMEROS DIEZ (10) DIAS de cada mes.** y las cuotas extraordinarias a que haya lugar se cancelarán en el plazo aprobado en la Asamblea General, de no cumplir el plazo la cuota será descontada de la cuota mensual de administración.

ART.19: Los propietarios, arrendatarios, residentes, visitantes y/o usuarios tienen la obligación de cumplir a cabalidad este manual de convivencia. PARÁGRAFO: Los derechos, deberes, obligaciones, prohibiciones y faltas de los copropietarios, residentes y visitantes, son todos los enunciados inscritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.20: Todo propietario SE OBLIGA a notificar por escrito a la Administración sobre el cambio de propietario o inquilino y propender porque los nuevos residentes cuenten con su calcomanía de acceso vehicular y la tarjeta de acceso peatonal si fuere el caso. La administración notificará y dejará constancia de la entrega del manual de convivencia. y

ART.21: Todo propietario, tenedor o residente es solidariamente responsable por los daños que cause a los bienes comunes, o bienes privados de otros residentes, él o cualquiera de sus invitados; estos daños serán valorados por la Administración o perito competente, siguiendo el debido proceso con el responsable de dicho evento o de quien autorizó su ingreso al conjunto. En cualquier circunstancia, el residente, al autorizar el ingreso de un visitante, es solidariamente responsable de las acciones y del comportamiento de éste.

ART.22: La Administración publicará en la cartelera de uso común, el manual de convivencia, así como también estará publicada de manera digital en la página de internet que disponga el conjunto. Se enviará una copia del mismo por medio digital. Desde la administración se debe establecer la entrega y divulgación, soportando con documento escrito que cada copropietario recibió el documento. En caso de ser

solicitado se entregará una copia física o digital de acuerdo a la solicitud presentada en la oficina de administración. Para el caso de los arrendatarios, cada copropietario SE HARÁ RESPONSABLE de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

ART.23: La no lectura o comprensión de este manual no exime a ningún propietario, arrendatario, tenedor a cualquier título, visitante o usuario del conjunto con el cumplimiento de sus deberes y derechos de convivencia, aprobados para el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE LA COLINA II.

ART. 24: Es deber exclusivo de cada propietario informar y actualizar los datos del propietario del inmueble (nombre, teléfono de contacto, correo electrónico etc.), en el libro de registro de propietarios, de la persona y/o entidad responsable del cuidado y administración del mismo y de la persona (arrendataria o tenedora a cualquier modo) que resida en el apartamento. Todo lo anterior se debe hacer mediante correo electrónico dirigido a la Administración. Actualizar sus datos personales (libro de registro de propietarios) y los de sus arrendatarios y/o tenedores a cualquier título.

Art. 25: Informar a la administración sobre el estado (habitado/deshabitado, ocupado/desocupado) del inmueble de su propiedad.

Art. 26. Es deber de cada propietario, arrendatario o residente informar y actualizar acerca de la tenencia de mascotas domésticas en el libro de registro de propietarios (nombre, raza, vacunas al día).

CAPÍTULO X. PROHIBICIONES

ART. 27: Realizar modificaciones en las fachadas principal, posterior y lateral de los apartamentos: diseño y color de puertas, presentación de los muros y su color, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material.

ART. 28: Instalar o colocar en las paredes, pisos o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez de la estructura de los apartamentos.

ART. 29: Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Las vías de circulación interior deben permanecer libres de cualquier tipo de elemento, de tal forma que permitan el libre tránsito sin riesgo de accidentes; por tanto, no está permitido dejar en éstas plantas ornamentales, vehículos, coches, bicicletas, triciclos, y demás objetos que impidan una fluida movilidad.

ART. 30: Agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, personal de servicios generales, Vigilantes, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia; el

hacer caso omiso de esta recomendación generará sanciones sucesivas hasta llegar a expulsión de la copropiedad por persona no grata en Convivencia, situación que determinarán los entes judiciales respectivos, respetando el debido proceso.

ART. 31: Fumar cigarrillo o tabaco, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto (zonas verdes, juegos, parques, terrazas, parqueaderos, etc.).

ART. 32: Generar ruidos molestos, incómodos y/o persistentes, que perturben la tranquilidad, y buen descanso de los demás copropietarios, dentro de los horarios establecidos en este manual.

TÍTULO II. NORMAS SOBRE LA COPROPIEDAD Y ZONAS COMUNES

CAPÍTULO XI. DE PORTERÍA, ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL AL CONJUNTO Y VÍAS VEHICULARES

ART. 33: Se debe respetar la señalización ubicada en el ingreso e interior del conjunto, al igual que la demarcación existente en el edificio de parqueaderos. Se prohíbe el ingreso de peatones por puertas y talanqueras vehiculares. La velocidad máxima permitida para el tránsito de vehículos automotores es de 10 **Km/hora** y será obligatorio que las luces estén encendidas durante el tránsito hasta el parqueadero y salida. PARÁGRAFO 1: Los propietarios y/o residentes son responsables de que sus visitantes cumplan con esta norma. PARÁGRAFO 2: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 34: LA PORTERÍA, los accesos peatonales y vehiculares de la copropiedad **NO** podrán ser usados como zonas de juego o de recreación. En las vías vehiculares del conjunto, queda prohibida la práctica de juegos como fútbol u otra actividad física y/o deportiva; se podrá transitar en estas a pie, en bicicletas o en otro medio de transporte similar acorde a las instalaciones. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 35: La recepción no podrá ser usada como zona social en estado de alicoramiento, depósito, ventas o fines comerciales. El copropietario que se encuentre a la espera de llegada de paquetes, **DEBERÁ RETIRAR EN UN PLAZO MÁXIMO DE 24 HORAS.** PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 36: El citó fono y/o equipos de comunicación de la portería no debe ser utilizado por personas diferentes al portero, tampoco éste debe ser utilizado para entablar conversaciones sociales; su uso debe limitarse a anunciar ingreso de visitantes.

ART. 37: El acceso al conjunto en vehículos con mercados, remesas, muebles, enseres Y/O cualquier otro elemento, serán restringidos durante las 11:30 a.m. y las 02:30 p.m. El tiempo establecido para la permanencia de vehículos dentro del conjunto será de máximo 15 minutos. Esto con el propósito de brindar mejor circularización vehicular en el exterior y garantizar el ingreso seguro al conjunto. **PARÁGRAFO.** El no cumplimiento de esta norma generará restricción de ingreso más las sanciones correspondientes.

CAPÍTULO XII. DE PARQUEADEROS PRIVADOS VISITANTES Y LOS ANDENES DEL CONJUNTO

ART. 38: Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas, por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad residencial. El propietario y/o residente dispondrá o parqueará los vehículos de forma adecuada, en el sentido en que éste fue diseñado y respetando las normas diseñadas para tal propósito. El préstamo de la tarjeta de acceso y el parqueo en otro sitio que no le corresponde, generara sanciones y multas.

PARAGRAFO. El parqueadero para uso de personas con movilidad reducida o condición de discapacidad se regirán de acuerdo a la ley 1287 del 2008.

ART. 39: El portero o vigilante **NO** permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario Y/O tenedor del mismo. Dicha autorización deberá ser entregada de manera escrita y/o digital al correo de administración.

ART. 40: Sin excepción alguna, los parqueaderos de vehículos **NO PODRÁN** ser empleados o utilizados con otro propósito distinto para el que fue diseñado.

ART. 41: Si un vehículo presenta fallas mecánicas o está descompuesto, **NO** se podrán realizar actividades de reparación, en las zonas de parqueo de la copropiedad o en las vías internas del conjunto, excepto las intervenciones mínimas necesarias para desvararlo. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 42: En las bahías externas de visitantes **NO** podrán permanecer vehículos abandonados, con fallas mecánicas y/o cualquier otro similar. Todo vehículo que se encuentre en estado defectuoso, **DEBERÁ** ser removido y/o reparado en el menor tiempo posible, igualmente está prohibido parquear vehículos sobre los andenes, estos deben estar libres para el tránsito peatonal de los residentes del conjunto. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 43: No se podrán realizar actividades de lavado de vehículos, dentro de las zonas comunes, parqueaderos.

PARÁGRAFO: : El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 44: Los vehículos de los residentes deben permanecer en excelentes condiciones mecánicas y de operación; las fugas de aceite u otros fluidos pueden deteriorar el área de parqueo, y en todo caso atentan contra el aseo, presentación de las zonas comunes y el medio ambiente. Si algún vehículo presenta fuga de fluidos, es responsabilidad de su propietario hacer la respectiva limpieza, garantizando que no quede mancha alguna.

ART. 45: Queda prohibido parquear vehículos (tanto de propietario, residentes o visitantes) de gran peso y dimensión dentro de la copropiedad, tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1,5 toneladas de capacidad de carga o que obstaculice el correcto tránsito vehicular en las vías del conjunto, aun estando correctamente estacionado. PARÁGRAFO: En caso de mudanzas, se permitirá el ingreso de camiones y Piaggio para realizar las actividades de cargue y descargue siempre que cumplan todas las medidas de seguridad y dentro de los horarios establecidos para tal propósito.

PARÁGRAFO: la capacidad de los vehículos autorizados para los trasteos no puede superar las 5 toneladas.

ART. 46: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular, a excepción de fuerza mayor o un caso fortuito.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 47: El copropietario y/o residente debe informar a la Administración, todo cambio de vehículo para registro y autorización de ingreso a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa.

ART. 48: Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 49: Todo vehículo deberá permanecer cerrado y con seguro; se debe evitar dejar paquetes a la vista o elementos de valor que sean llamativos, en su interior. La administración NO SE HACE responsable por la pérdida de objetos dejados en los vehículos y zona de parqueo o por el mal aseguramiento del vehículo.

ART. 50: Cualquier daño causado por un propietario, usuario, o cualquier visitante, a cualquiera de los vehículos que se encuentre en la copropiedad, deberá ser reportado inmediatamente al personal de VIGILANCIA y la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes.

ART. 51: Se prohíbe a los propietarios, tenedores y residentes, el uso temporal o permanente de los parqueaderos de otros propietarios, sin previo consentimiento o contrato de arrendamiento.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 52: En caso de que se presenten visitantes con vehículo y que vayan a pernoctar más de una noche en el conjunto, el propietario o residente deberá informar y dejar los datos requeridos (Nombres, teléfonos de contacto y placa) en la Administración.

PARÁGRAFO 1: En esta situación, la asignación del parqueadero de visitantes dependerá directamente de la administración, en línea con los requisitos establecidos por la Copropiedad.

PARÁGRAFO 2. Ningún vehículo de visitante, residente o propietario podrá permanecer en los parqueaderos visitantes por tiempos mayores a un día con su respectiva noche (rotación).

PARÁGRAFO 3: La copropiedad no se hará responsable por pérdida o daños ocasionados al vehículo.

PARÁGRAFO 4: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 53: OTORGAMIENTO DE PERMISOS ESPECIALES:

1. Única y exclusivamente la Administración podrá otorgar permisos temporales especiales para el ingreso al interior del conjunto. Este debe ser con previo estudio y comprobación de cada caso, sustentados por escrito y adjuntando los debidos soportes y los mismos deben ser refrendados con su firma, registrando el vehículo en todos los casos. Si se otorga el permiso especial, este deberá ser registrado en la base de datos correspondiente.
2. A todo vehículo que se le haya otorgado un permiso temporal le debe corresponder una ficha de autorización de acceso vehicular, en ella se registrará los datos del vehículo, la fecha de expedición y la vigencia del permiso, no se permitirá el ingreso a zonas diferentes.

PARÁGRAFO 1: Vigencia del permiso: los permisos temporales se darán por periodos fijos, vencido el periodo la ficha será retenida en la portería. Previa autorización de la Administración del Conjunto y se le impedirá el ingreso del automotor, el distintivo de ingreso de control de acceso deberá ser devuelto a la administración.

CAPITULO XIII. DE TRASTEOS Y MUDANZAS

ART. 54: Sin excepción, todo propietario, tenedor, y/o arrendatario que desee realizar una mudanza (entrante o saliente) deberá proveer en la Administración y en calidad de depósito la cifra equivalente a 0.25 SMMV, que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado durante el acarreo a los bienes y áreas comunes.

PARÁGRAFO 1: Este depósito será reembolsado total o parcialmente, en caso de

no requerirse ninguna reparación o que las reparaciones realizadas no superen el valor depositado, previa revisión del recorrido por el Administrador o de quien haga las veces de observador.

PARÁGRAFO 2: las lonas de protección para los ascensores son responsabilidad de la administración quien delegará a una persona para este fin.

PARÁGRAFO 3: Las mudanzas únicamente se pueden realizar en el ascensor que cuente con las lonas de protección, el otro ascensor deberá dejarse para uso de los residentes.

ART. 55: Todo trasteo, de entrada, o salida del conjunto, deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de DOS (2) días hábiles y presentar antes de efectuarlo una orden de mudanza, la cual será solicitada por el portero como requisito para autorizar la mudanza. Dicha solicitud de autorización de trasteo (ingreso o salida) DEBERÁ ser solicitada por parte del PROPIETARIO del inmueble. En ningún caso se dará trámite al ingreso o salida de trasteo a través de solicitudes realizadas por los arrendatarios, o tenedores a cualquier título. **PARÁGRAFO:** Para autorizar el trasteo, se debe estar a paz y salvo por todo concepto.

ART. 56: La entrada y salida de trasteos solo se podrá hacer en el horario establecido de **8:00 a.m. a 12:00 pm. Y DE 2:00 p.m. a 5:00 p.m. DE LUNES A SÁBADO.** Por ninguna circunstancia se podrán hacer mudanzas los domingos o festivos. **PARÁGRAFO:** El personal de vigilancia no permitirá realizar mudanzas fuera del horario establecido y no deberá ni tendrá que hacer consulta a la Administración o al Consejo de Administración para que se dé algún tipo de autorización.

ART.57: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe sea propietario, tenedor o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados.

PARÁGRAFO: Si este depósito no alcanza a cubrir el daño de zonas comunes, se cobrará el excedente en el momento en caso de salida, sin excepción o si es de entrada en la siguiente cuota de administración. Si el daño presentado es en bien privado, quien realiza el daño deberá realizar la debida conciliación y pago de daños ocasionados al afectado.

CAPÍTULO XIV. DE COMPORTAMIENTO EN ÁREAS COMUNES

ART. 58: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento respetuoso y acorde a lo establecido en el manual de convivencia.

PARÁGRAFO 1: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 59: Se prohíbe ingerir licor, sustancias psicoactivas, cigarrillo o tabaco o cualquier similar o parecido, en las áreas comunes como portería, parque de recreación, terrazas, vías del conjunto y áreas de parqueo, acceso a cada torre o en el Salón Social. En todo caso queda prohibido el consumo de licor para menores de

edad. En el caso de que menores utilicen las zonas comunes para tal fin, los padres de familia y/o residentes de la unidad en donde vive o que visita el menor de edad, serán los responsables de su comportamiento.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 60: Todos aquellos propietarios, residentes y/o visitantes que generen humos perjudiciales deben garantizar que su emisión no afecte a los copropietarios aledaños.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 61: No está permitido exhibir actos obscenos que atenten contra el bienestar de los residentes.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 62: No está permitido dejar artículos de propiedad privada, muebles, electrodomésticos, bicicletas y demás objetos guardados temporal o definitivamente en áreas comunes. Así como también utilizar los pasamanos de los pasillos y/o ventanas para secar ropa u otros elementos. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 63: No está permitido jugar o ejercer cualquier actividad recreativa en áreas comunes, se prohíbe utilizar los pasamanos como juego, todo niño debe estar supervisado por un adulto responsable, se debe dar buen uso a los juegos infantiles, estos juegos están diseñados para niños hasta los 12 años. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

CAPÍTULO XV. ASEO Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS COMUNES

ART. 64 Todos los residentes son responsables de mantener limpio, las zonas comunes de la copropiedad, evitando el ensuciar fachadas, pasillos, ascensores, escaleras, zonas verdes y jardines internos, rayar paredes; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura, colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 65: No depositar bolsas de basura o residuos de los apartamentos en los puntos ecológicos ya que estos están destinados para uso exclusivo de residuos pequeños, así como tampoco poner bolsas de basura en la entrada del apartamento y/o del vecino, en las gradas, pasillos, ascensores, zonas comunes, etc. Se debe utilizar siempre el cuarto de basuras ubicado a un lado de la recepción. Se ubicarán canecas de basura en sitios estratégicos para botar las basuras de las heces de las mascotas. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 66: El horario de recolección de basuras por EMAS son los días lunes, miércoles y viernes 7:00 am se recomienda sacar las basuras un día antes (domingo, martes y jueves) los residuos se deben sacar en bolsas bien cerradas evitando el riego de líquidos provenientes de los residuos y deberán ser depositadas en el cuarto de basura por el respectivo residente; en caso de que el depósito se encuentre lleno el residente no podrá dejar las bolsas por fuera de los contenedores. PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 67: Las basuras deberán tratarse y clasificarse de acuerdo con el programa de reciclaje que quedará implementado por parte de la Administración.

ART. 68: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes, del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART. 69: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, ascensores, cubiertas en terrazas y marquesinas, tanque de aguas, circulaciones peatonales y vehiculares, equipos de subestación eléctrica, planta eléctrica, cuarto de motobombas, tanques de gas, juegos infantiles, etc.) está a cargo de la Administración, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de la conservación, el mantenimiento y limpieza de dichas áreas, evitando ejecutar acciones que contraríen dicho mantenimiento.

ART. 70: No se podrán colgar prendas u otros elementos, en ventanas (entiéndase detrás de la ventana con visibilidad al exterior, se recomienda o sugiere el uso de cortinas con colores claros y homogéneos para mayor armonía estética del edificio) o en pasamanos de los pasillos, o mantener cajas, plásticos o desorden en los pasillos, 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.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 71: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas cuyo propósito sea un clasificado; en caso de necesitar publicar alguna información hacerlo en la cartelera ubicada en la recepción con previa autorización de la administración. A excepción de se vende o se arrienda.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 72: Se prohíbe a los propietarios, residentes y empleadas del servicio doméstico, captar agua de los grifos dispuestos para el lavado y mantenimiento de áreas comunes.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 73: Las cámaras de vigilancia y el contenido que generan es de uso exclusivo de la vigilancia y administración, no se podrá dar copia del contenido para uso de un particular; salvo orden judicial.

ART. 74: No se podrá estacionar en los balcones bicicletas, patinetas, triciclos etc.

CAPÍTULO XVI. MASCOTAS O ANIMALES DOMÉSTICOS

ART. 75: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional De Policía, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Ley 746 de 2002, ley 2054 de 2020 y demás normas y disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad, seguridad y que generen perturbación a la posesión, serán objeto de sanciones por parte del consejo de administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el Código Nacional de Policía.

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

ART. 76: La convivencia con animales domésticos o mascotas dentro del conjunto residencial, están limitadas en las siguientes condiciones:

1. Tener certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la mascota, sus propietarios están en la obligación de entregar una copia del certificado a la administración.
2. Todo animal doméstico o mascota debe ir en compañía de un adulto responsable y sin excepción alguna ir sujetos por medio de arnés y trailla (collar) Tratándose de caninos potencialmente peligrosos además deben ir previstos de bolsa y el correspondiente permiso Ley 1801 del 2016. **NO** pueden estar sueltos o divagando por las áreas comunes sin supervisión. PARAGRAFO: En caso de ser necesario los copropietarios o residentes por decisión calificada de $\frac{3}{4}$ partes de la asamblea podrá prohibir la permanencia de caninos potencialmente peligrosos.
3. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar los excrementos en el lugar destinado para tal fin.
4. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en los pasillos o corredores de zonas de acceso, rampa, gradas, salones comunales, ni en las torres, corredores, gradas, terrazas,

ascensores y parqueaderos. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, sin importar si se trata de fluidos líquidos (orina) o en su defecto deberá cancelar la sanción equivalente a **UNA (01) CUOTA** de administración.

5. Los animales domésticos o mascotas **NO** deben perturbar con sus ladridos o aullidos, la tranquilidad diurna y nocturna a que se tiene derecho los residentes.
6. Acoger las disposiciones legales o reglamentarias de los entes competentes sobre la tenencia de los animales domésticos o mascotas.
7. Los daños ocasionados por los animales domésticos o mascotas serán atendidos, asumidos o indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada.
8. En todo caso se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la ley 746 del 19 de julio de 2002 y las normas de asociaciones defensoras de animales que garantizan el bienestar del animal.
9. Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales.
10. Todo propietario debe suministrar la información personal del paseador a la administración, para permitir su ingreso al interior del conjunto. Y será responsable si se presenta algún incidente. Debe dar a conocer al paseador el reglamento sobre el manejo de las mascotas al interior del conjunto.
11. Queda prohibido el alimento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto.
12. Nunca inducir a las mascotas a atacar a personas, otros animales o bienes, bien sean de uso común o privado.
13. Se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.
14. En caso de tratarse de un canino de manejo especial, el propietario, tenedor y/o responsable debe acatar de manera íntegra las normativas vigentes, entre ellas, Decreto 380 de 2022 y demás normas y disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ART. 77: 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.

PARÁGRAFO: De presentarse esta situación, la Administración estará en la obligación de informar a las autoridades.

ART. 78: Se prohíbe el ingreso o tenencia de animales, como perros o gatos, entre otros, en los espacios como cancha sintética, parqueaderos privados, y en zonas de tránsito deben estar acompañados de un responsable del mismo. En todo caso no se puede asumir las áreas comunes como hábitat de estos animales.

ART. 79: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar, en todo momento, correa para transitarlos por el conjunto; en caso de ser agresivos o potencialmente peligrosos, de acuerdo con la definición dada en los Artículos 108 E y 108 F de la ley 746 de 2002, estos deben estar sujetos por trailla y provisto de bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en sus Artículos 108 B y 108 I y normas legales vigentes. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas por cada evento reportado.

ART. 80: En ningún caso, los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes o las zonas privadas de otros residentes. 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. **PARÁGRAFO:** El no proceder con la respectiva limpieza y recolección, se cataloga como falta grave y generará sanciones y multas de acuerdo con lo establecido en este manual en el “TÍTULO IV. SANCIONES y/o MULTAS”. **ART.645** El tenedor de mascotas deberá asegurar que cumple con los requerimientos establecidos en el artículo 108-D de la Ley 746 de 2002. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 81: Las mascotas deberán ser bañadas en las zonas privadas de la vivienda a la cual pertenecen; esta actividad no se podrá realizar en las zonas comunes de la copropiedad. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas por cada evento reportado.

ART. 82: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben velar por que estos estén vacunados según las indicaciones de las autoridades sanitarias; también se debe mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual debe ser presentado a la Administración en caso de cualquier eventualidad.

ART. 83: Las mascotas no deben entrar al salón social, exceptuando las personas discapacitadas y las de soporte emocional, cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART. 84: Las mascotas no podrán ser dejadas solas en zonas comunes, o sin supervisión bajo ninguna circunstancia. **PARÁGRAFO:** El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

CAPÍTULO XVII. DEL SALÓN SOCIAL

ART. 85: El Salón Social podrá ser alquilado únicamente a propietarios, arrendatarios o residentes de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico, las políticas de préstamo o deberes a cumplir, como el diligenciamiento de formatos, están explícitas en los procedimientos interpuestos por la administración, como también sujetas a las disposiciones de ley de acuerdo al código nacional de policía.

PARÁGRAFO 1: 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.

PARÁGRAFO 2: El valor del alquiler equivale a 0.1 SMMV, sin incluir valor de impuesto IVA; de igual manera, se debe dejar un depósito por igual valor que serán cancelados con 8 días de antelación al evento en la cuenta bancaria destinada por la copropiedad para este fin. El depósito funge como garantía de la reparación de cualquier daño ocasionado durante el evento. Este depósito será reembolsado total o parcialmente, en caso de no requerirse ninguna reparación o que las reparaciones realizadas no superen el valor depositado, previa revisión del recorrido por el Administrador o de quien haga las veces de observador.

PARAGRAFO 3: Al momento de hacer uso del salón social, antes, durante y después, **NO** se permite generar ruidos excesivos (equipos de sonido, los asistentes al evento no pueden estar fuera del salón evitando perturbar a los demás residentes, no se puede sacar sillas u otros elementos, fuera del salón.)

ART. 86: El propietario, arrendatario o residente solicitante del salón y/o sus invitados se hacen responsables por el uso que se haga del mismo; tanto él como sus invitados serán responsables por los daños generados o por faltantes de inventario (que se elaborará por la Administración al entregar el salón); los daños serán asumidos por el propietario, arrendatario o residente solicitante del salón.

PARÁGRAFO: A parte del canon de alquiler del salón el solicitante deberá dejar un depósito correspondiente a 0.1 SMMV, que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado a los bienes y áreas comunes durante el evento; si este depósito no alcanza a cubrir el daño, se cobrará el excedente en el momento o en la cuota de administración; Si no es requerido, el depósito será devuelto al solicitante con la devolución a satisfacción del salón.

ART. 87: El horario de uso del Salón Social será el siguiente:
De domingo a jueves, de 8:00am a 9:00 pm y viernes y sábados de 9:00am a 11:00 pm

ART. 88 El salón social debe dejarse en el mismo estado y conservación en que es recibido.

ART. 89: No se debe exceder los límites de ruido permisibles determinados por la Resolución 0627 de 2006 “Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental”.

PARÁGRAFO: Ante la queja de un residente por exceso de ruido, el vigilante llamará la atención al responsable del uso del salón social y en caso de reincidir estará autorizado para que notifique a la Administración y a las autoridades de policía, para que hagan ingreso y desactiven la fuente emisora de ruido.

ART. 90: No se autorizará el alquiler del Salón Social de manera reiterativa para eventos de contribución, ayuda o beneficencia, excepto que sea para beneficio de la copropiedad y reuniones de tipo político.

CAPÍTULO XVIII. PARQUES, JUEGOS INFANTILES, GIMNASIO INTERNO Y EXTERNO, CANCHA SINTÉTICA Y FRONTÓN

ART. 91: La zona del parque y juegos infantiles está establecida para actividades de recreación y esparcimiento de los propietarios, arrendatarios y residentes del conjunto, así como de sus invitados.

PARÁGRAFO: El horario de uso de los parques, juegos infantiles, gimnasio interno y externo, cancha sintética y frontón para las actividades de esparcimiento y recreación es todos los días de 6:00 a.m. a 9:00 p.m.; si después de este horario permanece en el parque algún residente y/o acompañante, estos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias a la comunidad o generar perturbación a la posesión.

ART. 92: El uso de los juegos infantiles del parque, es exclusivamente para niños menores de 12 años y su horario es todos los días de 6:00 a.m. a 8:00 p.m. Si después de este horario permanece en el parque algún residente y/o acompañante, estos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias a la comunidad o generar perturbación a la posesión.

PARÁGRAFO: Es responsabilidad de los padres y adultos respectivos el cuidado y acompañamiento de sus niños/as; en caso de presentarse un evento, en la investigación y conclusiones de lo sucedido se tendrá en cuenta si se tenía este acompañamiento.

ART. 93: Está terminantemente prohibido ingerir bebidas alcohólicas y consumir cigarrillos o sustancias alucinógenas en las zonas de juegos infantiles, gimnasio interno y externo, cancha sintética y frontón.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 94: Se deberá mantener el buen aseo y limpieza del parque.

ART. 95: Está prohibido realizar cualquier tipo de evento social en la zona del parque, salvo que este involucre a toda la comunidad del condominio y sea coordinado por la Administración, el Comité de Convivencia y/o el Consejo de Administración.

CAPÍTULO XIX. DE REPARACIONES O ADECUACIONES LOCATIVAS

ART. 96: El interesado en practicar una reparación o adecuación locativa, deberá informar previamente a la Administración con una antelación de tres días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

PARÁGRAFO: En caso de que se presente un daño en una unidad residencial y que requiera ser atendido con premura (tubo roto, fuga de gas, daño eléctrico, vidrio roto), el residente deberá dar aviso de manera inmediata a la Administración y a la portería para que esta situación sea verificada y se permita la atención inmediata de la reparación requerida siempre y cuando exista la responsabilidad de la Administración.

ART. 97: El horario para adelantar reparaciones locativas será de **7:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados; éstas no se podrán hacer los domingos y festivos.**

PARÁGRAFO 1: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración, informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de las personas que harán los trabajos con su correspondiente certificación a la seguridad social.

PARAGRAFO 2: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas, no podrán ser depositadas temporalmente en el cuarto de basuras y zonas comunes, deberán ser desechadas de manera inmediata, debe dejar limpio las zonas por donde transita. Podrá usar el ascensor sin exceder el peso autorizado (peso de las personas) para carga y escombros evitando posibles daños del mismo. Será responsabilidad del copropietario el desplazamiento y disposición final de dichos desperdicios.

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

PARÁGRAFO 4: El no cumplimiento de esta norma generará reparaciones, remplazos de piezas, sanciones y multas.

ART. 98: Como adecuaciones que se pueden realizar en zonas comunes de dominio particular, se autoriza la ejecución de aquellas aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios.

PARÁGRAFO: La realización de obras no autorizadas, acarreará sanciones, así como lo dispuesto por la Ley y la suspensión inmediata de la obra, impidiendo el acceso a los obreros encargados.

CAPÍTULO XX. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN LA COPROPIEDAD

En concordancia con el Artículo 33. Comportamientos que afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas del Código Nacional de Policía.

ART. 99: 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.

PARÁGRAFO: Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos, entiéndase también los generados por mascotas caninas con ladridos fuertes dentro de los apartamentos, escándalos de tipo verbal o físico entre residentes o con personas externas 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 uno o más apartamentos reporten el incidente.

ART. 100: Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario y que se realicen al interior de los apartamentos, se deben realizar manteniendo un volumen mínimo y adecuado que no interfiera en el descanso de los vecinos; cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior del apartamento que realiza la reunión, en el caso de que generen molestia por su impacto auditivo, podrán las autoridades desactivar temporalmente la fuente del ruido (energía), en caso de que el residente se niegue a desactivarlo.

PARÁGRAFO 1º: Si la situación se convierte en incontrolable, se solicitará a la Administración, ejecutar acción policiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la tranquilidad, cuando uno o más copropietarios reportan el incidente.

PARÁGRAFO 2º: Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas.

PARÁGRAFO 3º: Actividades diferentes a las aquí señaladas en vía pública o en privado, cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de las personas.

ART. 101: Consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas o prohibidas, no autorizados para su consumo o fumar en lugares prohibidos tales como zonas comunes, parques infantiles, pasillos, parqueaderos, recepción, entrada del Conjunto.

Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de la multa respectiva para estos casos.

ART. 102: Las áreas comunes como parque y calles internas no podrán utilizarse para la realización de fiestas privadas o para otros usos, diferentes a la recreación humana o tránsito vehicular. Se recomienda el uso moderado del parque hasta las 9:00 PM. Si después de este horario permanece en el parque algún residente y/o acompañante, estos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias a la comunidad o generar perturbación a la posesión.

PARÁGRAFO: A los residentes que no guarden respeto por los vecinos con equipos de sonido a alto volumen, gritos, pito o similares se les hará un llamado de atención y se aplicarán las sanciones y multas si el comportamiento persiste, como también se establece que si después de hacer el llamado de atención ante estos comportamientos y no son acatados de forma inmediata, los vigilantes procederán hacer el corte o suspensión de energía al apartamento correspondiente con el objetivo de desconectar la fuente de energía a los equipos que ocasionan las molestias.

ART. 103: Los vehículos automotores y las viviendas deberán tener debidamente calibradas las alarmas, con el fin de evitar que éstas se disparen sin motivo alguno en cualquier hora del día y de la noche y así asegurar que no se generan molestias en la comunidad.

PARÁGRAFO: Si la alarma de un automotor o vivienda se dispara con frecuencia y sin motivo alguno, se hará un llamado de atención al propietario o residente para que él tome las medidas respectivas. Si la molestia persiste después del llamado de atención, se procederá a imponer la multa respectiva.

ART. 104: Los silenciadores de los vehículos automotores deberán estar en buen estado, asegurando que no se perturbe la tranquilidad de los residentes del conjunto.

PARÁGRAFO: Se hará llamado de atención por primera vez a los propietarios o residentes cuyos vehículos (automóviles y/o motocicletas) no tenga silenciador o esté presentando alguna falla. Si la situación persiste después del llamado de atención, se procederá a imponer la multa respectiva.

ART. 105: Queda prohibida la fijación y distribución de publicidad de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

TÍTULO III SEGURIDAD

CAPÍTULO XXI. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ART. 106: 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:

- I. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios, tenedores y residentes de unidades residenciales del conjunto, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- II. 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.
- III. Los hijos de los propietarios o tenedores no podrán sacar ningún elemento como televisores o equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- IV. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y/o residentes.
- V. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del Padre o responsable.
- VI. Queda prohibido al personal de vigilancia y servicios generales (aseo, conserje, jardinería) suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- VII. El comportamiento del personal de vigilancia y servicios generales, para con todos los residentes de la copropiedad, debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- VIII. 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.
- IX. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- X. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio, siempre y cuando 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 dirigirse a la portería a recibir su domicilio.
PARÁGRAFO: Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan publicidad dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá

el ingreso. El horario máximo para el ingreso de domiciliarios es hasta las 10 p.m., después de este horario el residente se debe acercar a la portería.

- XI. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes o a solicitudes de caridad.
- XII. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- XIII. El personal de vigilancia tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia provenientes de una empresa de envíos legalmente constituida y deberá disponer su colocación en primera instancia, en el casillero correspondiente a cada inmueble, para posteriormente disponer su entrega al destinatario, quien deberá recogerla personalmente en la recepción. Es responsabilidad de todo propietario, tenedor y/o residente, reclamar la correspondencia dentro de los 3 días siguientes; y en el caso que el tamaño de la correspondencia sea superior al tamaño de los casilleros, el retiro de las mismas debe ser de manera inmediata, caso contrario el personal de seguridad no se hará responsable, teniendo en cuenta que la portería no es una bodega.
- XIV. 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
- XV. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control.
- XVI. 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.
- XVII. 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.
- XVIII. 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 desarrolle alguna actividad expresamente prohibida por el presente manual.
- XIX. El personal de vigilancia no permitirá que se efectúen mudanzas o trasteos en horas diferentes a las establecidas.
- XX. El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía o autorización de un adulto responsable con evidencia. Cabe resaltar que la responsabilidad es solidaria con los padres de familia.
- XXI. El personal de vigilancia tiene prohibido permitir el ingreso de moto taxistas.

ART. 107: Para toda persona que llegue a la copropiedad, él o la vigilante responsable de la portería 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 o tenedor. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia los elementos de comunicación no funcionen, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

PARÁGRAFO 1: En caso de que el residente haga uso del servicio de serenatas el ingreso de estas será máximo antes de las 12:00 am y su permanencia no podrá pasar de las 12:30 am. Y no podrán ingresar al interior de la torre.

PARÁGRAFO 2: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 108 Para los funcionarios de empresas de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el vigilante responsable de la portería deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto.

PARÁGRAFO 1: En caso de que el funcionario de la empresa de servicios públicos asista para realizar un corte de servicio, el vigilante responsable de la portería deberá dar aviso a los residentes correspondientes.

PARÁGRAFO 2: Durante su permanencia en el conjunto, el funcionario de la empresa de servicios públicos estará acompañado del vigilante rondero, lo anterior con el fin de evitar casos como el daño de las tapas de cajas de redes de internet y televisión.

ART. 109: Para el ingreso de los vehículos de propietarios o residentes al parqueadero, el personal de vigilancia deberá confirmar que efectivamente es el residente. Los propietarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder al parqueadero.

ART. 110: Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante debe primero anunciarse en la portería, cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado, recibirá una ficha que le permitirá parquearse (parqueadero bahías). A su salida, el visitante deberá entregar la ficha. Cabe resaltar que la entrega de la ficha es exclusivamente para control, más no de responsabilidad del conjunto.

PARÁGRAFO: En caso de pérdida de la ficha, el visitante o en su defecto el residente, deberán pagar el costo de ésta, cuyo valor es aprobado cada año por la Asamblea de Copropietarios.

ART. 111: Queda rotundamente prohibido para propietarios, tenedores y visitantes, el uso de armas de fuego o cualquier tipo de arma en las zonas comunes del conjunto. En caso de presentarse un evento con arma de fuego, la administración y la empresa de vigilancia deberán contactar de forma inmediata a las autoridades pertinentes para que se hagan cargo de la situación.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

ART. 112: El propietario de una unidad que decida arrendar, está en la obligación de verificar los antecedentes disciplinarios y judiciales del arrendatario; además, a entablar acciones de confirmarse que el arrendatario está faltando a la seguridad del conjunto. Así mismo, el propietario está en la obligación de informar a la administración el cambio de propietarios, arrendatario, o tenedor del inmueble, así como también el estado en el que se encuentra el apartamento (habitado/deshabitado, ocupado/desocupado)

ART. 113: Los residentes que ingresen a la copropiedad deben identificarse en caso de que un vigilante se lo solicite; también tener siempre las calcomanías acceso vehicular y velar por el buen uso de estos elementos, así como verificar que queden cerradas dichas puertas de acceso.

ART. 114: Los propietarios y/o los miembros de su familia, deberán portar, y hacer uso correcto de las tarjetas de acceso al conjunto y/o de cualquier mecanismo que se implemente para la entrada al mismo.

ART. 115: ACCIDENTES – DAÑOS - HURTOS: En caso de presentarse en los parqueaderos accidentes, daños y/o hurtos a los vehículos debe efectuarse por parte del residente o visitante el siguiente procedimiento:

- I. Informar al guarda de seguridad de turno, quien deberá avisar al supervisor de la compañía de vigilancia.
- II. El supervisor debe elaborar un informe con fecha, hora y día en que sucedieron los hechos.
- III. Registrar en la minuta de la zona correspondiente donde ocurrió el hecho.
- IV. Realizar las averiguaciones del caso y emitir respuesta al propietario, residente en un término no mayor a CINCO (5) días.
- V. Una vez retirado el vehículo del sitio donde fue aparcado, sin el lleno de los requisitos exigidos para su reclamación, NO dará lugar a atender dicha anomalía.
- VI. En caso de presentarse algún accidente, choque de vehículos al interior de la copropiedad, el PROPIETARIO deberá tomar los registros fotográficos correspondientes a fin de hacerlos valer como elementos de prueba. La Administración y/o la Empresa de Vigilancia **NO** se hacen responsables por la elaboración de croquis, registros fotográficos etc., elementos que le permitan, a los implicados, respaldar sus versiones de lo ocurrido en atención y dando cumplimiento a la Ley 2251 de 2022 y demás normas que modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO XXII. LA SEGURIDAD ELECTRÓNICA Y SU CONSERVACIÓN

ART. 116: Todos los propietarios, arrendatarios y/o residentes deben velar por el buen uso y mantenimiento del cerramiento perimetral, cámaras de video y demás elementos del circuito cerrado o del sistema de seguridad electrónico del conjunto; depende de su buen uso, la minimización del riesgo de inseguridad para la copropiedad.

ART. 117: Todos los videos de las cámaras servirán como evidencia irrefutable de faltas que algún residente del conjunto cometa y será sustento para la aplicación de multas o llamados de atención. Los videos o registros fílmicos que se almacenan a través de los diferentes dispositivos de seguridad con los que cuenta la copropiedad, SON de acceso exclusivo del personal de vigilancia y Administración. Por ningún motivo se puede emitir copia del material, a excepción cuando se presente una orden judicial y/o cuando la situación se encuentre en las excepciones a la aplicación de las diferentes Leyes de protección de datos y demás normas concordantes.

ART. 118 Es responsabilidad de la vigilancia informar a la administración de cualquier daño que se presente en las instalaciones del conjunto que pongan en riesgo la seguridad del mismo y de sus habitantes. “El Administrador responderá solidaria e ilimitadamente del perjuicio que por dolo o culpa ocasione al conjunto”, es el único responsable debe dar solución de inmediato.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones disciplinarias, penales, civiles y multas según sea el caso.

CAPITULO XXIII: USO CORRECTO DE ASCENSORES

ART. 119: De acuerdo con las recomendaciones generadas por el proveedor de servicio para el correcto uso y mantenimiento de los ascensores se deben tener en cuenta:

1. Oprima moderadamente y una sola vez el botón del piso al que se dirige arriba o abajo.
2. No oprima los dos botones a la vez pues esto hace que el ascensor realice una parada innecesaria.
3. El sistema intercomunicador ópera al accionar el botón marcado con el símbolo de auricular; el intercomunicador suena en la recepción alertando al encargado sobre la necesidad de evacuación de las personas atrapadas dentro de la cabina.
4. En caso de incendio, terremoto o inundación, **NO** utilice el ascensor.
5. No golpear la superficie y/o el espejo.
6. No consumir alimentos o bebidas.
7. NO jugar, saltar o generar movimientos bruscos al interior del ascensor.
8. No toque la superficie con telas o elementos húmedos o mojados y ásperos.
9. NO apoyar en las paredes de los ascensores las bicicletas, monopatín, patinetas, triciclos, etc.
10. No exceder el límite de peso que puede soportar el ascensor que es de OCHO (08) personas o su equivalente a SEISCIENTOS OCHENTA KGS (680 kg).
11. NO permitir el ingreso de niños, niñas, infantes, sin la supervisión de un adulto responsable.
12. NO permitir que niños, niñas, adolescentes jueguen al interior del ascensor.

13. NO permitir el ingreso de mascotas sin supervisión de una persona responsable.
14. NO descuide a su mascota mientras ingresa o sale de la cabina del ascensor. Cuando ingrese al ascensor con su mascota, DEBE llevarla sobre sus brazos y/o tomarla de la correa y mantenerla cerca.
15. NO intentar salir por sus propios medios del ascensor en caso de emergencia y/o bloqueo. Es OBLIGATORIO esperar la llegada de los equipos o personal especialista, para el rescate.

PARAGRAFO: en caso de molestias reportadas a la administración y/o detectadas por el personal de seguridad, y previo el trámite respectivo, se impondrá las sanciones pecuniarias equivalentes al valor del daño causado.

TITULO IV: DE LOS COPROPIETARIOS

CAPÍTULO XXIV. DE ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ART. 120: Asistir a la Asamblea General y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario.

ART. 121: Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó, máximo 2 poderes por persona.

PARÁGRAFO 1: De acuerdo con lo que expresa el reglamento de propiedad horizontal del conjunto en su artículo vigésimo séptimo "*Votaciones de la Asamblea*", *los miembros de los órganos de administración, y dirección de la propiedad, el administrador, el revisor fiscal y empleados de la propiedad no podrán representar en las reuniones de la asamblea general de propietarios derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicios de sus cargos.*

ART. 122: La verificación de quórum en las asambleas ordinarias y extraordinarias se deberá hacer al inicio y al final de la Asamblea.

PARÁGRAFO 1. La no firma de alguna de las listas de verificación de quórum respectivas se considerará como inasistencia.

PARÁGRAFO 2. La votación para la toma de decisión de algún punto de la Asamblea se deberá hacer verificando el coeficiente de participación de cada apartamento y nunca se realizará por votación unánime o mayoría asumida a excepción de aquellas decisiones de carácter no pecuniario.

PARÁGRAFO 3. La verificación de Quórum Inicial se cerrará una hora después de la hora convocada para el inicio de la Asamblea.

ART. 123: La inasistencia del propietario o su no representación a la primera citación a asamblea incurre en sanción, aunque se asista a la segunda asamblea Ordinaria o Extraordinaria, será sancionada de acuerdo a lo estipulado en el “TÍTULO V. SANCIONES y/o MULTAS”

ART. 124: Las decisiones tomadas en Asamblea se aplican y son de OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO para todos los asistentes, ausentes y disidentes.

CAPÍTULO XXV. SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS

ART. 125: Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar o su equivalente, en caso de presentar multas.

ART. 126: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. PARÁGRAFO: se aplicarán intereses de mora de acuerdo a lo establecido en el reglamento del Conjunto en su artículo Décimo Primero “EXPENSAS” *“se liquidará sanción de mora del 1.5 veces el interés bancario corriente certificado por la superintendencia bancaria vigente en el periodo que dure la mora, sobre cada cuota, por cada mes que dure el retardo”*. PARÁGRAFO: Esta establecido que hasta los diez (10) primeros días del mes el propietario o residente pagara con un descuento respecto a la tarifa plena. A partir del día 11 cubrirá el pago de tarifa plena.

Art: 127: Los deudores morosos podrán participar en las diferentes asambleas que se programen, pero su VOTO será restringido en atención al art (REGISTRAR NÚMERO DEL ARTÍCULO) del reglamento interno del conjunto residencial Bosque de la Colina II. Tendrán voz, pero NO voto.

Art: 128: Los deudores morosos, sin excepción, DEBERÁN pagar los respectivos intereses moratorios de los que trata el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, además de todos los gastos en los que deba incurrir la copropiedad, por la cobranza de la obligación.

ART. 129: Los intereses moratorios se empiezan a liquidar desde el primer momento en que NO se cumplió el pago de la expensa común.

ART. 130: **NO** tendrán derecho a hacer uso del salón social, gimnasio, cancha sintética y cancha de frontón y/o hacer uso del mismo a través de copropietarios que se encuentren al día en sus pagos de administración.

CAPÍTULO XXVI. FALTAS CONTRA BIENES COMUNES

ART. 131: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, gabinetes red contra incendios (extintor, manguera, hacha), etc., de la copropiedad.

ART. 132: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. En el caso de que los jardines y faroles, tanto de zonas privadas como de uso común, sean dañados, quien ocasione el perjuicio deberá responder por éste. **PARÁGRAFO:** Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

ART. 133: En ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes. Si se requiere realizar modificación a una zona común, se debe hacer la solicitud y ésta debe ser aprobada por la Asamblea, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO XXVII. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD Y LA SALUBRIDAD

ART. 134: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del conjunto.

ART. 135: Ocasionar daños, sustraer o destruir elementos de comunicación, elementos de video vigilancia, sensores, luminarias y demás aparatos destinados a la seguridad y servicio de la copropiedad.

ART. 136: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier infracción o delito respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART. 137: El dar órdenes al personal de vigilancia, personal de servicios generales y en general a todos los servidores 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.

ART. 138: Se considerará como falta grave, que los dueños de mascotas permitan y consientan que sus animales realicen cualquier desecho fisiológico en las entradas de las torres y corredores aledaños o generen daño alguno en las zonas comunes o en el área privada de otros residentes.

ART. 139: Se considera falta grave consumir bebidas alcohólicas, cigarrillo, tabaco y/o sustancias alucinógenas en las zonas comunes de la copropiedad.

ART. 140: Se considera falta grave superar el límite de velocidad de 10Km/hora con vehículos automotores al interior de la copropiedad y dentro del parqueadero

TÍTULO V. SANCIONES, MULTAS y PROCEDIMIENTO

ART. 141: La infracción a cualquiera de las normas, derechos de los residentes, deberes y obligaciones, sobre la propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual, merecerá los siguientes tipos de sanciones en conformidad al artículo 59 de la ley 675 de 2001 y al artículo cuadragésimo noveno MULTAS, del reglamento de propiedad horizontal.

En general, el incumplimiento a cualquiera de las normas de convivencia establecidos en este manual conlleva la aplicación de una multa equivalente que oscila según la gravedad, entre UNA (01) y DOS (02) expensas comunes adicionales al valor de las expensas mensuales necesarias.

- i. A los deudores morosos, se les cobrará un interés de mora sobre los valores y períodos adeudados, equivalente a una y media veces del interés bancario corriente, de acuerdo como lo establece la Ley 675 de 2001, en su artículo 30.
- ii. La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa que es equivalente a UNA (1) expensas comunes adicionales el valor de la expensa mensual del año en curso.
- iii. Se tomarán sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.
- iv. El propietario y/o residente que cause o genere daños de forma directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente a los bienes comunes y/o privados, asumirá el costo de las reparaciones respectivas o el restablecimiento de derechos a terceros y una sanción equivalente a DOS (02) expensas comunes adicionales al valor de la expensa mensual del año en curso.
- v. Dejar mascotas sueltas en las áreas comunes, permitir que las mascotas realicen necesidades fisiológicas en las zonas comunes, no recoger y/o limpiar excrementos de las mascotas, generará una multa equivalente a DOS (2) expensas comunes adicionales el valor de la expensa mensual del año en curso.
- vi. Permitir que su mascota o animal doméstico realice deposiciones o necesidades fisiológicas o ésta genere daño alguno en las zonas comunes o en el área privada de otros residentes, generará una multa equivalente a DOS (2) expensas comunes adicionales el valor de la expensa mensual del año en curso, por cada evento reportado y verificado aunado a los costos de reparación del bien afectado en caso de que se requiera.
- vii. El uso inadecuado en parqueaderos privados por parte de los propietarios, arrendatarios, residentes y/o visitantes, tendrá una multa equivalente a UNA (1) expensa común adicional el valor de la expensa mensual, por día de uso indebido verificado.
- viii. Consumir bebidas alcohólicas, fumar o consumir sustancias alucinógenas en las zonas comunes de la copropiedad acarreará una multa equivalente a UNA (1) expensa común adicional el valor de la expensa mensual.

- ix. Superar los límites de velocidad con vehículos automotores será sancionado con una multa equivalente a UNA (1) expensa común adicional el valor de la expensa mensual, por cada evento reportado y verificado.
- x. Extender ropa, zapatos, tapetes y/o cualquier similar en las fachadas, puertas, balcones, pasamanos, áreas comunes etc., tendrá una multa equivalente a DOS (2) expensas comunes adicional el valor de la expensa mensual del año en curso.
- xi. Uso inadecuado de los ascensores, permitir ingreso de menores o infantes sin supervisión, permitir que los menores jueguen en los ascensores, ingreso de mascotas sin supervisión y/o cualquier similar, tendrá una multa equivalente a DOS (2) expensas comunes adicionales el valor de la expensa mensual del año en curso.
- xii. Generar ruido excesivo, con equipos de sonido, fiestas, personas, elementos y cualquier otro o similares, en horario nocturno, tendrá una multa equivalente a DOS (2) veces adicionales al valor de la expensa mensual del año en curso.
- xiii. Uso de lenguaje inadecuado, desmedido, vulgar o similar entre los habitantes, residentes, tenedores a cualquier título, visitantes, Consejo de Administración, Administración, Comité de convivencia, y/o con personal de vigilancia, personal de servicios generales y cualquiera que pertenezca o labore en el conjunto, tendrá una multa equivalente a DOS (2) expensas comunes adicionales el valor de la expensa mensual del año en curso.
- xiv. Uso inadecuado, desmedido del salón social, provocar ruidos al interior (con sillas, mesas, reventando bombas etc.) y por fuera del salón social (con visitantes, botellas, etc.) y/o cualquier similar, tendrá una multa equivalente a DOS (2) expensas comunes adicionales el valor de la expensa mensual del año en curso.
- xv. **NO** podrán ocupar los cargos de miembros de comités, del Consejo de administración, administrador o revisor fiscal, los propietarios que se encuentren en Mora, que hayan sido sancionados o que estén en curso en una de ellas causales de indignidad. De igual forma estos cargos no podrán ser ocupados por los arrendatarios.
- xvi. **NO** podrán hacer uso diferente al residencial del conjunto. En caso de comprobarse esta falta se sancionará con el pago de dos (2) expensas adicionales al valor de la expensa mensual en curso. Hasta dos veces la sanción, de ser residente se denunciará a las autoridades competentes.

ART. 142: PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE SANCIONES. La infracción a cualquiera de los derechos, deberes, obligaciones y normas relacionadas en el presente manual de convivencia y/o en el reglamento de propiedad horizontal que en su articulado mencione o no la imposición de sanciones y/o multas, se procederá de la siguiente manera:

1. Comprobar el hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado. (fotos, videos, testigos, testimonios). Esta labor debe desarrollarse dentro de los TRES (03) días siguientes a la fecha de los sucesos.
2. Citar a aclarar los hechos sucedidos al presunto infractor por parte del COMITÉ DE CONVIVENCIA, dentro de los TRES (03) días siguientes a la fecha de los sucesos.

Si el presunto infractor NO asiste a la citación, se presume la aceptación de los hechos que se le atribuyen.

3. El infractor que NO asistió a la citación de aclaración de hechos puede justificar su inasistencia, presentando los documentos y soportes correspondientes, dentro de los TRES (03) días hábiles siguientes a la fecha de la citación.
4. En caso de haber justificado su inasistencia, el COMITÉ DE CONVIVENCIA deberá fijar una nueva fecha para escuchar a la parte presunta infractora, misma que deberá ser dentro de los DOS (02) DÍAS siguientes a la fecha de justificación.
5. Realizada la audiencia, La conclusión de la misma será comunicada mediante resolución al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones emitidas por parte del Comité De Convivencia, dentro de los CINCO (05) días hábiles siguientes a la fecha de los sucesos.
6. El Consejo De Administración, con base en lo anteriormente informado y verificado que se ha cumplido el debido proceso, impondrá la sanción respectiva y se procederá a notificar al INFRACTOR, dentro de los TRES (3) días hábiles a partir de la fecha del recibido la Conclusión Del Comité De Convivencia.
7. Una vez notificado el residente infractor, éste dispondrá de TRES (3) días hábiles para interponer recurso en reposición ante el Consejo de administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo de Administración, dispondrá de CINCO (5) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
8. Una vez queda en firme la decisión de imponer la sanción, El Consejo de Administración procede a comunicar la decisión al Administrador para que ejerza las actividades de cobro correspondiente.
9. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la administración.
10. Si después de TRES (3) facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.
11. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del administrador al propietario.
12. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de administración deberá ser suficientemente motivada.
13. Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de actas.
14. PARAGRAFO 1: Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al administrador en el término de 3 días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES FINALES

ART. 143: Reformas. El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por Los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

ART. 144: Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en el municipio de Pasto, en sesión de Reunión General de Copropietarios del Conjunto Residencial Bosque de la Colina II celebrada el día 30 de OCTUBRE de 2023, y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha. Será elevado a registro notarial.

Para constancia, se firma a los TREINTA (30) días del mes de OCTUBRE de 2023.

ESTE DOCUMENTO SE TERMINÓ DE REVISAR POR PARTE DE LA COMISIÓN APRABADA, EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA EL DIA 30 DE NOVIEMBRE DE 2023.