



PROPIEDAD HORIZONTAL

**Carrera 87B No. 8<sup>a</sup>-72**

# **MANUAL DE CONVIVENCIA**

✓ Manual de Convivencia Aprobado el 26 de Marzo del año 2023

## Índice

I. Introducción	2
II. Principios y Valores	2
A. Principios.	2
B. Valores fundamentales para la convivencia	3
III. Objetivos	3
IV. Derechos, obligaciones y prohibiciones	4
A. Derechos	4
B. Obligaciones	5
C. Prohibiciones	9
V. Zonas Comunes	12
A. Uso de los sitios de parqueo y tránsito vehicular.	12
B. De los salones sociales	14
C. Del parque infantil	17
D. Normas referentes al uso del Club House	17
E. Normas referentes al uso de los carros de mercado	24
F. Normas referentes al uso de los ascensores	25
G. Normas referentes al manejo y disposición de basura	26
VI. Solución de conflictos	28
A. Comité de Convivencia	29
B. Mecanismos alternos de solución de conflictos	31
VII. Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.	31
A. Imposición de sanciones	32
B. Del consejo de administración y su deber de imponer sanciones	34
C. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	38
D. Impugnación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.	39
E. Arbitramento	39
VIII. Medidas de control para la seguridad interna del conjunto.	40
A. Medidas para la seguridad del conjunto.	40
B. Medidas para la portería del conjunto	41
C. Normas para los vigilantes	42
D. Normas para el servicio doméstico	43

## I. Introducción

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes el cumplimiento de las normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a su vulneración.

Estas sencillas normas están contenidas en las Leyes, Decretos y Reglamentos que rigen la propiedad horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad. Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el Reglamento de Propiedad Horizontal de cada una de las copropiedades y en la Ley 675 de 2001 que regulan la propiedad horizontal.

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan, son originados por el incumplimiento de las normas establecidas, que deben ser tratados con un adecuado manejo propiciando espacios de diálogo y apoyándose en la Administración, en el Consejo de Administración y en el Comité de Convivencia, antes de pasar a cualquier instancia judicial. Es un trabajo de cooperación de todos los residentes, la administración y vigilancia velar por el cuidado de las zonas comunes y por el cumplimiento de las normas estipuladas, en aras de vivir en un espacio de sana convivencia propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el Conjunto Residencial.

Los derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los residentes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el capítulo VII “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**” del presente Manual de Convivencia.

## II. Principios y Valores

### **A. Principios.**

Las estipulaciones contenidas en el presente Manual de Convivencia de la Copropiedad, acogen lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia especialmente lo relacionado con la protección de la dignidad humana, intimidad, libre desarrollo de la personalidad, peticiones, debido proceso, la vida, la salud y convivencia pacífica, además de tener en cuenta lo contenido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas que lo complementen y adicionen como el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016).

Principios orientadores de la ley 675 de 2001:

- 1.) Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
- 2.) Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
- 3.) Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
- 4.) Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.
- 5.) Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

## **B. Valores fundamentales para la convivencia**

- 1.) Sentido de pertenencia hacia la copropiedad.
- 2.) Confianza y respeto.
- 3.) Disposición al diálogo como eje central en la solución de conflictos.
- 4.) Responsabilidad de todos en la conservación del medio ambiente y zonas comunes.

Para tener en cuenta: La solución de controversias que pueden surgir con ocasión de la vida en comunidad dentro de la Copropiedad se podrán conciliar mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual presentará a las partes en conflicto las fórmulas de arreglo que considere adecuadas para fortalecer las relaciones de la vecindad de manera amistosa y conciliadora.

## **III. Objetivos**

- 1.) Garantizar la seguridad, la convivencia pacífica buscando mejorar el nivel de vida, tolerancia y respeto para todos los habitantes de la agrupación residencial Castellón de los Condes.

2.) Alinear el Manual de Convivencia de la Copropiedad con las normas de Propiedad Horizontal descritas en la Ley 675 de 2001, el reglamento de Propiedad Horizontal, el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten.

## **IV. Derechos, obligaciones y prohibiciones**

### **A. Derechos**

**ARTÍCULO 1.-** *Son derechos de los copropietarios de la agrupación y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título, los que se enuncian a continuación:*

- 1.) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001).
- 2.) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios de la agrupación.
- 3.) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- 4.) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la asamblea general de propietarios.
- 5.) Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la ley, la asamblea general, el consejo de administración y éste reglamento.
- 6.) Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto y conforme a lo dispuesto en el presente reglamento.
- 7.) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados.
- 8.) Pedir al administrador la aplicación de multas y la ejecución de sanciones impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, para los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) y del reglamento de propiedad horizontal.

9.) Solicitar al administrador que convoque a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

10.) Solicitar al comité de convivencia su intervención, en los términos del reglamento de propiedad horizontal y de éste manual de convivencia (Capítulo VI) para solucionar conflictos.

11.) Elegir y ser elegido miembro del consejo de administración. Para ser elegido como miembro del consejo de administración, el propietario deberá estar a paz y salvo con la agrupación por concepto del pago de obligaciones pecuniarias, no haber sido sancionado por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al reglamento durante el año anterior a la designación y no estar incluido en la citación o en el acta de asamblea como moroso.

## **B. Obligaciones**

**ARTÍCULO 2.-** *Son obligaciones de los copropietarios:*

### **A.) Obligaciones de los copropietarios con respecto de los bienes de dominio privado:**

En relación con los bienes de dominio particular y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 18 de la ley 675 de 2001, los copropietarios de la agrupación tienen las siguientes obligaciones:

1.) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones o de la agrupación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La destinación inicial señalada en el reglamento sólo podrá ser variada con la autorización de la asamblea general de propietarios y/o de la autoridad competente y no podrá contravenir las normas urbanísticas vigentes.

2.) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la agrupación o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasioné por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3.) Los propietarios de las unidades privadas localizadas en los últimos pisos, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. A los propietarios de las unidades privadas les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción sin la autorización de la asamblea general y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.

### **B.) Obligaciones adicionales:**

Adicional a las obligaciones previstas en la mencionada ley, y lo que para estos casos establece el Código Nacional de Seguridad y Convivencia (Ley 1801 de 2016) y en el



reglamento de propiedad horizontal, a continuación se relacionan otras obligaciones para todos los copropietarios, y en lo pertinente de los usuarios y tenedores.

1.) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en la forma y términos que se establecen en éste reglamento.

**PARÁGRAFO 1.-** Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

2.) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la asamblea general de propietarios, con el lleno de los requisitos exigidos para tal aprobación.

3.) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

4.) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que se requieran en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados para lo cual se requerirá solicitud escrita de ingreso por parte del administrador.

5.) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular; su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, enviar al administrador dentro del mes siguiente a la adquisición, fotocopia del certificado de libertad una vez en éste se encuentre registrada la compraventa.

6.) Mantener informada a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.

7.) Pagar las primas del seguro contra incendio, terremoto y/o demás siniestros, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general de propietarios, por la ley 675 de 2001 y por el reglamento de propiedad horizontal.

8.) Asistir cumplidamente a las asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad o delegar la representación a través de poder.

9.) Mantener su unidad privada en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación y comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.

10.) Solicitar autorización escrita al administrador con un mínimo de 3 días hábiles, cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.

**PARÁGRAFO 2.-** El administrador deberá comunicarle los horarios autorizados para la realización de mudanzas y el valor del depósito que debe dejar para garantizar que los posibles daños a las zonas comunes o bienes de los demás propietarios sean pagados. Una vez se verifique que no hubo daños el depósito le será devuelto por el Administrador. En caso de tener que hacer uso del depósito y de ser superior el costo de las reparaciones de los daños causados, la Administración facturará la diferencia y el responsable de la mudanza pagará de forma inmediata; en caso de renuencia se le avisará inmediatamente al propietario y el valor será sumado a la cuota de administración siguiente.

11.) Velar por el buen funcionamiento de aparatos eléctricos e instalaciones de su unidad privada.

12.) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o gocé de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal y éste manual y las disposiciones de los órganos de administración de la agrupación.

13.) Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada.

14.) Depositar las basuras en el sitio establecido para la recolección de basuras, en bolsas debidamente selladas para evitar insectos y malos olores, aplicando las normas de reciclaje y respetando el procedimiento que la administración establezca para tal fin.

15.) Respetar las normas que la ley 746 de 2002, ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana) y la asamblea general de propietarios establezca con relación a la permanencia de mascotas en las unidades de dominio privado que conforman la agrupación, para que no causen perjuicios o molestias a los demás copropietarios o residentes de la agrupación. Los propietarios de mascotas deberán tomar las medidas tendientes a garantizar la protección y respeto de los derechos orientadores de la citada Ley. Las mascotas que transiten por zonas comunes deberán transitar en compañía de un adulto responsable y con la respectiva correa, bozal y vacunas al día y si la mascota presenta enfermedades infectocontagiosas el propietario deberá retirarla de la agrupación para el respectivo tratamiento. Quien acompañe la mascota deberá llevar consigo una pala o bolsa destinada a recoger la deposición que haga su animal y deberá dejar perfectamente limpia la zona común o la zona pública fuera de la agrupación donde haya estado su mascota.

16.) Cumplir y respetar las normas que la asamblea general de propietarios o el consejo de administración si es delegado para tal fin, establezca para la ejecución de obras de reparaciones o mejoras locativas en los bienes privados y el reglamento que se elabore para el uso de los bienes comunes y pagar las compensaciones económicas que se impongan por dicho uso, si es el caso.

16.1.) Las reparaciones locativas deben realizarse en el horario de las 8:00 AM a 5:00 PM de lunes a viernes y los sábados de 8:00 A.M. a 12:00 M; o en el horario que la asamblea general de propietarios determine.

16.2.) Para realizar obras locativas debe enviar una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración y datos personales de los trabajadores.

16.3.) Los desechos de la obra, deberán ser retirados por cuenta del responsable, en empaques que impidan la fuga de polvo y suciedades y no se podrán depositar en el shut de basuras. En caso de ocasionar suciedad durante el transporte o reposo de los desechos, el responsable de la obra deberá limpiar de inmediato el o las áreas afectadas.

17.) Permitir la ventilación directa de su unidad privada en especial durante las horas del día, manteniendo ventanas abiertas que permitan la circulación de aire del exterior, previniendo así la condensación de agua al interior de la unidad privada que conlleva problemas de humedad, que deterioran los acabados interiores de la vivienda.

18.) Abrir ventanas que dan al exterior de la unidad privada cuando se estén preparando alimentos que impliquen cocción, vapores y olores.

19.) Ejecutar oportuna y debidamente, el mantenimiento y/o reparaciones que fueren pertinentes en su inmueble, incluyendo las redes de servicios ubicadas al interior de su unidad privada, cuya omisión pueda ocasionar daños o perjuicios a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes. La rotura de ductos ocasionados por reparaciones, negligencia o imprudencia de los propietarios o usuarios de las unidades privadas, será de responsabilidad exclusiva del copropietario de la unidad privada en que hubiere ocurrido la rotura y éste estará obligado igualmente a reparar los daños que ocasione en las zonas colindantes. Esta misma norma se aplicará en los casos en que por no mantener en buenas condiciones los desagües y griferías o no proceder a repararlos, o cuando por ausencia temporal en su inmueble no tome las debidas precauciones y produzcan daños o humedades a las zonas colindantes.

20.) Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las construcciones.

21.) Estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, en el momento de enajenar su unidad de dominio privado.

22.) Todo propietario o tenedor de unidades privadas en la agrupación, tiene la obligación de respetar y no alterar, obstruir o modificar la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o la ventilación de gasodomésticos. Los residentes serán responsables de efectuar el mantenimiento preventivo de los gasodomésticos de su apartamento, así como de solicitar al proveedor de gas la realización de pruebas de presencia de monóxidos. Cualquier modificación a las redes de gas y/o ventilación deberá ser consultada a las entidades acreditadas para tal fin y debidamente aprobada por ellos, previa autorización del consejo de administración del conjunto.

## **C. Prohibiciones**

**ARTÍCULO 3.-** *Los copropietarios de la agrupación y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estabilidad o seguridad de la agrupación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer:*

### **A.) Con relación a las unidades de dominio privado, está prohibido:**

- 1.) Enajenar, destinar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, o por la asamblea general de propietarios según el caso, o para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. Igualmente se prohíbe celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
- 2.) Sostener en las columnas, muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecte la presentación de la agrupación o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás.
- 3.) Almacenar, introducir o mantener, en las unidades privadas, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y/o ocupantes, sustancias antihigiénicas, húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o sustancias similares y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.
- 4.) Acometer obras que impliquen modificaciones internas o ampliaciones de las unidades privadas sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley; en el reglamento de propiedad horizontal, normas urbanísticas, o en la correspondiente licencia de construcción, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes.
- 5.) Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás residentes y en consecuencia, no podrán destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video.
- 6.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos, peleas o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en altas horas de la noche o en la madrugada.



**PARÁGRAFO.-** Los propietarios deberán tomar las precauciones necesarias para mitigar los sonidos o ruidos que se produzcan en su respectivo inmueble.

7.) Tener en su unidad privada animales peligrosos o fieros de cualquier clase que perturben la tranquilidad, el bienestar o la salud de los residentes del conjunto, mascotas de tipo agresivo o destructivo que causen daños, molestias o perjuicios a los demás copropietarios, en especial queda prohibido la tenencia de mascotas que demuestren alta peligrosidad y agresividad o que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa.

8.) Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

9.) Los propietarios de los apartamentos localizados en último piso no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones. Y a los propietarios de los apartamentos de primer piso se prohíbe ejecutar obras que perjudiquen la solidez o seguridad de las construcciones.

10.) Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de las unidades privadas o colgarlos en las barandas de fachadas de algunos apartamentos, con el fin de prevenir riesgos y accidentes. Igualmente se prohíbe sacudir ropas, tapetes, cortinas, zapatos, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por las ventanas.

11.) Cubrir o construir los patios comunes de uso exclusivo de los apartamentos que lo tienen, salvo que se cumpla con lo requerido en las normas distritales para tal fin y salvo excepciones que sean aprobadas por gas natural.

12.) Alterar, obstruir o modificar la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o la ventilación de gasodomésticos en su inmueble privado sin la debida aprobación de las entidades acreditadas para tal fin.

**B.) Con relación a los bienes comunes quedan prohibidos los siguientes actos:**

1.) Obstruir u obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes de circulación peatonal o vehicular, las entradas de las torres, de los apartamentos o los accesos al conjunto, andenes, escaleras y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.

2.) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.

3.) Colocar avisos, carteles, propaganda, letreros o elementos en las ventanas, puertas, paredes externas o fachadas de las edificaciones, instalar adornos, cuadros, u otros, elementos que no hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, salvo avisos que indiquen la disponibilidad del inmueble para alquiler o venta, los cuáles estarán

acordes con las disposiciones legales sobre la materia. Igualmente se prohíbe modificar o retirar las placas de nomenclatura instaladas para señalar cada unidad privada sin la debida autorización.

4.) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

5) Usar las circulaciones peatonales para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de acceso a las torres y a los apartamentos.

6.) Arrojar basuras, desperdicios u otros elementos en las áreas o zonas de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.

7.) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

8.) Usar las zonas comunes para instalar en ellas negocios, usarlas como lugares para almacenamiento de materiales, muebles u objetos, creando molestias o causando desorden en las zonas comunes o usar las zonas o bienes comunes de forma exclusiva para colocar muebles, objetos o elementos sin previa autorización.

9.) Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.

10.) Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto; alterar la fachada de las torres, el número o tipo de ventanas o puertas, aumentar o disminuir el número de vidrios o modificar su color o material, pintar o variar el color de las fachadas, los muros de zonas comunes exteriores o interiores y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores.

11.). Instalar rejas de seguridad en las ventanas de los apartamentos diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por el consejo de administración o en su defecto por la asamblea general o instalar antenas de radioaficionado o cualquier tipo de antenas sin la debida autorización.

12.) Las barandas frente a ventanas de zona social en algunos apartamentos, hacen parte de la fachada del edificio, por lo tanto no podrán sufrir alteración alguna y deberán conservar su diseño original. No se permite colgar, sobreponer o apoyar sobre estas barandas elementos tales como tapetes, cobijas, macetas, toallas o vestuario, ni se permite adicionarles elementos tales como vidrios, mallas de cualquier material, perfiles en aluminio o cualquier elemento que altere el aspecto externo de las fachadas de las torres, salvo que la asamblea general lo permita con el porcentaje requerido para la votación (70%) (Artículo 46 de la ley 675 de 2001) y que se cumpla con lo requerido en las normas distritales para tal fin.

13.) Modificar, obstruir o alterar las redes generales de servicios públicos sin la debida autorización de la autoridad competente o de las entidades acreditadas para tal fin y previa

autorización del consejo de administración, o dañar o modificar las tuberías de las redes comunes.

14.) Fumar en los halls, circulaciones y zonas comunes encerradas.

15.) Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos o felinos en las vías, zonas verdes o en las zonas comunes de la agrupación.

16.) Está prohibido que los residentes y/o tenedores de bienes privados de la agrupación ocupen en forma permanente o temporal un parqueo común de uso exclusivo que haya sido asignado a otro apartamento, salvo que el residente o tenedor de dicho apartamento lo permita o autorice.

## **V. Zonas Comunes**

**ARTÍCULO 4.-** Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos (Artículo 19 Ley 675 de 2001).

### **A. Uso de los sitios de parqueo y tránsito vehicular.**

**ARTÍCULO 5.-** La utilización de los parqueaderos para visitantes y residentes y el tránsito vehicular en la agrupación estará sujeta a las normas que apruebe la asamblea general o el consejo de administración si es delegado para tal fin y a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales parqueaderos.

1.) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área destinada a dicho efecto.

2.) Aun cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.

3.) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva.

4.) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio de la agrupación, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos que por su tamaño, peso y altura, sobrepasen las especificaciones de los parqueos.

- 5.) Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.
- 6.) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de ésta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados.
- 7.) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo tiene fugas de combustible o aceite o que presenta un escape de gas, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
- 8.) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada no superior a 10 Km./hr., siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.
- 9.) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. La administración no es responsable de los daños que se produzcan a los vehículos o de los hurtos de partes de estos o de elementos dejados en ellos.
- 10.) Los estacionamientos destinados para visitantes (entre ellos, los de personas con movilidad reducida) no se podrán asignar al uso exclusivo de los residentes y no podrán estar ocupados de manera constante por los automotores de los residentes, ni darlos en arriendo de manera permanente. La asamblea general o el consejo de administración si es delegado para tal fin, podrán establecer una reglamentación especial para el uso de estos cupos de parqueos y cobrar una compensación económica o cuota por fracciones de hora por el uso de ellos, si lo estiman conveniente y estos recaudos deberán ingresar a los fondos de la copropiedad.
- 11.) No se permitirá lavar vehículos, carros, motos o similares en los cupos de estacionamiento y en general en ninguna zona común dentro de la agrupación.
- 12.) Por razones de seguridad está prohibido arrendar los parqueaderos comunes de uso exclusivo o ceder la tenencia los mismos, a cualquier título, a personas que no habiten dentro de la agrupación.
- 13.) Está prohibido destinar el uso los parqueos para almacenamiento de materiales, muebles, utensilios, enseres, accesorios y equipos de vehículos, repuestos o para colocar basuras o elementos inservibles o destrozados de cualquier naturaleza.
- 14.) Los usuarios de los parqueaderos deberán tomar todas las medidas de seguridad de sus vehículos para evitar accidentes, contaminación del medio ambiente y tomar las medidas para garantizar a los demás su derecho a la tranquilidad. Por lo tanto tendrán especial cuidado en no perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios con el ruido de pitos y alarmas, en especial en horas de la noche y la madrugada.



15.) Los usuarios de parqueaderos no podrán encerrarlos con muros, rejas, cadenas o similares.

**PARÁGRAFO.-** Además de lo dispuesto en este artículo, si la asamblea general se lo delega, compete al consejo de administración reglamentar las normas y medidas que estime convenientes en orden a regularizar el tránsito vehicular dentro del conjunto y la seguridad y el uso de los parqueaderos comunes, tanto de residentes como de visitantes, para luego ser aprobadas por la asamblea general.

**ARTÍCULO 6.-** *Solidaridad:* Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable de las personas con quienes convive, a quienes invita o cede el uso de dicha unidad privada, a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación, de las leyes, del reglamento de propiedad horizontal o de este manual, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él convivan o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

**ARTÍCULO 7.-** *Extensión de estas normas:* Todo lo dicho en los capítulos IV y V para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás tenedores o personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.

**ARTÍCULO 8.-** *Tarifas parqueaderos de visitantes:* Las tarifas de parqueadero de visitantes serán establecidas según conveniencia<sup>1</sup> por la asamblea general de propietarios, o por el consejo de administración si la asamblea le delega esta función. Cada año se publicará en lugar visible el costo y condiciones del servicio de parqueadero de visitantes.

**PARÁGRAFO.-** Los ingresos percibidos por cobro de parqueaderos de visitantes serán destinados exclusivamente para el mejoramiento y mantenimiento de las zonas comunes.

## **B. De los salones sociales**

**ARTÍCULO 9.-** *Normas referentes al uso de los salones sociales:*

1.) Para el alquiler de cualquiera de los salones sociales se deberá gestionar la reserva ante la administración. Se recomienda hacerlo con 20 días de anticipación.

---

<sup>1</sup> Para fijar las tarifas del parqueadero de visitantes, se deberá tener en consideración lo establecido en el Estatuto Tributario ARTÍCULO 462-2. RESPONSABILIDAD EN LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRESTADO POR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES. <Artículo adicionado por el artículo 47 de la Ley 1607 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> En el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio.

- 2.) El uso de los salones sociales se otorgará a quienes estén a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración.
- 3.) Los salones sociales serán alquilados los fines de semana, para reuniones diurnas o nocturnas desde las 08:00 a.m hasta la 1:00 a.m., así: los días viernes (nocturno), sábados (diurno y nocturno), domingo en fin de semana no festivo (diurno), domingo en fin de semana festivo (diurno y nocturno), festivo (diurno).
- 4.) Se deben respetar de manera estricta los horarios definidos por la Administración para el uso de los Salones Sociales, desde las 8:00 am hasta las 1:00 am. En caso de no atender el horario establecido, el vigilante encargado tiene autorización para suspender el servicio de energía (bajar los tacos) y así terminar con la música o ruido. A las 2:00 am ya debe estar desalojado totalmente el salón para que el vigilante lo cierre con llave. La administración ni el conjunto se harán responsables de cualquier daño ocasionado a los equipos a causa de la interrupción abrupta del servicio de energía.
- 5.) Los salones sociales serán alquilados entre semana solo para actividades recreativas y lúdicas que no perturben el orden y tranquilidad de la Agrupación, en el horario comprendido entre las 7:00 a.m. y las 9:00 p.m.
- 6.) Una vez se autorice el uso, se deben respetar las normas en materia de volumen moderado y buen comportamiento, con el propósito de no alterar la armonía y el descanso de los demás residentes.
- 7.) Todos los residentes y visitantes que utilicen y disfruten de los salones sociales, deben tener en cuenta que está prohibido fumar tanto en el salón como en las áreas comunes.
- 8.) Los salones sociales solamente serán alquilados a propietarios y/o residentes de la Agrupación.
- 9.) No se permite el uso de los salones para actividades que puedan ser consideradas por fuera de la ley. Se debe informar a la administración el motivo de la reunión a realizar, en caso de ser conferencias, foros, simposios u otras actividades comerciales, se debe informar el número de asistentes para asegurar que no se sobrepase la capacidad máxima del salón alquilado.
- 10.) Los daños ocasionados al inmueble (salón, cocina, baños, escaleras, puertas, etc) y/o los muebles del salón comunal, con ocasión de un evento, serán reparados a costo del residente responsable del alquiler, incluyendo la pintura del salón. El valor de estas reparaciones se descontará del depósito o se facturará en la siguiente cuota de administración.
- 11.) Se prohíbe pegar elementos en las paredes, en los aspersores de agua de la red contra incendio y en techos. Solamente se pueden colocar en los apliques y puntillas que estén ubicadas para tal fin.

12.) Los invitados deben permanecer dentro del salón comunal y no en zonas peatonales o parqueadero de la Agrupación. Al terminar la reunión o evento, los invitados deberán abandonar las instalaciones en orden y respetando la tranquilidad de los vecinos.

13.) En cuanto a las piñatas y eventos con recreación dirigida, toda la actividad deberá llevarse a cabo dentro del salón.

14.) Los grupos musicales contratados que tengan amplificadores deberán colocar el sonido acorde a la capacidad del salón y de conformidad con las normas ambientales y Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Artículo 33 literales a y b), evitando afectar la tranquilidad y la paz de los vecinos.

15.) La administración autoriza parqueaderos de visitantes sólo de acuerdo a la disponibilidad de estos; por tanto, el contrato de alquiler del salón comunal no implica la asignación de parqueaderos. Al parqueadero de visitantes solo accede el conductor, los invitados deberán descender del vehículo y ser recogidos a la entrada del edificio del Club House.

16.) Para el uso de los salones se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

16.1.) Consignar el 100% del valor del alquiler en la cuenta bancaria definida por la administración con una anticipación mínima de quince (15) días a la celebración del evento. Esta consignación quedará como garantía de la reserva, en caso de no utilizar el salón social, en la fecha y hora previstos, la administración evaluará la viabilidad de devolver el valor del consignado, de acuerdo con la justificación dada por el residente y a la demanda que sobre el salón se haya presentado para la fecha.

16.2.) Tres (3) días antes del evento se deberá entregar en efectivo el valor del depósito establecido por la administración como garantía en caso de presentarse daños al salón y/o zonas comunes durante la celebración de la actividad. Este depósito le será devuelto una vez se haga la revisión y se reciba a satisfacción el salón por parte de la administración.

16.3.) El residente que contrata el servicio del salón, deberá firmar un contrato de alquiler temporal, donde constan las condiciones de uso y reintegro de los bienes entregados.

16.4.) La administración entregará el salón social alquilado el día del evento en horas de la mañana y bajo inventario.

16.5.) El anfitrión del evento deberá entregar un listado de invitados el cual reposará en la recepción para control por parte de la vigilancia.

**PARÁGRAFO.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con el uso y goce del salón social, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el capítulo VII “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**” del presente Manual.

### **C. Del parque infantil**

#### **ARTÍCULO 10.- Normas referentes al uso del parque infantil:**

- 1.) Los menores de edad podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto quien será el responsable de su cuidado y protección. El Conjunto no se hará responsable de accidentes sufridos por menores de edad en las zonas de juegos.
- 2.) Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o trabajadores del Conjunto.
- 3.) Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos (balones, bates, raquetas, patines, patinetas, monopatinas, bicicletas, etc) y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas de estacionamiento de vehículos.
- 4.) Los menores de edad tienen prohibido destinar las zonas comunes para la realización de fiestas, como también para hacer celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes.

**PARÁGRAFO.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con el uso y goce del parque infantil, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el Capítulo VII “Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias” del presente Manual de Convivencia.

### **D. Normas referentes al uso del Club House**

#### **ARTÍCULO 11.- Se establece el reglamento, condiciones y normatividad de uso de los espacios que comprenden el edificio del Club House.**

- 1.) Para el disfrute de los servicios del Club House, los residentes deben encontrarse al día con las expensas comunes de la copropiedad.
- 2.) Todo daño causado a los bienes muebles o inmuebles del Club House entregados para el disfrute, deberá ser asumido por el residente que separó el servicio. El valor de los daños será cuantificado y notificado al residente responsable, quien decidirá si cancela de inmediato o se causarán junto con la siguiente cuota de administración.
- 3.) Al ingresar, el usuario debe presentar al encargado del Club House la identificación que lo acredite como residente y/o invitado, siendo esta identificación personal e intransferible.
- 4.) El usuario del servicio deberá tener un trato amable y respetuoso para con los administradores del Club House y residentes o visitantes que se encuentren en él.



- 5.) Se debe cuidar los equipos y mobiliario que se encuentran dentro del área.
- 6.) Para preservar la salubridad de la comunidad, deberá abstenerse de usar las instalaciones del Club House si presenta heridas, porta parches o vendajes de cualquier tipo o afecciones a la piel, vías respiratorias o enfermedades infectocontagiosas como gripe, conjuntivitis, eruptivas u otras.
- 7.) Toda persona que ingrese al Club House está obligada a utilizar el vestier para colocarse o despojarse del traje requerido para cada actividad respetando su asignación: hombres en el vestidor de hombres; mujeres en el vestidor de mujeres.
- 8.) Utilizar el vestuario requerido para cada zona: Piscina: Traje de baño en lycra y gorro. Turco y Sauna: Traje de baño y chancletas. Gimnasio: camiseta, pantaloneta y/o sudadera, medias y calzado deportivo). Utilizar toalla individual. No se debe dejar ropa o elementos en los vestidores.
- 9.) Dentro de las instalaciones del Club House está prohibido el uso de: patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares; así como cualquier otro implemento que no sea estrictamente necesario en el desarrollo de la actividad.
- 10.) Está prohibido arrojar desperdicios o basura en las instalaciones del Club House o fuera de las canecas destinadas para tal fin.
- 11.) No se permite el ingreso de mascotas al Club House.
- 12.) No se permite el ingreso de envases de vidrio al Club House.
- 13.) No se permite el uso de lenguaje obsceno, o tener conductas indecentes dentro de las instalaciones del Club House.
- 14.) No se permite el uso de radios, grabadoras o equipos de sonido dentro de las instalaciones del Club House, a excepción de los equipos debidamente aprobados por la administración.
- 15.) Se prohíbe ingresar al Club House bajo el efecto del alcohol, drogas u otras sustancias psicoactivas.
- 16.) Se prohíbe fumar o consumir cualquier bebida alcohólica, sustancia o droga alucinógena o psicotrópica dentro de las instalaciones del edificio del Club House.
- 17.) Se prohíbe utilizar el área del Club House para eventos diferentes al uso deportivo de los residentes.
- 18.) La Administración del Club House no se hará responsable de ningún elemento ingresado a sus instalaciones.

**PARÁGRAFO 1.-** Si la administración del Club House dispone la realización de eventos especiales, estos serán informados oportunamente garantizando siempre dejar un horario establecido para el uso por parte de los residentes.



**PARÁGRAFO 2.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con el uso y goce del Club House, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el capítulo “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**”.

**ARTÍCULO 12.- Tarifas:** Las tarifas por servicios del Club House serán establecidas por la asamblea general de propietarios, o por el consejo de administración si la asamblea le delega esta función. Cada año se publicará en lugar visible el costo y condiciones de prestación de todos los servicios del Club House.

**ARTÍCULO 13.- Reglamento y normas para el uso de la piscina:**

El uso de la piscina queda sujeto al respeto del reglamento de uso aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración podrá ajustar el horario según las necesidades.

La Ley 1209 de 2008 y Decreto Reglamentario 2171 de 2009 establecen las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios. El Reglamento de Uso de la piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios, por lo cual dicho reglamento hace parte integral de este Manual. Sin perjuicio de lo establecido específicamente en el reglamento de uso de la piscina antes mencionado, las siguientes reglamentaciones mínimas son de obligatorio cumplimiento:

- 1.) Los menores de 12 años serán admitidos dentro de la piscina en compañía de sus padres y/o un adulto responsable. Cuando el niño no goce de esta protección será retirado de la piscina (artículo 6 de la resolución 2191 de 1991 expedida por la Secretaría de Salud del Distrito, Ley 1209 de 2008).
- 2.) El uso de la piscina y zonas húmedas queda reservado única y exclusivamente para los residentes del conjunto y sus invitados.
- 3.) Normas Generales
  - 3.1.) Ducharse con jabón antes de meterse en la piscina.
  - 3.2.) Utilizar gorro de baño.
  - 3.3.) Las prendas de vestir o vestidos de baño deben ser en lycra.
  - 3.4.) No se permite nadar en la noche sin luz o cuando la piscina está cerrada.
  - 3.5.) No correr en los alrededores de la piscina, áreas de duchas y servicios sanitarios.
  - 3.6.) Evitar los juegos bruscos, empujones y entradas violentas a la piscina o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás.
  - 3.7.) No escupir, sonarse, orinar o contaminar de alguna forma el agua de la piscina.

- 3.8.) No utilizar en la zona de piscinas materiales de vidrio o elementos cortopunzantes.
- 3.9.) No ingresar al área de la piscina elementos distintos a los utilizados para la práctica de natación o deportes acuáticos.
- 3.10.) No ingerir bebidas ni alimentos dentro de las piscinas, con el fin de evitar posibles contaminaciones dentro de áreas susceptibles de creación de bacterias y organismos de alto riesgo para la salud.
- 3.11.) No se permite el ingreso de latas, botellas plásticas o de vidrio a la zona de piscinas.
- 3.12.) No se permite utilizar balones, flotadores de icopor o fibra y similares que por su tamaño o uso obstaculicen o molesten a los demás bañistas.
- 3.13.) Respetar las clases y áreas utilizadas para éstas, en las horas fijadas por los administradores del Club House.
- 3.14.) No usar bronceadores o cremas dentro de la piscina.
- 3.15.) Usar pañales especiales para los niños.
- 3.16.) Uso máximo de una hora por residente.

**PARÁGRAFO.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con el uso de la piscina, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el capítulo VII “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**” del presente Manual de Convivencia.

**ARTÍCULO 14.-** *Reglamento para el acceso y uso del sauna y turco.*

- 1.) La edad mínima de acceso es de 18 años. Solamente podrán ingresar niños mayores de 14 años en compañía de sus padres o adulto responsable.
- 2.) Observar normas elementales de higiene: no afeitarse, no depilarse, no hacerse arreglo de uñas o pies y manos dentro de estas áreas, no hacerse mascarillas, etc.
- 3.) Ducharse antes de ingresar en los servicios.
- 4.) No ingresar ni usar jabones, aceites y ceras.
- 5.) No usar esencias o cualquier sustancia de aplicación en el sauna y baño turco.
- 6.) Hablar en voz baja para respetar el lugar como sitio de relajación, ocio y bienestar.
- 7.) Uso máximo de una hora por residente.

**ARTÍCULO 15.-** *Reglamento y normas para el uso del Gimnasio.*

- 1.) El acceso al gimnasio será únicamente para propietarios y residentes del Conjunto.
- 2.) Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tipo tenis.

- 3.) Al iniciar un trabajo físico se debe solicitar la asesoría de un instructor deportivo.
- 4.) Hacer uso adecuado de los aparatos e implementos y del espacio físico del gimnasio.
- 5.) Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo; una vez se hayan utilizado se deben limpiar con una toalla y desinfectante.
- 6.) Antes de utilizar cualquier aparato o implemento, verificar que se encuentre en buen estado y con las medidas y cargas de acuerdo al trabajo que se va a realizar.
- 7.) Al utilizar un implemento o aparato, este debe ser regresado a su puesto habitual.
- 8.) No excederse en el tiempo de utilización de las máquinas, usar por un periodo máximo de 20 minutos consecutivos por máquina, a menos que no esté siendo demandando su uso por otro copropietario.
- 9.) No utilizar las paredes de los gimnasios como medio de limpieza de las manos.
- 10.) No está permitido el ingreso de niños menores de 10 años al gimnasio, en todo caso los niños que ingresen deben estar acompañados de padres o adultos responsables.
- 11.) No está permitido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a un alto volumen, emplear palabras descorteses, o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.
- 12.) No se permite ingresar bajo estado de embriaguez o sustancias alucinógenas.
- 13.) No se permite ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas.
- 14.) No ingresar envases de vidrio
- 15.) No está permitido el ingreso de mascotas.
- 16.) No arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.
- 17.) No se permite utilizar patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares dentro del gimnasio; así como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del ejercicio.
- 18.) No se recomienda hablar por celular durante las rutinas de ejercicios.

**ARTÍCULO 16.-** *Reglamento de uso de canchas de squash.*

- 1.) Todas las reservas serán de 45 minutos de acuerdo con los horarios establecidos por la administración.
- 2.) Para disfrutar del servicio de la cancha de Squash se deberá hacer reserva previa del servicio.
- 3.) Para el ingreso a la cancha de Squash se exigirá el uso de zapatillas de planta blanca “non marking” y/o calzado exclusivo de squash, queda estrictamente prohibido el uso de zapatillas de suela oscura.



4.) Un residente puede hacer solo una reserva de 45 minutos al día. Una vez finalizado su turno puede hacer una nueva reserva solo si hubiese turno disponible.

5.) El Residente que haga su reserva y no pueda asistir, deberá avisar por lo menos con 60 minutos de anticipación a la hora programada de la reserva, en caso contrario podrá ser objeto de sanción según lo estipulado en el capítulo VII “Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias” del presente Manual de Convivencia.

6.) Los Residentes podrán disfrutar de la cancha con sus visitantes, siempre que éstos cumplan con las condiciones de uso exigidas en el presente artículo.

#### **ARTÍCULO 17.-** *Reglamento y normas de uso del teatrino.*

El costo por utilizar el teatrino será determinado por la administración por concepto favorable de la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración cuándo ésta les delegue. Las reglas de uso y comportamiento que se deben tener en cuenta para el uso y funcionamiento del Teatrino son:

1.) Todos los residentes y propietarios pueden disfrutar de su uso solicitando su reserva y alquiler ante la Administración. Se recomienda hacerlo con 20 días de anticipación.

2.) El uso se autorizará según disponibilidad.

3.) El horario de uso del teatrino será de lunes a sábado de 9:00 AM a 9:00 PM, o como lo disponga el consejo de administración.

4.) Una vez se autorice el uso, se deben respetar las normas en materia de volumen moderado y buen comportamiento (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, Artículo 33 literales a y b).

5.) Todos los residentes y visitantes que utilicen y disfruten del teatrino deben tener en cuenta que está prohibido fumar tanto en el salón como en las áreas comunes.

6.) Solamente se le alquilará el teatrino a los propietarios y/o residentes de la Agrupación. En caso de ser requerido para un uso externo, se debe solicitar la aprobación al consejo de administración.

7.) Se debe informar a la administración el motivo de la reunión a realizar, en caso de ser conferencias, foros o simposios u otras actividades comerciales, se debe informar el número de asistentes y que estos no sobrepasen la capacidad del lugar.

**PARÁGRAFO.-** Dependiendo del tipo de actividad a desarrollar en el teatrino, la Administración se reserva el derecho de alquilar o no el lugar.

8.) Los daños ocasionados al inmueble (teatrino, baños, escaleras, puertas, etc) y/o los muebles del teatrino (sillas, proyector, cortinas), con ocasión de un evento, serán reparados a costo del residente usuario responsable del alquiler, incluyendo la pintura del salón. El valor

de estas reparaciones se descontará del depósito o se facturará en la siguiente cuota de administración.

9.) Se prohíbe pegar elementos en las paredes, en los aspersores de agua de la red contra incendio y techos, solamente se pueden colocar en los apliques y puntillas que estén ubicadas para tal fin.

10.) Los invitados deben permanecer dentro del teatrino y no en zonas peatonales o parqueadero de la Agrupación. Al terminar la reunión o evento, los invitados deberán abandonar las instalaciones en orden y respetando la tranquilidad de los vecinos.

11.) Para el uso del Teatrino se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

11.1.) Diez (10) días antes del evento se debe consignar en la cuenta de la copropiedad el 50% del valor del alquiler, el cual quedará como garantía de la reserva.

11.2.) Tres (3) días antes del evento se deberá entregar la consignación del saldo del alquiler más el valor de aseo.

11.3.) El día de la entrega del teatrino, previo al evento, el residente deberá dejar en efectivo un depósito por un valor correspondiente al costo de un alquiler. Este depósito le será devuelto una vez se haga la revisión del teatrino y se reciba a satisfacción por parte de la administración.

11.4.) Se firmará un contrato de alquiler temporal donde constan las condiciones de uso y reintegro de los bienes entregados.

11.5.) El día del evento, la administración entregará el teatrino en horas de la mañana y bajo inventario.

11.6.) Se debe entregar un listado de invitados el cual reposará en la recepción para control de ingreso por parte de la vigilancia, personas que no se encuentren registradas en la lista de invitados no podrán ingresar, salvo autorización por parte del residente.

11.7.) En caso de que el teatrino vaya a ser utilizado por menores de edad éstos deben estar bajo la supervisión de un adulto responsable.

11.8.) El personal de seguridad abrirá y cerrará el teatrino. Una vez el adulto responsable dé aviso de que ha finalizado el evento, el personal de seguridad ingresará a verificar el estado del inmueble y enseres para poder registrar cualquier daño ocasionado durante el evento e identificar al responsable de su reparación.

11.9.) El teatrino debe ser dejado en el mismo orden como lo encontraron.

**ARTÍCULO 18.-** *Reglamento de uso del salón de juegos y mesas de ping pong.*

1.) El residente podrá reservar una (1) ó (2) horas diarias, sin embargo, se podrá extender si no existiere turno reservado en la hora siguiente.

- 2.) Se permitirá el uso de hasta un máximo de cuatro (4) usuarios a la vez.
- 3.) El turno para el uso de las mesas de ping pong puede ser solicitado únicamente por el propietario y/o residente del conjunto, utilizando la planilla de control que manejan los encargados, identificando fecha, horario, nombre, torre y número del apartamento del residente que lo va a utilizar.
- 4.) El usuario debe asegurarse de recibir y entregar en buen estado las mesas de ping pong y los elementos complementarios que le hayan sido entregados para su uso; el encargado recibirá y verificará el estado de los elementos que le han sido devueltos y anotará las novedades presentadas al momento del recibo.
- 5.) El propietario y/o residente se hará responsable por los daños causados a las mesas de ping pong, elementos e instalaciones.
- 6.) Los gastos causados para la reparación de cualquier daño serán evaluados por la administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración y deberán ser cancelados de forma completa e inmediata por parte del residente (usuario responsable).
- 7.) Prácticas no Permitidas en las Mesas de Ping Pong.
  - 7.1.) No está permitido el ingreso de menores de 14 años de edad, a menos que estén acompañados de padres o adultos responsables.
  - 7.2.) Golpear la mesa con la raqueta o recostarse sobre la misma.

#### **ARTÍCULO 19.- *Invitados al Club House.***

- 1.) No se permitirá el acceso de invitados si no se encuentran acompañados por el residente, que será en todo momento responsable de ellos y de su comportamiento.
- 2.) La responsabilidad de posibles accidentes de estas personas o de infracciones cometidas por los invitados, recaerá directamente sobre el residente que los haya invitado.
- 3.) La administración del conjunto definirá las tarifas por uso de los servicios del club House para invitados y la modalidad de recaudo de las mismas. Estos dineros deberán ser depositados por la Administración en el fondo común de la copropiedad.
- 4.) Los invitados serán limitados a un máximo de cinco por unidad residencial. El residente podrá solicitar al consejo de administración que apruebe un pase de cortesía por un periodo no superior a 30 días para familiares de visita alojados en la unidad residencial, no residentes en la ciudad.

### **E. Normas referentes al uso de los carros de mercado**

#### **ARTÍCULO 20.- *Reglamento de uso de carros de mercado.***

Los propietarios y/o residentes deberán acatar las siguientes normas para el uso correcto de los carros de mercado:

- 1.) Una vez utilizados los carros de mercado, se deben regresar y dejar ubicados en el espacio destinado para ello.
- 2.) No se permite retener los carros de mercado dentro de los apartamentos por más de 20 minutos.
- 3.) Está prohibido dejar los carros abandonados en los pasillos de las torres o al interior de los ascensores.
- 4.) Está prohibido sacar los carros de mercado fuera del Conjunto.
- 5.) Está prohibido utilizar los carros de mercado para transportar niños o como objeto de juegos infantiles o actividades similares.
- 6.) Está prohibido utilizar los carros de mercado para transportar trasteos, materiales de construcción y/o basuras.
- 7.) Está prohibido quitar los protectores y avisos de uso.
- 8.) Cualquier daño ocasionado a los carros de mercado por mal uso, debe ser asumido por el propietario y/o residente quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición.
- 9.) Cualquier daño a los ascensores o zonas comunes, ocasionado al utilizar los carros de mercado, debe ser asumido por el propietario y/o residente.

**PARÁGRAFO.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con el uso de los carros de mercado, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el capítulo VII “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**” del presente Manual de Convivencia.

## **F. Normas referentes al uso de los ascensores**

### **ARTÍCULO 21.-** *Reglamento de uso de ascensores.*

Los propietarios y/o residentes deberán acatar las siguientes normas para el uso correcto de los ascensores de las torres y edificio del Club House:

- 1.) Los ascensores deben ser usados de forma responsable, con el fin de evitar accidentes indeseados que comprometan la seguridad de las personas que hacen uso de ellos.
- 2.) Evitar que los niños jueguen con los tableros de los ascensores.
- 3.) Evite que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los ascensores. En caso de que ésto ocurra, el residente debe limpiar el espacio contaminado y asegúrese de dejarlo libre de olores.



- 4.) Cualquier daño ocasionado por una mascota será asumido por el residente responsable de la misma.
- 5.) No se debe sobrepasar el peso máximo autorizado en cada una de las cabinas de ascensor. Este peso máximo obedece a especificaciones técnicas que garantizan un transporte seguro. Cualquier daño ocasionado por sobrepeso en el ascensor, deberá ser asumido por el residente responsable de la carga sobredimensionada que se transportó.
- 6.) Evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad.
- 7.) La Administración debe propender por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
- 8.) Los pasillos deben mantenerse despejados y libres de obstáculos que pueden dificultar las evacuaciones en casos de emergencia.
- 9.) El tránsito en patinetas, tablas, patines, bicicletas, etc., dentro de las cabinas de ascensor quedan totalmente prohibidas.
- 10.) En caso de trasteo, el usuario debe solicitar la instalación del cobertor para el ascensor y velar por su cuidado, si llegara a ocasionar algún daño deberá cubrir los gastos de reparación.
- 11.) Está prohibido rayar y/o hacer graffitis dentro de la cabina de ascensor, al igual que las paredes de acceso a los mismos.

**PARÁGRAFO.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con el uso de los ascensores, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el capítulo “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**”.

## **G. Normas referentes al manejo y disposición de basura**

**ARTÍCULO 22.-** *El medio ambiente es responsabilidad de todos, por ello se determinan las siguientes disposiciones:*

- 1.) Empacar la basura en bolsas plásticas adecuadas, sellándolas cuidadosamente antes de llevarlas al shut de basuras (cuarto externo de basuras), procurando no llevar sobrepeso debido a que se pueden romper. Se debe tener en cuenta que la basura se empaca seca, colocando papel periódico en su fondo para que absorba los líquidos.

Para contribuir con la estrategia de reciclaje y aprovechamiento de residuos, se recomienda la disposición en bolsas de color de acuerdo con la siguiente imagen:



Tomado de:

<https://archivo.minambiente.gov.co/index.php/noticias-minambiente/4595-gobierno-unifica-el-codigo-de-colores-para-la-separacion-de-residuos-en-la-fuente-a-nivel-nacional>

- 2.) Los objetos pesados como palos o cualquier otro elemento diferente a basura orgánica, debe llevarse al cuarto de basuras de manera separada. Los cartones, vidrios, envases plásticos y otro material reciclable deben dejarse en el depósito gris-blanco, los residuos orgánicos, restos de comida y desechos agrícolas, en el depósito verde, y los residuos como papel higiénico, servilletas, cartones contaminados con comida, papel aluminio, etc, deben dejarse en el depósito azul.
- 3.) El conjunto no está en capacidad de disponer de escombros. El retiro de este tipo de materiales del conjunto debe ser gestionado directamente por cada residente.
- 4.) Los productos como insecticidas, ácidos, álcalis, envases con gases comprimidos (aerosoles), baterías, no deben ser eliminados en la basura normal y se deben disponer apropiadamente, siguiendo las recomendaciones del fabricante o consultando con la administración.
- 5.) Está terminantemente prohibido dejar bolsas, basura, muebles, madera, icopor, cajas entre otros, fuera del shut. En los horarios destinados para el reciclaje de basuras y aseo del shut, se deben llevar las bolsas directamente al sótano y dejarlas en la puerta de entrada al Shut. (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, artículo 111).
- 6.) No se debe arrojar basura, ni líquidos por las ventanas de los apartamentos tanto externas como internas. (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, artículo 111).
- 7.) En los sanitarios, lavaplatos, lavaderos no debe arrojarse residuos sólidos (como por ejemplo toallas higiénicas, pañales desechables, preservativos, desechos de reparaciones

locativas, cabello, residuos de comida, palos, etc), puesto que pueden ocasionar taponamientos en las cañerías de la agrupación.

8.) Todos los residentes son responsables de mantener la limpieza de las zonas comunes, evitando ensuciar ascensores, paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras y zonas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro de las áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el hall, pasillos y debajo de las escaleras (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, artículo 111).

9.) Disponer de las basuras haciendo la separación de residuos orgánicos y reciclables tal como lo dispone la normatividad vigente (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, artículo 111 Parágrafo 2).

10.) No se debe dejar alimentos no perecederos en zonas comunes o sitios peatonales para el consumo de mascotas, palomas, gatos o perros callejeros.

**PARÁGRAFO.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con el manejo y disposición de basuras, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el capítulo VII “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**” del presente Manual de Convivencia.

## **VI. Solución de conflictos**

**ARTÍCULO 23.- Solución de conflictos:** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la agrupación, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

**1.) Comité de Convivencia:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. La participación en el comité será ad honorem.

**2.) Mecanismos alternos de solución de conflictos:** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternativos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Si el conflicto no es dirimido con la sola intervención

del administrador o del comité de convivencia o del consejo de administración, según fuere el caso, la solución del conflicto, diferendo o controversia se podrá someter al procedimiento arbitral de que trata el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal o éste manual en el Artículo 32.

## **A. Comité de Convivencia**

**ARTÍCULO 24.-** *Del comité de convivencia:* Este organismo operará cuando se presenten controversias derivadas de la convivencia en comunidad y presentará a las partes en conflicto las fórmulas de arreglo que considere adecuadas para dirimir las controversias de manera cordial y conciliatoria y para fortalecer las relaciones de vecindad.

**1.) Integración y forma de elección:** El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas que serán elegidos por la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración si así lo delega la asamblea, para un período de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección y podrán ser removidos en cualquier tiempo, o reelegidos si así lo determina la asamblea general o el consejo de administración (si este último fue quien los eligió). Estas personas participarán ad honorem y en procura del bienestar de la comunidad, y deberán encontrarse al día en sus obligaciones con la copropiedad, no ejercer ningún otro cargo dentro de los órganos de administración de la agrupación y ser una persona que goce del respeto y aprecio dentro de sus vecinos.

**2.) Funciones y restricciones del comité de convivencia:** El Comité de Convivencia tendrá las siguientes funciones y restricciones:

2.1.) Citar a la reunión de convivencia a las personas que se requiera, velar por que se desarrolle en forma cordial e informar a los presentes sobre el objeto de la reunión, su alcance y el límite del acuerdo al que se llegue. El Comité deberá reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias, con el fin de evitar tener que acudir a otros mecanismos para la solución de conflictos.

2.2.) Presentar soluciones a los conflictos y motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias que se hayan presentado con ocasión de la vida en comunidad.

2.3.) Llevar un libro de actas donde se levanten las actas suscritas entre las partes en conflicto y los miembros del comité, en donde se consignen las consideraciones del comité y los arreglos propuestos en cada caso e informar al administrador y al consejo de administración sobre los resultados de su gestión.

2.4.) Adelantar campañas tendientes al logro de una convivencia pacífica, a la solidaridad social y al respeto a la dignidad humana.

2.5.) El Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

### **3.) Reuniones, quórum y actas del comité de convivencia:**

**3.1.) Reuniones y Convocatoria:** El Comité de Convivencia convocado por su presidente o secretario se reunirá en cualquier momento, cuando así lo exijan las circunstancias, o por solicitud escrita que formule al administrador o al presidente del comité, una de las partes en conflicto o de común acuerdo las partes, en las que se citen los hechos, fundamentos y pretensiones en que argumenta la solicitud. Las reuniones del comité de convivencia se deberán efectuar en la agrupación o en las oficinas del administrador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud escrita que formule alguno de los interesados antes mencionados y éste procederá a notificar a las partes en conflicto dentro de los tres (3) días siguientes a la reunión, del Comité. La convocatoria deberá contener un orden del día, la fecha, lugar y hora de la reunión y los nombres de quienes asistirán como invitados. De no ser necesario, no será obligatoria la asistencia del administrador.

**3.2.) Quórum:** El Comité de Convivencia deliberará con la presencia de la mayoría de las personas que lo integran; y decidirá válidamente por mayoría de sus integrantes con independencia de sus coeficientes de copropiedad.

**3.3.) Funcionamiento:** En la reunión se escuchará a las partes quienes podrán presentar fórmulas de arreglo con el fin de lograr un acuerdo con relación al conflicto. Si se llega a algún compromiso entre las partes, éstas deberán cumplirlo a cabalidad. Si no se llega a un acuerdo en la reunión, las partes contarán con tres (3) días a partir de la fecha de la reunión para analizar las propuestas y pronunciarse por escrito al respecto para llegar a un arreglo. Si vencido este término las partes no se manifiestan, ni se llega a un acuerdo, o si alguna de las partes incumple el acuerdo al que se llegó, se podrá acudir a un Centro de Conciliación o hacer uso de los demás métodos alternativos para la solución de conflictos que se establecen en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO.-** Si alguna de las partes manifiesta que no puede comparecer a la reunión convocada, se citará a una nueva reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera convocatoria, fecha en la cual si el solicitante o el citado de nuevo no comparece, se dejará constancia en un acta de la imposibilidad para celebrar la reunión.

**3.4.) Actas:** El secretario del comité de convivencia se encargará de llevar un libro de actas del Comité y de cada reunión se levantará un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité, en la cual se deberán consignar todas las consideraciones, acuerdos y decisiones a que se llegó. Dentro de un lapso no superior a diez (10) días contados a partir de la fecha de la reunión o del acuerdo a que se llegó si es el caso, copia completa del acta deberá ponerse a disposición de a las partes, de los miembros del comité, de cualquier organismo de administración o de la autoridad competente en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada una de las partes y a los miembros del comité de convivencia. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. La inasistencia a la reunión de alguna de las partes deberá ser consignada en el acta.

## **B. Mecanismos alternos de solución de conflictos**

**ARTÍCULO 25.-** *Mecanismos alternos de solución de conflictos:* Para la solución de conflictos que no hayan sido resueltos por el comité de convivencia, las partes podrán acudir a los siguientes mecanismos alternos:

**1.) Conciliación:** Por medio de la conciliación, dos o más personas buscan solucionar sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador, quien facilita el diálogo cordial entre las partes promoviendo fórmulas de acuerdo que permitan llegar a soluciones satisfactorias para las partes. Es un acto jurídico que se adelanta ante un Centro de Conciliación y Arbitraje en el que intervienen personas con capacidad jurídica que buscan acuerdos equitativos que beneficien a las partes en conflicto, quienes ante un tercero neutral y calificado que puede ser el juez, otro funcionario público o un particular, a fin de que se llegue a un acuerdo que tendrá los efectos de cosa juzgada y prestará mérito ejecutivo.

**2.) Arbitraje:** El arbitraje es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, cuyos árbitros quedan investidos de la facultad de administrar justicia y resolver el conflicto con carácter definitivo y obligatorio profiriendo una decisión denominada laudo arbitral de obligatorio cumplimiento por las partes, todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular por el Código de Procedimiento Civil.

**3.) Proceso Judicial:** Si no se llega a un arreglo, para resolver el conflicto, se podrá acudir ante los jueces civiles competentes por medio de apoderados, e instaurar el correspondiente proceso verbal sumario. El juez decide aplicando las normas y principios dictados por la ley y su sentencia es obligatoria de cumplir por las partes.

## **VII. Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.**

**ARTÍCULO 26.-** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001), sus decretos reglamentarios o de las obligaciones y deberes expresos en el reglamento de propiedad horizontal y en éste manual, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, o por los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones de acuerdo con lo estipulado en el artículo 59 de la ley 675 de 2001:

**1.) Publicación de infractores:** Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del

conjunto. Para, faltas leves se publicará durante una semana (o menos si lo dispone el consejo de administración) y para faltas graves la publicación se mantendrá hasta que cese la falta.

**2.) Imposición de multas sucesivas:** Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al infractor multas sucesivas según lo defina el consejo de administración, de la siguiente forma: Para faltas leves, multas sucesivas equivalente cada una a una cuarta parte del valor de una expensa necesaria mensual a cargo del infractor a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder de una expensa mensual; y, para faltas graves se impondrán multas sucesivas mientras persista la falta, equivalente cada una al valor de una expensa mensual a cargo del infractor a la fecha de su imposición, (o menos si lo dispone el consejo de administración), que en todo caso, sumadas no podrán exceder de cinco (5) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

**PARÁGRAFO.-** Toda falta grave en la que se incurra por tres (3) o más veces, se considerará como falta muy grave, lo cual dará lugar a que el consejo de administración imponga multas sucesivas mientras persista la falta, de acuerdo con lo permitido en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001), que no podrán ser superiores cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a su cargo.

**3.) Restricciones:** Al infractor se le podrá imponer a título de sanción la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, según lo defina el consejo de administración de la siguiente forma: Para faltas leves, la restricción será de uno (1) a diez (10) días y, para faltas graves será de diez (10) a treinta (30) días o hasta que el infractor solucione su problema.

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

## **A. Imposición de sanciones**

**ARTÍCULO 27.-** Las sanciones previstas en el artículo anterior (Artículo 26) serán impuestas, por el consejo de administración, órgano al cual se le atribuye en el reglamento de propiedad horizontal dicha facultad, en un tiempo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir del momento en que se supo del hecho objeto de sanción, quien tendrá la facultad de indicar la duración razonable de las sanciones enumeradas en el presente capítulo, con base en lo establecido en el artículo anterior (Artículo 26). El consejo de administración podrá decretar sanciones no sólo a los propietarios, sino también a los arrendatarios y en general a cualquier residente, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente Manual de Convivencia.

Una vez recibida la queja formulada por cualquier propietario o residente o por el administrador, verificada su veracidad y que amerite credibilidad, para la imposición de la sanción, habiendo consultado previamente el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, y habiéndose valorado la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, se respetarán los siguientes procedimientos previos a la imposición de las sanciones:

- 1.) Cuando por cualquier medio el administrador tuviere conocimiento de la falta ocurrida, realizará la investigación del caso y recopilará las pruebas que le permitan por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención verbal al propietario o tenedor infractor de la obligación no pecuniaria.
- 2.) De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y si pasados tres (3) días se continúa con el problema, o se reincide, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la obligación o norma con un segundo llamado de atención; indicando claramente su falta al reglamento y al manual de convivencia y sus consecuencias para la copropiedad, copia de esta comunicación la deberá recibir el comité de convivencia, el consejo de administración y el infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles para rendir sus descargos.
- 3.) De continuar con el problema y observar desinterés o negligencia, el administrador deberá solicitar la intervención del comité de convivencia quien deberá citar por escrito al infractor, indicando el motivo, el denunciante, la fecha de la reunión, hora y lugar; para escucharle sus descargos y llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia.
- 4.) Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al infractor fijando la citación en una cartelera de la agrupación, en la cual se establecerá una nueva fecha de reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera citación.
- 5.) Efectuada la reunión, escuchados los descargos del infractor, practicadas las pruebas necesarias, el comité de convivencia deberá emitir su concepto escrito con destino al consejo de administración o a la asamblea general según sea el caso, en un plazo no superior a cinco (5) días después de la reunión, y levantará el acta correspondiente.
- 6.) Dependiendo del resultado de la reunión del numeral anterior, el consejo de administración, analizará el concepto recibido por parte del comité, revisará las pruebas y antecedentes respectivos y entrará si es necesario, en un término no mayor a diez (10) días contados a partir de recibir el concepto aquí mencionado, a pronunciarse en resolución motivada e imponer las sanciones del caso de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y en los artículos 59, 60 y 61 de la ley 675 de 2001, habiendo consultado el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación y previa valoración de la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de

acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. La pronunciación del consejo de administración aquí mencionada deberá contener la advertencia sobre el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación.

**PARÁGRAFO 1.-** Contra la resolución emanada por el consejo de administración cabe el recurso de reposición que se deberá presentar a más tardar el tercer día hábil siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y deberá ser resuelto en un término máximo a los cinco (5) días de su recibo. El recurso de apelación deberá interponerse ante el presidente del consejo de administración en el acto de su notificación o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes. Este recurso podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición.

**PARÁGRAFO 2.-** Las resoluciones quedan ejecutoriadas y en firme tres (3) días después de notificadas cuando carecen de recursos o cuando han vencido los términos sin interponer los que fueren procedentes.

**PARÁGRAFO 3.-** Los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia que tengan algún parentesco o grado de afinidad con el infractor o que por algún motivo no puedan obrar de manera totalmente imparcial se deberán declarar impedidos para intervenir en el caso en cuestión.

**PARÁGRAFO 4.-** A las reuniones del comité de convivencia y las del consejo de administración y en general en el proceso de imposición de sanciones el infractor o denunciado podrá asistir con su apoderado quien necesariamente deberá ser abogado titulado.

## **B. Del consejo de administración y su deber de imponer sanciones**

**ARTÍCULO 28.-** El Consejo de Administración después de recibir la queja y/o el informe del administrador o del comité de convivencia acerca del propietario o tenedor a sancionar, deberá iniciar la investigación de los hechos que sean imputables al propietario y/o usuario de la respectiva unidad privada para verificar su veracidad y ejercer las facultades que este reglamento le otorga en materia de imposición de sanciones para lo cual deberá:

- 1.) Revisar que se hayan agotado en primera instancia todos los pasos y recursos antes mencionados, llamados de atención, intentos de arreglo y/o conciliación por intermedio del administrador y del comité de convivencia.
- 2.) Evaluar la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes.
- 3.) Atender los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.



4.) Decidir o calificar la falta o infracción dentro de la escala de leve, grave, o muy grave, dependiendo del análisis de los factores que han incidido.

5.) Decidir los montos de las sanciones según la calificación que se le dé a la falta, de acuerdo con lo permitido por ley y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal (Capítulo XVI) y del presente Manual de Convivencia (VI Solución de Conflictos y VII Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias).

**ARTÍCULO 29.-** *Determinación de la Infracción o Falta y Monto de las Sanciones:* El Consejo de Administración observará los siguientes criterios para determinar la gravedad de la falta:

- 1.) La naturaleza del incumplimiento.
- 2.) Los efectos que haya causado.
- 3.) El grado de culpabilidad.
- 4.) El grado de perturbación o molestia causada a la copropiedad.
- 5.) La reincidencia o incumplimiento reiterado.

De acuerdo con la gravedad de la falta, con lo estipulado en el presente artículo, en el artículo 84.- del reglamento de propiedad horizontal, el capítulo VII “Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias” del presente Manual de Convivencia, con lo dispuesto en el artículo 59 de la ley 675 de 2001 y demás normas establecidas, el consejo de administración determinará las sanciones a imponer y los montos de cada multa de acuerdo con la calificación dada al incumplimiento o infracción (leve, grave y muy grave), que podrán ser modificados por el mismo consejo de administración o la asamblea general según lo consideren pertinente y de acuerdo con los topes de ley. Las sanciones podrán ser:

- 1.) Amonestación escrita, y publicación de ella por el tiempo que estime conveniente el consejo de administración.
- 2.) Multa con destino al fondo de imprevistos que deberá ser cancelada en el tiempo que establezca el consejo de administración.
- 3.) Inhabilidad para ejercer cargos en el consejo de administración o en el comité de convivencia, o como administrador o revisor fiscal, en el período presupuestal en curso o en el siguiente.
- 4.) Reparación, devolución, restitución, del bien común o bien privado mueble o inmueble de otro copropietario o residente del conjunto que haya sido afectado con la infracción.
- 5.) Restricción o suspensión al uso y goce de bienes comunes no esenciales.
- 6.) Denuncia ante las autoridades competentes.

**PARÁGRAFO.-** La acción de imposición de una sanción prescribe en el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se sucedió la infracción o el incumplimiento.

### Algunas conductas objeto de aplicación de sanciones:

Serán objeto de aplicación de sanciones por parte del consejo de administración entre otros, los siguientes casos:

**1.) Faltas Leves:** Aquellas faltas que no atenten de manera grave contra la seguridad de los residentes o la solidez y seguridad de las edificaciones.

1.1.) La no asistencia personal o por poder a las reuniones de asamblea general ordinaria o extraordinarias, que se convoquen dentro de los términos legales.

1.2.) El incumplimiento a lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal y/o éste manual o en cualquiera de sus reformas si las hubiere, en especial en lo que tiene que ver con el incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones consignadas en el reglamento y no mencionadas en el punto 2.) del presente artículo como faltas graves.

1.3.) El incumplimiento a lo que disponga la asamblea general, siempre que ésta haya sesionado y aprobado legalmente.

1.4.) La falta de colaboración en el comportamiento con la tenencia de mascotas o el incumplimiento a lo estipulado en la ley 748 de 2002, en especial dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zonas comunes del conjunto (Artículo 124 numeral 3 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

1.5.) Causar molestia a los vecinos y residentes del conjunto, en especial con el volumen del tono de voz en las zonas comunes, el volumen de los equipos de sonido, el volumen de los exostos de los automotores (Artículo 33 literal a Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana).

1.6.) La agresión física o verbal a los empleados que desempeñan sus labores en las zonas comunes, al administrador, a los miembros del consejo de administración, los del comité de convivencia o de un residente a otro. Igualmente habrá una sanción para quien en un conflicto utilice un vocabulario grosero, ofenda, o maltrate física o verbalmente a la otra parte.

1.7.) El descuido por parte de los residentes de los inmuebles privados en cuanto al mantenimiento de las fachadas y la apariencia de sus ventanas, vidrios en extremo sucios, puertas de sus inmuebles dañadas o rotas, y en general todo comportamiento que haga deteriorar las zonas comunes y baje la imagen de la agrupación.

1.8.) El maltrato intencional o daño a los bienes comunes de la agrupación o a los bienes privados muebles o inmuebles de los residentes de la agrupación.

1.9.) El juego de niños en las zonas de parqueo y de circulación vehicular dentro de la agrupación.

1.10.) El no suministro oportuno de la información requerida para el Libro de Registro de Propietarios.

1.11.) El uso de un parqueo común de uso exclusivo que haya sido asignado a otro apartamento, o el uso de los parqueos comunes de visitantes por parte de los residentes de la agrupación de forma permanente, o temporalmente sin la debida autorización, u ocupar los parqueos comunes para visitantes sin cumplir con la reglamentación que para su uso haya sido aprobada por la asamblea general.

1.12.) Ocupar las zonas comunes de la agrupación con materiales de construcción, escombros, basuras, enseres, cajas u otros elementos que causen molestias u obstruyan el uso de las zonas comunes, salvo el caso en que haya sido autorizado en forma temporal por el administrador y cumpliendo con las normas aprobadas; u ocuparlas con muebles u objetos no autorizados.

**2.) Faltas Graves:** Aquellas faltas que atenten de manera grave contra los derechos fundamentales, la seguridad, la tranquilidad de los residentes, el derecho a un ambiente sano o que atenten contra la solidez y seguridad de las edificaciones.

2.1.) Ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las construcciones, alterar las fachadas, realizar excavaciones bajo los primeros pisos o elevar nuevos pisos sobre los apartamentos de últimos pisos.

2.2.) Cambiar el uso de la unidad privada o destinar su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por el reglamento de propiedad horizontal, o por las normas distritales o para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o las autoridades o celebrar contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.

2.3) Almacenar, introducir o mantener, en las unidades privadas, sustancias antihigiénicas, húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o sustancias similares y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.

2.4.) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

2.5.) No reparar oportuna y debidamente los daños y/o perjuicios que ocasione a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes.

2.6.) Acometer obras sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley, en el reglamento de propiedad horizontal, en las normas urbanísticas, o en la correspondiente licencia de construcción, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire, la ventilación o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes o realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.

2.7.) El exceso de velocidad en las zonas de parqueo.



2.8.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos, peleas o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, el volumen de los exostos de los automotores, en especial en horas de la noche o en las primeras horas del día.

2.9.) Tener en su unidad privada animales peligrosos o fieros de cualquier clase que perturben la tranquilidad, el bienestar o la salud de los residentes del conjunto. Ver complemento legal en el Decreto 380 del 16 de marzo de 2022<sup>2</sup>.

2.10.) Modificar, obstruir o alterar las redes generales de cualquiera de los servicios públicos sin la debida autorización de la autoridad competente o de las entidades acreditadas para tal fin y previa autorización del consejo de administración, o dañar o modificar las tuberías de las redes comunes.

### **C. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**

**ARTÍCULO 30.-** Para la ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, el administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el consejo de administración. En caso de renuencia para el cumplimiento de las sanciones, el administrador podrá recurrir a las autoridades policiales, o si es el caso dichas sanciones podrán ser exigibles judicialmente para que mediante el procedimiento pertinente y de acuerdo con las normas vigentes, se apliquen dichas sanciones.

**PARÁGRAFO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 675 de 2001, cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la ley 675 de 2001 (uso, destinación o actos que comprometan la seguridad o solidez de la construcción), la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

---

<sup>2</sup> 1.) Los propietarios y/o tenedores de caninos considerados de manejo especial deberán contratar un seguro de responsabilidad civil extracontractual con una aseguradora legalmente autorizada para operar en el país.

2.) La cobertura del seguro se circunscribirá a amparar la responsabilidad civil extracontractual del propietario y/o tenedor del canino por los perjuicios patrimoniales y extrapatrimoniales que cause a terceros como consecuencia de la propiedad y/o tenencia de dicho canino y que se concreten en la lesión, muerte de personas o daños a los bienes de estos.

3.) Cuando el propietario del canino sea un menor de edad, el tomador del seguro deberá ser su representante legal.

4.) El valor asegurado del seguro no podrá ser inferior a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes por canino, valor que equivaldrá a la máxima responsabilidad del asegurador y que podrá agotarse en uno o más eventos que ocurran durante su vigencia.

5.) El seguro deberá mantenerse vigente durante toda la vida del canino, sin perjuicio de que se expida por vigencias anuales.

6.) Toda cesión del derecho de propiedad sobre el canino clasificado como de manejo especial deberá notificarse a la aseguradora que haya expedido el seguro para efectos de lo contemplado en el artículo 1107 del Código de Comercio, respecto de la desaparición del interés asegurable.

7.) Los propietarios y/o tenedores de caninos de manejo especial, dispondrán de seis (6) meses, a partir de la entrada en vigencia del decreto, para contratar el seguro de responsabilidad civil extracontractual.

#### **D. Impugnación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.**

**ARTÍCULO 31.-** El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

#### **E. Arbitramento**

**ARTÍCULO 32.-** Salvo para aquellas diferencias cuyo trámite corresponda a un proceso ejecutivo, como es el cobro de obligaciones pecuniarias, todo conflicto que se presente entre el propietario inicial y la copropiedad, o con alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación, o entre ellos con el administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, cuya solución no esté claramente prevista por la ley o el reglamento de propiedad horizontal y/o éste manual y que no sea dirimido por el comité de convivencia o el consejo de administración o la asamblea general de propietarios, en razón al reglamento de propiedad horizontal o el presente manual o sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., de acuerdo con sus estatutos. Si la diferencia involucra pretensiones económicas superiores a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes el tribunal estará conformado por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. El fallo pronunciado por los árbitros será dictado en derecho y las costas, que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. En todo caso, la instalación, funcionamiento y decisiones del Tribunal se sujetará a las normas legales que regulen el arbitramento en el momento de presentarse el conflicto. El tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO.- Excepciones:** La solución de conflictos, mediante los procedimientos establecidos en el presente artículo, no operará en asuntos penales o de policía, frente a hechos ilícitos o querellas que se presenten con ocasión de las prohibiciones contenidas expresamente en el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 33.-** *Obligatoriedad e incumplimiento en el pago de las expensas:*

**1) OBLIGATORIEDAD:** La obligación de contribuir oportunamente con el cumplimiento de las expensas comunes del conjunto se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Las cuotas de

administración para el pago de expensas comunes necesarias, son de carácter obligatorio para los copropietarios desde el momento en que se efectúe la entrega de su unidad de dominio privado. Ningún propietario podrá considerarse eximido de esta obligación aún cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad.

**2.) INCUMPLIMIENTO:** El retraso en el cumplimiento del pago de expensas dará lugar a que el administrador imponga las siguientes sanciones:

2.1.) El incumplimiento causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señala el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

2.2.) Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la agrupación. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero que sean de fácil visibilidad garantizando su debido conocimiento por parte de los propietarios y residentes. En la convocatoria a asamblea y en el acta de la misma incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

2.3.) Inhabilidad para ser nombrados miembro del consejo de administración.

2.4.) Cobro Judicial de las cuotas en mora, presentando ante el Juez Civil competente la certificación del administrador sobre el monto de la deuda, que se puede acompañar como prueba, de la copia del acta de asamblea donde se determine las expensas comunes y los intereses moratorios.

2.5.) Suspensión de uso de bienes comunes no esenciales, siempre y cuándo no se violen los derechos fundamentales de los morosos y teniendo en cuenta que en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes destinados a su uso exclusivo.

## **VIII. Medidas de control para la seguridad interna del conjunto.**

### **A. Medidas para la seguridad del conjunto.**

**ARTÍCULO 34.-** *Con el fin de preservar la seguridad de todos los habitantes, se disponen las siguientes medidas de control y seguridad, que deben ser acatadas por propietarios y/o residentes:*

1.) Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un residente.

**PARÁGRAFO.-** Se considera visitante toda aquella persona que no resida en el conjunto, independientemente del grado de parentesco o amistad con alguno de los propietarios y/o residentes.

- 2.) En la portería del conjunto se mantendrá un registro actualizado de los propietarios, residentes y apartamentos, información que será custodiada por la administración, garantizando un uso confidencial y no podrá ser suministrada a órganos o entidades externas, salvo autorización escrita del propietario o a solicitud de una autoridad judicial. (De conformidad con la ley 1581 de 2012).
- 3.) Durante los procesos de venta o arriendo de un inmueble, los vigilantes no están autorizados para mostrarlos. En todos los casos, se exigirá la autorización y registro de ingreso al conjunto de las personas encargadas e interesadas en su compra o alquiler.
- 4.) En ausencia de propietarios y/o residentes y en caso de que los apartamentos queden solos, los residentes están obligados a asegurar ventanas y puertas, de tal forma que queden debidamente cerradas, además de desconectar todos los electrodomésticos, cerrar los registros de agua y gas.
- 5.) Para permitir el ingreso o salida de trasteos, el personal de vigilancia debe verificar que cuenta con la debida autorización emitida por la Administración y que esté cumpliendo con los horarios establecidos.

## **B. Medidas para la portería del conjunto**

### **ARTÍCULO 35.-** *De las normas establecidas para la portería.*

- 1.) No está permitido el uso de la portería para guardar paquetes que no tengan como destino un propietario y/o residente.
- 2.) Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes y si ello ocurriese será responsabilidad exclusiva del propietario y/o residente.
- 3.) El ingreso de todos los visitantes (incluyendo domiciliarios, paseadores de mascotas, profesores y empleados de cualquier rango), requiere autorización expresa por parte de los residentes y/o administración. Una vez autorizado el ingreso, el visitante debe dejar un documento de identificación en la recepción el cual será devuelto a la salida.

**PARÁGRAFO 1.-** En caso de que la red de citofonía destinada para anunciar a los visitantes no funcione, el vigilante de portería deberá llamar al teléfono fijo del inmueble para anunciarle, o en caso que el apartamento no tenga línea telefónica fija, el corredor hará el acompañamiento hasta el apartamento al que se dirige el visitante. Se harán excepciones en caso de emergencias de salud o vida.

**PARÁGRAFO 2.-** Cuando los domiciliarios traigan consigo maletas, cajas, cascos de motos, bolsas de gran tamaño, etc., deberán subir solamente los productos a entregar y el resto se debe dejar en la portería a cargo del vigilante de la recepción. Los vigilantes deberán hacer

seguimiento a los domiciliarios que ingresen por medio de la observación de las cámaras y el recorridor deberá estar informado de la presencia de estos en el conjunto.

4.) A los trabajadores solo se les permitirá el ingreso a las unidades residenciales, en el horario establecido.

5.) Antes de permitir el ingreso de un trabajador a una unidad residencial, se le solicitará identificación, se dará aviso y se solicitará autorización de ingreso al residente responsable y se dejará registro en la minuta de vigilancia.

6.) Las empleadas de servicio o niñeras no podrán salir del conjunto con niños menores de edad, salvo autorización escrita del padre, madre o acudiente del menor.

7.) Todo paquete o elemento que ingrese o sea retirado del conjunto por parte de un empleado o empleada del servicio, debe ser autorizado por el propietario y/o residente.

### **C. Normas para los vigilantes**

**ARTÍCULO 36.-** *De las normas establecidas para los vigilantes.*

1.) La correspondencia, paquetes y recibos de servicios públicos serán recibidos por el vigilante y serán ubicados en el casillero de cada residente.

2.) Los vigilantes y funcionarios del conjunto no están autorizados para realizar favores personales tales como “mandados”, llevar domicilios, correspondencia o cajas, etc.

3.) No está permitido ocupar a los vigilantes para la prestación de servicios personales (cargue o descargue de cajas, paquetes), diferentes de aquellos que les han sido asignados por la Administración de acuerdo con la naturaleza del servicio que prestan.

4.) El trato con el personal de vigilancia del conjunto debe ser conforme a las normas de urbanidad, proporcionando un trato amable y respetuoso, evitando la confianza excesiva o el uso de diminutivos o apodos.

5.) Se debe evitar dar recompensas en dinero y/o regalos a los vigilantes para evitar tratos preferenciales o conflicto de intereses.

6.) No podrá encargarse a los vigilantes del cuidado de menores de edad, de personas de la tercera edad, ni de mascotas.

7.) Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar préstamos de dinero o servir como garante de los residentes.

8.) El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y suficiente para hacer cumplir todo lo establecido en el presente Manual de Convivencia, llamando la atención e informando a la Administración sobre aquellas personas que incumplen las normas establecidas.

9.) Está prohibido el ingreso del personal de vigilancia y personal de aseo a las unidades residenciales, salvo autorización de la administración.

10.) En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control sobre los elementos que se retiran del conjunto por parte de técnicos, operarios y obreros. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

11.) En caso de tener alguna sugerencia o inquietud frente al personal de seguridad y aseo, deberá seguir el conducto regular con la administración, absteniéndose de hacerles llamados de atención directamente.

#### **D. Normas para el servicio doméstico**

**ARTÍCULO 37.-** *Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad respecto de los empleados o empleadas del servicio doméstico:*

1.) Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas de manera permanente o temporal deben conocer el contenido del presente Manual de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.

2.) Es deber de los residentes entregar a la Administración el registro diligenciado del personal de servicio doméstico, formato que podrá encontrar en la Administración.

3.) Los empleados o empleadas del servicio doméstico, no podrán autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos.

4.) Cuando se desvinculen laboralmente, solo podrán retirar objetos personales, previa autorización escrita del residente.

**PARÁGRAFO 1.-** Luego de surtido el debido proceso, el incumplimiento a las normas relacionadas con la seguridad interna del conjunto, tendrá una sanción de conformidad con lo establecido en el capítulo VII “**Sanciones y multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias**” del presente Manual de Convivencia.

