

# MANUAL DE CONVIVENCIA

Conjunto Residencial Parque  
Central Bonavista 1



2019

**Contenido**

CAPITULO I ..... 4

INTRODUCCIÓN Y PRESENTACIÓN..... 4

    TITULO 1..... 4

        OBJETIVO..... 4

    TITULO 2..... 5

        PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA ..... 5

    TITULO 3..... 6

        DE LAS SOLUCIONES DE CONFLICTO Y DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS..... 6

        MULTAS ESTABLECIDAS..... 12

CAPITULO II ..... 13

    DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO..... 13

        TITULO 1..... 13

**DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES** ..... 13

        TITULO 2..... 15

        DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS..... 15

**OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:**..... 15

Los copropietarios CAPÍTULO III..... 18

    PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS, RESIDENTES Y OCUPANTES..... 18

CAPÍTULO IV ..... 21

    MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERIA ..... 21

CAPÍTULO V ..... 24

    ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS ..... 24

CAPÍTULO VI ..... 24

    MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS..... 25

CAPÍTULO VII ..... 27

    DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES Y TERRAZAS ..... 27

CAPÍTULO VIII ..... 30

    DE LOS PARQUEADEROS..... 30

**CAPITULO IX..... 34**

**PARQUEADERO PARA VISITANTES ..... 34**

<b>PARQUEADERO PRIVADO .....</b>	<b>34</b>
CAPITULO X .....	37
DEL SALÓN SOCIAL.....	37
CAPITULO XI .....	39
TERRAZA BBQ .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
CAPÍTULO XII .....	40
PARQUE INFANTIL .....	40
CAPÍTULO XIII .....	41
DEL USO DEL ASCENSOR .....	41
CAPÍTULO XIV .....	43
MANEJO DE CORRESPONDENCIA.....	43
CAPÍTULO XV .....	44
CARTELERA .....	44
CAPÍTULO XVI .....	45
DEL SERVICIO DOMÉSTICO, VISITANTES Y DOMICILIO .....	45
CAPÍTULO XVII .....	46
DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR .....	46
CAPÍTULO XVIII .....	47
DE LAS MUDANZAS .....	47
CAPÍTULO XIX .....	48
TENENCIA DE MASCOTAS .....	48
CAPÍTULO XX .....	50
MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS.....	50
CAPÍTULO XXI .....	51
DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN.....	51

# CAPITULO I INTRODUCCIÓN Y PRESENTACIÓN

## TITULO 1 OBJETIVO

El Manual que a continuación se expone tiene como objeto lograr la convivencia pacífica y armónica en el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA I**, convivencia que se predica y exige a los propietarios, residentes, personas que presten sus servicios a la copropiedad o en ella y a los visitantes mediante el cumplimiento de las normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos, sin menoscabar los derechos de los demás residentes. Estas normas están plasmadas en la Constitución, leyes, decretos, y el Manual de Convivencia, las cuales rigen la propiedad horizontal y tienen como finalidad el caminar unidos con la certeza de un futuro pleno de paz y armonía.

Este Manual de Convivencia debe ser acatado por todos los residentes y también por aquellos que utilizan, disfrutan, trabajan y visitan la copropiedad y deben ser conscientes de que el infringir las normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas en el presente documento.

## **TITULO 2 PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA**

La dignidad humana es el valor supremo por excelencia del Estado Social de Derecho, la cual es plenamente reconocida por la Constitución Política de Colombia, teniendo en cuenta principios tan importantes como la prevalencia de los derechos de los habitantes del conjunto, el interés general sobre el particular, la búsqueda de la igualdad, el respeto mutuo, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales apuntan a generar el respeto por los Derechos Humanos, encaminados hacia la paz y armonía para todos los copropietarios y residentes del Conjunto.

Cada propietario será solidariamente responsable de las personas que dependan de él o de ella o con sus invitados, por sus actos y omisiones y en especial si se incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas legales vigentes de este Manual de Convivencia.

### **TITULO 3**

#### **DE LAS SOLUCIONES DE CONFLICTO Y DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

**SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, 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 675 de 3 de agosto de 2001 del reglamento de propiedad horizontal, y del presente Manual de Convivencia 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 presente Manual de Convivencia, 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. Las consideraciones de este comité se consignarán en actas suscritas por las partes y por los miembros del comité.
  
2. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, 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 Libro Tercero, procesos declarativos, título I proceso verbal del Código General de Proceso, que deroga el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, a partir del primero (1) de enero de dos mil catorce (2014), 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 presente Manual en el artículo correspondiente.

**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) 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), hasta por tres (3) períodos consecutivos. 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 del conjunto 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:

- 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 a los 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.
- 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.
- 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.
- Adelantar campañas tendientes al logro de una convivencia pacífica, a la solidaridad social y al respeto a la dignidad humana.
- El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

3. **REUNIONES, QUÓRUM Y ACTAS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:**

- **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 la que se citen los hechos, fundamentos y pretensiones en que argumenta la solicitud. Las reuniones del Comité de Convivencia se deberán efectuar en el conjunto o en las oficinas del administrador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud escrita que formule algunos 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.
- **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.
- **FUNCIONAMIENTO:** En la reunión se escuchará a las partes quienes podrán presentar fórmulas de arreglo y el Comité presentará igualmente 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 éste reglamento.

**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.

- **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 consideraciones, acuerdos y decisiones a que se llegó. Dentro de un lapso no superior a diez (10) días contados a partir de la fecha la reunión o del acuerdo a que se llegó si es el caso, copia completa del acta deberá ponerse a disposición de 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.

**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 dialogo 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 cosas 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 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.

**DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley 675 del 3 de agosto de 2001, sus decretos reglamentarios o de las obligaciones y deberes expresos en este Manual de Convivencia, 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 2.001:

1. **PUBLICACIÓN DE INFRACTORES:** Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, durante una semana (o menos o más si lo dispone el consejo de administración) en lugares de amplia circulación del conjunto.
2. **IMPOSICIÓN DE MULTAS:** Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al infractor multas sucesivas cuyo monto en su oportunidad decidirá el consejo de administración o en su defecto la asamblea, 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.  
**PARÁGRAFO:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**IMPOSICIÓN DE SANCIONES:** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el consejo de administración, órgano al cual se le atribuye en el presente Manual 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 artículo. 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 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 Manual y las graves consecuencias que esta trae consigo para la copropiedad. Copia de esta comunicación deberá recibir el comité de convivencia, el consejo de administración y el presidente de la asamblea general 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 del conjunto, 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 literal 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 Manual y en los artículos 59, 60 y 61 de la ley 675 de 2.001, 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, la cual sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.

PARÁGRAFO 1º: 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 2º: 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 3º: 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 4º: 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.

**DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y SU DEBER DE IMPONER SANCIONES:** 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 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 Manual 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 los permitidos por ley y por el presente Manual establecidos en el siguiente artículo.

#### **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 hayan 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 presente Manual y con lo dispuesto en el artículo 59 de la ley 675 de 2001, el consejo de administración determinará las sanciones a imponer y los montos de cada multa que de acuerdo con la calificación dada al incumplimiento o infracción (leve, grave y muy grave) podrán ser desde la cuarta parte del valor de una

expensa necesaria mensual vigente hasta el valor de dos (2) expensas necesarias mensuales vigentes. El consejo de administración o la asamblea general podrán variar estos montos según lo considere pertinente y de acuerdo con los topes de ley, tales como un máximo de dos expensas necesarias mensuales vigentes por multa y sin que sumadas las multas sucesivas mientras persista el incumplimiento excedan de diez (10) veces la expensa común mensual a cargo del infractor. Para la imposición de las sanciones se han categorizado 4 niveles de gravedad en las faltas: leve, moderada, grave y extra grave, las cuales se penalizarán de la siguiente manera:

### MULTAS ESTABLECIDAS Y APROBADAS 2019

<b>Falta Mínima</b>	1/4 parte de la Cuota de Administración
<b>Falta Moderada</b>	1/2 Cuota de Administración
<b>Falta Grave</b>	1 Cuota de Administración
<b>Falta Muy Grave</b>	2 Cuotas de Administración

#### PARÁGRAFO:

- La reincidencia en una falta mínima, la convierte en una falta moderada.
  - La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave.
  - La reincidencia en una falta grave, la convierte en una falta muy grave.
1. La reincidencia de una falta muy grave, será revisada por el Consejo, quien analizará la situación y evaluará la aplicación de sanciones pecuniarias que no superen las 10 cuotas de administración o la necesidad de interponer una querrela policial.
  2. Las zonas comunes de uso no esencial deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de esto por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de diez (10) meses.

¿Qué es una falta?

1. **FALTA MÍNIMA:** De menos importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del conjunto.
2. **FALTA MODERADA:** Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del conjunto.
3. **FALTA GRAVE:** Conductas que atentan señaladamente contra la convivencia entre residentes o que produce daños serios en la infraestructura del conjunto. Tales como las que afectan la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos o acudir a los entes judiciales.
4. **FALTA MUY GRAVE:** Todo acto y/o acción que por sí misma lesionan y comprometen la seguridad, solidez, tranquilidad o estética del conjunto.

**CAPITULO II**  
**DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO**  
**TITULO 1**

**DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES**

**DERECHOS:** Son derechos de los copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA I** 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 675 del 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 Manual de Convivencia, 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 del conjunto.
3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de 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 cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la ley, la asamblea general, el consejo de administración y éste Manual de Convivencia.
6. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada.

**PARÁGRAFO:** De conformidad con dispuesto en la sentencia de la Corte Constitucional, C-318 de 2002, los moradores no propietarios de los inmuebles privados podrán ejercer el derecho a ser oídos en las decisiones que les pueda afectar, es decir que podrán asistir a la reunión de asamblea general.

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 675 del 3 de agosto de 2001 y de este Manual de Convivencia.
9. Solicitar al administrador que convoque a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en éste Manual de Convivencia.

10. Solicitar al comité de convivencia su intervención, en los términos de este Manual de Convivencia, para solucionar conflictos.

11. Ser elegido miembro del consejo de administración, del comité de convivencia y demás órganos de control, para ello el propietario deberá estar a paz y salvo con el conjunto por concepto del pago de obligaciones pecuniarias, no haber sido sancionado por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al Manual de Convivencia durante el año anterior a la designación y no estar incluido en la citación o en el acta de asamblea como moroso.

12. Los demás derechos consagrados en la ley o en otros artículos del presente Manual de Convivencia.

13. Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente Manual de Convivencia de manera escrita o digital y se dejará constancia del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual de Convivencia, ya sea directamente o a través de la Administración del Conjunto, de lo cual se dejará constancia escrita de su recibo.

## TITULO 2

### DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

#### OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

- A. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS CON RESPECTO A 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 2.001, los copropietarios del conjunto tienen las siguientes obligaciones:
1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente Manual de Convivencia de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones o del conjunto, 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 este Manual de Convivencia sólo podrá ser variada siempre que se refiera a la destinación genérica de los bienes de dominio particular, con la autorización de la asamblea general de propietarios con mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto y de la autoridad competente y no podrá contravenir las normas urbanísticas vigentes.
  2. Ejecutar oportuna y debidamente, el mantenimiento 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.
  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.
  4. A los propietarios de los inmuebles 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 casos especiales establece el Código de Policía Nacional, a continuación, se relacionan otras obligaciones para todos los copropietarios, y en lo pertinente de los usuarios y tenedores:
1. 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.
  2. 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.
3. 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.
  4. Mantener informada a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.
  5. 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.
  6. 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.
  7. 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. Así mismo cuando ingrese o retire electrodomésticos y/o elementos de consideración.
  8. Velar por el buen funcionamiento de los dispositivos electrónicos y de gas e instalaciones de su unidad privada.
  9. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce 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 este Manual de Convivencia y las disposiciones de los órganos de administración del conjunto.
  10. 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.
  11. 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, al igual que el transporte desde su apartamento y el adecuado uso del shubb de basuras.
  12. 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.

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

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

### **CAPÍTULO III**

#### **PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS, RESIDENTES Y OCUPANTES**

Del conjunto 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 del conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer:

**A. EN RELACIÓN CON LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO ESTA 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 el 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 del conjunto o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás.
3. Colocar avisos, carteles, propaganda o letreros en las ventanas de las edificaciones salvo los que hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, quien establecerá las normas para su colocación, las cuales estarán acordes con las disposiciones distritales sobre la materia.
4. Colgar ropa o prendas de vestir en ventanas, puertas y patios.
5. 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.
6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas o ampliaciones de las unidades privadas sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley, en este reglamento, 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 o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes.
7. 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, dispositivos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video.
8. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos, peleas o conectar a alto volumen dispositivos de sonido, radio o televisión,

siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día.

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

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, mascotas de tipo agresivo o destructivo que causen daños, molestias o perjuicios a los demás copropietarios, se debe radicar a la Administración los permisos que emite la alcaldía para la tenencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos de las razas citadas en la ley 746 de 2002 o de caninos producto de sus cruces o híbridos y demás perros que demuestren alta peligrosidad y agresividad o que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa.
10. 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.
11. 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.
12. EL consumo de cigarrillo en zonas comunes como: escaleras, pasillos, ascensores, parqueaderos, salones comunales, recepción, edificio de administración ya que es un factor perturbador que afecta la sana convivencia de los residentes.
13. Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de las unidades privadas, 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 y pasillos de los apartamentos.
14. Alterar la ventilación y/o la red que se ha diseñada para gas domésticos en los inmuebles privados.
15. Los residentes no podrán cambiar el color ni el diseño de las puertas de ingreso al apartamento ni el color externo de los marcos de las ventanas, al igual que el vidrio de la puerta principal.

**B. EN RELACIÓN CON 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, rampas 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. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
4. Usar las circulaciones peatonales para el estacionamiento de motos, bicicletas y

- triciclos, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de circulación y acceso a las torres y a los apartamentos.
5. 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.
  6. 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.
  7. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
  8. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto; alterar la fachada del conjunto, el número o tipo de ventanas o puertas, aumentar o disminuir el número de vidrios o modificar su color o material, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores.
  9. 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 la asamblea general o instalar antenas de radio aficionado o cualquier tipo de antenas sin la debida autorización.
  10. 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.
  11. Fumar en los halls, circulaciones y zonas comunes encerradas.
  12. Encender fogatas o realizar camping, exceptuando cuando se realicen actividades programadas por la administración.
  13. Ingresar a la planta de techos sin la autorización expresa de la administración.
  14. Está prohibido realizar prácticas deportivas y recreacionales como jugar futbol, tenis, voleibol, montar bicicleta y/o usar patinetas toda vez que se pone en riesgo la seguridad e integridad tanto de los niños como de los residentes y se ocasionan daños a la copropiedad y a los vehículos que se encuentran parqueados

**CAPÍTULO IV**  
**MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERIA**

1. Por nuestra seguridad, todos los visitantes, funcionarios de servicios públicos y trabajadores de reparaciones locativas deben ser anunciados en recepción y dejando sus datos en la minuta de visitantes ubicada en la recepción y un documento diferente a la cédula de ciudadanía, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante, en caso de no tener un documento para el ingreso, el propietario o residente tendrá que dirigirse a la recepción por su visitante.
2. Todo envío que requiera de un cuidado especial o este catalogado como oneroso, deberá ser recibido directamente por el propietario o residente, por lo que, la administración no se hará responsable de los daños ocasionados al paquete ingresado.
3. Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otro elemento que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
4. Cuando los propietarios o residentes se ausenten por más de tres días de su inmueble estarán en la libertad de informar o no a la Administración de su ausencia, para prestar más atención y seguridad al inmueble. Si se llegare a dejar a alguien a cargo del inmueble deberá notificarse por escrito a la Administración con antelación y con expresa autorización del propietario.
5. Se debe evitar el celebrar contrato de arrendamiento con personas de notoria mala conducta o mal comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y genere incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al Consejo de Administración clasificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente por escrito al propietario de la situación particular, para que éste tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, el Consejo de Administración intervendrá de la forma como lo permita la ley (LA INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE).
6. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de vigilancia, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares (LA INFRACCIÓN GENERA FALTA MÍNIMA)
7. Los propietarios, residentes y/o visitantes están obligados a no cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto, ni a ocasionar daños, sustraer dispositivos tecnológicos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

8. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
9. Proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
10. Está prohibido al personal de vigilancia o de mantenimiento el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas.
11. Los propietarios y residentes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas ante la Administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso.
12. Todo paquete, maletín o bolsa que ingrese o salga por las porterías, portada por personas ajenas al conjunto, debe ser revisado por el vigilante; si los residentes obsequian o permiten sacar cualquier objeto o pertenencia, deberá ser comunicado por escrito a la administración para permitir su salida.
13. Las puertas de la portería deben permanecer cerradas, garantizando la seguridad y que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
14. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes mientras no sean autorizados por ello.
15. Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada el hecho perjudicial que llegase a suceder.
16. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta para llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que sean de uso restringido para tal efecto, o que ejerza alguna actividad prohibida o que haga mal uso de los elementos del conjunto.
17. Está prohibido permitir a los niños jugar en áreas comunes como: recepción, escaleras, ascensores, parqueadero y similares. Los daños ocasionados por el menor serán restituidos por sus padres y en su efecto cargado al apartamento. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
18. Los citófonos, teléfonos y demás dispositivos instalados en la portería son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la Administración.

19. Si un vehículo parqueado queda sin seguridad (ventanas abiertas o puertas mal cerradas) el equipo de vigilancia deberá informar de inmediato al propietario. Este hecho quedará registrado en la minuta de control en caso de hurto de elementos dejados dentro del vehículo por descuido del propietario o residente, la administración, ni la compañía de vigilancia se harán responsables del hecho.
20. Los residentes o visitantes que entren o salgan de un apartamento deberán dejar la puerta cerrada, así mismo, los residentes deberán colocar en las puertas y ventanas la mayor seguridad posible, cuidar celosamente las llaves de las cerraduras, cambiar las guardas de las mismas cuando se le extravíe alguna copia y dar al personal residente en su unidad instrucciones precisas para que no se permitan descuidos que puedan ocasionar pérdidas de elementos por hurto.
21. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente.
22. Cuando se presenten riñas o violencia intrafamiliar, dentro de la copropiedad, incluyendo zonas privadas, se procederá a llamar y facilitar el ingreso de la policía, ICBF, bomberos u otro organismo que lo amerite, de acuerdo al código de policía y normatividad vigente. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE A UNA FALTA GRAVE)
23. Está prohibido el ingreso y/o salida de los residentes por la portería vehicular, únicamente está permitido el acceso o salida de un residente con su mascota, coche de bebes, o bicicleta.

## **CAPÍTULO V ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS**

1. Los principios de sana convivencia, aconsejan la necesidad de limitar el volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debamos con nuestros copropietarios.
2. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones como: fiestas, taladros, golpeteos, alarma de vehículos, tertulias que superen los decibeles de ruido que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación establecido en el Código Nacional de la Policía, libro segundo DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA (SU INFRACCIÓN GENERA FALTA MODERADA).
3. Se prohíbe cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del conjunto en las ventanas o ventanales de los apartamentos (SU INFRACCIÓN GENERA FALTA GRAVE).
4. Se sugiere a los fumadores el consumo moderado de cigarrillo en lugares adecuados, según la normatividad vigente (ESPACIOS LIBRES DE HUMO), para no afectar la salud, el aire puro y tranquilidad de los demás residentes.

PARÁGRAFO: La Administración, el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración podrán llamar la atención o incluso aplicar sanciones a los residentes cuyo consumo de cigarrillo u otras sustancias psicoactivas incomode a otros residentes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

5. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladará lo contemplado en Libro Segundo, Título II del Nuevo Código Nacional de Policía (De los comportamientos contrarios a la convivencia).
6. Las actividades recreativas que busquen reunir a los residentes del Conjunto en fechas especiales, deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.
7. Los propietarios y/o residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren reuniones en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento adecuado a seguir (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
8. Evitar saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles. No está permitido correr camas, muebles u otro tipo de objetos antes de las 6 de la mañana y después de las 10 de la noche (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).
9. Evitar hacer uso de electrodomésticos como (lavadoras, aspiradoras, licuadoras) en mal estado que generen exceso de ruido, se debe evitar el uso de estos elementos en horarios de 9 p.m. a 5 a.m., esto para evitar perturbar la tranquilidad de los residentes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).

## **CAPÍTULO VI**

## MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS

En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la demolición de la estructura de las edificaciones, las placas de entrepiso o los muros estructurales, por cuanto además de ser comunes, su demolición total o parcial afectaría la estabilidad de la edificación. Igualmente, no se pueden demoler total o parcialmente los muros divisorios entre apartamentos o entre apartamentos y zonas comunes, o un cambio así sea leve, de la fachada y presentación externa de las edificaciones. Las modificaciones o mejoras físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva, ante las autoridades distritales correspondientes, en caso de que la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones.
3. Que el propietario obtenga la previa autorización escrita de la administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

PARÁGRAFO 1º: El propietario a quien la administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, podrá al consejo de administración o a la asamblea general de propietarios si es el caso para que reconsidere la determinación.

PARÁGRAFO 2º: Si algún propietario u ocupante de un inmueble realizare en su unidad privada obras que alteren la seguridad de las edificaciones, su estructura general, configuración o estado exterior, perjudiquen los derechos de otro u otros residentes o propietarios del conjunto, deberá responder por daños y perjuicios que hubiere ocasionado y además deberá demoler de la obra realizada para volverla a su estado original, siendo de su cargo la totalidad de los gastos ocasionados por tal circunstancia.

PARÁGRAFO 3º: Los propietarios de los apartamentos ubicados en el último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea general, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. A los propietarios de los apartamentos ubicados en el primer piso les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, sin la autorización de la asamblea general, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio privado, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión; para tal fin el propietario dará aviso al administrador y una vez se establezca que el daño proviene de su unidad privada se fijará una fecha para que arregle los daños ocasionados. Las reparaciones de cada unidad privada, serán de cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes, siempre que estos den al interior de la unidad privada. La

reposición de vidrios será tomada como gasto general, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por ésta y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá cuando sea necesario proyectar, inspeccionar o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular del Administrador o del personal autorizado por éste, mediante requerimiento escrito del Administrador para el efecto, advirtiendo en este que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitaran exclusivamente al objeto de la visita proyectada, igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que considere pertinente. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborales y días hábiles, salvo en caso de emergencia o necesidad (extrema) o cuando el propietario expresamente acepte otra condición.

## **CAPÍTULO VII DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES Y TERRAZAS**

Son Bienes Comunes y en consecuencia del dominio inalienable de los propietarios, aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del conjunto residencial. Así como aquellos bienes que permitan a todos y cada uno de las torres el uso y goce de su unidad residencial. Para ello se considera como bienes comunes los siguientes:

- a. Las áreas del terreno sobre las que se encuentran los bienes de uso común y en general todas aquellas que no formen parte de alguna unidad residencial.
  - b. Las calles de acceso, que incluyen pavimento de rodamiento para vehículos, aceras peatonales, jardines exteriores en las áreas comunes o cuarto de basuras.
  - c. Las instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos a saber: agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono, cable TV y portería.
  - d. En general cualquier otra área, instalación, construcción o artefacto, puesto o que se ponga en un futuro en la propiedad para beneficio común del conjunto.
  - e. Salón social y ascensores deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario por parte de la Administración se podrá restringir el uso y goce de esto por término de tres (3) meses y su reincidencia será por un término de diez (10) meses, etc.
1. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, ventanas, parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).
  2. Los propietarios, residentes y visitantes, se abstendrán de realizar actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
  3. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales y abstenerse de transitar y jugar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).
  4. No se debe colocar en las escaleras ni pasillos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética, el tránsito libre y seguro de los residentes. La Administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado previamente el respectivo proceso (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
  5. Velar porque su grupo familiar no realicen actividades hasta altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
  6. Velar porque el grupo familiar no juegue en zonas de uso común que no son destinadas a uso recreativo, tales como pasillos, parqueadero. Gimnasio, vías de acceso vehicular, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).

7. No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
8. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
9. Sin perjuicio de ello se pueden imponer otras sanciones a los infractores quienes con este vicio perjudican la salud de los niños y en general la de los no fumadores, la Ley 675 de 2001 y los reglamentos prevén la inclusión de los nombres de quienes incumplan las disposiciones en carteleras fijadas en sitios visibles del conjunto residencial, multas y suspensión del uso y goce de bienes y servicios comunes no esenciales.
10. No se debe quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto residencial, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Se aplica la reglamentación del código general de la policía. De igual forma se prohíbe la realización de fogatas (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
11. No se debe arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y Vacíos. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
12. Se prohíbe arrojar elementos desde los pisos altos a los vacíos, fosos de servicio y ductos de los primeros pisos y zonas comunes del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
13. fachadas, terrazas o ventanas de los inmuebles. Para los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la Administración dará las especificaciones sobre dicho documento (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MUY GRAVE).
14. No está permitido sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, entre otros, por las ventanas, escaleras de emergencia o lugares de amplia circulación (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
15. Con el objetivo de mantener la estética del conjunto, no es posible colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas; tampoco se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas, las cuales en todo caso deberán conservar

el color y diseño autorizado en Asamblea (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MUY GRAVE).

16. Se debe respetar cada zona común, cuidándose del mal uso y del hurto de las instalaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas; así mismo se le debe dar la función para la cual fue destinada, como el de mantener un comportamiento adecuado y respetuoso evitando riñas y manifestaciones eróticas (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

## **CAPÍTULO VIII DE LOS PARQUEADEROS**

1. El Conjunto Residencial cuenta con parqueaderos privados, comunales y de visitantes de uso exclusivo para los residentes de la copropiedad.
2. Para optar por un cupo en el parqueadero, siempre y cuando haya disponibilidad, deben solicitar por escrito a la administración y participar en el sorteo con las exigencias establecidas por el conjunto residencial (reglamento de parqueaderos). El sorteo se realiza cada tres meses.
3. **REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE LOS CUPOS:** los propietarios y residentes dueños de vehículos, y que quieran optar por un cupo de parqueadero comunal deberán presentar dentro del término señalado por el consejo de administración, la siguiente documentación:
  - Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
  - Paz y Salvo de la Administración. (CONVIVENCIA Y CARTERA)
  - Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo.
  - Fotocopia del Seguro Obligatorio (SOAT)
  - Ser propietario residente del conjunto.
  - Licencia de conducción.
4. Teniendo en cuenta que los parqueaderos del conjunto no son suficientes para toda la comunidad, es obligación de los residentes que lo tienen asignado informar a la administración por ausencias superiores a 10 días para el respectivo préstamo.
5. Ningún usuario podrá argumentar omisión, olvido o ignorancia de ninguna índole, para exigir el ingreso de un vehículo o motocicleta que no esté debidamente autorizado.
6. Todo vehículo o motocicleta registrada ante la Administración deberá portar la tarjeta para el ingreso y egreso de la copropiedad, con el fin de lograr una rápida identificación y revisión por parte del vigilante de turno, ningún vehículo o motocicleta podrá entrar o salir sin la respectiva tarjeta de identificación.

Parágrafo: En caso de pérdida de la tarjeta el usuario del parqueadero, deberá cancelar el valor de la reexpedición de la misma, (vehículo \$20.000 y moto \$15.000).

El retraso en la entrega de las tarjetas de parqueaderos después de cada sorteo por parte del usuario de parqueadero genera sanción de convivencia.

La entrega de los espacios de parqueaderos asignados serán en las fechas estipuladas por la administración, en caso que el residente no salga favorecido, debe hacer entrega del parqueadero sin ningún requerimiento adicional a las

condiciones del sorteo, caso omiso genera sanción por convivencia

7. El consejo de administración y la administración presentara a la asamblea general ordinaria cada año la cuota de sostenimiento para su fijación del servicio de parqueaderos de motos (\$0.95SDMLV) y carro (\$2.03SDMLV) con el incremento anual en SDMLV.
8. La administración y el consejo de administración, se abstendrán de prestar el servicio de parqueadero al residente o visitante cuyo apartamento no éste al día en los pagos de administración por todo concepto, cuotas extraordinarias, la cuota de sostenimiento de parqueadero, multas, entre otras; al presentar atraso por cualquier concepto desde el primer mes con el historial de los últimos seis meses, perderá el cupo automáticamente.
9. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área destinada a dicho efecto.
10. Se debe permitir requisar el automóvil al ingreso y egreso de la copropiedad.
11. Bajo ninguna circunstancia está permitido que beneficiarios del servicio de parqueadero cedan sus derechos sobre el parqueadero a terceros y/o ajenos al conjunto.
12. 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.
13. 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.
14. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio del conjunto, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas, o que por su tamaño y peso sobrepasen las especificaciones de los estacionamientos.
15. Se prohíbe el uso de los parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios del conjunto que tengan asignados parqueaderos comunales o tengan parqueaderos privados; el uso de los parqueaderos de visitantes está reservado exclusivamente para visitantes, propietarios o inquilinos que no tengan parqueadero y será únicamente por tiempo de dos horas diarias. Si después de dos horas el vehículo permanece aún en el conjunto, se cobrara el valor establecido en la asamblea incluyendo las dos horas de gracia (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
16. El ingreso de los visitantes por acceso vehicular debe hacerse en primera instancia, anunciándose en la portería, luego de ser identificado y autorizado, deberá entregar

un documento con foto, para asignarle una ficha que le permitirá el ingreso a la copropiedad.

17. Se solicita a todos los propietarios y residentes que sean dueños de motocicletas que, en el momento de la salida del conjunto o entrada al mismo, deben quitarse el casco para verificar su identidad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
18. No está permitido realizar mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas, lavado y/o limpieza de los mismos dentro del parqueadero y de la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
19. Se amonestará a los propietarios de los automotores o motocicletas sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 5kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
20. Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. La administración notificara si evidencia manchas de aceite y/o gasolina para su correctivo, caso omiso es causal para impedir ingreso al próximo sorteo (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
21. Los vehículos deben ser parqueados en reversa (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).
22. Solo se permite un vehículo por parqueadero, sea carro o motocicleta.
23. No se permite el uso de los parqueaderos, para bodegaje, almacenamiento de material mobiliario o de maquinaria (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
24. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona indicada, precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
25. 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.

26. Se prohíbe el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al Conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
27. Se prohíbe el uso de los parqueaderos para fines recreativos, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
28. Al incumplir lo estipulado en el Capítulo VIII, el propietario o residente perderá el derecho al parqueadero.

## **CAPITULO IX PARQUEADERO PARA VISITANTES**

1. Se permitirá el ingreso de vehículos de empresas públicas únicamente cuando vengan en ejercicio de sus funciones y los empleados hayan sido identificados.
2. Se permite el ingreso de taxis para recoger personas con limitaciones físicas, adultos mayores, residentes con mercados, señoras con bebés y personas con delicado estado de salud, siempre y cuando se informe de manera clara y cortés al vigilante. Igualmente se permite el ingreso de vehículos de emergencia, ambulancias, bomberos, carros de vehículos militares y de la fuerza pública en caso de ser necesario.
3. Los parqueaderos de visitantes, serán autorizados en presencia del propietario o residente, los cuales deberán informar el interior y apartamento al que van a ingresar. El vigilante de turno registrará los datos y horas correspondientes. Solo se autorizará el ingreso, cuando hay disponibilidad de cupo de visitante, el horario será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Únicamente por periodo de dos horas, después de este tiempo, el guarda avisará al visitante que su tiempo gratuito ha terminado, dejando al conjunto para que reporte y cobre el tiempo adicional incluyendo las dos horas iniciales.

## **PARQUEADERO PRIVADO**

1. Ningún usuario podrá argumentar omisión, olvido o ignorancia de ninguna índole, para exigir el ingreso de un vehículo o motocicleta que no esté debidamente autorizado.
2. Todo vehículo o motocicleta registrada ante la Administración deberá portar la tarjeta para el ingreso y egreso de la copropiedad, con el fin de lograr una rápida identificación y revisión por parte del vigilante de turno, ningún vehículo o motocicleta podrá entrar o salir sin la respectiva tarjeta de identificación.
3. Parágrafo: En caso de pérdida de la tarjeta el usuario del parqueadero, deberá cancelar el valor de la reexpedición de la misma, (vehículo \$20.000 y moto \$15.000).
4. El consejo de administración y la administración presentará a la asamblea general ordinaria cada año la cuota de sostenimiento para su fijación del servicio de parqueaderos.
5. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área destinada a dicho efecto.
6. Se debe permitir requisar el automóvil al ingreso y egreso de la copropiedad.
7. 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.
8. 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.

9. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio del conjunto, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a dos (2) toneladas, o que por su tamaño y peso sobrepasen las especificaciones de los estacionamientos.
10. Se solicita a todos los propietarios y residentes que sean dueños de motocicletas que, en el momento de la salida del conjunto o entrada al mismo, deben quitarse el casco para verificar su identidad. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
11. No está permitido realizar mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas, lavado y/o limpieza de los mismos dentro del parqueadero y de la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
12. Se amonestará a los propietarios de los automotores o motocicletas sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 5kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
13. Los vehículos y motocicletas deben tener su mantenimiento pertinente para evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
14. Solo se permite un vehículo por parqueadero, sea carro o motocicleta.
15. No se permite el uso de los parqueaderos, para bodegaje, almacenamiento de material mobiliario o de maquinaria (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
16. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona indicada, precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
17. 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.
18. Se prohíbe el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por

considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al Conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

19. Se prohíbe el uso de los parqueaderos para fines recreativos, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).

## CAPITULO X DE LOS SALONES SOCIALES

1. El salón social es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA I**, para actividades a las cuales han sido asignadas.
2. El alquiler se deberá realizar por escrito a la Administración con mínimo 15 días de antelación a la fecha en la que se vaya a efectuar el evento. La adjudicación de la sede quedará sujeta al cumplimiento de los requisitos, a la disponibilidad de la misma y a la cancelación oportuna del valor del alquiler.
3. El residente deberá consignar por alquiler \$150.000 pesos, adicionalmente debe dejar un depósito de \$150.000 pesos, para posibles imprevistos, los cuales le serán retornados una vez se verifique el estado del salón y su inventario.

PARÁGRAFO 1: Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias no podrán alquilar el salón social.

4. El horario del Salón Social en horas de la noche es permitido hasta la 1:00 a.m. los días viernes, sábados y domingos cuando se presenta un lunes festivo será hasta las 1:00 am (EL INCUMPLIMIENTO A ESTE HORARIO, ACARRERA UNA INFRACCIÓN DE FALTA MÍNIMA).
5. Si se evidencia alteración en la terraza BBQ por el evento realizado en dicho momento, se sancionará al residente con suspensión hasta por un año el derecho a hacer uso del BBQ.
6. Para el caso de actividades en los salones, debe dejarse el listado de invitados en la portería, con nombre y cédula.
7. Es obligatorio entregar el salón social completamente aseado, de lo contrario deberá cancelar un servicio de aseo en coordinación con la Administración.
8. En el momento de la entrega del salón comunal, se efectuará un inventario de estado y dotación del salón, el cual deberá ser firmado tanto por el personal de seguridad como por el propietario o arrendatario que solicitó su alquiler. Este inventario deberá revisarse nuevamente cuando el propietario o arrendatario entregue el salón.
9. Para eventos mayores a 100 personas es obligatorio cancelar el valor correspondiente a un turno de vigilancia, de acuerdo al monto establecido entre la administración y la vigilancia.
10. Cuando se requiera un evento mayor a 100 personas, el usuario debe contemplar la

capacidad, disponibilidad y numero de salones a alquilar.

11. Previniendo que el valor de las reparaciones fuere superior al depósito y el arrendatario no asuma el valor de los mismos directamente, el valor de las reparaciones será aplicados directamente al estado de cuenta del apartamento respectivo por la administración.
12. El guarda de seguridad notificará al organizador del evento una hora antes de vencerse el plazo estipulado para el cumplimiento del horario establecido. El incumplimiento a esto generará una INFRACCION LEVE.
13. No se debe alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos, prom y/o comerciales, con ánimo de lucro. El residente que realizó la solicitud y lo destinó para cualquiera de dichos eventos será el responsable de los daños que se presentaren (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
14. Las reuniones sociales solo están permitidas en el salón destinado para ello; por tanto, no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos, biblioteca, gimnasio y escaleras de la copropiedad, ni ingerir alcohol en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido alquilado para algún evento (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE). En todo caso, queda prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en reuniones del Salón Social.

PARÁGRAFO. Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará de esto al I.C.B.F., en el caso de reuniones de adolescentes siempre deberán estar acompañados de un adulto responsable quien firmara compromiso de acompañamiento en la administración.

15. Está prohibido fumar dentro del salón social, según Resolución 01956 de 2008, artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).
16. Está prohibido pegar cintas, y otra clase de pegamentos en las paredes, ventanas, techos, puertas.
17. Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados para ella. En ningún caso y sin excepción, se podrán dejar equipos o elementos que no pertenezcan al Conjunto dentro del salón social, después de finalizada la actividad y procurar dejar el salón en las mejores condiciones de aseo (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
18. La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos de manera prudente, dejándose los necesarios para los demás visitantes.
19. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de

equipos de sonido debe estar regido a la ley 1160, art.198 y demás normas concordantes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

20. El propietario o arrendatario se hace responsable por el uso que se le haga en el salón social, como de sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elabora al momento de la entrega de los salones sociales.
21. los invitados no deben estar fuera del salón social (no hacer recorridos por las zonas comunes del conjunto).
22. Cumplir con el horario establecido desde que se le entrega y únicamente hasta las 1:00am y en todo caso se debe iniciar la entrega a partir de las 12:30am.
23. ESTAN TOTALMENTE PROHIBIDO EL INGRESO DE TODO TIPO DE ARMAS.
24. De no cumplir alguna de las normas del Manual de convivencia o mis compromisos adquiridos en este documento, asumo mi responsabilidad de pagar la(s) multa(s) a que haya lugar.
25. En caso de daño en: puertas, paredes, cocinas, módulos divisorios, vidrios, se cobrará la sanción correspondiente aprobada en asamblea general ordinaria, tipificada como falta grave, así mismo los artículos tenidos en para la firma de este contrato.
26. El uso de los salones es netamente familiar.
27. En caso de identificar o detectar que el evento llevado a cabo es con fines de lucro, automáticamente se suspenderá y se llamara a las autoridades correspondientes.

28. Recuerde que los salones están dotados de cámaras de seguridad, por lo tanto son monitoreados las 24 horas del día, para proteger la seguridad de la comunidad y los bienes. Estas tareas de monitoreo son realizadas a través del CCTV, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1581 de 2012, "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales"

El manejo o Tratamiento de esos datos serán utilizados para fines de seguridad y protección de la comunidad en caso de presentarse alguna novedad.

Bajo los parámetros de: veracidad, seguridad, confidencialidad, y circulación restringida, y transparencia, así como las demás disposiciones contenidas en el Régimen General de Protección de Datos Personales.

## **CAPÍTULO XII**

### **PARQUE INFANTIL**

1. El horario de uso del parque infantil será de 8:00 a.m. hasta las 6:00 p.m., después del horario establecido el vigilante procederá a notificar que el parque se encuentra cerrado.
2. El uso del parque infantil del que dispone la copropiedad es apto únicamente para las edades comprendidas entre los 3 y 10 años acompañados de un adulto responsable.
3. El parque infantil es para uso exclusivo de los menores de edad del conjunto, motivo por el cual no es área para pasear a la mascota, área de juego de la mascota o zona para que la mascota haga sus necesidades (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

### **CAPÍTULO XIII DEL USO DEL ASCENSOR**

1. El uso de los ascensores debe ser de forma responsable, con el fin de evitar accidentes que puedan comprometer la seguridad de las personas que habitualmente hacen uso de ellos.
2. Se debe evitar que los niños jueguen con los tableros de los ascensores. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA)
3. En el momento del desplazamiento de las mascotas en los ascensores, se debe evitar que estas hagan sus necesidades fisiológicas en el interior de los mismos, debido a los malos olores que se producen; en caso que la mascota realice alguna necesidad fisiológica, el propietario de la misma deberá realizar inmediatamente la limpieza y desinfección adecuada, todo esto con agua, jabón, cloro dejando la zona limpia y seca. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
4. Cualquier daño ocasionado por la mascota, será asumido por el residente responsable de la misma.
5. Los ascensores no se deben sobrecargar por encima del peso autorizado de acuerdo a las especificaciones técnicas. No pueden ser usados para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, causar ralladuras o daños en las paredes o dañar su estructura y la persona que infrinja esta norma queda como responsable de los gastos de reparación que sean necesarios (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MUY GRAVE).
6. Se debe evitar el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
7. No se debe mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
8. No está permitido fumar o comer en los ascensores, ni en general ingresar con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
9. La Administración debe propender por el riguroso mantenimiento de conformidad con los manuales de fabricación y operación de los proveedores de estos equipos.
10. Velar por la limpieza de los ascensores y el buen funcionamiento de los mismos (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE)
11. No está permitido arrojar basura en los ascensores, se debe mantener el aseo de los

mismos (SU INFRACCIÓN CONTITUYE UNA FALTA GRAVE)

12. No está permitido jugar, saltar, rayar los ascensores, ya que esto puede afectar su funcionamiento (SU INFRACCIÓN CONTITUYE UNA FALTA MODERADA)

13. En caso de avería de un ascensor, no intentar abrir sus puertas en forma forzada, ni golpearlas. Se debe pulsar la alarma y esperar que el ascensor sea abierto desde afuera por personal autorizado y capacitado.

## **CAPÍTULO XIV MANEJO DE CORRESPONDENCIA**

1. La correspondencia, revistas, periódicos, suscripciones y demás que llegaren a las porterías del conjunto con destino a sus residentes, serán clasificadas y ubicadas en los casilleros que correspondan con los recibos de servicios públicos para ser entregados posteriormente.
2. Cuando llegue correspondencia urgente, el vigilante a través del citofono avisará al residente para que este la reclame en la portería.
3. El residente debe revisar la correspondencia la cual debe ser acorde a su apartamento, caso contrario debe devolverla inmediatamente al guarda.

## **CAPÍTULO XV CARTELERA**

1. Toda información de interés general o actividad que quiera anunciarse por escrito al conjunto, se colocará única y exclusivamente en las carteleras de portería.
2. Las carteleras serán de uso general y/o particular, su utilización quedará bajo la responsabilidad directa de administración.
3. La publicación en ellas de deudores o infractores de las normas contenidas en este Manual de Convivencia, será autorizada por el Consejo de Administración.

**CAPÍTULO XVI**  
**DEL SERVICIO DOMÉSTICO, VISITANTES Y DOMICILIO**

1. Los vigilantes anunciarán por el citófono al apartamento correspondiente la llegada de un visitante, sin permitir su entrada mientras esta no se autorizada por el residente.
2. Cuando el visitante llegue en su vehículo, sólo podrá ingresarlo hasta el parqueadero de visitantes si hay espacio disponible y si está previamente autorizado.
3. Los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, se les exigirá la identificación y a su vez, se les registrara en la minuta de ingreso, confirmando su veracidad, para posteriormente dejar un documento antes de permitir el acceso al conjunto.
4. Todo propietario o arrendatario que contrate personal de aseo, interna o niñera deberá reportar a la Administración la documentación necesaria que identifique al personal, para su respectivo ingreso.
5. Las empleadas de servicio doméstico por días deben ser anunciadas y sólo podrán ingresar a los apartamentos con la autorización previa del residente. Sólo en los casos en que exista autorización escrita del residente, se permitirá el ingreso sin ser anunciada.
6. No se permite la salida de empleadas domésticas con niños menores sin expresa autorización por parte del residente.
7. El propietario o residente deberá informar por medio de comunicación escrita, las novedades de contratación o terminación de contrato.
8. Los residentes deben autorizar por escrito la salida de bolsas, paquetes, electrodomésticos, que obsequien a sus empleados. El vigilante de portería está obligado a revisar todo paquete que salga del conjunto.
9. Todo domicilio debe ser anunciado por el vigilante y el domiciliario solo ingresara al conjunto si está previamente autorizado por el residente.
10. Todo domiciliario deberá portar la escarapela que le suministra el vigilante de la portería y mientras vuelve, deberá dejar un documento de identificación personal.
11. Las encomiendas transportadas por servicios especializados, deberán ser anunciadas por el vigilante y el residente constatará su procedencia y autorizará bajo su responsabilidad, el ingreso del personal de la transportadora para llevarla hasta su apartamento.
12. Todo envío que requiera de un cuidado especial o que este catalogado como costoso, deberá ser recibido directamente por el propietario o residente, por lo que la administración no se hará responsable de los daños ocasionados al paquete ingresado.

## **CAPÍTULO XVII DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR**

Todo copropietario que arriende su vivienda estará en la obligación de:

1. Notificar por escrito al Administrador del conjunto, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).
2. Entregar al Administrador el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la Administración su ubicación en caso de emergencia (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MÍNIMA).
3. Autorizar por escrito el ingreso de los arrendatarios para habitar el inmueble.
4. En caso de autorizar el arrendamiento a una inmobiliaria se deberá notificar por escrito al Administrador, dando a conocer a la inmobiliaria las normas a seguir para la Administración del inmueble (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
5. Por parte del propietario se deberá entregar una copia del Manual Convivencia al arrendatario o administrador del Inmueble.
6. El propietario es responsable de forma solidaria por los daños o perjuicios ocasionados en otros bienes privados o comunes, por la persona a quien ha cedido el uso de su unidad privada, sus empleados o dependientes. (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MUY GRAVE).

**PARÁGRAFO:** Se sugiere al propietario incluir el monto de Administración en el canon de arrendamiento, para evitar inconvenientes futuros con las obligaciones de la copropiedad.

## **CAPÍTULO XVIII DE LAS MUDANZAS**

1. El propietario o administrador del inmueble deberá diligenciar la planilla de censo y población ante la administración, informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble al igual que la fecha en que éste será ocupado, anexando por lo mismo copia de los documentos que señalen la propiedad o contrato de vinculación con el propietario del apartamento.

Para el proceso de mudanza de las instalaciones del Conjunto, el propietario, deberá:

- a. Realizar por escrito con 3 días de antelación, la solicitud para cualquier entrada o salida de muebles, enseres o trasteos completos.
  - b. Dejar en la recepción un depósito equivalente a \$150.000 pesos para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. En caso que hubiere daño no se realizará la devolución y se notificará a la Administración para que realicen la valoración correspondiente del hecho. Se informará al propietario y se cargará el valor al apartamento.
2. Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar la mudanza (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE)
  3. Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas. El horario indicado en el conjunto será de 7:00 am a 5:00 PM de lunes a viernes, (SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVE).
  4. Acatar las directrices dadas por la administración en cuanto a los trasteos (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MODERADA).
  5. Para ingresar o retirar trasteos, se exigirá el paz y salvo de la administración, el cual debe ser solicitado con una antelación de cinco (5) días hábiles antes de efectuarse el trasteo.
  6. No está permitido el ingreso de carros de doble pacha, se deben realizar desde la zona demarcada de cargue y descargue.

## **CAPÍTULO XIX TENENCIA DE MASCOTAS**

1. Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en el Código de Policía y la Ley 746 de 2002.
2. Se mantendrá un censo de mascotas donde se verificará el estado de vacunas. Los tenedores de mascotas deberán acercarse a la Administración para dejar copia del carné de vacunas y sus respectivas actualizaciones. En este registro debe constar necesariamente: 1) Nombre del ejemplar; 2) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor; 3) Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación; 4) Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia, la administración y el consejo de administración. Para estos efectos es necesario aportar una fotografía de la mascota y fotocopia del carné de vacunación vigente, en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del laboratorio que las produce. Será obligatorio renovar el registro anualmente. El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo, podrá ser sancionado, así: 1) Sanciones pecuniarias en los términos del presente reglamento, 2) Denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
3. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger en una bolsa plástica y depositar en recipientes de basura los excrementos que se produzcan dentro y fuera del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
4. En las zonas comunes del conjunto residencial todas las mascotas potencialmente peligrosas, a saber: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Tierrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno Nacional determine, deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente bozal y trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
5. Los propietarios o tenedores no podrán utilizar ninguna zona común para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
6. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar

en peligro la integridad de los residentes o visitantes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MUY GRAVE).

Para las razas caninas consideradas como peligrosa deberá darse cumplimiento conforme a lo dispuesto en la Ley 746 de 2002, artículo 108B/ 108F y Ley 1801 de 2016 (SU INFRACCIÓN ES FALTA MUY GRAVE).

7. Se reserva negar la autorización de ingreso al Conjunto a las razas peligrosas, si el tenedor del canino es menor de edad o no portan el permiso y las pólizas respectivas.
8. Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias o personas cuidadoras, los propietarios deben recibirlos en la portería del conjunto (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
9. Todo aquel animal que deambule (de ser reiterativo) sólo por áreas comunes, será decomisado y puesto a órdenes de las autoridades sanitarias correspondientes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
10. Los tenedores de mascotas deben garantizar el bienestar de su mascota y la tranquilidad de los residentes (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
11. Los residentes están en la obligación de registrar a su mascota (especialmente para las razas de perros considerados como peligrosos) ante la Alcaldía, en el único registro reconocido por el gobierno, el SIRAB -Sistema de Información y registro de animales de Bogotá o el que haga sus veces, según la Resolución 1311 del 30 de septiembre de 2010, emitida por la Secretaria Distrital de Salud de Bogotá, en el Artículo (De acuerdo con el portal de <http://www.sirab.co/>)
12. Toda mascota en las áreas comunes debe mantener su correa correctamente puesta, las mascotas según el código de policía que se determinen como raza peligrosa, debe mantener puesto el bozal (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE).
13. Toda mascota debe portar una placa donde este identificado su nombre torre y apartamento (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA MÍNIMA).
14. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE UNA FALTA GRAVE).
15. el ingreso y salida mascotas debe realizarse con un acompañante mayor de edad y por la salida vehicular.

## **CAPÍTULO XX MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS**

1. Debemos identificar los residuos sólidos y orgánicos para facilitar las labores de reciclaje. Además, se deben realizar campañas de reciclaje y una capacitación adecuada para el mismo, para toda la comunidad.
2. La manipulación de las basuras debe ser realizado únicamente por adultos y deben depositarse adecuadamente en el shut de basuras en bolsas que deben estar debidamente selladas (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
3. Se prohíbe dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de que las recoja el personal de aseo del conjunto residencial. Las basuras o desperdicios solo podrán ser colocadas en las zonas indicadas para efectos de su recolección (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA MODERADA).
4. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración realice en las zonas comunes del conjunto, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines; de igual manera, se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto en las áreas comunes en escaleras y en los techos de los primeros pisos (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).
5. No se deben arrojar objetos con una dimensión superior a treinta (30) centímetros ya que pueden ocasionar obstrucciones y malos olores en el shut de basuras. Cuando se identifiquen los residentes que han obstruido un ducto, los mismos correrán con los gastos de la reparación.
6. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por largo tiempo en los exteriores de las viviendas privadas, shubb de basuras o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al conjunto residencial, por lo que, los desperdicios y escombros de obra deberán recogerse en costales o bolsas y ser retirados del Conjunto, no utilizando para tal efecto el shut de basuras. El propietario del bien deberá hacerse cargo del adecuado traslado de los escombros de acuerdo a la normatividad de la ciudad, solicitando el servicio al operador de recolección del servicio (SU INFRACCIÓN CONSTITUYE FALTA GRAVE).

## **CAPÍTULO XXI DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN**

1. Se aplicará un descuento por pronto pago, del 10 % pagados hasta el 10 de cada mes antes del cierre bancario (3 pm). Si el día 10 coincide con un fin de semana o festivo, el pago debe realizarse el día hábil antes.
2. El no pago oportuno generará el cobro de intereses mensuales; la tasa será la bancaria fijada por la Superintendencia Financiera para los créditos corrientes, sin exceder el límite de la usura.
3. A la tercera cuota de Administración atrasada se iniciarán los procesos pre jurídicos pertinentes con cargo al deudor del 15% del valor de la deuda por gestión del cobro y se generarán intereses de mora, cuya tasa será equivalente a la bancaria corriente más un 50% adicional autorizada por el código de comercio, según la certificación que expide la superintendencia financiera para los créditos bancarios corrientes, respetando siempre el límite de la usura (El deudor asumirá todos los gastos en que se incurra por virtud de dicho cobro).
4. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001, solo para conocimiento de los copropietarios. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de Administración sin cancelarlas. Así mismo, podrán ser consultados y reportados en las centrales de riesgo, tendrán restricción sobre el uso y goce de algunas zonas comunes. (salón social, terraza BBQ, ascensores y parqueadero de visitantes).

**PARÁGRAFO:** El pago de las expensas comunes ordinarias será satisfecho por mensualidades, en la fecha límite que fije la administración del conjunto en cada factura o recibo, y cada propietario o tenedor del inmueble, a cualquier título, queda obligado a cancelarlas. Las extraordinarias se pagarán dentro del término señalado por la Asamblea de Copropietarios, en el respectivo decreto. Una vez vencidas, sin que se hubieran pagado, se causaran intereses moratorios, que serán ejecutivamente exigibles con la cuota, a la máxima tasa autorizada por el código de Comercio, según la certificación que expide la superintendencia bancaria.

**EXIGIBILIDAD EJECUTIVA:** El valor correspondiente por expensas comunes, en la cuantía que arroje el presupuesto anual de la vigencia, las cuotas extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y las sanciones o multas en dinero efectivo que decrete la Asamblea, serán exigibles junto con los intereses moratorios, mes por mes, para lo cual bastará acompañar la respectiva certificación de la Administración, sobre la existencia y monto a cargo del deudor sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional, tal como lo establece la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA-DELEGATARIA  
MARZO 11 DE 2019**

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**PRESIDENTE**

FABIO MONCADA

**VICEPRESIDENTE**

YIMY MAURICIO LOPEZ

**TESORERA**

JENNY OLIVEROS

**SECRETARIA**

MAGNOLY RIVEROS

**CONSEJEROS**

VICTOR CAÑON

JOSE BELTRAN

NIDIA SABOGAL

JORGE NIETO

ISRAEL BELTRAN

AGUSTIN RINCON

YLIANA GONZALEZ

CARLOS RODRIGUEZ

CARLOS PEÑA

JUAN MARTINEZ

MANUEL MARIN

ANA MARIA GUTIERREZ

**COMITÉ DE CONVIVENCIA**

SONIA CARDENAS

LEO MARTINEZ

MARIA DEL CARMEN DUITAMA

NUBIA ROJAS

**JORGE ENRIQUE GONZALEZ GARCIA**  
**Administrador**