

MANUAL DE CONVIVENCIA

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL ATLANTIS CONDOMNIO

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Residencial Atlantis Condominio NIT 901.235.983-2, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto. Se ha estructurado recogiendo la cantidad y calidad de disposiciones esenciales que regulen los aspectos más importantes de la vida en comunidad, y los artículos están contenidos en el reglamento del Conjunto residencial Atlantis según escritura pública No. 1866 del 10 de julio de 2017 de la notaría No. 30 del círculo de Bogotá, así:

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	pág. 1
CAPÍTULO II DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES	pág. 2
CAPÍTULO III DE LOS PARQUEADEROS	Pág. 2
CAPÍTULO IV DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS	Pág. 3
CAPÍTULO V USO DE LAS AREAS COMUNES	Pág. 3.
CAPÍTULO VI DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES	Pág. 4
CAPITULO VII TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS	Pág. 5
CAPÍTULO VIII DE LA ZONA HÚMEDA Y PISCINA	pág. 5
CAPÍTULO IX REPARACIONES LOCATIVAS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES	pág. 6
CAPITULO X DEL KIOSCO	pág. 6
CAPÍTULO XI DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD	pág. 7
CAPÍTULO XII DE LOS DEUDORES MOROSOS	pág. 8
CAPITULO XIII OTRAS DISPOSICIONES	pág. 9
CAPÍTULO XIV COMITÉ DE CONVIVENCIA	pág. 9
CAPÍTULO XV SOBRE LAS SANCIONES	pág. 10

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo_1. Domicilio y Ámbito de Aplicación. El domicilio principal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATLANTIS CONDOMINIO**, es el municipio de Girardot Cundinamarca, en la Transversal 9 # 44 – 27 Actual nomenclatura, y su ámbito de aplicación es para copropietarios, titulares de derechos reales u ocupantes en general.

Artículo_2: Duración. La duración del manual de convivencia es indefinida sin embargo podrá reformarse, en su contenido y forma con base en los términos previsto por la Ley, y la Asamblea General de Copropietarios es el órgano facultado para realizar modificaciones.

Artículo_3: Principios. El manual de convivencia del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATLANTIS CONDOMINIO**, se regirá bajo los siguientes principios:

- a) Propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad entre los copropietario o tenedores a cualquier título de las unidades privadas del conjunto, así como la presentación de fórmulas de arreglos, orientadas a dirimir las controversias en pro de mantener la relación de vecindad.
- b) Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.

Artículo_4: Marco Legal. El presente manual se rige bajo los siguientes lineamientos legales, Constitución política de Colombia.

- b) Ley 675 de 2001 (Régimen propiedad Horizontal);
- c) Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia de animales);
- d) Ley 1558 de 2012 (Reglamento de prestación de servicios turísticos)

- e) Ley 1801 de 2016 (Código nacional de Policía);
- f) Ley 627 de 2006 (norma nacional de emisión de ruidos)
- g) Escritura Publica 1866 Notaria 30 Circulo de Bogotá – Reglamento de propiedad Horizontal Conjunto Residencial Atlantis.
- h) demás normas concordantes.

CAPÍTULO II.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 5. Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal según Escritura Publica 1866 Notaria 30 Circulo de Bogotá y en las disposiciones particulares legales vigentes sobre cada materia. De manera especial lo consagrado en la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 “Por el cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia

Artículo 6. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los copropietarios, residentes a cualquier título, arrendatarios, visitantes, trabajadores, y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad de manera permanente o transitoria.

Artículo 7. El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su propiedad privada con las personas que desee, procurando siempre una buena conducta y evitando la perturbación de la tranquilidad o la promoción de malos hábitos en la copropiedad.

Artículo 8. Los propietarios, residentes y visitantes están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado.

Artículo 9. El propietario se hará responsable por los daños a los bienes comunes que causen él, sus trabajadores o sus invitados. Los daños serán valorados y facturados por la administración al propietario, previa notificación por escrito. En todo caso, el propietario al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

Artículo 10. La administración le hará entrega a cada propietario de una copia del presente Manual de Convivencia y dejará constancia escrita de su recibo. El propietario se hará responsable de socializar el Manual de Convivencia entre sus invitados, arrendatarios y trabajadores. En todo caso, el desconocimiento del presente Manual de Convivencia no servirá de excusa.

Las posibles modificaciones y/o adiciones al presente Manual de Convivencia serán discutidas y aprobadas en asamblea general de copropietarios previo informe remitido por la administración.

CAPÍTULO III. DE LOS PARQUEADEROS

Artículo 11. Los parqueaderos comunales son de uso exclusivo de los copropietarios, para sus invitados y/o visitantes. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, lavado o cualquier otro que no sea el necesario para desvarar los automotores.

Artículo 12. “Artículo 75 RPH”

- a. El propietario que ceda el uso de si parqueadero o garaje a persona que no ostente la calidad de propietario, ocupante o visitante del conjunto, deberá cumplir con las disposiciones previstas por la administración para el efecto y responder por los daños ocasionados por el cesionario a la persona jurídica, a otros propietarios o a terceros.
- b. No se permite el ingreso de vehículos que excedan la altura libre máxima indicada en el acceso vehicular.
- c. Ningún usuario deberá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de parqueo; tampoco deberá ocupar parqueadero de otro propietario sin su autorización.
- d. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o garajes vehículos con capacidad superior a una tonelada, o de un volumen que exceda los límites del estacionamiento.

MANUAL DE CONVIVENCIA

- e. Todo vehículo debe ser estacionado en reversa, acatando las normas de seguridad para cualquier evacuación en caso de emergencia.
- f. los propietarios deberán dejar debidamente cerrados la bodega, portezuelas y vidrios del vehículo.
- g. En las zonas de parqueo no podrán hacerse reparaciones a los vehículos, diferentes a las indispensables para retirarlo y llevarlo a otro sitio.
- h. Queda prohibidos efectuar en las zonas de parqueo actividades de lavado de vehículos, motos, muebles, enseres o tapetes.
- i. Los usuarios de la zona destinada al estacionamiento de vehículos, no podrán encerrarlas con muros, rejas, cadenas o similares, ni podrán destinarlas a fines distintos al estacionamiento de automotores.
- j. Prohíbese usar las zonas de estacionamiento como lugares de reunión o recreación con circulación de bicicletas, motos, triciclos, patinetas, juguetes a control remoto.
- k. Queda prohibidos conducir en las zonas vehiculares del conjunto a una velocidad superior a diez (10) kilómetros por hora o sin luces.

CAPÍTULO IV.

DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Artículo 13. “Artículo 79 RPH” Todo propietario u ocupante del conjunto que desee entrar o sacar del mismo su trasteo, deberá tener en cuenta las siguientes normas:

- a. Comunicar a la administración con antelación mínima de dos (2) días hábiles, el día y la hora del trasteo, solicitar la respectiva autorización en caso de ingreso o la paz y salvo por todo concepto en caso de salida.
- b. Tanto los trasteos como la entrada y salida de muebles u objetos de tamaño no habitual, fuera de los común o de gran volumen, deberán efectuarse dentro del horario determinado por la administración para tal fin.
- c. ingreso o salida de trasteos o elementos varios deberá comunicarse a la administración por escrito con una antelación no inferior a dos (2) días, la cual deberá incluir, cuando se requiera, la autorización de quien ingresa o sale de la copropiedad. Para solicitar un trasteo de ingreso o salida, el copropietario deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración, so pena de no contar con la autorización.

Artículo 14. La entrada y salida de los trasteos solo se podrá hacer de lunes a sábado en horario de 8:00 am a 6:00 pm. Queda prohibida la realización de trasteos los días domingos y festivos, salvo que, por caso fortuito, fuerza mayor, daño o cualquier otra circunstancia haga imperiosa el ingreso o salida de elementos de las unidades privadas. En todo caso, será competencia del administrador conceder la respectiva autorización. De lunes a viernes de 08:00 am a 05:00 pm y los sábados 08:00 am a 12:00 m.

CAPÍTULO V.

USO DE LAS ÁREAS COMUNES

Artículo 15. Los propietarios, residentes a cualquier título, visitantes, contratistas y empleados, deberán mantener un comportamiento adecuado a las buenas costumbres en las áreas comunes. Se prohíbe realizar o permitir fiestas, reuniones, ceremonias, actos religiosos o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario cuando superen los decibeles máximos establecidos en la norma ambiental o cuando generen impacto auditivo

Artículo 16 según “Artículo 72 RPH numeral a 1” Destinar, enajenar o ceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los determinados en el reglamento, o contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades.

MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 17 según “Artículo 72 RPH numeral a 7” Perturbar la tranquilidad de los demás ocupantes o usuarios del conjunto con ruidos estridentes, cantos, bullicios, escándalos o poner a alto volumen aparatos de sonido, radio, televisión, o altoparlantes.

Artículo 18 según “Artículo 72 RPH numeral a 8” Celebrar reuniones de tal forma que la frecuencia o continuidad de su realización afecten la convivencia de los ocupantes del conjunto.

Artículo 19 según “Artículo 72 RPH numeral b 2” Obstaculizar o estorbar las áreas comunes de acceso, circulación peatonal y vehicular, con el estacionamiento de vehículos, motos, bicicletas, triciclos, de toda manera que se dificulte el cómodo paso acceso de los demás usuarios de las dichas áreas.

Artículo 20 según “Artículo 72 RPH numeral b 4” Usar las áreas comunes para instalar en ellas muebles, objetos, plantas o elementos decorativos sin autorización de la administración.

Artículo 21 según “Artículo 72 RPH numeral b 5” Utilizar la fachada o las ventanas de las unidades privadas para colocar avisos publicitarios de cualquier índole, excepto los relativos a su venta y/o renta.

Artículo 22 según “Artículo 72 RPH numeral b 7” Abandonar en las áreas comunes basuras, desperdicios o escombros o dejarlos en el cuarto de basuras sin la adecuada protección para evitar contaminación o propagación de plagas.

Artículo 23 según “Artículo 72 RPH numeral b 8” arrojar cualquier clase de objeto, basura o desperdicio a las áreas de propiedad común, a otras unidades privadas o a la vía pública.

Artículo 24 según “Artículo 72 RPH numeral b 9” Utilizar las ventanas o antepechos de terrazas para colgar ropas, tapetes, alfombras, cortinas o cualquier objeto.

Artículo 25. Cancha Múltiple.:

- a) La cancha Múltiple estará a disposición de los copropietarios y sus invitados en cualquier momento; sin embargo, se recomienda no exceder el horario de las 10:00 pm porque es necesario pensar en el bienestar de la comunidad debido a que la cancha está ubicada cerca de varios inmuebles.
- b) El uso de la cancha múltiple es de carácter deportivo, no se permite la programación de eventos familiares o celebraciones personales por parte de los copropietarios.
- c) La cancha permanecerá aseada por parte del personal de aseo del conjunto, sin embargo, se recomienda a los usuarios que hagan uso de ella que se deje en las mismas condiciones de aseo.
- d) Los usuarios conocen y voluntariamente asumen los riesgos inherentes a la práctica del deporte, y ante daños o lesiones que puedan sufrir con ocasión de la práctica de este deporte en uso de la cancha múltiple del Conjunto Residencial Atlantis Condominio, no habrá lugar a reclamaciones ante el mismo.
- e) Los niños menores que utilicen la cancha múltiple para prácticas deportivas, deben estar acompañados de un adulto responsable de su cuidado; de no ser así el menor o menores será(n) retirados de la misma.

Artículo 26. BBQ.

- a) El Uso del BBQ, será de todos los días en el horario de 9:00 am a 9:00 pm
- b) Dentro del área de BBQ se deben manejar los principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a muy alto volumen, según lo establecido en el **Art. 25** del presente manual o emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.
- c) Una vez terminada la actividad en la zona de BBQ debe ser entregada en las mismas condiciones en las cuales fue recibida por el copropietario y sus invitados.
- d) El copropietario responsable del evento asumirá por el comportamiento inadecuado del personal que este participando de dicha zona y se hará cargo de cualquier daño que ocurra durante su uso.
- e) Solicitar por escrito el uso de la zona de BBQ, indicando Fecha, Hora y tipo de evento a la administración.

CAPÍTULO VI.

DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 27. Los propietarios son responsables de mantener el aseo frente a su propiedad, esté o no construida, de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia las vías y áreas comunes.

Artículo 28. Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el cuarto de basuras, residuos ordinarios, orgánicos y no reciclables en bolsa negra o verde; los residuos reciclables, latas, cartones, papel limpio o cuadernos, se empacan en bolsa blanca. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes. Estos materiales se deberán dejar dentro del cuarto de basuras. Igualmente, la administración no se hace responsable de las bolsas, paquetes y elementos confundidos u olvidados y dejados en el shut ya sea de manera voluntaria o involuntaria. So na de ser multado con una expensa común mensual.

CAPÍTULO VII.

TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 29. “Artículo 77 RPH” Los propietarios y o acompañantes de mascotas estarán obligados a adoptar las precauciones necesarias que impidan las perturbaciones ocasionadas por la presencia de sus mascotas o tomar las medidas correctivas del caso, siendo responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión. Todo propietario y o acompañante de mascota deberá cumplir con las siguientes reglas.

- a. Mantener la mascota en circunstancia a adecuadas de higiene, sanidad, alimento y custodia.
- b. Conducir los ejemplares caninos en las zonas comunes y públicas, sujetos mediante el uso de cadena, correa o trabilla y provisto de bozal si es un perro potencialmente peligroso.
- c. En el evento que la mascota haga sus necesidades fisiológicas en las áreas comunes del conjunto o en las áreas públicas contiguas al mismo, realizar la respectiva limpieza en forma inmediata con el fin de prevenir contaminación ambiental y preservar la estética y limpieza del conjunto.
- d. prohíbase el ingreso de mascotas al área de piscina, kiosco, y cancha múltiple.

Parágrafo. el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo hace responsable ala propietario o tenedor de la mascota, siendo por lo tanto objeto de la imposición de las sanciones previstas en el reglamento.

CAPÍTULO VIII.

DE LA ZONA HÚMEDA Y PISCINA

Artículo 30. El horario de la piscina es de 9 a.m. a 12 a.m. y de 3 p.m. a 8 p.m. de lunes a viernes, sábados, domingos y festivos de 9 a.m. a 9 p.m. a excepción de los días martes que estará en mantenimiento. En período de vacaciones los días martes, se podrá dar servicio en un horario de 10 a.m. a 8 p.m.

Artículo 31. “artículo 74 RPH “

- a) Su uso será exclusivo para los propietarios, ocupantes del conjunto y sus invitados.
- b) No ingresar en estado de embriaguez, con objetos de vidrio, herramientas, elementos cortantes, aparatos eléctricos, aparatos de sonido o mascotas.
- c) Asumirla responsabilidad y cuidado de los menores de esas a su cargo.
- d) no consumir alimentos ni bebidas alcohólicas en la piscina.
- e) dar el uso que corresponda, al elemento de dotación.
- f) No dejar abandonados dinero u objetos de valor, La persona jurídica del Conjunto NO asumirá responsabilidad alguna en caso de pérdida de elementos.
- g) Usar previamente la ducha y si fuere el caso, antes del ingreso retirar con jabón las lociones, aceites o productos similares usados.
- h) se prohíbe el uso de la piscina por parte de personas que padezcan enfermedades contagiosas o con ojos u oídos irritados, gripe, hongos o cualquier tipo de lesión en la piel, cortaduras abiertas etc.

- i) se prohíbe la práctica de clavados en la piscina.
- j) El uso de la zona húmeda siempre se hará con vestido de baño preferiblemente de lycra, sandalias de suela de caucho antideslizante y es obligatorio el uso de gorro de baño en lycra.

Artículo 32.

a) Los menores de 12 años, en cumplimiento de la Ley 1209 de 2008 podrán hacer uso de las zonas húmedas solo en compañía de un adulto responsable.

c) Los menores de brazos o que aún utilicen pañal deberán obligatoriamente usar uno adecuado para la piscina, en caso de que por alguna razón sufra un percance que afecte la limpieza del agua e impida que los bañistas accedan a la misma; el propietario de la casa a la que pertenezca el menor deberá cubrir los gastos de limpieza y tratamiento del agua para dejarla en correcto estado para su uso por los otros copropietarios y sus invitados. Debido a la cantidad de tiempo que deberá permanecer cerrada la piscina en perjuicio de los demás copropietarios también se aplicará una sanción adicional de tipo pecuniario.

CAPÍTULO IX.

REPARACIONES LOCATIVAS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES

Artículo 33 según “Artículo 65 RPH” Horario para reparaciones y modificaciones, salvo que la reparación a efectuarse es de carácter urgente o no produzca ruido que perturbe la tranquilidad y sosiego de los ocupantes y usuarios del conjunto, las reparaciones o adecuaciones locativas en las unidades privadas deberán efectuarse dentro del siguiente horario, lunes a viernes de 08:00 a.m. a 05:00 p.m. y los sábados de 09:00 a. m. a 01:00 p.m.

Artículo 34 según “Artículo 72 RPH numeral b 11” pintar o cambiar cualquiera de los elementos constructivos de las fachadas de las unidades privadas, quedando prohibido entre otras obras: la variación del número o tipo de ventanas o vidrios, la polarización o cambio del color de los mismos o uso de acrílicos para lograr el mismo efecto; la colocación de anjeos o elemento de seguridad en los vanos de las puertas y ventanas de forma tal que alteren su apariencia externa.

Artículo 35. En caso de remodelación del inmueble el propietario debe presentar a la Administración el permiso o licencia de la autoridad competente y antes de iniciar trabajos, el proyecto para análisis y aprobación del Consejo de Administración que los revisará siguiendo los lineamientos expresamente escritos en las Actas de Asamblea de Copropietarios. Se revisará, sin embargo, las modificaciones aprobadas por Asamblea para corroborar su correspondencia con lo aprobado en ellas.

Artículo 36. Todos los trabajos de remodelación e instalaciones de cualquier tipo deberán cumplir las siguientes normas:

Parágrafo primero: Los residuos de obra deberán recogerse en lonas y sacarse de la copropiedad, **no pueden** depositarse dentro o frente a la Casa, ni en las zonas comunes, ni en el depósito de basuras ni en ninguna otra área comunal.

Parágrafo segundo: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar daños a las zonas comunes o privadas de los otros copropietarios al igual que de su limpieza.

Parágrafo tercero: En caso que el trabajador deba permanecer en las zonas comunes de la copropiedad, deberá hacerlo preservando todas las normas legales y de seguridad al respecto; presentando sus respectivos pagos y/o afiliaciones al sistema de seguridad social y portando sus respectivos elementos de protección personal. De no cumplir con la afiliación a seguridad social y hubiere un accidente laboral, el copropietario se hace responsable y quedara eximido de toda responsabilidad solidaria el conjunto y su administración.

CAPÍTULO X.

DEL QUIOSCO

Artículo 37 según “Artículo 73 RPH numeral a” Su uso será exclusivo para los propietarios, ocupantes del conjunto y sus invitados.

MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 38 según “Artículo 73 RPH numeral c” en caso del uso de equipos de sonido o televisión, su volumen debe ser tal que no afecte la paz y la tranquilidad de los demás ocupantes del conjunto.

Artículo 39 según “Artículo 73 RPH numeral e” El salón no podrá ser utilizado para la celebración de reuniones de carácter político, sindical, ni para actos que riñan con las buenas costumbres o la dignidad de las personas.

Artículo 40. según “Artículo 73 RPH numeral e” El propietario u ocupantes a quien se le asigne el uso de salón, será responsable de las actuaciones de sus invitados y que no permanezcan en otras áreas comunes del conjunto.

Artículo 41. El Quiosco podrá ser utilizado exclusivamente por cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días calendario de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o

Artículo 42 El horario de uso del quiosco será el siguiente: de lunes a jueves de 8:00 AM a 06:00 PM; viernes, sábado, domingo y día anterior a festivo se extenderá hasta las 9:00 PM. Domingos seguidos de días ordinarios y festivos hasta las 6:00 PM, esto con el fin de contribuir a la paz y tranquilidad de los residentes del Conjunto.

CAPÍTULO XI.

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

Artículo 43. El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o residentes de las propiedades privadas, de acuerdo con el registro de propietarios y/o residentes que se lleva por la administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o residente debe ser autorizado por el propietario o residente respectivo.
- Los hijos de los propietarios o residentes no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita, permanente o temporal, de sus padres.
- Las trabajadoras del servicio doméstico no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y se revisarán sus bolsos y paquetes al momento del ingreso, así como al momento de salir. Así mismo, no podrán salir de la copropiedad con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita del propietario o residente.
- Los trabajadores particulares que prestan servicio mantenimiento de piscinas privadas y que subcontratan personal para desarrollar dicha labor, estarán obligados a su identificación particular que permita el reconocimiento de propietarios y personal de seguridad.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios o residentes, mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios, residentes y visitantes, sus contratistas y trabajadores, tratarán con igual respeto a aquél personal.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar copropiedades para venta o arriendo. Se tendrá por no escrita cualquier autorización que confiera el copropietario a dicho personal con esa finalidad.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de la correspondencia dispondrá su colocación en el casillero correspondiente a cada unidad privada para posteriormente disponer su entrega al destinatario.
- Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o residentes. En ningún caso, la administración será responsable de la pérdida o deterioro de este tipo de bienes, en caso de que ello ocurra.

MANUAL DE CONVIVENCIA

- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y revisará al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad que conozca tanto en zonas comunes, como de aquellas que tenga conocimiento en las unidades privadas.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad, a sus integrantes y a los órganos de administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- Para permitir el ingreso o salida de trasteos, el personal de vigilancia verificará que cuenta con la respectiva autorización del copropietario y de la administración.
- El personal de vigilancia tiene estrictamente prohibido el ingreso de vehículos y motocicletas de no copropietarios, también de operadores de Claro, DIRECTV, Domiciliarios o Empresas Prestadoras de Servicios, y deberán dejarlos en los parqueaderos de visitantes. En todo caso el operador de estos servicios deberá estar acompañado del residente o copropietario quien deberá al terminar el trabajo y antes de retirarse el operador verificar que no haya daños. De acuerdo a la calidad del contratista y al trabajo a realizar se deberá exigir el curso de trabajo seguro en alturas y las certificaciones de afiliación a la EPS y ARL y asegurar la utilización de los elementos de protección personal, en el caso de realizar trabajos a una altura superior de 1,50 metros.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
- Los vigilantes deben por obligación hacer cumplir el protocolo de ingreso y salida tanto de propietarios como visitantes y es obligación de los guardas hacer cumplir este manual de convivencia, el no hacerlo es causal de incumplimiento del contrato de prestación de servicios de vigilancia.
- Queda estrictamente prohibido que la persona que va a ingresar a la copropiedad abra la puerta sin esperar a que el guardia autorice su acceso, por seguridad de todos.
- Para toda persona que llegue a la copropiedad, el guarda no abrirá la puerta principal del conjunto hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.
- En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia sea imposible la comunicación con el Copropietario o Residente, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería o se comunique con el propietario al número de celular registrado en la base datos y se autorice el ingreso.
- El guarda solicitará al visitante un documento de identificación válido con foto para autorizar el ingreso al Condominio.
- El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes autorizados para ingresar a la casa y parqueadero de esa casa, que ingrese al conjunto y se cerciorará que el estado en que entra sea el mismo en el que sale para evitar reclamaciones injustificadas. No se permitirá que un visitante autorizado a una casa y parqueadero, ingrese con más de un vehículo.

CAPÍTULO XII.

DE LOS DEUDORES MOROSOS

Artículo 44. según “Artículo 45 RPH” Ningún propietario podrá considerarse eximido de la obligación de contribuir con las expensas comunes del Conjunto, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciando a ellos, abandonando su propiedad, tenga desocupada su unidad privada o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 45. según “Artículo 50 RPH” las obligaciones a cargo de los propietario o tenedores de unidades privadas, por concepto de expensas comunes según corresponda, los intereses causados por el incumplimiento en su pago, las indemnizaciones y multas,, serán exigibles por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento previo de ninguna clase ni constitución en mora por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación y sin que por el pago de los intereses de mora, multa o la indemnización según corresponda, se extinga la obligación principal.

Artículo 45. según “Artículo 50 RPH parágrafo segundo” La mora de tres meses (3) meses en el pago de las expensas comunes ordinarias o de noventa (90) días contados a partir de la fecha de vencimiento del pago de las cuotas extraordinarias fijadas por la asamblea, ocasionará su cobro por la vía ejecutiva.

CAPÍTULO XIII OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 46. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia con educación y respeto a los copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción contenido en el presente Manual de Convivencia y especialmente en el Código Nacional de Policía. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la administración dar curso de manera inmediata al acompañamiento de la Policía.

Artículo 47. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio. Para ello, en todo caso se informará al domiciliario la prohibición expresa de dejar propaganda dentro de las áreas comunes de la copropiedad, así como en las demás propiedades privadas en las cuales no fue requerido el servicio.

Artículo 48. Durante las fechas especiales (día de los niños, Navidad, Año Nuevo, etc.) se deberá observar los siguientes lineamientos:

- a) No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora dentro de las instalaciones del Conjunto, ya que pueden generar accidentes y peligros para las personas que habitan en el Conjunto y sus áreas.
- b) Está prohibido encender hogueras en cualquier zona del conjunto y exteriores a éste, como andenes.
- c) Las instalaciones navideñas de luces intermitentes, no deben colocarse sobre material combustible y deben apagarse cuando el inmueble esté solo, para evitar cortocircuitos y por ende un incendio.
- d) Evite dejar su vehículo cargado de paquetes y mercancías frente al Condominio, para no ser víctima de un posible robo.

CAPÍTULO XIV. COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 49. Anualmente en la reunión de la Asamblea General en la cual se designen los órganos de administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres (03) propietarios y/o delegados. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplida de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Artículo 50. En el caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia, se procederá de la siguiente manera:

- a) Cualquier Copropietario podrá presentar queja enviando carta a la administración informando de la infracción realizada, en ella se debe indicar el supuesto responsable (nombres completos, inmueble), fecha, lugar y demás información pertinente, ya sea de parte de un propietario o un usuario.

Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento detallado a continuación.

MANUAL DE CONVIVENCIA

Parágrafo 1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.

Parágrafo 2. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia, En caso de no contar con la participación del Comité de Convivencia el Consejo de Administración se encuentra plenamente facultado para asumir las funciones de este.

Parágrafo 3. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.

Parágrafo 4. Una vez notificado el propietario o residente, dispondrá de cinco (5) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo y/o la administración dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

Parágrafo 5. Cuando la sanción consiste en multa, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la administración, prestando mérito ejecutivo la resolución de la sanción.

Parágrafo 6. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración y/o la administración deberá ser suficientemente motivada.

Parágrafo 7. Los conflictos que se presenten entre la administración y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el comité de convivencia y/o Consejo de Administración.

CAPÍTULO XV

SOBRE LAS SANCIONES

Artículo 51. La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

a) Multa por inasistencia a Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria. Se considera inasistencia si se retira antes de la hora de terminación de la reunión, para lo cual se llamará a lista media hora antes de terminarse la misma. Se aplicará una multa del 100% de la cuota de administración.

c) Multas a aplicar por la infracción al presente manual de convivencia se clasifican de acuerdo a la gravedad de la infracción o reincidencia de las faltas así:

1. Falta Leve o moderada. Seis (6) salarios Diarios mínimos legales vigentes.
2. Falta Grave (12) Doce salarios Diarios mínimos legales vigentes

Atentamente,

Consejo de Administración 2022

Administración 2022