

**AGRUPACION DE VIVIENDA
URBANIZACION MAZUREN 13 P.H.**



**Reglamento Interno
de convivencia**

Enero de 2019

INDICE

PORTADA

ÍNDICE

DATOS DEL DOCUMENTO

INTRODUCCION

ZONAS COMUNES DLA AGRUPACION RESIDENCIAL

CAPITULO I. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

CAPITULO II. DE LAS REFORMAS ARQUITECTONICAS Y ESTÉTICAS 6

CAPITULO III. DE LAS ZONAS COMUNES Y FACHADAS

CAPITULO IV. DE LOS PARQUEADEROS

CAPITULO V. DE LOS SALONES SOCIALES

CAPITULO VI. DEL PARQUE INFANTIL

CAPITULO VII: DEL USO DEL GIMNASIO

CAPITULO VIII. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

CAPITULO IX. DE LA PORTERIA Y SEGURIDAD INTERNA DLA AGRUPACION

CAPITULO X. DEL MANEJO DE MASCOTAS

CAPITULO XI. MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

CAPITULO XII. DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

CAPITULO XIII. DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACION

CAPITULO XIV. REGLAMENTACION Y SANCIONES

CAPITULO XV. DE LOS ORGANOS DE CONTROL

DATOS DEL DOCUMENTO	
Nombre Del Documento	Manual de Convivencia
Conjunto	Agrupación de Vivienda Urbanización Mazuren 13 P.H.
Código	Mazuren 13 P.H.

HISTORIAL DEL DOCUMENTO			
Versión	Fecha	Autor	Comentarios
0.1	Marzo de 2015	Constructora	Versión Inicial
0.2	Marzo 2018	Consejo y Administración	Revisión

APROBACION DEL DOCUMENTO			
Versión	Fecha	Autor	Firmas
0.3	Marzo de 2019	Consejo y Administración	

“Cultura, Cooperación y bienestar social, es lo que encuentro si cumplo mi reglamento de convivencia.”

INTRODUCCION

La convivencia en la Propiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes, el cumplimiento de normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a su vulneración. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Tanto los derechos como los deberes podemos conocerlos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el Reglamento Interno de Convivencia de cada una de las copropiedades, y en la Ley 675 de 2001 que regulan la propiedad horizontal.

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan, son originados por el incumplimiento de las normas establecidas, que deben ser tratados con un adecuado manejo, propiciando espacios de diálogo y apoyándose en la Administración, en el Consejo de Administración, y en el Comité de Convivencia, antes de pasar a cualquier instancia judicial.

Es un trabajo de cooperación de todos los residentes, la Administración y vigilancia velar por el cuidado de las zonas comunes y por el cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en la Agrupación Residencial.

Los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Este Reglamento Interno de Convivencia se aplica a todos los residentes y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad y el incumplimiento de alguna de estas normas llevará a sanciones, las cuales se encuentran descritas al interior de este manual de convivencia.

VALORES FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA

- La corresponsabilidad entre los administrados y sus autoridades, para la construcción de convivencia
- El sentido de pertenencia del condominio
- La confianza como fundamento de la seguridad
- La solución de conflictos mediante el diálogo y la conciliación
- La responsabilidad de todos en la conservación del ambiente, el espacio público, la seguridad y el patrimonio cultural
- El fortalecimiento de estilos de vida saludables
- El mejoramiento de la calidad de vida, el desarrollo humano sostenible, la vocación de servicio y el respeto a la autoridad.
- El debido proceso y el derecho a la defensa, la contradicción, la impugnación y el respeto mutuo.

ZONAS COMUNES DLA AGRUPACION RESIDENCIAL

Las zonas comunes son todos aquellos espacios de uso y goce común, su cuidado y sostenimiento son responsabilidad de todos los propietarios y residentes.

Son zonas comunes:

- Los parqueaderos de visitantes.
- Los salones comunales.
- Los andenes, escaleras, barandas y corredores
- Los Shut de basuras.
- La portería y el cuarto de basura
- Los Depósitos.
- Las zonas verdes.
- Las rejas que rodean la Agrupación.
- Interruptores de luz
- Parque infantil
- Los bombillos en los corredores y/o pasillos, luminarias del parqueadero y de los cuartos de basuras.
- Las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de citófonos, de teléfono, etc.
- Las paredes que colindan entre los apartamentos

CAPITULO I

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Derechos:

1. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automóviles al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para otros usos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y la licencia de construcción. (FALTA GRAVE)
2. Los propietarios tienen derecho a ser convocados a las reuniones y asambleas, asistir y votar por si mismos o mediante un representante y a ser elegidos para el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control, siempre y cuando se encuentren al día por todo concepto con la copropiedad en el momento de ser elegidos. En caso de no justificar debidamente su ausencia serán sancionados por la Administración de la Agrupación residencial. (FALTA GRAVE).

3. Los propietarios y/o residentes tienen derecho al uso y goce de las zonas comunes respetando las normas y reglas contenidas en este reglamento, en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley 675 de 2001, velando por la integridad y conservación de estas.
4. Contribuir con los gastos ordinarios y/o extraordinarios aprobados por la Asamblea, necesarios para la administración, funcionamiento, conservación y reposición de los bienes comunes, cancelando oportunamente la cuota de administración.
5. Hacer de inmediato las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación, y funcionamiento de la vivienda particular incluidas las de las redes de servicio ubicadas dentro del bien privado. Si no las hicieren en absoluto o no las hicieren oportunamente, el propietario será responsable de los perjuicios conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen.
6. Todo residente tiene derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados, y debe velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes, colaboradores, contratistas y proveedores de la Agrupación.
7. Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente reglamento de manera escrita o digital y se dejará constancia del recibo de este. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Reglamento, ya sea directamente o a través de la Administración de la Agrupación de la cual se dejará constancia escrita de recibo.
8. Los residentes deben respetar a los guardas de seguridad. No deben dirigirse a ellos con palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, ya que ellos están realizando su rol y cumpliendo con los lineamientos dados por la Administración, el Consejo de Administración y la Asamblea. (FALTA GRAVE).
9. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él, la familia o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, con previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente Reglamento Interno. En el caso de los arrendatarios, el dueño y el inquilino serán corresponsables por los daños ocasionados a los bienes comunes y privados.
10. No se permite el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a propietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante y ofrecer servicios en zonas comunes de la Agrupación.

11. Queda prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, para secuestros, para extorsión, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de esta y de los residentes. (FALTA GRAVE)
12. Mantener informada a la administración cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su inquilino, y en ese caso, enviar a la administración carta autorizando a sus nuevos arrendatarios a ingresar, o autorización de la inmobiliaria a administrar su inmueble.
13. Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas que denotan mala conducta o comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad e incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al consejo de administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular para que este tome las medidas pertinentes con el fin de 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. (FALTA LEVE).
14. En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la ley en la adecuación del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Reglamento de Convivencia, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, y buen nombre de la Agrupación, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.

CAPITULO II

DE LAS REFORMAS ARQUITECTONICAS Y ESTÉTICAS

De los bienes comunes: “Partes del edificio o la Agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular” (Ley 675 de 2001). De los bienes privados: “Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o agrupación sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.”

Bienes tanto comunes como privados se encuentran claramente definidos en los planos de la Agrupación, Los bienes privados están constituidos por las construcciones correspondientes a las unidades unifamiliares ejecutadas sobre cada lote de propiedad

privada y corresponden a la edificación definida en las escrituras del respectivo inmueble, las cuales deben permanecer sin alteración de ninguna naturaleza, salvo casos específicos:

1. La disposición o reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común en las unidades inmobiliarias serán decididas por la asamblea de propietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de las autoridades competentes (Artículo 73 y 75, ley 675 de 2001- Régimen de propiedad horizontal). En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad competente.
2. Los propietarios en la última planta, no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Reglamento de propiedad horizontal de la Agrupación de Vivienda.
3. El horario para realizar trabajos de albañilería o construcciones en las propiedades exclusivas o unidades privadas, es:

Lunes a viernes 8:00am a 5:00 pm sábados de 8:00am a 12:00 pm Los domingos y festivos no se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. (FALTA GRAVE).

4. Hacer modificaciones de la fachada o las partes al interior de cada torre que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las de la Agrupación de Vivienda, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios. (FALTA GRAVE).
5. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos de la Agrupación. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad de la Agrupación, da lugar a responsabilidad civil que se derive de tales actos y podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente a la Agrupación de vivienda. (FALTA GRAVE).
6. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas en las propiedades privadas se tendrá en cuenta (FALTA MODERADA).

- | |
|--|
| a) Se informará por escrito a la administración, con una antelación no inferior a 3 (tres) días hábiles sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado. |
| b) Cuando por efecto de obras al interior de un apartamento, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios públicos, es decir, daños a tuberías o redes eléctricas, quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones. |
| c) El propietario y/o residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes. |

7. No está permitido realizar cambios o modificaciones en las zonas comunes tales como encerramiento en los jardines exteriores; instalación de maquinarias o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales de la Agrupación residencial; sostener en las paredes, pisos o techos afectados al uso común, cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las mismas o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de estos elementos o afecte la presentación de la Agrupación residencial entre otros (FALTA GRAVE).

CAPITULO III

DE LAS ZONAS COMUNES Y FACHADAS

Las Zonas Comunes Son Para El Uso Y Goce De Todos

1. Evitar obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas. (FALTA LEVE).
2. El cuidado de las zonas comunes es responsabilidad de todos los residentes y propietarios.
3. No está permitido usar las zonas comunes, áreas verdes y parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento de cosas. Se prohíbe expresamente la instalación de puestos, promoción o venta de chance, loterías, rifas, por parte de los usuarios o cualquiera de sus dependientes, ni por ninguna persona en dichas zonas. (FALTA LEVE).
4. No debe instalarse maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del Conjunto Residencial o perjuicio a los vecinos. (FALTA LEVE).
5. El consumo de tabaco no se permitirá en las zonas comunes ni arrojar el humo por los ductos de ventilación de los baños, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 (FALTA GRAVE).
 - a. No está permitido fumar en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción, escaleras, salones sociales y zonas de circulación de cada piso.
 - b. 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 edificio o conjunto, multas y suspensión del uso y goce de bienes y servicios comunes no esenciales.
 - c. PARÁGRAFO3o: Se vigilará a los menores infractores con comunicado escrito a los padres de familia y se dará conocimiento a ICBF.

6. Realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común (Capítulo II. De las reformas arquitectónicas y estéticas punto 5) (FALTA GRAVE).
7. Quemar pólvora en el interior o exterior del conjunto residencial, ya que pueden resultar personas lesionadas, así como generar un incendio. Recuerde que ello está prohibido por el código general de la policía. (FALTA GRAVE).
8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos y tazas de sanitarios. 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. (FALTA GRAVE).
9. Con el objetivo de mantener la estética y un adecuado mantenimiento de las fachadas no es posible colgar prendas, o anclar bicicletas en los techos de los balcones, coches de niños, u otros elementos, en ventanas, balcones y otros sitios de exposición que tengan que ver con la fachada; o mantener cajas en las barandas de las escaleras (FALTA GRAVE).
8. Instalar avisos, letreros o antenas parabólicas en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin autorización de la administración y estudios previos (FALTA MODERADA).
9. Colocar tapetes, materas, plantas y objetos frente a la puerta de entrada de cada apartamento o casa, no está permitido por ser zona común, e interfiere en el tránsito de personas y pueden ocasionar caídas a los niños y personas de la tercera edad (FALTA MODERADA).
10. El sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos, etc. en ventanas o lugares de amplia circulación no está permitido (FALTA MODERADA).
11. Mantener las áreas comunes completamente aseadas, evitando ensuciar, rayar las paredes, arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo Desde los balcones, o a los pasillos, jardines, fachadas, pisos, techos, escaleras, parqueaderos, y las áreas verdes o jardines (FALTA MODERADA).
12. Respetar cada zona común cuidando de mal uso y robo de las instalaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas, asimismo dar el uso para la cual fue destinada.
15. Queda prohibido realizar reuniones y manifestaciones de tipo político, religioso o laboral en las áreas comunes del conjunto, lo mismo que realizar actos de comercio.
13. Los carros de mercado, son para brindar comodidad a los residentes, para transportar el mercado a cada una de las torres.

14. No se puede transportar objeto de gran volumen, basuras ni desechos de cualquier índole, tampoco para realizar trasteos.
15. No es permitido dejarlo abandonado en las torres, ni en zonas comunes, tampoco guardarlo dentro de los apartamentos así sea temporal, estos deben ser regresados a la portería.
16. El daño al carro de mercado se le cargara al apartamento que lo cause.

CAPITULO IV

DE LOS PARQUEADEROS

VISITANTES

1. El total de los parqueaderos privados del conjunto es de **184**, de visitantes 20 y cuatro (4) para ambulancia.
2. Se define como visitante la persona que no reside en la copropiedad y que ingresa en vehículo, moto y/o bicicleta y hace uso de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de este hasta máximo 6 horas, a partir de la hora de ingreso sin costo, después de este tiempo se genera una sanción de \$ 2000 por hora, y máximo hasta 6 horas, para un total de 12 horas máximas de parqueo. ; las personas que incumplan con este horario se sancionará al propietario y/o residente del apartamento por un valor veinte mil pesos M/C (\$20.000, o) adicional, por cada incumplimiento, sanción que se cargará al recibo de administración. Quien incumpla en tres ocasiones consecutivas se hará acreedor a una sanción de tres (3) meses sin el uso del servicio de visitantes para el apto.

Parágrafo 1, Casos Especiales: se define como casos especiales de visitantes, la visita con vehículo que vaya tener un residente por un tiempo determinado con estancia de los mismos en la copropiedad, con la cual podrá hacer uso del parqueadero de visitantes con un máximo de 8 días y máximo tres veces al año con una tarifa equivalente al 50% de la tarifa plena establecida en el ítem 2, sin incurrir en sanciones del ítem 2 del capítulo IV, se debe solicitar con previo aviso a la administración (entre 1 a 15 días) a través del correo electrónico Conjunto.mazuren13@gmail.com o el que este vigente.

Parágrafo 3, En caso de múltiples solicitudes de casos especiales en un mismo periodo de tiempo se tendrá disponibilidad de un máximo de 7 parqueaderos de visitantes y se asignaran según fecha de radicación de la solicitud.

3. Es obligación de los propietarios y/o residente que autoriza el ingreso, firmar el recibo entregado al visitante por el guarda, y hacer uso del tarjetón que debe ser visible en el panorámico del vehículo y hacer entrega a los guardas de seguridad al momento de salir:

En caso de no hacer entrega de esta deberá cancelar el costo establecido por la administración.

4. Cualquier accidente que produzca el visitante..... (falta grave)

5. Se prohíbe el juego en la zona de parqueaderos..... (falta grave)

PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

1. Se podrá subarrendar el parqueadero, informando previamente a la oficina de Administración, siempre y cuando sea propietario o arrendatario del conjunto (no se permite subarrendar a externos), el propietario y/o arrendatario que subarriende deberá solicitar la tarjeta de control de acceso a la administración. (FALTA GRAVE)

2. Se prohíbe el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado; que es arrastrado y dirigido por otro coche, o todo vehículo que supere 1 tonelada, y una altura máxima 2,10 (Max), busetas, camiones, volquetas y en general vehículos que atente contra el sistema de adoquín de la Agrupación. (Falta grave)

3. Se solicita a todos los propietarios, copropietarios y residentes del Conjunto, dueños de moto que, en el momento de la salida del Conjunto o entrada al mismo, quitarse el casco para verificar su identidad. (FALTA MODERADA)

4. Queda prohibido realizar mantenimiento, lavado y o reparación alguna a los vehículos y motocicletas dentro del parqueadero y de la Agrupación. Entiéndase por reparación cualquier arreglo mecánico que implique desarmar el motor, transmisión o frenos. (FALTA GRAVE)

5. Se amonestará a los propietarios de los automotores y motocicletas sin silenciador, y a quienes no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito, alarma o similares. FLATA GRAVE

6. se sancionará a los s vehículos o motocicletas que en áreas comunes superen los 5 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Reglamento Interno de Convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal. (FALTAGRAVE).

7. 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 y privadas. (FALTA GRAVE)

8. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Al estacionar se debe

tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo y/o motocicleta, la demarcación y respetar las líneas establecidas y en parquear en reversa. (FALTA MODERADA).

9. El tamaño de los vehículos a parquear será proporcional al sitio asignado para garaje, bien sea sencillo o doble, respetando una mínima zona de circulación para zonas vecinos. (falta grave).
10. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior, ni dejar las llaves con los guardas de seguridad, ni el personal de aseo y mantenimiento, por lo que la Administración, ni el Conjunto se harán responsables ni pagarán por su pérdida (falta moderada).
11. Se le recuerda a todos los propietarios, copropietarios y arrendatarios mantener el buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso, el estudio y la vida normal de los residentes del Conjunto; en especial de aquellos que habitan cerca de los parqueaderos. (FALTA GRAVE)
12. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. En todo caso los conductores de vehículos o motocicletas, durante su permanencia en el Conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el código nacional de tránsito y las que las modifiquen o las complementen. (FALTA GRAVE)
13. Queda prohibido que los menores de edad conduzcan dentro del parqueadero y personas que no tengan pase de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo; como lo exige el Ministerio de Transporte. (FALTA GRAVE).
14. Se prohíbe parquear vehículos en la parte interna del Conjunto frente a la portería de vigilancia y frente a la puerta de la entrada vehicular, teniendo en cuenta las molestias que ocasionan tanto a los transeúntes como a los miembros de la empresa de vigilancia, por seguridad del conjunto en momentos de urgencia y a lo dispuesto en el código nacional de tránsito en esta materia. (FALTA MODERADA)
15. Se autoriza parquear solo un vehículo (carro, moto, y bicicleta) por cada parqueadero que tenga la unidad inmobiliaria y/o apartamento, será requisito indispensable, que los vehículos sean propiedad de los habitantes de la unidad, lo cual se demostrará en su momento mediante la documentación, exigida para el registro del vehículo ante la Administración como: (falta grave)

Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del propietario.

Fotocopia del seguro obligatorio (SOAT), vigente.

Formato censo

16. El ingreso de las bicicletas debe hacerse por la entrada vehicular y caminando, sin, ninguna excepción no se permitirá el ingreso de los residentes o visitantes sobre la bicicleta. (FALTA LEVE).
17. 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 Residencial. Todo dueño o tenedor del vehículo, a cualquier título, al ser avisado de que el automotor está botando combustibles, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, a cualquier título, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados o causados a los demás vehículos, personas y al Conjunto Residencial en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. (FALTA GRAVE)
18. Los vehículos dejados de manera indefinida por estar averiados, chocados, y con desperfectos mecánicos, deben ser llevados a los sitios correspondientes para su arreglo, en caso contrario, se dará aviso a las autoridades de tránsito para tomar las medidas del caso. (FALTA GRAVE)
19. Todo accidente ocasionando por vehículos en los parqueaderos, será resuelto por la autoridad de Tránsito y Transporte. (FALTA GRAVE)
20. Las motocicletas deben ser tratadas como vehículos, por lo tanto, todo propietario de motocicleta debe disponer de una zona privada para su parqueo, y con su respectiva seguridad. (FALTA MODERADA).
21. Prohibido el parqueo permanente de vehículos en las zonas de discapacidad limitada, ya que son exclusivos para el parqueo de camillas en caso de urgencia y para el parqueo de ambulancias, patrullas policiales o máquinas de bomberos. Falta grave
22. Se prohíbe el hacinamiento de vehículos y de elementos tales como: bicicletas, triciclos, carros eléctricos y demás juguetes que deben permanecer dentro del espacio privado del apartamento, escombros y demás objetos, en los parqueaderos que atenten contra la seguridad y estética del conjunto; solo se parqueará la cantidad acorde al número de parqueaderos del Conjunto. (FALTA MODERADA).
23. El propietario y/o residente debe diligenciar el formato de censo y entregarlo a la Administración para actualizar datos e informar el cambio de vehículo y así poder autorizar el ingreso a la zona de estacionamiento designada, precisando su número de placa, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado (FALTA LEVE).

CAPITULO V

DE LOS SALONES SOCIALES

Los Salones Sociales Son Para El Libre Esparcimiento De La Comunidad, Su Buen Uso Hará Que Se Pueda Cumplir Este Objetivo

1. El valor del alquiler de cada uno de los Salones Sociales tendrá un costo equivalente a 6 SMDLV, adicionalmente se deberá pagar la suma de 1 SMDLV correspondientes al servicio de aseo del salón social; este valor será ajustado cada año. Deberá dejarse un depósito (\$180.000) que será devuelto una vez se haga verificación del inventario del salón, en caso de daños o perdidas se hará uso de dicho depósito, si los daños son superiores a este monto se hará cobro de la diferencia en el recibo de Administración.

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

2. El horario nocturno, es hasta las 2:00 am del siguiente día. Después de las 1:00 a.m. deberán bajarle al volumen, para no perturbar el descanso de los demás residentes y propietarios del Conjunto. (FALTA GRAVE).

El horario de alquiler de los salones sociales será máximo de 7 horas, a partir de las 9:00am hasta las 2:00 am del día siguiente. Los salones se entregarán con una hora de anterioridad a la hora que se alquila para realizar el inventario correspondiente de entrega y al finalizar el evento se debe entregar el salón inventariado, DILIGENCIANDO LOS FORMATOS CORRESPONDIENTES.

3. Se debe apartar el Salón Social con 15 días de anticipación, informando por escrito a la administración, Parágrafo: En caso de solicitudes extemporáneas se tendrá en cuenta la disponibilidad del salón. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, se tendrá en cuenta la fecha de solicitud. El alquiler de cada salón se realizará para un solo evento por día.

4. Se firmará un contrato de alquiler y se entregará un inventario con cada una de las cosas que tiene el Salón Social, para después entregarlo en perfectas condiciones, tal y como se recibió en el inventario., esto dentro del horario de administración.

5. Los usuarios del salón social, deberán dejar un listado de sus invitados, los cuales deben ser anunciados y autorizados su ingreso, así mismo deben estacionar en las áreas de parqueo de visitantes, sin obstaculizar el ingreso de los residentes, con disponibilidad de 10 parqueaderos para la actividad.

5. Las reuniones sociales solo están permitidas en los salones destinados para ello por tal motivo no se deberá realizar ningún tipo de reunión en parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

6. Está prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en las reuniones realizadas en el Salón Social.

PARAGRAFO. Al presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará esta situación al ICBF.

7. Dentro del Salón Social y en general en el conjunto están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes, empresa de vigilancia y/o propietarios, en estado normal y/o en estado de embriaguez ó bajo los efectos de algún tipo de Sustancia Psicoactiva. (FALTA GRAVE) Parágrafo: el propietario que incurra en esta falta adicional a la sanción por falta grave también será sancionado con el no alquiler por un periodo de un año.

8. No dañar las bombillas del salón, al igual que las sillas y mesas, NEVERA, ELECTRODOMESTICOS y demás elementos puestos a disposición del propietario, copropietario, residente o arrendatario para el evento.

9. Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados para ella. En caso de dejar equipos o elementos que no pertenezcan al conjunto se informa que la Administración no se hará responsable por los daños o pérdida de estos.

En los salones sociales, queda prohibido realizar reuniones de tipo político, y las actividades que se desarrollen deben ser sin ánimo de lucro.

CAPITULO VI

DEL PARQUE INFANTIL

1. Los menores de cuatro (4) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado; el Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto. (FALTA MODERADA).

2. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de diez (10) años. (FALTA LEVE).

3. La responsabilidad de los daños materiales y de los eventos que allí ocurran serán de los padres y se hará cobro correspondiente al daño facturado en la cuota de administración.

4. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar, ni drogas psicoactivas en la zona del parque infantil. (FALTA GRAVE).

5. Los niños no deberán montar en bicicleta, patineta y patines al interior del conjunto No podrán jugar fútbol o cualquier deporte con balón en la zona de parqueaderos y parque infantil, dado que es una zona de circulación vehicular, cualquier daño y/o accidente que ocasiones será responsabilidad de los padres el pago del daño (FALTA GRAVE).

6. No se permite el ingreso de mascotas en el parque infantil, dado que existe un prado sintético y sus heces y orina, ocasiona daños irreparables estéticos y de salubridad, los daños causados serán cobrados en la factura de administración en el responsable del mismo. (FALTA GRAVE).

CAPITULO VII

DEL USO DE GIMNASIO

La rutina de gimnasio se regirá por el Reglamento Oficial de la Federación Nacional de Deportes, y por las Reglas Especiales que fija el presente Reglamento.

1. Cada persona se hace responsable del uso y la rutina de gimnasio. En ningún caso la administración y/o copropiedad asumirá responsabilidad alguna.
2. Los menores de 12 años serán admitidos dentro del gimnasio si y solo si lo hacen en compañía de sus padres y/ o un adulto responsable. En ningún caso la administración asumirá responsabilidad alguna.
3. El uso del Gimnasio queda reservado única y exclusivamente para los copropietarios, los residentes debidamente acreditados de la Agrupación.
4. Queda prohibido el ingreso de invitados. La Práctica Libre por parte de los copropietarios y residentes es bajo su responsabilidad.
5. Todos los deportistas deben usar ropa adecuada. No se permite el uso de cremas y aceites o similares, tampoco de cosméticos, tratamientos faciales, corporales o capilares. No se permite el ingreso con zapatos diferentes a deportivos al área de gimnasio.
6. El horario para uso del gimnasio será el que defina la Administración y será comunicado cada vez que se modifique (De acuerdo con el estudio del flujo de personas se modificaría el horario cuando sea necesario).
7. No está permitido arrojar desperdicios o basura en la zona del gimnasio, se deben utilizar las papeleras u otros recipientes destinados para tal efecto.
8. Está prohibido ingerir comida, bebidas, comer o masticar chicle, el consumo de cigarrillos, bebidas alcohólicas y drogas o sustancias similares, dentro del área.

9. No se permite el uso de malas palabras, lenguaje obsceno, o conducta indeseable; se evitarán los juegos bruscos, empujones y entradas violentas en esta zona. ó cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás usuarios.
10. Se prohíbe las prácticas antihigiénicas en la zona de gimnasia,
11. Los equipos y mobiliario que se encuentran en el área deben ser cuidados y utilizados según corresponda sin reubicarlos y estas deberán dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado
12. No se permite el uso del gimnasio a personas con: heridas, parches o vendajes de cualquier tipo, afecciones a la piel, vías respiratorias o enfermedades infectocontagiosas como gripe, conjuntivitis, eruptivas u otras.
13. Está prohibido el ingreso de personas que estén bajo el efecto del alcohol, drogas u otros.
14. Está prohibido hacer uso del área del gimnasio en compañía de animales.
15. Los usuarios del gimnasio deberán mantener dichas áreas limpias, aseadas y ordenadas todo el tiempo, la ropa debe mantenerse dentro de los maletines, no se permitirán comportamientos indecentes dentro de las mismas.
16. Responsabilidad con los equipos: El copropietario o residente se hará responsable por los daños causados a los equipos. El usuario debe asegurarse de entregarlos en buen estado de funcionamiento y reportar cualquier daño o falla que detecte durante su uso.
17. D. Responsabilidad individual: Todo residente que haga uso del Gimnasio lo hará bajo su propia responsabilidad. La administración no se hace responsable por cualquier accidente, lesión o enfermedad que sufran las personas durante el uso de esta área. Por consiguiente, se recomienda dar estricto cumplimiento a las medidas de seguridad y prevención.

CAPITULO VIII

ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

1. Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas.
2. Todo propietario o arrendatario será responsable de los daños causados en los bienes comunes o privados al realizar el trasteo y de tal responsabilidad se dejará expresa constancia en la autorización expedida por la administración, la carta de autorización expedida por el administrador deberá contar con la firma de aceptación del solicitante.
3. Para la realización de todo trasteo, sin excepción se deberá hacer el proceso con cinco (5) días hábiles de anticipación, el cual deben adjuntar:
 - si es arrendatario, carta de autorización de trasteo del propietario o la inmobiliaria.

- si es propietario, carta informativa de fecha del trasteo.

4. Se deberá dejar un depósito en la Administración por valor de \$200.000, como garantía de pago para cubrir cualquier daño en zona común o privada.

5. El horario de trasteos es:

De lunes a viernes 8:00 (am) a 4:00 (pm) sábados de 8:00 (am) a 11:00 (am) Los días festivos y domingo no se permite trasteos.
--

CAPITULO IX

DE LA PORTERIA Y SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO

Los visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., para tener acceso al Conjunto Residencial requieren:

a. Presentar cédula de ciudadanía. b. Registro en el libro de visitantes ubicado en la portería (nombre, cédula, apartamento a visitar y quien autoriza el ingreso). Se entregará un carné que lo identifica como visitante, previa confirmación del propietario y/o residente sobre la persona que ingresa a su propiedad a través del citófono, llamada telefónica o por dato dado por el guardia Recorredor. c. La vigilancia podrá revisar los paquetes, maletines etc., de los visitantes o quien realiza reparaciones locativas. d. Cuando los propietarios o residentes se ausenten por más de dos días de su apartamento deberán informar a la administración por escrito, para prestar más atención y seguridad del inmueble solo.

1. No está permitido a los residentes, acceder indebidamente a las casillas de ficheros y correspondencia ubicados en la portería, ni reclamar la correspondencia del vecino.

2. Se prohíbe a los residentes dar órdenes, ocupar al personal de vigilancia en la realización de trasteos o

14

para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial. El exceso de confianza puede generar posteriores irrespetos.

3. Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio (ver reglamento de propiedad horizontal), ni ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

4. 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 se considerada como una falta grave y será denunciado ante las autoridades.
5. Se prohíbe proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes, empleados directos o indirectos.
6. No debe solicitar el ingreso de los vigilantes a los apartamentos salvo casos de extrema urgencia o emergencia, ni contratarlos para labores en las unidades privadas.
7. Por nuestra seguridad, TODOS los visitantes deben serán anunciados y deben dejar un documento si su ingreso es vehicular, de lo contrario el vigilante debe registrar los datos básicos del visitante en la minuta, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar control de entrada y salida de vehículos.
8. Siempre debe permanecer un vigilante en portería el cual no deberá permitir el ingreso de personas ajenas al conjunto sin la autorización expresa de la persona responsable.
9. La salida de enseres y trasteos debe ser notificada ante la administración quien expedirá paz y salvo y autorización. Solo el guarda a cargo es el autorizado para abrir la puerta de vehículos y peatones.
10. Las puertas de portería deben permanecer cerradas garantizando así que los menores de edad no salgan del conjunto sin la autorización de los padres.
11. Se deberán guardar todos los documentos de los propietarios (mensajería, facturas, etc.) en el casillero de cada uno.
12. Es obligación de los propietarios y/o arrendatarios que reporten en la minuta cualquier anomalía generada por los guardas de seguridad.
13. El vigilante de portería no debe abandonar su puesto en ninguna circunstancia, exceptuando eventos críticos y/o casos de emergencia.
14. Se tendrá un inventario de las cosas y elementos de la portería.
15. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
16. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
17. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

18. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de esta, como a los órganos de Administración.

19. 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.

20. No está permitido saltar las rejas para ingresar o salir del Conjunto, ni ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

21. El personal de vigilancia evitará el ingreso de vendedores ambulantes y carros de tracción animal al conjunto.

22. El personal de vigilancia verificará que todos los niños y niñas menores de 12 años, salgan del conjunto en compañía de un adulto responsable.

23. Cuando un residente solicite un domicilio, se notificará de la llegada al respectivo propietario del apartamento y una vez se le autorice el ingreso se le entregará un chaleco que deberá portar al ingresar al conjunto.

24. No se permitirá la salida de niños solos ni acompañados por personal de servicio doméstico o terceros sin previa autorización de ambos padres, la cual se debe dejar en portería.

CAPITULO X

DEL MANEJO DE MASCOTAS

1. Los residentes que tengan mascotas deberán cumplir con lo establecido en el Código de Policía. Ley 1801 del 2016.

2. Se realizará un censo de mascotas donde se verificará el estado de vacunas. Los tenedores de mascotas deberán acercarse a la Administración para que dejen copias del carné de vacunas y sus respectivas actualizaciones constantemente.

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. 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. 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 (Eutanasia).

3. El propietario de la mascota deberá recoger el excremento del animal y en los casos que lo amerite, deberá lavar la zona para desinfectar. (FALTA GRAVE).

4. En las zonas comunes del Conjunto Residencial todas las mascotas deberán ser conducidas por un adulto con su correspondiente correa y bozal para las razas que lo ameriten, en consecuencia, no podrán ser dejadas en zonas comunes en ninguna circunstancia. (FALTA MODERADA)

5. Los propietarios o tenedores de mascotas deberán pagar los daños que ocasione la mascota al interior del conjunto,

6. El dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. (FALTA MODERADA).

7. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos (Animales Exótico) o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

8. No se deben dejar las mascotas solos por espacio prolongados de tiempo en su apartamento, ya que, por el stress del animal, éste alterará la tranquilidad de los vecinos con sus ladridos constantes. (falta grave),

9. Los menores de edad no pueden ser propietarios ni tenedores de ejemplares caninos ni son responsables de sacarlos en el conjunto, siempre deben estar acompañados por un adulto, cumpliendo con las normas de seguridad expresas por la ley. (falta grave)

10. Si se encontrase que la mascota tiene una enfermedad que pueda genera peligro de contagio a otra mascota o residente, debe ser retirado del conjunto hasta que su recuperación sea total. Si la enfermedad no es de fácil curación éste deberá ser retirado permanente del conjunto. (falta grave).

CAPITULO XI

MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

HAGAMOS DE NUESTRO CONJUNTO UN LUGAR AGRADABLE PARA VIVIR, MANTENIENDO ASEADO Y CUIDANDO LAS ZONAS COMUNES

Debemos identificar los residuos sólidos y orgánicos para facilitar las labores de reciclaje, estos deben ser almacenados así:

- En la bolsa ecológica se depositará vidrios, plástico, latas de conservas y demás relacionados.
- En la repisa de madera, se debe colocar: revista, cartones, papel periódico, papel cartón, etc. Cuando se trate de cajas grandes de cartón dejarlas en el piso desarmadas.
- Y por el ducto se deben depositar todos los residuos orgánicos (desechos de comida, desperdicios de jardín, papel higiénico etc.).

1. Se impondrá multa por el uso inadecuado de las zonas de basuras, la manipulación de estas debe ser únicamente por adultos, las bolsas deben estar bien selladas. (FALTA GRAVE)

2. Se prohíbe dejar basura, bolsas de basura frente a cada apartamento, en espera de que lo recoja el personal de aseo del Conjunto Residencial. Las basuras o desperdicios solo podrán ser colocadas en las zonas indicadas. (FALTA MODERADA)

3. 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, Ascensores, 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. (FALTA GRAVE)

4. No debe arrojarse basura en el césped, ni pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. (FALTA MODERADA)

5. Se deberá realizar aseo y mantenimiento al cuarto de basuras después de la recolección de parte de la empresa de aseo.

6. En el cuarto de basuras se prohíbe depositar colchones, escombros y muebles o enseres. (FALTA GRAVE)

7. No está permitido dejar escombros o materiales para la construcción, por tiempo indefinido en los exteriores de las unidades privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al Conjunto Residencial. (FALTA GRAVE)

CAPITULO XII

DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

LOS PRINCIPIOS DE SANA CONVIVENCIA SOBRE LÍMITE DE RUIDOS, SONORIDAD Y PERCUSIÓN DEBERÁN SER SIEMPRE GRADUADOS EN CONSIDERACIÓN A NUESTROS VECINOS

1. Las actividades recreativas festivas que busquen congregar a los residentes niños o adultos del Conjunto Residencial en fechas especiales, deberán ser autorizadas por la administración y el Consejo de Administración.

2. Evitar alterar la tranquilidad de los vecinos cuando se realice una reunión por parte de propietarios y/o residentes en sus apartamentos; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Asimismo, tener en cuenta que esta actividad solo podrá realizarse como hora máxima las 12:00 pm manteniendo un volumen moderado y acorde con el recinto (FALTA GRAVE).
3. La utilización de la escalera y pasillos de entrada, deberán hacerse de forma ordenada y sin generar ruidos o gritos que causen molestia a los habitantes de los apartamentos. (FALTA GRAVE).
4. Evitar saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los apartamentos. No está permitido correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 9 de la noche. (FALTA GRAVE).
5. Está prohibido Utilizar los pasillos de entrada, las escaleras para cualquier tipo de reuniones que con lleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador. (FALTA GRAVE).
6. No debe suministrarse licor a los vigilantes, toda vez que ellos son los responsables de la seguridad del Conjunto Residencial. (FALTA GRAVE).
7. Hacer uso inadecuado de aparatos acústicos tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general cualquier aparato, que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. No podrán superar los niveles tolerantes para la convivencia y funcionalidad requerida en el conjunto residencial, y no podrán ser utilizados desmedidamente durante el día, la noche y en la madrugada. Conserve moderación y compostura al realizar celebraciones, reuniones o fiestas para no perturbar la tranquilidad de sus vecinos. (FALTA GRAVE).
8. Está prohibido quemar pólvora o encender hogueras en las zonas comunes. Así mismo queda prohibido almacenar pólvora o materiales inflamables dentro de la Agrupación. (FALTA GRAVE).
9. En las reuniones sociales o familiares no se permitirán malos comportamientos, como palabras soeces o peleas para lo cual, la Administración o Portería queda autorizada para llamar a la Policía como lo indica el Código de éste. (FALTA GRAVE).
10. Queda prohibido el uso de equipos de sonido en las áreas comunes y en las zonas exteriores del Conjunto. (FALTA GRAVE).
11. las personas no residentes, invitadas a una reunión privada, deberán ser anunciadas y autorizadas su ingreso, y deberán estacionar en las áreas de parqueo de visitantes autorizados, sin obstaculizar ni impedir el ingreso de los residentes. (FALTA GRAVE).

CAPITULO XIII

DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACION

PAGAR CUMPLIDAMENTE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, AYUDARÁ A CONSERVAR EL CONJUNTO EN ÓPTIMAS CONDICIONES Y CREAR NUEVOS PROYECTOS

1. Tendrán un descuento en la cuota ordinaria de Administración mensual del 10% a aquellos residentes que su saldo anterior sea cero y que paguen en los primeros 10 días calendario de cada mes, después de la fecha deberá cancelar su totalidad. El descuento solo aplica, para aquellos que están al día por todo concepto.
2. El no pago oportuno generará el cobro de intereses mensuales, la tasa será fijada de acuerdo con la tasa bancaria vigente a la fecha autorizada por la Ley, y conforme a la ley 675 del 2001.
3. A la tercera cuota de administración atrasada se iniciarán los procesos pre-jurídicos pertinentes. (El deudor asumirá todos los gastos en que se incurran)
4. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 2 o más cuotas de administración sin cancelar.

PARÁGRAFO: el pago de las expensas comunes ordinarias, serán satisfechas por mensualidades, 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, Una vez vencidas, sin que se hubieran pagado, se causaran intereses moratorios, 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 se generen, 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.

Los dineros que se generen por expensas comunes, cuotas extraordinarias y todas las aprobadas por la asamblea de propietarios, deberán ser consignados en la cuenta del conjunto residencial, no se recibirán dineros en efectivo en la administración.

CAPITULO XIV

REGLAMENTACION Y SANCIONES

La infracción a cualquiera de las normas aquí estipuladas y en general a las contempladas en la ley 675 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, acarreará las siguientes sanciones:

1. Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
2. Multa por inasistencia Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al valor de una cuota de administración vigente, y conforme a su coeficiente.
3. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
4. Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
5. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Reglamento Interno de Convivencia y por ende al Reglamento De propiedad Horizontal (Ley 675 articulo 59):
 - a. Se hará un requerimiento por escrito con indicación del plazo de tiempo para ajustar la norma quebrantada.
 - b. Si hacen caso omiso, se enviará una segunda carta que además se fijará en las carteleras, con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad, una sanción equivalente a media cuota de administración vigente.
 - c. Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia.
 - d. Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querella policial (a las entidades competentes a la problemática tales como la policía, unidades de conciliación de las alcaldías menores, secretaría de salud, entre otros) al propietario o residente infractor.
6. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:
 - a. Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.

b. Se citará a descargos por parte del Administrador al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.

c. El Consejo de administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.

d. Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración allegando las pruebas a las que haya lugar. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de diez a quince días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

7. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración.

Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.

8. La imposición de toda sanción por parte del administrador deberá ser suficientemente motivada.

9. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

10. Los conflictos que se presenten entre los propietarios y/o residentes de la copropiedad serán dirimidos por el comité de convivencia como se estipula en la Ley 675 de 2001.

Sin perjuicio de las atribuciones propias de las autoridades jurisdiccionales o de policía, el Consejo de Administración impondrá a los infractores de las normas contenidas en este Reglamento de Convivencia las sanciones contempladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y las del código de policía nacional. Para la imposición de las sanciones se han categorizado 3 niveles de gravedad en las faltas: leve, moderada y grave, las cuales se penalizarán de la siguiente manera:

CATEGORÍA

FALTA LEVE:

1. Llamado de atención escrito
2. Media (1/2) cuota mensual de Administración de acuerdo con su coeficiente según estatutos del Reglamento de Convivencia.

FALTA MODERADA:

1. Llamado de atención escrito

2. De una (1) cuota mensual de Administración de acuerdo con su coeficiente.

FALTA GRAVE:

1. Llamado de atención escrito
2. Dos (2) cuotas mensuales de Administración de acuerdo con su coeficiente.

PARÁGRAFO: 1. La reincidencia en una falta leve, la convierte en una falta moderada.

20

3. La reincidencia en una falta moderada, la convierte en una falta grave. 3. La reincidencia en una falta grave, revisión por parte del Consejo, quien analizará la situación y evaluará la necesidad de interponer una querrela policial.
4. ¿Qué es una falta? 1. Falta Leve: De poca 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.
5. 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.
6. 3. Falta Grave: Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales.

CAPITULO XV

DE LOS ORGANOS DE CONTROL

ASAMBLEA GENERAL Todos los propietarios están obligados a asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias y en su defecto deben enviar poder escrito autorizando a una tercera persona. La asistencia a las mismas se verificará al comienzo y al final de esta, mediante la firma del asistente y la no asistencia ocasionará una multa de cuota de administración de acuerdo con su coeficiente, esto con el fin de crear sentido de pertenencia hacia nuestro conjunto. Las personas que deseen postularse como miembros del Consejo de Administración o Comité de Convivencia deben encontrarse al día en cuotas extraordinarias y no tener sanciones. (Ver más: Capítulo X. De Asamblea Ley 675 de 2001)

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Todas aquellas personas que deseen postularse al Consejo de Administración deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y

cualquier otra obligación pecuniaria. Así mismo deberá ser responsable y asistir a las reuniones programadas del Consejo de Administración y cumplir a cabalidad las funciones otorgadas por la Ley 675 (Ver más: Capítulo XIII. Del Consejo de Administración Ley 675 de 2001)

ADMINISTRACIÓN Será la persona idónea elegida por Consejo de Administración o Asamblea General (si es requerido) y se encargará de dar cumplimiento y cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente manual y la Ley 675 de 2001. (Ver más: Capítulo XI. Del Administrador Ley 675 de 2001)

COMITÉ DE CONVIVENCIA Todas aquellas personas que deseen postularse al comité de convivencia deben encontrarse al día con el pago de las expensas comunes y cualquier otra obligación pecuniaria, también es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

El comité de convivencia se encargará de brindar alternativas de solución a través de mediaciones, estudiando los hechos ocurridos, causantes de perturbación en la convivencia del conjunto residencial; contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

El comité de convivencia realizará actividades de integración, talleres y charlas pedagógicas que buscan crear sentido de pertenencia, conocer el reglamento de propiedad horizontal, el presente manual de convivencia y cada día mejorar las relaciones interpersonales. Estas actividades de común acuerdo con el Consejo de Administración y con el apoyo del Administrador(a).

Asamblea de copropietarios 16 de marzo de 2019.