

# **REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA**



## **FEIJOA, CIUDAD VERDE Conjunto Residencial**

Este documento fue realizado teniendo en cuenta los aportes de la comunidad y el apoyo de la Corporación Responder



**SOACHA/CUNDINAMARCA  
2019**



## CONTENIDO

<b>PREFACIO .....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
CAPÍTULO I. DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL FEIJOA.....	5
<b>CAPÍTULO II: DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO III: MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO IV: DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO V: DE LAS REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS .....</b>	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO VI: DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES, TERRAZAS Y PATIOS .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO VII: DE LOS PARQUEADEROS .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO VIII: DEL SALON SOCIAL .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO IX: DEL GIMNASIO .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO X: DEL PARQUE INFANTIL .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO XI: DE LAS MUDANZAS .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO XII: DEL MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPÍTULO XIII: DEL MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO XIV: DE LA ZONA BBQ .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO XV: SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO XVI: DE LOS ARRENDAMIENTOS, ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS .....</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO XVII: ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS .....</b>	<b>25</b>
<b>CAPÍTULO XVIII: DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XIX: DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL .....</b>	<b>26</b>
<b>CAPÍTULO XX: DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS .....</b>	<b>27</b>

**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



**PREFACIO**

El presente reglamento interno de convivencia tiene como objetivo garantizar los derechos de toda la comunidad del conjunto residencial Feijoa, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Por lo anterior, este reglamento de convivencia hará parte integrante del reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial **Feijoa** y sus normas serán de obligatorio cumplimiento para copropietarios, residentes, personal de servicio, y visitantes.

El reglamento interno de convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía entre los residentes del conjunto, y su propósito es expresar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia que deben aplicar los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del conjunto residencial Feijoa.

El reglamento interno de convivencia es una herramienta utilizada por el administrador, consejo de administración, comité de convivencia, copropietarios, residentes y personal de servicio, para determinar las conductas o actos no permitidos dentro del conjunto residencial Feijoa, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse para corregirlos.

Es necesario comprender que la convivencia en la propiedad horizontal exige de todos y cada uno de los integrantes de la comunidad del conjunto residencial Feijoa, la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. 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.

La mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre estos y la administración, son originados por el incumplimiento de las normas de convivencia y el manejo de conflictos en etapa de mediación corresponde al consejo de administración y/o comité de convivencia de la copropiedad antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes.

**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



## **INTRODUCCIÓN**

La convivencia vecinal se basa en valores como la solidaridad, el respeto, la responsabilidad mutua y la cooperación. El ejercicio de estos valores favorece el sentido de pertenecer a la comunidad y ser considerado miembro de ella. Son también la base del civismo, que se puede entender como el conjunto de cualidades (actitudes y comportamientos) que permiten a los ciudadanos y ciudadanas vivir en comunidad, respetando y aceptando siempre las reglas y los derechos teniendo presente la siguiente frase "No puede existir una comunidad sin un sentido y una práctica de la responsabilidad".

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: *"los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores"*.

El artículo 3, de la misma Ley señala: *"El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley"*.

**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



**CAPÍTULO I. DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL  
REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL FEIJOA**

Las multas y sanciones las establecieron los copropietarios que participaron del taller 'Elaboración Participativa del Reglamento Interno de Convivencia', documento que posteriormente fue revisado con los miembros del consejo de administración y socializado a toda la comunidad, con el fin de recibir aportes y sugerencias. Este documento fue sometido a votación y aprobado en la Asamblea General realizada el día \_\_\_\_\_, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

Las normas consagradas en el presente documento complementan las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y deberán ser cumplidas por los co-propietarios, residentes y visitantes del conjunto.

Atendiendo lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, Artículo 59, Capítulo II, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la misma, en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el Reglamento Interno de Convivencia, por parte de los co-propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la misma, dará lugar al siguiente procedimiento:

1. Llamado de atención verbal, indicando al infractor sobre el acto cometido, por parte de la administración o los guardas de seguridad; este llamado de atención debe quedar registrado en minuta.
2. Requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.
3. Citación al residente infractor, por parte de la Administración y/o el Comité de Convivencia para rendir descargos y dejar por escrito compromisos.
4. Imposición de multa de acuerdo a la gravedad de la falta y publicación en lugares de amplia circulación del conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. **Parágrafo. Ley 675 de 2001. Art. 59.** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales (cuotas de administración) a cargo del infractor.
5. La imposición de la multa aparejará automáticamente como sanción accesoria la restricción en el uso, goce y disfrute de bienes de uso común no esenciales (salones sociales, cancha múltiple), esta restricción se aplicará de hecho hasta que se efectúe la cancelación correspondiente; efectuado el pago, la restricción tendrá lugar por tres (3) meses más. La sanción aplica para los propietarios, residentes y el núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria.
6. En el evento de que las sanciones de multa, definitivamente no sean canceladas, se dará aplicación a los artículos 48 y 79 de la ley 675 de 2001.
7. Requerimiento escrito, con **indicación del plazo** para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.
8. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el consejo de administración y comité de convivencia.

Las sanciones económicas se verán reflejadas en el recibo del cobro de expensas comunes mensuales, si después de tres (3) cobros aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por medio de las entidades correspondientes.

Sin perjuicio de las atribuciones propias de lo estipulado en la Ley 1801 de 2016 - Código de Policía y Convivencia, el consejo de administración impondrá las sanciones pertinentes a los infractores de las normas contenidas en el presente documento.

Para la imposición de las sanciones se han categorizado 3 niveles de gravedad en las faltas: Leve, Moderada y Grave, las cuales se penalizan de la siguiente manera:

<b>FALTA</b>	<b>MULTA</b>
<b>Leve</b>	1 cuota de administración
<b>Moderada</b>	1 y 1/2 cuota de administración
<b>Grave</b>	2 cuotas de administración

El valor recaudado por las multas se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes o eventos de integración (celebración de festividades importantes).

Para propietarios y residentes que incumplan reiteradamente la misma norma, de las definidas en el presente documento, se procederá de la siguiente manera:

1. La reincidencia en una misma falta leve, la convierte en una falta moderada.
2. La reincidencia en una misma falta moderada, la convierte en una falta grave.
3. La reincidencia en una misma falta grave, será revisada por parte del consejo de administración y comité de convivencia, quienes analizarán la situación y evaluarán la necesidad de darles trámite ante las entidades pertinentes.



## **CAPÍTULO II: DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO**

### **Son derechos de los propietarios y residentes:**

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 675 de 2001.

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, el reglamento de propiedad horizontal del conjunto y el presente reglamento, y en general, cualesquier de los actos a que faculta el derecho de dominio.
3. Servirse de los bienes comunes siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por la asamblea.
5. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el consejo de administración y este reglamento.
6. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto.
7. Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento, vale decir, por un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos quinta parte de los coeficientes de copropiedad.
8. Solicitar al administrador la expedición de un paz y salvo cuando se realice el cambio o transferencia de tenedor propietario de un bien privado.
9. Elegir y ser elegido en la asamblea general como miembro del consejo de administración, o para cualquier otro cargo dentro de conjunto, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto por cuota de administración y demás contribuciones aprobadas por la asamblea general.
10. Examinar los libros de contabilidad del conjunto, siempre y cuando lo solicite formalmente por escrito y en los plazos y términos previstos en el presente reglamento y en la ley.
11. Exigir que se respete el descanso nocturno.
12. Solicitar la imposición de las sanciones aquí consignadas para los infractores del reglamento.
13. Tener derecho a toda la información que se genere desde los órganos administrativos por medios físicos y/o virtuales.

7

**Son deberes de los propietarios y residentes:**

1. Este Reglamento es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por parte de todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.
2. 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.
3. 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. **Falta Grave**
4. Destinar la propiedad privada única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes 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**
5. Hacerse 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

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente reglamento interno de convivencia. En el caso de los arrendatarios, la responsabilidad final será del propietario, por los daños ocasionados a los bienes comunes o privados. **Falta Leve**

6. Mantener informada a la administración acerca de su dirección y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su inquilino. **Falta Leve**
7. Atender cumplidamente con el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la asamblea general y/ o el consejo de administración. **Falta Grave**
8. En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la ley en la adecuación del reglamento de propiedad horizontal y el presente reglamento interno de convivencia, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego y buen nombre del conjunto residencial, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en materia sancionatoria.

**Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente, de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes:**

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto.
2. Producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes o afecten la salud pública.
3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido el de las personas por las que deba responder.
4. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias causadas por la administración la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.
5. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados.
6. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
7. Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general propietarios.
8. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones su unidad privada.
9. Cerciorarse que las personas a quienes dé el uso o goce de su bien de dominio privado conozcan y se obliguen a respetar y cumplir el presente Reglamento.
10. Asistir y participar en las asambleas generales. Una vez citada la asamblea con el lleno de los requisitos, la no asistencia o participación en ellas, o el retiro sin delegación escrita, podrán ser objeto de sanción con multas impuestas al criterio de la asamblea general.



**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



11. Respetar al administrador y a los miembros del consejo y comités cuando en cumplimiento de sus funciones le hagan reparos a su conducta o le notifiquen decisiones que le recuerden el cumplimiento de sus obligaciones.

**Parágrafo 1.** Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o del presente reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

**Parágrafo 2.** Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier inmueble, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir e presente reglamento.

9



**CAPÍTULO III: MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA**

Por nuestra seguridad, TODOS los visitantes deben ser anunciados en recepción, su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar control de entrada y salida de vehículos.

1. Es deber de los propietarios informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial requieren:
  - a. Presentar documento con nombre completo, número de cédula y foto (opcional).
  - b. Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quien autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida). 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 supervisor.
  - c. Los guardas de seguridad podrán revisar los paquetes y maletines de quienes ingresen y se retiren al conjunto con el fin de realizar reparaciones locativas.

Sin excepción, el ingreso de visitantes y de personas que presten servicios al interior del conjunto serán autorizados por la recepción, previa consulta con el propietario o arrendatario del inmueble.

2. Están prohibidas las ventas ambulantes y entrega de publicidad puerta a puerta al interior del conjunto por parte de personal externo y/o residente o propietario del conjunto. **Falta Grave**
3. Está prohibido utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, 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 la misma y de los residentes. Parágrafo 1. Esta prohibición se hace extensiva para la

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



práctica de actividades que atenten contra la moral, la dignidad, las buenas costumbres o aquellas catalogadas como delito por la legislación penal. **Falta Grave**

4. El ingreso de los taxis y otro tipo de transporte por plataforma solo se puede hacer bajo los siguientes requerimientos: la persona pasajera debe identificarse como propietario o residente, a su vez debe justificar por qué es necesario el ingreso del taxi y sólo habrá lugar a ello cuando se trate de: un adulto mayor, persona en condición de discapacidad, enfermedad, mujeres en embarazo, en caso de lluvia y se esté con menores de edad o cuando se tengan elementos pesados como maletas, mercados u objetos voluminosos o en eventos muy similares a los anteriores. Si llegare a ingresar el vehículo, el personal de seguridad debe registrar por minuta placa, empresa y número del móvil y solicitar un documento de identidad al conductor, que será devuelto a su salida. **Falta Leve**
5. Está prohibido el ingreso de rutas escolares. **Falta Leve**
6. Está prohibido celebrar contrato con el inmueble de propiedad privada que implique el arrendamiento, la tenencia u ocupación de la propiedad exclusiva con personas de notoria mala conducta o mal comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y genere incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al consejo de administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular, para que éste tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, el consejo de administración intervendrá de la forma como lo permita la ley.
7. Está prohibido a los residentes dar órdenes al personal de seguridad, como también utilizarlos en las mudanzas o 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. **Falta Moderada**
8. Está prohibido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ni a ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad. **Falta Grave**
9. 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. **Falta Grave**
10. Está prohibido proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos. **Falta Grave**
11. Está prohibido al personal de seguridad y/o mantenimiento (todero) el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia; de igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas en horarios en que estos laboren para el conjunto residencial. **Falta Moderada**
12. Está prohibido saltar las rejas o puertas eléctricas para ingresar o salir del conjunto, ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. **Falta Grave**
13. Está prohibido que los niños jueguen en las áreas comunes como: recepción, escaleras, ascensor, parqueaderos y similares. **Falta Leve**
14. Los daños ocasionados por los niños serán resarcidos por sus padres de forma inmediata.

Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial



CAPÍTULO IV: 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.*

Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación como lo establece la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia.

11

1. Está prohibido cualquier tipo de comportamiento exhibicionista o irregular en las áreas comunes del conjunto, terrazas y balcones de los apartamentos. **Falta Grave**
2. Los propietarios y/o residentes están obligados a no alterar la tranquilidad de los vecinos cuando celebren reuniones en su inmueble; para ello orientarán a sus invitados sobre el comportamiento a tener. Así mismo, deben tener en cuenta que estas actividades solo podrán realizarse hasta las 12:00 am **como hora máxima. Falta Moderada**
3. Evite saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles, así como los originados por el uso de lavadoras, aspiradoras y otros elementos domésticos. **Falta Moderada**
4. Está prohibido correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 8:00 pm y hasta las 8:00 am. **Falta Moderada**
5. Utilizar los pasillos de entrada y/o las escaleras para cualquier tipo de reuniones que conlleven a activar frecuentemente el interruptor de la luz, ocasionando el daño del temporizador o generen ruidos o molestias. **Falta Moderada**
6. Está prohibido suministrar licor al personal que labora al interior de la copropiedad. **Falta Grave**
7. Está prohibido el uso inmoderado de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial. Sus volúmenes o decibeles 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 ni en la madrugada. **Falta Grave**
8. Se debe conservar la moderación y compostura al realizar celebraciones, reuniones o fiestas al interior del apartamento, evitando perturbar la tranquilidad de sus vecinos; se permitirán las serenatas siempre y cuando no excedan más allá de las 12:00 am y con una duración no mayor a una hora, en los días viernes, sábado y domingos siempre y cuando sea lunes festivo el día siguiente. **Falta Grave**

**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



**CAPÍTULO V: DE LAS REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS**

En el momento de la entrega del inmueble, la constructora brinda recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar que su apartamento y el conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.

12

1. Está prohibido a los propietarios de la última planta elevar nuevos pisos o recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial. **Falta Grave**
2. Está prohibido realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido y/o que perturben el descanso de los vecinos, para ello los horarios establecidos son:

Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.  
Sábado 8:00 a.m. a 12:00 a.m.  
Domingos y festivos NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. **Falta Grave**

3. Está prohibido hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Propietarios. **Falta Grave**
4. Está prohibido hacer conexiones de elementos como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación y/o antenas de radio, camaras de seguridad distintas a las asignadas por la administración con vista a zonas comunes, televisión o comunicación sin la debida autorización de la Administración y siempre acatando normas ambientales. **Falta Moderada**
5. Está prohibido efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del conjunto (regatas). Así mismo, de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del conjunto, puesto que habrá lugar a la responsabilidad civil que se derive de tales actos y el responsable podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al conjunto residencial. **Falta Grave**
6. Está prohibido realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados. **Falta Grave**
7. Todos los residentes que deseen realizar reformas arquitectónicas y estéticas al interior de su inmueble, deberán contemplar las disposiciones previstas en el Título XIV. Capítulo I. Art. 135 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia y el RPH de la copropiedad.



## CAPÍTULO VI: DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES, TERRAZAS Y PATIOS

*“Las zonas comunes son para el uso y goce de todos.”*

1. Está prohibido obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas. **Falta Grave**
2. Está prohibido usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby y/o parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento. **Falta Grave**
3. Está prohibido instalar maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial perjudicando a los vecinos. **Falta Grave**
4. Está prohibido que propietarios, residentes y visitantes, realicen actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto. **Falta Moderada**
5. Está prohibido transitar y jugar por zonas verdes y áreas de acceso vehicular. Los peatones deben utilizar los senderos peatonales. **Falta Leve**
6. Está prohibido ubicar en las escaleras de los puntos fijos objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, que perturben la estética y el tránsito libre y seguro de los residentes. La administración está facultada para retirar y decomisar dichos elementos una vez se haya agotado el debido proceso. **Falta Moderada**
7. Está prohibido fumar, ingerir bebidas alcohólicas y/o consumir sustancias psicoactivas en las áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto. **Falta Grave**
8. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, está prohibido ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo en las áreas comunes de la copropiedad. **Falta Moderada**
9. Está prohibido realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común. **Falta Grave**
10. Está prohibido arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y/o balcones. 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**
11. Está prohibido arrojar elementos desde los pisos altos a los patios y terrazas de los primeros pisos y zonas comunes del conjunto. **Falta Grave**
12. Está prohibido instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar prendas de vestir u otros elementos en las puertas, fachadas, terrazas y ventanas de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, debido a que afecta la estética del conjunto. **Falta Moderada**
13. Está prohibido colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos, terrazas y balcones. **Falta Moderada**
14. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la carpeta del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la administración dará las especificaciones sobre dicho documento. **Falta Leve**

15. Está prohibido dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que atente contra el prado u obstaculice el paso en andenes, escaleras, entrada a edificios, parqueaderos y en general en las zonas comunes cuya destinación no sea ésta. **Falta Moderada**
16. Está prohibido sacudir alfombras, ropas, camas para mascotas, zapatos, etc. en ventanas o lugares de amplia circulación. **Falta Moderada**
17. Está prohibido ensuciar y rayar las paredes, arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo en pasillos, jardines, fachadas, pisos, techos, escaleras, parqueaderos y en las áreas verdes o jardines. **Falta Grave**
18. Está prohibido cambiar el color de las barandas o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas, así como el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas. **Falta Grave**
19. Está prohibido hacer mal uso y hurtar elementos dispuestos en las zonas comunes del conjunto; así mismo, se le debe dar la función para la cual fueron destinados, en caso de daño, el responsable deberá resarcir los costos que acarree la reparación del mismo. **Falta Grave**
20. Está prohibido realizar comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones físicas y manifestaciones eróticas. **Falta Grave**
21. Están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y/o propietarios al interior del conjunto, en estado sobrio y/o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta Grave**
22. Está prohibido fumar en las zonas comunes del conjunto, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo. **Falta Moderada**

❖ **Ministerio de la Protección Social.** Resolución 01956 de Mayo 30 de 2008. "Por el cual se adoptan medidas en relación con el consumo de cigarrillo o de tabaco.

**Art. 1.** Para efectos de la presente resolución se adoptan las siguientes definiciones:

**Área Interior o cerrada:** Todo espacio cubierto por un techo o cerrado entre una o más paredes o muros, independientemente del material utilizado para el techo, las paredes o los muros y de que la estructura sea permanente o temporal.

**Humo de tabaco ajeno o humo de tabaco ambiental:** El humo que se desprende del extremo ardiente de un cigarrillo o de otros productos de tabaco generalmente en combinación con el humo exhalado por el fumador.

**Fumar:** El hecho de estar en posición de control de un producto de tabaco encendido independientemente de que el humo se esté inhalando o exhalando en forma activa.

**Lugar de trabajo:** Todos los lugares utilizados por las personas durante su empleo o trabajo incluyendo todos los lugares conexos o anexos y vehículos que los trabajadores utilizan en el desempeño de su labor. Esta definición abarca aquellos lugares que son residencia para unas personas y lugar de trabajo para otras.

**Lugares públicos:** Todos los lugares accesibles al público en general, o lugares de uso colectivo, independientemente de quién sea su propietario o del derecho de acceso a los mismos.

**Transporte público:** Todo vehículo utilizado para transportar al público, generalmente con fines comerciales o para obtener una remuneración. Incluye a los taxis.

**Art. 2.** Prohíbese fumar en áreas interiores o cerradas de los lugares de trabajo y/o de los lugares públicos. Parágrafo. Solamente se podrán establecer zonas para fumadores en sitios abiertos o al aire libre.

**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



**Artículo 3º.** *Prohíbese fumar en:*

- a. Las entidades de salud.*
- b. Las instituciones de educación formal, en sus niveles de educación preescolar, básica y media y no formal que atiendan menores de edad;*
- c. Los establecimientos en donde se atienden menores de edad;*
- d. Los medios de transporte de servicio público, oficial y escolar."*

- ❖ **El congreso de Colombia. Ley 1335 de Julio 21 de 2009.** *"Disposiciones por medio de las cuales se previenen daños a la salud de los menores de edad, la población no fumadora y se estipulan políticas públicas para la prevención del consumo del tabaco y el abandono de la dependencia del tabaco del fumador y sus derivados en la población colombiana."*

15



**CAPÍTULO VII: DE LOS PARQUEADEROS**

1. Está prohibido estacionar los vehículos en parqueaderos ajenos, de visitantes y personas con discapacidad. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta Leve**
2. En caso de ocasionar daños a los vehículos contiguos al momento de estacionar o abrir las puertas, el responsable cubrirá los gastos de dicho daño.
3. Está prohibido el ingreso y parqueo de remolques, acoplado, tráiler o vehículo no motorizado, que es arrastrado y dirigido por otro vehículo o persona, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que supere 1 tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura tales como camiones, furgones, tracto mulas, entre otros. **Falta Grave**
4. Para el ingreso y salida al conjunto de motociclistas, los guardas de seguridad solicitaran el retiro del casco para verificar la identidad. El incumplimiento a este ítem dará lugar a una **Falta Leve**
5. Está prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas y el lavado de los mismos dentro del parqueadero y de la copropiedad. **Falta Moderada**
6. Está prohibido ocasionar ruidos o molestias a los residentes y propietarios originados por los vehículos o motos de su propiedad, por ejemplo, radio a alto volumen, pitos, alarmas o similares. **Falta Moderada**
7. Está prohibido superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta Grave**
8. Está prohibido ensuciar las zonas de parqueadero con aceite de motor, combustible u otros elementos; en todo caso deben conservar el aseo y presentación de las zonas comunes. **Falta Moderada**
9. Está prohibido parquear en zonas de circulación vehicular, zonas verdes y en áreas cuya prohibición determine la Administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. **Falta Moderada**
10. El propietario, copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración el cambio de vehículo para autorizar y poder ingresar a la zona de parqueo asignada,



**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color. De no hacerlo, se negará el acceso del automotor sin excepción hasta tanto no se encuentre registrado. **Falta Leve**

11. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior, puesto que la Administración y el conjunto no se harán responsables de su perjuicio, ni pagarán por sus pérdidas.
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. Está prohibido que los niños, niñas y adolescentes conduzcan dentro del conjunto residencial y personas que no tengan pase de conducción que acredite su capacidad de movilizar un vehículo o motocicleta, tal como lo exigen las entidades correspondientes. **Falta Grave**
14. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería y frente a la entrada vehicular, teniendo en cuenta las molestias que ocasionan tanto a los transeúntes como a los miembros de la empresa de seguridad, lo anterior por lo dispuesto en el Código Nacional de Tránsito. **Falta Moderada**
15. Está prohibido el almacenamiento de gasolina, ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo, que no procediere en la forma indicada, será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar. **Falta Grave**
16. Todo accidente ocasionado por vehículos dentro del conjunto será resuelto en términos amigables y el causante deberá asumir el pago de los daños. De no llegar a un acuerdo se acudirán a las instancias legales pertinentes.
17. Está prohibido el uso de los parqueaderos para fines recreativos, con el fin de evitar accidentes y garantizar el bienestar de los habitantes del conjunto, exceptuando los casos en que sea una actividad programada y aprobada por la asamblea general de copropietarios. **Falta Moderada**



Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial



CAPÍTULO VIII: DEL SALON SOCIAL

*Los salones sociales son para el libre esparcimiento de la comunidad, su buen uso hará que se pueda cumplir este objetivo.*

Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del conjunto residencial los salones sociales para actividades a las cuales han sido asignadas.

17

1. El horario del Salón Social es el siguiente:

Lunes a Viernes desde 10:00 am hasta las 09:00 pm Sábados y Domingos cuando el Lunes sea festivo desde 10:00 am hasta las 03:00 am Los días Domingos cuando el lunes no sea festivo desde 10:00 am hasta las 9:00 pm
--

2. Está prohibido alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro. El residente que realizó la solicitud y lo destinó para cualquiera de dichos eventos será el responsable de los daños que se presenten. **Falta Grave**
3. Está prohibido realizar reuniones en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. **Falta Grave**
4. Está prohibido en todo caso, brindar bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas a menores de edad en las reuniones del salón social y demás zonas comunes. **Falta Grave**
5. Está prohibido deteriorar o dañar los elementos dispuestos al propietario, copropietario, residente y/o arrendatario para el evento; en caso de presentarse daños, el responsable del evento deberá incurrir con los gastos de la compra o reparación. **Falta Moderada**
6. La autorización de alquiler del salón social no conlleva para la copropiedad la obligación de dotar de parqueadero a los asistentes a la misma; sin embargo, de acuerdo a la disponibilidad de los parqueaderos de visitantes, se permitirá el uso de los mismos de manera prudente, dejándose los necesarios para los demás visitantes.
7. Está prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de seguridad y molestias al resto de los residentes. **Falta Leve**
8. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 de Abril 7 de 2006, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas concordantes. **Falta Moderada**

**Para el uso del ascensor**

1. Está prohibido que los niños tomen como juego los tableros de los ascensores. **Falta Moderada**
2. Está prohibido el ingreso de mascotas al ascensor **Falta Leve**
3. Está prohibido sobrecargar el ascensor para lo cual el residente deberá tener en cuenta el peso máximo autorizado de acuerdo a las especificaciones técnicas instaladas. No podrá ser utilizado para transportar muebles de gran tamaño que puedan afectar su funcionamiento, ya que esto podría ocasionarle rayones o daños en las paredes y/o

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



estructura, la persona que infrinja esta normase hará responsable de los gastos de reparación que sean necesarios.

4. Está prohibido el transporte y depósito de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad. **Falta Grave**
5. Está prohibido el transporte de materiales y equipos que puedan dañar su estructura. El personal de portería queda facultado para advertir a propietarios y residentes el uso incorrecto del ascensor, quedando bajo responsabilidad de la persona que no atienda este aviso el reparar el daño que sufra el ascensor. **Falta Moderada**
6. Está prohibido mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios. **Falta Leve**
7. Está prohibido fumar, comer o ingresar al ascensor con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores. **Falta Leve**

18



**CAPITULO IX: DEL GIMNASIO**

1. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa y zapatos deportivos.
2. El horario de uso del gimnasio será:

Lunes a Viernes desde 5:00 am hasta las 10:00 pm  
Sábados, Domingos y Festivos desde 5:00 am hasta las 10:00 pm  
Día de limpieza y/o mantenimiento Miercoles

3. Una vez utilizadas las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo, limpiándolas con una toalla y desinfectante por la persona que las utilizó. **Falta Leve**
4. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro residente. En todo caso, puede mediar acuerdo entre los interesados presentes para hacer turnos más cortos, por ejemplo, de 10, 15 o 20 minutos.
5. El gimnasio es únicamente para propietarios y residentes del conjunto,.
6. Está prohibido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio a un alto volumen; emplear palabras descorteses o cualquier tipo de agresiones físicas y psicológicas dentro del gimnasio o en sus inmediaciones. **Falta Leve**
7. Está prohibido ingresar al gimnasio bajo estado de embriaguez o consumo de sustancias alucinógenas. **Falta Moderada**
8. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas; se recomienda únicamente el consumo de agua o bebidas hidratantes. **Falta Moderada**
9. Está prohibido ingerir alimentos dentro del gimnasio o ingresar envases de vidrio. **Falta Leve**
10. Está prohibido arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin. **Falta Leve**
11. Se deben respetar los turnos para el uso de las máquinas.
12. El uso de las máquinas se realizará por orden de llegada.
13. Está prohibido el ingreso de mascotas al gimnasio. **Falta Leve**
14. De presentarse algún daño por mal uso con los elementos del gimnasio, el costo de su reparación o reposición deberá ser asumido por el usuario.



## CAPÍTULO X: DEL PARQUE INFANTIL

1. El horario de uso del parque infantil será:  
Desde 7:00 am hasta las 7:00 pm
2. Los menores de cinco (5) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil sólo 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.
3. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de diez (10) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres. **Falta Moderada**
4. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos obscenos y/o fumar en la zona del parque infantil. **Falta Grave**
5. Está prohibido arrojar basuras dentro del parque infantil. **Falta Moderada**
6. Está prohibido el ingreso de materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan usarse para afectar la integridad de las demás personas. **Falta Grave**
7. Está prohibido montar bicicleta, patines, monopatín, patinetas, vehículos a control remoto de alta velocidad o jugar futbol, voleibol y baloncesto en el parque infantil y corredores anexos. **Falta Grave**
8. Está prohibido pasear a la mascota en esta área o utilizarla para que la misma haga sus necesidades fisiológicas. **Falta Grave**



## CAPÍTULO XI: DE LAS MUDANZAS

1. El propietario de una unidad privada presentará a la administración una carta informando sobre los nombres completos y números de identificación de todas las personas que ocuparán el inmueble, al igual que la fecha en que éste será ocupado y anexará copia de los documentos requeridos por la administración.
  2. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del conjunto, el nuevo residente deberá:
    - a. Solicitar dos (2) días antes de la mudanza en la oficina de administración paz y salvo del inmueble que será ocupado o desocupado.
    - b. Dejar en la Administración con un mínimo de dos (2) días de antelación una carta de responsabilidad para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza.
    - c. Dejar un depósito en dinero que fijará la administración para cubrir cualquier daño en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la operación correspondiente, si no hubiere afectación alguna. (Aplica para entrada y salida)
- 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.

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



3. Toda mudanza deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de dos (2) días hábiles; en dicho escrito (según formato administración) debe aclararse: fecha de la mudanza, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente y firma de autorización de la administración. (Aplica para entrada y salida)
4. Está prohibido realizar mudanzas fuera de las horas establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia. Los horarios establecidos para el conjunto residencial son:

Lunes a Sabado desde 8:00 am hasta las 5:00 pm  
Domingos y Festivos desde las 10:00 am hasta las 2:00 pm.

**Falta Leve**

20



**CAPÍTULO XII: DEL MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS**

Los residentes que tengan mascotas deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia, para lo cual aplicará.

1. En las zonas comunes, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley. (Título XIII. Cap. II Art. 117) **Falta Grave**
2. Está prohibido dejar deambular semoviente, animales feroces o dañinos, en zonas comunes, espacio público y privado, sin las debidas medidas de seguridad. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1) **Falta Grave**
3. Está prohibido omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 3) **Falta Moderada**
4. Está prohibido tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7) **Falta Grave**
5. Está prohibido entrenar ejemplares caninos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8) **Falta Grave**
6. Está prohibido permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 9) **Falta Moderada**
7. Están prohibidas las peleas de ejemplares caninos como espectáculo en todo el territorio nacional. (Título XIII. Cap. III Art. 125) **Falta Grave**
8. El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general. (Título XIII. Cap. III Art. 127). **Parágrafo 1.** Se consideran caninos potencialmente peligrosos los descritos en el Título XIII. Cap. III Art. 126 del Código Nacional de Policía y Convivencia, los cuales deben ser registrados de acuerdo al protocolo del Art. 128 contemplado en esta norma.

**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



9. En general, todos los propietarios y/o residentes responsables o tenedores de caninos potencialmente peligrosos, se acogerán a lo dispuesto en los artículos 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 134 del Título XIII. Cap. III. Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia
10. Está prohibido que los propietarios o tenedores utilicen las zonas comunes para que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. **Falta Moderada**
11. Está prohibido el ingreso de mascotas a los salones sociales, salón juegos, BBQ y gimnasio. **Falta Moderada**
12. Todo propietario y/o residente será responsable por los ruidos generados por su mascota al interior de los inmuebles dando cumplimiento al Título VIII. Cap. III. Art. 93. Numeral 3. **Falta Grave**

21



**CAPÍTULO XIII: DEL MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS**

***Hagamos de nuestro conjunto un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y cuidando las zonas comunes.***

Los siguientes comportamientos son contrarios a la habitabilidad, limpieza y recolección de residuos y escombros y por lo tanto no deberán efectuarse:

1. Es deber de todos los propietarios y/o residentes usar los recipientes o demás elementos dispuestos para depositar la basura. **Falta Moderada**
2. Está prohibido arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes. **Falta Grave**
3. Está prohibido esparcir, parcial o totalmente, en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez colocados para su recolección. **Falta Grave**
4. Está prohibido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje. **Falta Moderada**
5. Está prohibido disponer inadecuadamente de animales muertos no comestibles o partes de estos al interior del conjunto. **Falta Grave**
6. Está prohibido arrojar basura, llantas, residuos o escombros en las zonas comunes del conjunto. **Falta Grave**
7. Está prohibido arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento. **Falta Grave**
8. Es deber de los propietarios y/o residentes realizar prácticas de limpieza adecuadas para evitar la proliferación de vectores (moscas, zancudos y roedores, etc.) al interior de sus inmuebles. **Falta Leve**
9. Está prohibido dejar basura y bolsas de basura frente a cada inmueble, en espera de que las recoja el personal de aseo del conjunto residencial. **Falta Grave**

**Reglamento Interno de Convivencia**  
**FEIJOA, CIUDAD VERDE**  
**Conjunto Residencial**



10. Está prohibido arrojar basura en el césped, bolsas de basura domiciliaria en la papelería del conjunto y/o pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. **Falta Grave**
11. Está prohibido dejar escombros o materiales para la construcción, en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlas en las zonas de uso común o frente al conjunto residencial. **Falta Grave**
12. Está prohibido arrojar residuos clasificados como peligrosos al cuarto de basuras; tales residuos deben ser arrojados en un guardián (recipiente especial de color rojo). **Falta Grave**

22



**CAPÍTULO XIV: DE LA ZONA BBQ**

1. El horario establecido para el uso de la zona BBQ será:

Desde las 10:00 am hasta las 9 pm Día de limpieza y/o mantenimiento Martes
---

2. Esta zona podrá ser utilizada únicamente por los copropietarios o residentes del Conjunto, sus familias y sus invitados.
3. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la Administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.
4. El turno para usar la zona de BBQ se debe solicitar únicamente por el copropietario y/o residente del Conjunto, en la oficina de administración con 15 días de antelación al evento. Se dará prioridad por orden de solicitud.
5. Una vez terminado el uso de la zona de BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza inicial que le fue entregado; el guarda de turno verificará el estado de la misma e informará a la Administración las novedades presentadas. Lo anterior se verificará a través de nota en la minuta.
6. En caso de que el usuario responsable no acceda al uso de la zona de BBQ el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a los encargados para que otras personas puedan hacer uso del mismo y pueda reservarlo posteriormente. De no hacerlo a tiempo se tendrá como **Falta Leve**
7. El residente responsable del turno se hará cargo de cualquier daño que ocurra en la zona de BBQ, durante su uso.
8. Los gastos causados para la reparación de cualquier daño, serán evaluados por la Administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración y se cancelarán de forma completa e inmediata por el residente (usuario responsable).
9. La empresa de seguridad se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido y/o personas o grupos musicales alteren la tranquilidad de los demás residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física. **Falta Grave**



#### CAPÍTULO XV: SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS

Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad respecto de los empleados(as) del servicio doméstico y/o contratistas:

1. Los propietarios y/o residentes están en la obligación de notificar a la Administración con tres (3) días hábiles de anterioridad el ingreso del nuevo personal a su inmueble. **Falta Leve**
2. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas u otros arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal, deben conocer el contenido del presente Reglamento Interno de Convivencia y coadyuvar en su cumplimiento.
3. Es deber de los residentes entregar a la Administración foto para la elaboración del carné y fotocopia de la cedula, el cual debe ser devuelto una vez finalice su contrato.
4. Por parte de los propietarios debe notificarse a la Administración cuando el personal de servicio doméstico y/o contratistas mantengan llaves del inmueble, lo cual debe ir acompañado de una autorización de forma escrita que reposará en la oficina de Administración junto con la documentación anteriormente relacionada.
5. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Conjunto en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingreso como a la salida del Conjunto.
6. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos.
7. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas al ingresar al conjunto deberán dejar en portería la respectiva identificación emitida por la Administración del Conjunto que los acredita como tal y retirarla al salir.



#### CAPÍTULO XVI: DE LOS ARRENDAMIENTOS, ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

El propietario de cada uno de los apartamentos del conjunto concedidos en arrendamiento, que para efectos del presente reglamento interno de convivencia, se denominará el arrendador, y sus arrendatarios y residentes, estarán obligados a cumplir con la normatividad nacional y local vigente sobre arrendamiento de vivienda urbana, incluida la Ley 820 de 2003, *"por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"* y las reformas que sobre la materia se promulguen.



**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



1. Cualquiera sea el tipo de contrato de arrendamiento que se celebre entre el propietario de un apartamento del conjunto y un arrendatario, el propietario de cada uno de los apartamentos del conjunto concedidos en arrendamiento, sus arrendatarios y residentes, estarán obligados a cumplir con la normatividad interna del conjunto consignada en el reglamento de propiedad horizontal y el reglamento interno de convivencia, y en las reformas legales de las que sean objeto tales documentos.
2. En todo caso y sin excepción, el propietario de cada uno de los apartamentos del conjunto concedidos en arrendamiento será, en su papel de arrendador, el responsable del costo de las multas en que incurran los arrendatarios y residentes de su apartamento, debido al incumplimiento de las normas internas del conjunto, estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente reglamento interno de convivencia. Esta responsabilidad se hará efectiva una vez agotado el debido proceso para el cobro directo de las multas a los infractores arrendatarios y residentes, y siempre y cuando, el propietario haya sido informado por parte de la administración, de la expedición de las mismas en un plazo no superior a los cinco (5) días hábiles posteriores a la expedición de las multas.

**Parágrafo 1.** Los montos de las multas a las que se hagan acreedores los propietarios y/o residentes de los apartamentos del conjunto, que no sean cancelados por los directos infractores dentro de los plazos estipulados para tal fin, serán sumados a la cuenta de cobro de la cuota mensual de administración de cada apartamento, y deberán ser canceladas, junto con esta en los plazos establecidos. **Parágrafo 2.** Incluso en el caso en que la administración de un apartamento sea cedida a terceros, personas naturales o jurídicas, el propietario del apartamento seguirá siendo, para efectos de la normatividad consignada en el presente Reglamento Interno de Convivencia, el arrendador y directo responsable del costo de las multas en que incurran los arrendatarios y residentes de su apartamento, en caso de que, agotado el debido proceso para el cobro directo de las multas a los infractores arrendatarios y residentes, las multas no sean canceladas.

3. Como indica el **Artículo 3º, del Capítulo II de la Ley 820 de 2003**, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia, los contratos de arrendamiento de los apartamentos del Conjunto pueden ser verbales o escritos. En uno u otro caso, arrendador y arrendatario deberán ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:
  - a. Nombre e identificación de los contratantes;
  - b. Identificación del inmueble objeto del contrato;
  - c. Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;
  - d. Precio y forma de pago;
  - e. Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;
  - f. Término de duración del contrato;
  - g. Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, el propietario que arriende su apartamento estará en la obligación de remitir por escrito a la Administración, en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles anteriores a la mudanza de sus arrendatarios, los siguientes documentos:

1. Carta de presentación de su arrendatario, en la que se incluya:
  - a. Nombre y número de identificación del arrendatario,
  - b. Nombre y número de identificación de los residentes autorizados por el propietario,
  - c. Término de duración del contrato,



**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



- d. Fecha de mudanza,
  - e. Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de la cuota mensual de administración,
  - f. Fotocopia de los documentos de identificación de los residentes autorizados por el propietario,
  - g. Número de placa, descripción y nombre del propietario del vehículo automotor propiedad del arrendatario y/o los residentes autorizados,
  - h. Fecha de firma de acta de compromiso de cumplimiento de la normatividad interna del Conjunto, por parte de los arrendatarios y residentes autorizados del apartamento,
  - i. Tipo de contrato celebrado para el arrendamiento del apartamento (verbal o escrito).
2. Carta de autorización de mudanza en la que se especifique la fecha y hora de la mudanza, y el nombre de las personas autorizadas para ingresar al apartamento. Las fechas y horas de mudanzas autorizadas por el propietario, en ningún caso, podrán fijarse por fuera de los horarios estipulados para tal fin en el presente Reglamento Interno de Convivencia.

**Recomendación a los propietarios:** Con el fin de que para el propietario que desea arrendar su apartamento, sea más fácil dar cumplimiento a la normatividad consignada en el presente Reglamento Interno de Convivencia, referente a arrendamientos, arrendadores y arrendatarios, el conjunto residencial considera como altamente recomendable que los arrendamientos de los apartamentos se realicen mediante la celebración de contratos escritos que incluyan, entre otras, cláusulas que estipulen sobre los siguientes aspectos: Destino del inmueble, Reglamentos Internos del Conjunto Residencial y Canon de Arrendamiento.



**CAPÍTULO XVII: ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS**

***Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las extraordinarias es un derecho y un deber de cada propietario.***

1. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario, residente y/o por un tercero, mediante poder escrito dirigido a la Administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó, pero en ningún caso este poder podrá validar un nombramiento dentro del Consejo de Administración, Comité de Convivencia u otros. En estos casos la persona postulada deberá estar de cuerpo presente en la asamblea y a paz y salvo por todo concepto ante la Administración.
2. La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por la Administración en el momento de la Asamblea, con el 100 % del valor mensual de la Cuota de Administración vigente.

Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial



CAPÍTULO XVIII: DE LOS PAGOS DE ADMINISTRACIÓN

*Pagar cumplidamente la cuota de administración, ayudará a conservar el conjunto en óptimas condiciones.*

1. Se realizará un descuento del 10 % a los propietarios y/o residentes que cancelen la cuota de administración entre los días 1 al 10 de cada mes; del 11 al 30 se deberá cancelar el 100% de la misma.
2. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes causará interés de mora, equivalente a una y media veces el interés bancario corriente. Ley 675 de 2001. Art. 30.
3. 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 3 o más cuotas de administración sin cancelar. En este caso las personas morosas perderán el derecho a los servicios de administración hasta tanto se pongan al día con sus expensas o realicen un acuerdo de pago con la administración del conjunto. **Parágrafo 1.** Se publicará una lista con los nombres de los propietarios morosos en sitios donde no exista tránsito constante de visitantes.

26



CAPÍTULO XIX: DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL

1. **ASAMBLEA GENERAL:** La constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Ley 675 de 2001. Art. 37.
2. **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas (número de miembros según Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto) o sus delegados. Ley 675 de 2001. Art. 53.
3. **ADMINISTRACIÓN:** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando

**Reglamento Interno de Convivencia  
FEIJOA, CIUDAD VERDE  
Conjunto Residencial**



se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo 1.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general. Ley 675 de 2001. Art. 51.

27



**CAPÍTULO XX: DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

- ✓ **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.
- 1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.
- 2. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.
- ✓ **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.