

REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA



RESERVA DE GRANADA IV Conjunto Residencial

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



BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
2021



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE GRANADA IV	4
CAPÍTULO II - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA	6
CAPÍTULO III - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS	7
CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS	8
CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES	9
CAPÍTULO VI - PARQUEADEROS	10
CAPÍTULO VII - BICICLETEROS	12
CAPÍTULO VIII - SALONES SOCIALES	12
USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL	14
ASIGNACIÓN DE SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXCENTOS DE PAGO	14
CAPÍTULO IX - PARQUE INFANTIL	14
CAPÍTULO X - SALÓN DE JUEGOS	15
CAPÍTULO XI - USO DE LOS ASCENSORES	15
CAPÍTULO XII - GIMNASIO	16
CAPÍTULO XIII - MUDANZAS	17
CAPÍTULO XIV - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	17
CAPÍTULO XV - MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS	19
CAPÍTULO XVI - SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS	20
CAPÍTULO XVII - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS	21
CAPÍTULO XVIII - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN	21
CAPÍTULO XIX - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	22



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

INTRODUCCIÓN

Las normas establecidas en el presente Reglamento Interno de Convivencia, están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal, las cuales tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica y, el buen vivir en la comunidad del conjunto residencial Reserva de Granada IV.

Es importante conocer que las zonas comunes, son aquellos espacios en los conjuntos bajo el régimen de propiedad horizontal, que están disponibles para el uso, goce y disfrute de los copropietarios y residentes. Estas zonas se dividen en: zonas comunes de uso general, aquellas a disposición de todos los copropietarios y residentes y; zonas comunes de uso exclusivo, aquellas que pertenecen a un propietario en particular.

Por lo anterior, invitamos a la comunidad de nuestro conjunto, a conocer a continuación, las normas establecidas para el uso, goce y disfrute de las zonas comunes, así como las conductas que se deben evitar para no generar incomodidad o perturbar la tranquilidad de los demás residentes.



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO ESTABLECIDO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE UNA NORMA DEFINIDA EN EL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE GRANADA IV

El Reglamento Interno de Convivencia es un documento construido con los aportes realizados por la comunidad, el trabajo conjunto de Administración, Consejo de Administración y Comité de Convivencia de la copropiedad y, la asesoría de la Corporación Responder. En la Asamblea General Ordinaria realizada el día 17 de abril de 2021, contando con un quorum del 52,38 %, se aprobó el monto de las sanciones económicas que surgen en el momento de incumplir una norma definida en el Reglamento Interno de Convivencia, después de agotado el debido proceso.

Las normas consagradas en el presente documento complementan las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y deben ser cumplidas por los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del conjunto.

El Consejo de Administración en uso de sus facultades contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, aprobó el presente documento en reunión llevada a cabo el día XXXX. Lo anterior, respaldado en el Artículo 107 numerales 6, 23, 28, 29, 30, párrafo primero y párrafo segundo.

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 copropietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la misma, dará lugar al siguiente procedimiento:

1. QUEJA O CONOCIMIENTO DE LA PRESUNTA INFRACCION

Acto cometido por primera vez, puesto en evidencia por copropietario y/o residente, trabajadores de la copropiedad, administración y/o sistemas de seguridad. Se realiza requerimiento escrito (físico, correo electrónico), con indicación de la falta cometida y llamado al infractor para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal.

2. CITACIÓN AL PRESUNTO INFRACTOR

Se citará a descargos por parte del administrador al presunto infractor; se le concederá el término de (cinco) 5 días hábiles para presentar los descargos. La conclusión de la reunión será comunicada al Consejo de Administración. Toda comunicación deberá ser entregada personalmente y con firma de recibido o anotación de quien entrega en caso de negarse a firmar el presunto infractor directamente. El infractor será el propietario o residente registrado en la base de datos del inmueble que ocasiona la infracción.

3. CONOCIMIENTO POR PARTE DE LA ADMINISTRACION AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se evaluará la conducta del infractor, verificando el incumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento Interno de Convivencia.

Se solicitará a la administración el informe de la conducta y las pruebas que confirmen el hecho.

4. VENCIDO EL TÉRMINO DE PRUEBAS

En este momento la administración verificará el vencimiento del término y citará a reunión al consejo de administración, quien revisará si hubo o no descargos o si el presunto infractor dejó vencer el término en silencio. Presentados los descargos, el consejo de administración deberá estudiar la queja y/o informe y la existencia de pruebas y definirá si la conducta está enmarcada en el presente reglamento interno de convivencia y las posibles sanciones (Ley 675 de 2001. Artículo 60). Seguido, por medio de notificación escrita dirigida por la administración, se concederá un término de cinco



Reglamento Interno de Convivencia Reserva de Granada IV Conjunto Residencial

(5) días hábiles para la presentación de los descargos finales e indicación de la calificación de la presunta infracción.

5. DECISIÓN

Agotado el término para presentar descargos, bien sea que el presunto infractor haya hecho uso de ellos o deje pasar en silencio, el consejo de administración tomará una decisión de fondo, la cual se notificará por intermedio de la administración e informará la respectiva decisión, infracción y multa si hubo lugar a ella. Se concederá un término de un (1) mes para cancelar esta multa, la cual será cargada a la cuenta de cobro del residente y/o propietario, y de no cancelarse podrá acudir a vía judicial.

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.

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, cicletteros, gimnasio y salón de juegos), esta restricción se aplicará de hecho hasta que se efectúe la cancelación correspondiente; efectuado el pago, la restricción tendrá lugar por un (1) mes más. La sanción aplica para los propietarios, residentes y el núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria.

Lo demás procede conforme a la Ley 675 de 2001 artículo 61 y 62, código de comercio y demás normas concordantes.

A TENER EN CUENTA:

1. El debido proceso aplica para la comunidad del Conjunto Residencial Reserva de Granada IV. Estos no son acumulativos, es decir, por el incumplimiento de las diferentes obligaciones no pecuniarias, consagradas en el presente documento, se deberá iniciar un debido proceso.
2. En caso que el infractor sea arrendatario del conjunto residencial, se notificará de igual manera al propietario de la unidad.
3. Las normas consagradas en el presente documento, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes y personal administrativo y/o de servicios; así como las reglamentaciones expedidas por el gobierno nacional frente a las medidas de bioseguridad ocasionadas por las emergencias sanitarias y, otras que, posteriormente puedan emitirse.

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 Nacional 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:



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

FALTA	SANCIÓN ECONÓMICA
Leve	50% Cuota de Administración Vigente
Moderada	100% Cuota de Administración Vigente
Grave	150% Cuota de Administración Vigente

El valor recaudado por las multas se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes, eventos de integración (celebración de festividades importantes) o los requeridos para la copropiedad.

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 - 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).
 - c. Los guardas de seguridad podrán revisar los paquetes y maletines de quienes ingresen 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. No está permitido que el personal de vigilancia, guarde en la portería armas, llaves, joyas y/o dinero de ninguna persona.
3. Están prohibidas las ventas ambulantes al interior del conjunto por parte de personal externo y/o residente o propietario del conjunto. **Falta moderada.**
4. Es deber de los propietarios y residentes mantener las puertas de seguridad cerradas al ingreso y salida de las torres.
5. 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



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

la misma y de los residentes. **Parágrafo 1.** Esta prohibición se hace extensiva para la práctica de actividades que atenten contra la moral, la dignidad, las buenas costumbres o aquellas catalogadas como delito por la legislación penal. **Falta grave.**

6. El ingreso de los taxis 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 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.**
7. Está prohibido el ingreso de buses, rutas, automóviles y similares (para el transporte de personas, escolar, laboral y de mascotas).
8. 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.
9. 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.**
10. Está prohibido cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver reglamento de propiedad horizontal), ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad. **Falta grave.**
11. Está prohibido 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.
12. 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.**
13. 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.
14. 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.**
15. Los daños ocasionados por los niños, niñas y/o adolescentes, serán resarcidos por sus padres, tutores o respondientes legales de forma inmediata. El administrador cobrará en cuotas mensuales el valor de la reparación en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.



CAPÍTULO III - 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



Reglamento Interno de Convivencia Reserva de Granada IV Conjunto Residencial

amonestación como lo establece la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia. Para esto se tendrán en cuenta los estándares máximos establecidos en la Resolución 0627 de 2006.

1. Está prohibido todo tipo de comportamiento exhibicionista o vulgar en las áreas comunes del conjunto. **Falta grave.**
2. Los propietarios y 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 conservar. **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.
4. Está prohibido correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 8:00 p.m. y hasta las 8:00 a.m. **Falta leve.**
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 tolerables 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 moderada.**
8. Se debe conservar la moderación y compostura al realizar reuniones al interior del apartamento, evitando perturbar la tranquilidad de sus vecinos; se permitirán las serenatas con una duración no mayor a una hora. **Falta moderada.**



CAPÍTULO IV - REPARACIONES LOCATIVAS

En el momento de la entrega del inmueble, Amarillo SAS 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.

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. 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 m.

Domingos y festivos NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado. **Falta moderada.**

NOTA 1: Se podrán realizar reparaciones locativas fuera del horario establecido en casos de fuerza mayor y con el permiso correspondiente por parte de la administración.

NOTA 2: El personal contratado para las reparaciones locativas en la copropiedad, que incumpla con el horario establecido, no se le permitirá laborar el día siguiente hábil.



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

3. Está prohibido hacer modificaciones a la fachada, vidrios de ventanas o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como tampoco pintarlas o decorarlas con tonalidades distintas a 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, buitriones superiores de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la debida autorización de la Administración y siempre acatando normas ambientales. **Falta grave.**
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.



CAPÍTULO V - ZONAS COMUNES, FACHADAS Y JARDINES

"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 leve.**
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 leve.**
7. 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 leve.**
8. Está prohibido realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afecten los espacios comunes. **Falta grave.**
9. 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. 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.**



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

10. Está prohibido arrojar elementos desde los pisos altos a los primeros pisos y zonas comunes del conjunto. **Falta grave.**
11. 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 y ventanas de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, debido a que afecta la estética del conjunto. **Falta leve.**
12. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la administración dará las especificaciones sobre dicho documento.
13. Está prohibido colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, escaleras de puntos fijos o cualquier otra zona común. **Falta grave.**
14. 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 distintas a las autorizadas. **Falta leve.**
15. Está prohibido sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. en ventanas o lugares de amplia circulación. **Falta leve.**
16. Está prohibido cambiar el color de las barandas de los pasillos o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas de los apartamentos, así como el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas. **Falta grave.**
17. 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.**
18. Está prohibido incurrir en comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones físicas y conductas sexuales inapropiadas. **Falta grave.**
19. Están prohibidas las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y propietarios al interior del conjunto, bien sea en estado sobrio y/o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. **Falta grave.**
20. Está prohibido fumar, ingerir bebidas alcohólicas y/o consumir sustancias psicoactivas en los balcones, áreas comunes y particularmente en las construidas o cerradas como recepción y zonas comunes del conjunto, según Resolución 01956 de 2008 artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo. **Falta grave.**
21. Para la seguridad en la reja de los balcones se deberá atender a las especificaciones dispuestas por la asamblea, con el objetivo de guardar la estética y uniformidad de la fachada de la copropiedad.
22. Se permitirán los asados en los balcones de las unidades privadas, siempre y cuando estos sean de uso con gas o electricidad. No está permitido el uso de asadores que requieren madera o carbón para su funcionamiento. **Falta grave.**
23. Con el propósito de mantener la estética y uniformidad de las fachadas, se sugiere a los residentes disponer de cortinas en su apartamento que sean de color blanco o beige.



CAPÍTULO VI - PARQUEADEROS

1. Está prohibido que los propietarios y residentes estacionen los vehículos en parqueaderos ajenos y/o de visitantes. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas. **Falta grave.**
2. Está prohibido estacionar los vehículos en parqueaderos dispuestos para uso exclusivo de personas con capacidades físicas limitadas. **Falta leve.**
3. El uso de parqueadero de visitantes se contemplará por un máximo de 8 horas, pasado este tiempo, se generará el cobro de tarifa plena por día establecido por la asamblea. El uso del



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

parqueadero de visitantes, no podrá superar los 2 días y el uso se autorizará de acuerdo al orden de llegada y a la disponibilidad de los mismos. Este cobro se generará para el mantenimiento de la zona de parqueadero. El cobro se realizará a través de la cuenta de cobro de Administración.

4. 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.
5. 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, busetas, entre otros. **Falta grave.**
6. Para el ingreso y salida al conjunto de motociclistas, los guardas de seguridad solicitarán el retiro del casco para verificar la identidad. El incumplimiento a este ítem dará lugar a una **Falta leve.**
7. Está prohibido hacer mantenimiento alguno a los vehículos o motocicletas que implique la utilización de insumos o materiales que puedan afectar el adoquín. **Falta moderada.**
8. Está prohibido el lavado de vehículos y motocicletas de forma parcial o total, toda vez que se afecta el aseo de esta zona. Recuerde que los parqueaderos son únicamente para el estacionamiento de vehículos y motocicletas. **Falta moderada.**
9. 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 los originado por la supresión del tubo de gases. **Falta leve.**
10. Está prohibido superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto. **Falta grave.**
11. 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 leve.**
12. Está prohibido parquear de frente y en forma diagonal, así sea dentro del espacio demarcado, ya que puede generar desorientación e inseguridad en los conductores incomodando en los parqueaderos vecinos. **Falta moderada.**
13. 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 grave.**
14. 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, precisando su número de placa, que es de su propiedad, la marca y el color y, anexando los documentos solicitados por la misma, con el objetivo de registrarlo en la base de datos correspondiente. De no hacerlo, no se permitirá el acceso del automotor, sin excepción, hasta tanto no se encuentre registrado y autorizado por la administración.
15. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, evite dejar paquetes a la vista en su interior, puesto que la administración, ni el conjunto se harán responsables de robos, ni pagarán por sus pérdidas.
16. 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.
17. 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.**
18. Está prohibido parquear vehículos frente a la portería y frente a la entrada vehicular, teniendo en cuenta que se obstruye el ingreso y salida de transeúntes y vehículos; lo cual está dispuesto en el Código Nacional de Tránsito.



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

19. 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 moderada.**
20. 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 acudirá a las instancias legales pertinentes. **Falta moderada.**
21. Está prohibido el uso de los parqueaderos con fines recreativos, a 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 leve.**



CAPÍTULO VII - BICICLETEROS

1. Los espacios para el estacionamiento en zonas comunes de bicicletas estarán debidamente determinados por la administración del conjunto residencial.
2. Por ningún motivo se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la administración. **Falta moderada.**
3. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad.
4. En dicho espacio cada residente colgará o acomodará (según sea el caso de las instalaciones) su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado etc.). Ni la administración ni el conjunto residencial serán responsables por daños o robos de bicicletas.



CAPÍTULO VIII - SALONES SOCIALES

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. Así mismo, su uso será para propietarios que se encuentren a paz y salvo por todo concepto ante la administración de la copropiedad.

1. El horario del Salón Social es el siguiente:

Domingo a Jueves de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.

Viernes, Sábados y Domingos cuando el Lunes sea festivo de 9:00 a.m. a 1:00 a.m. (siguiente día)

NOTA: Para aquellos propietarios y/o residentes que incumplan con los horarios establecidos, serán sancionados con la restricción al uso, goce y disfrute del salón social por un término de tres (3) meses, contados a partir de la notificación del incidente. La sanción aplica para los propietarios, residentes y núcleo familiar correspondiente de la unidad inmobiliaria. **Falta grave.**

2. La solicitud de reserva del espacio se realizará diligenciando el formulario predeterminado con mínimo cinco (5) días de anticipación al evento, el cual incluirá aspectos como fecha



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

- del evento, horario, número de personas invitadas y motivo de la reunión; así mismo, este deberá ser enviado al correo electrónico de la administración.
3. De acuerdo a la disponibilidad del espacio, la administración emitirá una respuesta favorable al residente enviando el respectivo recibo de pago para la separación del mismo.
 4. En caso de presentarse un número plural de reserva del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización de la misma con el pago.
 5. El costo del alquiler y depósito para uso del salón será estipulado por el consejo de administración del conjunto. El depósito será devuelto al residente en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. En caso contrario, los gastos ocasionados por los daños, los deberá asumir en su totalidad el responsable del alquiler.
 6. Previniendo que el valor de las reparaciones de los daños que se ocasionen fuere superior al valor del depósito, el residente responsable deberá firmar un documento autorizando al administrador para cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.
 7. En caso de que el usuario que solicitó el salón social, no pueda hacer uso de éste en la fecha y hora acordada, deberá avisar a la administración mínimo dos días antes a la fecha del mismo para que se proceda con la devolución del depósito, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.
 8. La sede social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario, durante el día hábil siguiente al evento, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa equivalente a una **Falta Leve**, que podrá descontarse del depósito de garantía. Si al entregar la sede social, no se encontrare el Administrador, el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero o vigilante de turno con el fin evitar el pago de la multa descrita en este artículo.
 9. Está prohibido alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro. **Falta grave.**
 10. Está prohibido realizar reuniones en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. **Falta leve.**
 11. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes, a excepción del salón social, cuando ha sido alquilado para algún evento. **Falta grave.**
 12. Está prohibido el consumo de sustancias psicoactivas en las zonas comunes del conjunto. **Falta grave.**
 13. 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.**
 14. 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.
 15. 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.**
 16. 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.**
 17. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las haya infringido.



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL

1. Para recibir la sede social, el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado por el Administrador, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.
2. El mobiliario del salón social está compuesto por mesas, sillas y demás elementos incluidos en el inventario.
3. El mobiliario del salón social incluido en el inventario, será de responsabilidad del usuario del salón social, quien deberá responder por su daño, pérdida o deterioro por fuera de lo normal.
4. Por ningún motivo este mobiliario podrá ser otorgado en calidad de préstamo o alquiler para uso fuera del conjunto.
5. La tabla de valor anual de alquileres será puesta en conocimiento por parte de la Administración en la Asamblea General Ordinaria de la copropiedad y podrá ser consultada en cualquier momento por el copropietario o residente que lo desee.

ASIGNACIÓN DE SALÓN SOCIAL PARA EVENTOS EXCENTOS DE PAGO

Están exentas de pago las asignaciones de salón social para actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios y, estas tendrán prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular.

Los eventos exentos de pago son:

1. Asambleas Generales de Copropietarios
2. Reuniones de Consejo de Administración
3. Reuniones de Comité de Convivencia
4. Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del conjunto y en beneficio de la misma comunidad
5. Cursos gratuitos o conferencias comunitarias para propietarios y residentes del conjunto



CAPÍTULO IX - PARQUE INFANTIL

1. El horario de uso del parque infantil será:

De 7:00 a.m. a 8:00 p.m.

2. Los menores de siete (7) años podrán hacer uso de la zona de parque infantil, únicamente en compañía de un adulto responsable para su cuidado; el conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar al cuidado de un adulto.
3. La edad máxima permitida para uso del parque infantil es de doce (12) años. En todo caso, los menores estarán bajo la responsabilidad de los padres. **Falta leve.**
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.**



Reglamento Interno de Convivencia Reserva de Granada IV Conjunto Residencial

7. Está prohibido pasear a la mascota en esta área o utilizarla para que la misma haga sus necesidades fisiológicas. **Falta leve.**
8. Está prohibido el uso de pelotas, balones y demás elementos que puedan ocasionar daños a las instalaciones de la copropiedad o afecte la tranquilidad de los residentes. Los daños que se ocasionen por estas actividades serán asumidos los propietarios o residentes del responsables del menor. El administrador cobrará en cuotas mensuales el valor de la reparación en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario. **Falta leve.**



CAPÍTULO X - SALÓN DE JUEGOS

La utilización del salón de juegos estará sujeta a las siguientes normas:

1. Los menores de 12 años deberán hacer su uso en compañía de un adulto responsable, de lo contrario, se negará el acceso del menor a la zona.
2. Está prohibido el ingreso de comidas, bebidas alcohólicas, cigarrillos, sustancias psicoactivas o personas bajo el efecto de las mismas. **Falta grave.**
3. Está prohibido el ingreso de alimentos al salón. **Falta leve.**
4. Los elementos dispuestos para el uso, goce y disfrute de los menores, no podrán salir de esta zona, sin excepción.



CAPÍTULO XI - USO DE LOS ASCENSORES

1. Para el uso del ascensor en compañía de mascotas, se deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones: En caso de que el ascensor esté siendo ocupado por otros residentes, y alguien desee subirse con su mascota, deberá preguntar a los ocupantes si puede acceder al ascensor en compañía de la misma. Si el ascensor está siendo utilizado por un propietario y su mascota, será decisión del residente tomar el ascensor o esperar el siguiente. NOTA: En cualquier caso, las mascotas deberán ir con las precauciones y elementos establecidos en la Ley 1801 de 2016 – Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia.
2. Está prohibido que los niños, adolescentes y adultos tomen como juego los tableros de los ascensores. **Falta moderada.**
3. Evite realizar saltos al interior de los ascensores, toda vez que, estos equipos son sensibles y se podría alterar su correcto funcionamiento. **Falta moderada.**
4. Está prohibido que los propietarios y residentes tenedores de animales domésticos, omitan la recogida de excrementos cuando se presente la situación en que el animal realice sus necesidades fisiológicas al interior de los ascensores, en este caso, el tenedor de la misma deberá realizar inmediatamente la limpieza de la zona. **Falta grave.**
5. Cualquier daño ocasionado a los ascensores, será asumido por el propietario o residente responsable de manera inmediata. El administrador cobrará en cuotas mensuales el valor de la reparación en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.
6. Está prohibido sobrecargar el ascensor para lo cual el residente deberá tener en cuenta el peso máximo autorizado de acuerdo con 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 estructura, la persona que infrinja esta norma se hará responsable de los gastos de reparación que sean necesarios. **Falta grave.**



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

7. Está prohibido el transporte de materiales inflamables, explosivos, corrosivos, etc., que puedan generar un accidente de alto riesgo para la copropiedad. **Falta grave.**
8. 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.**
9. Está prohibido mantener la puerta de los ascensores abierta o el ascensor detenido innecesariamente para evitar molestias a los demás usuarios. **Falta leve.**
10. Está prohibido fumar, comer o ingresar a los ascensores con cualquier elemento que produzca en ellos suciedad o malos olores. **Falta moderada.**
11. Se deberá solicitar a la Administración, la adecuación del ascensor (instalación de pijama) cuando se requiera transportar objetos que puedan afectar su estructura debido al tamaño. Para el transporte de objetos pesados, se deberá solicitar autorización a la administración y ésta, estará sujeta al peso de lo que se requiera transportar.
12. Está prohibido utilizar los ascensores para transportar bicicletas, monopatín y/o patinetas eléctricas o similares. **Falta leve.**
13. Está prohibido fijar en los ascensores letreros, avisos, propagandas, calcomanías u otros de interés comercial y/o personal. **Falta leve.**



CAPÍTULO XII - GIMNASIO

Para la utilización del gimnasio, se atenderán las siguientes normas:

1. Se debe utilizar un traje deportivo adecuado y tenis (sin excepción), de lo contrario, no se permitirá el ingreso.
2. Llevar toalla para secar el sudor y las máquinas después de su uso.
3. Las máquinas no podrán utilizarse por más de 45 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro usuario. En todo caso, puede mediar acuerdo entre los interesados presentes para hacer turnos más cortos, por ejemplo, de 10, 15 o 20 minutos. Los turnos serán controlados por la persona asignada por la administración.
4. La vida útil y el buen funcionamiento de las máquinas del gimnasio dependen del trato que se les dé, es necesario tener en cuenta los manuales de usuario suministrados por el fabricante o distribuidor. El usuario que por mal uso o uso indebido de las máquinas ocasione daños a las mismas, deberá responder de manera inmediata. El administrador cobrará en cuotas mensuales el valor de la reparación de las mismas en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.
5. Se permite el ingreso de niños mayores de doce (12) años al área de gimnasio, quienes deberán estar acompañados por un adulto responsable de su cuidado. Los daños ocasionados por los menores en este espacio, serán resarcidos por sus padres.
6. Los usuarios no podrán retirar por ningún motivo los elementos y maquinarias dispuestos en la zona para las correspondientes actividades.
7. No está permitido utilizar balones de fútbol, voleibol, microfútbol, baloncesto, pelotas de softbol, béisbol, tenis y semejantes al interior del gimnasio. **Falta grave.**
8. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas dentro del gimnasio. **Falta grave.**
9. Está prohibido fumar y consumir alimentos mientras hace uso de las máquinas dispuestas en el gimnasio. **Falta grave.**



Reglamento Interno de Convivencia Reserva de Granada IV Conjunto Residencial



CAPÍTULO XIII - MUDANZAS

1. El propietario de cada 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. En el momento de efectuar la mudanza, se deben presentar los documentos de identificación y, en caso de no tenerlo, presentar el denuncia correspondiente, con el objetivo de validar la información radicada en la carta.
2. Para el proceso de mudanza entrando o saliendo de las instalaciones del conjunto, el residente deberá:
 - a. Solicitar con tres (3) días de antelación a 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 tres (3) 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). En caso de que los daños superen el valor del depósito, el responsable deberá hacerse cargo de los gastos correspondientes. El administrador cobrará en cuotas mensuales el valor de la reparación de los daños en un lapso no mayor a noventa (90) días calendario.

Parágrafo. 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.
3. Toda mudanza deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de tres (3) 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 Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.
Sábado 8:00 a.m. a 12:00 m.
Domingos y Festivos NO se permitirán las mudanzas.

Falta leve.

NOTA 1. El horario establecido incluye el proceso completo de mudanza, si la mudanza llega sobre el horario final, se aplicará automáticamente la sanción económica.

NOTA 2. Dentro del horario de las mudanzas se deberá contemplar la disposición y armado de elementos al interior del apartamento, quedando prohibido ocasionar ruidos fuertes que perturben la tranquilidad y el descanso de los residentes de la copropiedad.



CAPÍTULO XIV - 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.



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial

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 animales 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. La zona exclusiva de mascotas será la ubicada en la parte frontal del edificio del conjunto, la cual colinda con la zona de ciclistas. La asignación de esta zona es temporal y se revisará en asamblea general de copropietarios. **Falta grave.**
5. 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.**
6. 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.**
7. Las mascotas deberán ingresar y salir de la copropiedad por la puerta vehicular.
8. 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.**
9. Están prohibidas las peleas de ejemplares caninos como espectáculo en todo el territorio nacional. (Título XIII. Cap. III Art. 125) **Falta grave.**
10. 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. **Falta grave.**
11. 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. de la ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia.
12. Se prohíbe a los propietarios o tenedores que permitan que sus mascotas utilicen las zonas comunes de la copropiedad para que 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 grave.**
13. Está prohibido el ingreso de mascotas a los salones sociales, recepción y parque infantil. **Falta leve.**
14. 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 leve.**
15. Está prohibido cualquier tipo o acto de maltrato hacia los animales. En caso de presentarse situaciones específicas con relación a este aspecto, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1774 de 2016. **Falta grave.**



Reglamento Interno de Convivencia
Reserva de Granada IV
Conjunto Residencial



CAPÍTULO XV - 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 grave.**
2. Evite la generación de olores desagradables originados por la descomposición de alimentos, basuras y excrementos de los animales domésticos. **Falta grave.**
3. Está prohibido arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes. **Falta grave.**
4. 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.**
5. Está prohibido dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje. **Falta grave.**
6. Está prohibido disponer inadecuadamente de animales muertos no comestibles o partes de estos al interior del conjunto. **Falta grave.**
7. Está prohibido arrojar llantas, residuos peligrosos y escombros en el cuarto de basuras y en las zonas comunes del conjunto. **Falta grave.**
8. 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.**
9. Es deber de los propietarios y residentes hacer la limpieza adecuada al interior de su apartamento, para evitar la proliferación de vectores (moscas, zancudos y roedores, etc.) al interior de sus inmuebles.
10. 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. Estos deben ser llevados al sitio dispuesto para la recolección de basuras. **Falta moderada.**
11. 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 moderada.**
12. 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.**
13. 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.**

RECICLAJE DESDE LA FUENTE

Los propietarios y residentes del conjunto Reserva de Granada IV, en un compromiso individual y de conciencia de cuidado del planeta y la preservación del medio ambiente, se acogerán a la campaña 'Reciclaje desde la Fuente en Nuestra Copropiedad', mediante el proceso de realizar la adecuada separación de los residuos desde la fuente de origen (cada unidad residencial). Con esto, se logra que algunos puedan ser reutilizables, dándoles un nuevo uso o convirtiéndose en materia prima para la fabricación de un nuevo producto.

Los propietarios y residentes serán responsables de realizar de forma adecuada la disposición final de los desechos que produce y depositarlos de acuerdo a las instrucciones suministradas por la Administración de la copropiedad. Se requiere que este proceso se realice de manera consciente



Reglamento Interno de Convivencia Reserva de Granada IV Conjunto Residencial

por las personas que colaboran en los oficios domésticos al interior de las unidades privadas, así como de los menores a su cargo que sean enviados a depositar basuras.

CONTENEDOR	¿QUÉ SON?	¿CUÁLES SON?	¿DÓNDE DEPOSITARLOS?
BLANCO Residuos aprovechables	Son los residuos que por sus características se pueden reutilizar a través de un proceso industrial o casero de reciclaje.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carton ▪ Papel ▪ Plástico ▪ Tetrapack ▪ Vidrio ▪ Metal 	Ducto de basuras Cuarto de basuras
VERDE Residuos orgánicos aprovechables	Son los residuos que se descomponen naturalmente y de forma rápida por acción biológica.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residuos de los alimentos ▪ Restos vegetales de la poda y jardinería ▪ Restos de la carpintería ▪ Heces de las mascotas 	Ducto de basuras Cuarto de basuras
GRIS Residuos no aprovechables	Son los residuos que no ofrecen ninguna posibilidad de aprovechamiento en un proceso de reciclaje o reincorporación en un proceso productivo.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Icopor ▪ Pañales ▪ Toallas higiénicas ▪ Protectores diarios ▪ Papeles con recubrimientos plásticos o metalizados ▪ Cerámicas ▪ Papel carbón 	Ducto de basuras Cuarto de basuras



CAPÍTULO XVI - 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, salvo casos de fuerza mayor; de lo contrario, no se permitirá el ingreso del mismo a la copropiedad.
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.



Reglamento Interno de Convivencia Reserva de Granada IV Conjunto Residencial

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 XVII - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS

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; únicamente se permitirá que un propietario represente como máximo dos (2) apartamentos, incluido el suyo. 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 su cuota de administración vigente.

Parágrafo. Para la inasistencia a las asambleas, se realizará el debido proceso establecido en el CAPÍTULO I del presente documento. Este se realizará de manera inmediata y, el propietario que no asistió a la asamblea ni delegó un poder de representación, deberá presentar un documento formal¹ que soporte la inasistencia a la misma en un término de máximo 3 días hábiles contados a partir de la notificación por parte de la administración del conjunto. De lo contrario, se le aplicará la sanción económica correspondiente.



CAPÍTULO XVIII - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN

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.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

¹ Entiéndase documento formal los siguientes: excusa médica del propietario o familiar de primer grado de consanguinidad menor de edad o adulto mayor; carta de excusa por temas laborales o excusa de la institución educativa de sus hijos, las cuales se deberán presentar en papelería corporativa; o caso fortuito o de fuerza mayor.



Reglamento Interno de Convivencia Reserva de Granada IV Conjunto Residencial

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.

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 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.



CAPÍTULO XIX - 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.