
	<h1>MANUAL DE CONVIVENCIA</h1>	
<p>Un sueño hecho realidad para usted y su familia</p>	<p><i>Sean tolerantes los unos con los otros, y si alguien tiene alguna queja contra otro, perdónense, así como el Señor los ha perdonado a ustedes.</i> Col 3:13</p>	<p>CRA. 5 # 26 -120 FUNZA</p>

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS



“Si Dios no construye la casa, de nada sirve que se esfuercen los constructores. Si Dios no vigila la ciudad, de nada sirve que se desvelen los vigilantes.”

Salmo 127:1

Contenido

INTRODUCCIÓN	4
DEFINICIONES.....	5
CAPÍTULO I.....	7
OBJETIVO GENERAL.....	7
CAPÍTULO II	7
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	7
CAPÍTULO IV	8
RECURSOS Y PATRIMONIO.....	8
CAPÍTULO V	9
LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS, TENEDORES, ARRENDATARIOS Y / O TERCEROS	9
CAPÍTULO VI	14
DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	14
CAPÍTULO VII	15
COMITÉ DE CONVIVENCIA	15
CAPÍTULO VIII	17
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	17
CAPÍTULO IX	19
DEL ADMINISTRADOR.....	19
CAPITULO X	22
SEGURIDAD	22
REGLAMENTO PARA PARQUEADEROS DE VEHÍCULOS, MOTOS Y BICICLETAS	25
CAPITULO XII.....	30
TRASTEOS Y MUDANZAS	30
CAPITULO XIII.....	31
ASEO ÁREAS COMUNES	31
MANEJO DE RESIDUOS.....	32
CAPITULO XIV	33
ZONAS Y BIENES COMUNALES.....	33

CAPITULO XV	34
SALONES COMUNALES	34
CAPÍTULO XVIII	39
SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO A REUNIONES DE ASAMBLEA	42
GENERAL O EXTRAORDINARIA	42
CAPÍTULO XXI	44
ANIMALES DOMÉSTICOS Y MASCOTAS	44
CAPÍTULO XXII	48
CUMPLIMIENTO DE NORMAS	48
TITULO II	49
SANCIONES y/o MULTAS	49
CAPÍTULO XXIII	49
CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN	49
CAPÍTULO XXV	54
SANCIONES	54
CAPÍTULO XXVI	57
DISPOSICIONES FINALES Y REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA	57

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS

INTRODUCCIÓN

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad, tranquilidad y, procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, tenedores, arrendatarios o terceros, residentes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59 y parágrafo del artículo 60 de la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Torres de Zuame Alisos.

Todos los seres humanos tenemos inevitablemente que vivir en sociedad, porque somos seres bio-psico-sociales carentes de lo necesario para poder sobrevivir solos. Vivir en compañía de otros implica el ejercicio de la responsabilidad compartida, para poder tener una convivencia social pacífica, la cual forzosamente se basa en el respeto a la dignidad del ser humano, la propiedad común y los derechos mutuos. La convivencia pacífica se inicia en el núcleo familiar, donde se forman relaciones armoniosas, cooperativas, afectuosas, tolerantes y honestas, que se verán reflejadas en las relaciones sanas con las personas con las que se comparte diariamente. Desde esta perspectiva, es oportuno aplicar la Educación Cívica aprendida desde los grupos sociales, para cumplir con los deberes, respetar las leyes y demás disposiciones y ejercer los derechos comunes, contribuyendo así al bienestar mutuo dentro de la comunidad.

La invitación a los habitantes de una copropiedad es a tener mejores relaciones, haciendo uso de sencillos buenos modales o comportamientos socialmente aceptables, que demuestren cortesía, amor y consideración por los demás. Por ejemplo saludar, dar las gracias, pedir el favor, pedir permiso, ceder el paso o el asiento, poner atención y mirar a quien habla, expresarse sin disgusto ni vulgaridades, entre otros.

La convivencia dentro de las instalaciones del Conjunto Torres de Zuame Alisos, demanda de todos y cada uno de los residentes (copropietarios, tenedores, arrendatarios o terceros), la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, (Ley 675/2001, ley 1801 del 29 de julio de 2016, que reglamenta el Código de Policía, Ley 746 de Julio 19 de 2002) y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

A continuación, presentamos el MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ZUAME ALISOS, que busca dar una directriz a los habitantes de este conjunto, para construir entre todos, un lugar en donde se entretujan relaciones cooperativas basadas en valores como el respeto, la amabilidad, la solidaridad, la sencillez, la humildad, la honradez, la nobleza, para minimizar los conflictos y proteger los bienes comunes.

La convivencia dentro de las instalaciones del CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS, exige de todos y cada uno de los residentes (copropietarios, tenedores, arrendatarios o terceros), la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales, sin vulnerar los derechos ajenos. Estas 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.

El incumplimiento de las normas de convivencia establecidas dentro del presente Manual de Convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al ADMINISTRADOR junto con el COMITÉ DE CONVIVENCIA, o a los órganos administrativos de la copropiedad, como es en este caso el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, antes de acudir de ser necesario, a las autoridades competentes.

La función del Administrador incluye necesariamente, como la de todo líder, educar a su comunidad para minimizar los conflictos y brindar un mejor nivel de vida a sus integrantes.

DEFINICIONES

Para los efectos del presente reglamento se entenderán:

QUE ES EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Es un sistema jurídico que regula el sometimiento de la agrupación a las normas establecidas en la ley.

QUE ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA:

Es la institución jurídica vinculada a la división, organización y administración de los inmuebles y reglamenta la manera en que se divide el inmueble, los bienes comunes y su relación con el resto de los bienes de dominio particular conformado por los copropietarios.

QUE ES REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Son los Estatutos que regula los derechos y obligaciones de cada uno de los copropietarios, arrendatarios o tenedores que hacen parte de la agrupación, establecidos por la ley 675 de 2001.

PROPIETARIO: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, en que recae la titularidad del bien inmueble privado según reposa en reposa en el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble.

COPROPIETARIO: Titular Del derecho de dominio sobre un bien inmueble que forma parte de un Conjunto Residencial sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y como consecuencia tiene derecho sobre los bienes comunes; los cuales le pertenecen pro indiviso con los demás propietarios de bienes privados.

TENEDOR: Persona que tiene el derecho de uso y goce de un bien inmueble que le ha sido entregado por el propietario a cualquier título, mediante documento o no, en el cual conste que media una relación jurídica sustancial entre las partes en virtud de la cual ha recibido la tenencia del aquel, como son: arrendatario, comodatario, quien recibe en anticresis, usufructuario, etc.

TERCERO: Persona ajena al propietario o tenedor que se encuentre transitoriamente dentro de las instalaciones del Conjunto.

PROPIEDAD HORIZONTAL: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas o servicios de uso o utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Art. 3 Ley 675 de 2001.

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Art. 3 Ley 675 de 2001.

BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

PECUNIARIA: Es aquella en la que la prestación a realizar consiste en entregar una suma de dinero.

TITULO I GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETIVO GENERAL

El Manual de Convivencia es una herramienta para garantizar los derechos, deberes, obligaciones y establecer los procedimientos y las sanciones de todos los residentes del Conjunto, utilizado por el Comité de Convivencia, Administrador, Consejo de Administración, copropietarios, tenedores y terceros que fijan las conductas o actos no permitidos, en los que incurran los mismos.

El presente Manual de Convivencia será socializado a los copropietarios quienes recibirán una copia por parte de la Administración y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los tenedores y /o arrendatarios cada copropietario se hará responsable de informar su existencia y garantizar el cumplimiento del mismo ya sea directamente o a través de la inmobiliaria o quien haga sus veces.

CAPÍTULO II

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El Manual de Convivencia del Conjunto Torres de Zuame Alisos, tendrá los siguientes objetivos.

1. Fomentar la seguridad, bienestar y convivencia de los residentes de las unidades de dominio privado que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
2. Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual.
3. Exigir a los copropietarios o a sus representantes el sometimiento a las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto y en las normas que en adelante se establezcan legalmente.
4. Solicitar la intervención del gobierno, la empresa privada u oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que ayuden al bienestar emocional y material de la comunidad.

CAPÍTULO III

NATURALEZA Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1. El Conjunto Torres de Zuame Alisos., ubicado en el municipio de Funza – Cundinamarca, de Propiedad Horizontal, es una entidad civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 2. El domicilio legal del Conjunto Torres de Zuame Alisos es la Carrera 5 No 26-120 del municipio de Funza - Cundinamarca, y será sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 675 del 2001, Código Civil, Código Nacional de Policía y de Convivencia para vivir en paz, reglamento de propiedad horizontal elevado en Escritura Pública N° 5967 del 17 de octubre de 2014 Notaría 68 de Bogotá, y demás normas concordantes y que regulan la materia.

CAPÍTULO IV

RECURSOS Y PATRIMONIO

ARTÍCULO 3. Los recursos del Conjunto Torres de Zuame Alisos, provienen de las cuotas

ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los copropietarios, arrendatarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el conjunto, cuya cuantía es determinada por la **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**, en proporción al coeficiente de la copropiedad, usufructo de parqueaderos comunales destinados para vehículos, motos, bicicletas, los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, fondo de imprevistos, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

ARTÍCULO 4. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y preservación del Conjunto, y con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone, previamente presupuestados y aprobados por la **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 5. El Conjunto Torres de Zuame Alisos tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenados, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines, previamente presupuestados y aprobados por la **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**.

ARTÍCULO 6. El patrimonio del Conjunto Torres de Zuame Alisos, lo constituye los bienes de propiedad común que son necesarios para la existencia, seguridad, conservación y preservación del mismo y que hacen posible su adecuado uso y goce.

CAPÍTULO V

LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS, TENEDORES, ARRENDATARIOS Y / O TERCEROS

Los derechos y los deberes de cualquier copropietario, tenedores, arrendatarios y/o terceros del Conjunto Torres de Zuame Alisos, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos.

Encontramos entonces, que cada copropietario, tenedores, y/o terceros, tendrá sobre su unidad Privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada, a cualquier título. Existen, sin embargo, límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos, especialmente en lo que se refiere al **"USO EXCLUSIVO"** para el que fue construido el inmueble. De esta forma, el apartamento que usted adquirió, no puede destinarlo a oficina o local comercial.

Los copropietarios, arrendatarios o tenedores y/o terceros del Conjunto Torres de Zuame Alisos, tienen derecho de vivir en un ambiente amable, limpio, salubre y estético. Por esa razón la administración, debe exigir permanentemente el cumplimiento de las normas de convivencia contempladas en este Manual y hacer seguimiento a aquellos actores que dentro de las instalaciones de la copropiedad, incumplan con los deberes y obligaciones aquí estipulados.

Es necesario que los copropietarios, arrendatarios o tenedores y/o terceros del Conjunto Torres de Zuame Alisos, comprendan que las normas de convivencia, ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de incidentes, accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos y garantizan la valorización de la copropiedad.

ARTÍCULO 7. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

El Conjunto Torres de Zuame Alisos, establece los siguientes deberes y obligaciones, los cuales son de imperativa observancia y cumplimiento por parte de todos los copropietarios, residentes, proveedores, quien los represente o sustituya, arrendatarios y ocupantes de cada unidad residencial y sus visitantes. Así:

7.1. LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS, RESIDENTES, PROVEEDORES, ARRENDATARIOS Y OCUPANTES DEL CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS.

- 7.1.1.** Hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesaria para brindar de igual derecho a los demás de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.
- 7.1.2.** Participar en la solución de los problemas comunitarios, difundir, divulgar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.
- 7.1.3.** Informar por escrito a la Administración sobre ausencias temporales mayores a tres (3) días con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble; informar por escrito las personas autorizadas para entrar al inmueble durante la ausencia, e informar el nombre y teléfono a quien se pueda llamar en caso de emergencia.
- 7.1.4.** Utilizar los apartamentos del conjunto única y exclusivamente para uso residencial y no podrán destinarlos para usos distintos, bajo ningún concepto.
- 7.1.5.** Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por su actuación culpable (sin intención de causar daño y/o por descuido) y dolosa (con la intención de causar daño), en el ejercicio de los derechos.

- 7.1.6.** Reparar los daños morales y materiales que cause de manera directa o indirectamente a los bienes comunes, estos daños serán valorados y facturados por la Administración, previa notificación por escrito.
- 7.1.7.** Preservar el estilo arquitectónico de las edificaciones manteniendo el diseño de las fachadas y zonas comunes.
- 7.1.8.** Actuar con espíritu de comunidad, respetando los derechos de los demás copropietarios, residentes, visitantes, trabajadores de las empresas contratadas para el servicio de aseo, vigilancia, mantenimiento, etc., del Conjunto Torres de Zuame Alisos.
- 7.1.9.** Cumplir fielmente el reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
- 7.1.10.** Respetar y cuidar los bienes comunes, cooperando con la Administración para el cuidado y buena presentación de los mismos.
- 7.1.11.** Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la Administración, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, las cuales deberán hacerse por escrito o verbalmente guardando la debida compostura y lenguaje apropiado, a través de los canales de comunicación preestablecidos.
- 7.1.12.** Usar adecuadamente la unidad privada, de forma que el peso no supere los estándares calculados por la constructora y que pueda afectar la estructura de la torre.
- 7.1.13.** Garantizar el uso lícito de la unidad privada.
- 7.1.14.** Pagar los daños que por culpa leve, moderada, grave o muy grave le ocasione al patrimonio de algún residente.
- 7.1.15.** Pagar los daños que por culpa leve, moderada, grave o muy grave le ocasione a la copropiedad por algún miembro de su familia o visitante autorizado.
- 7.1.16.** Las familias que tengan niños, jóvenes, personas con algún tipo de discapacidad y adultos mayores, deben responder por su protección dentro del conjunto residencial.
- 7.1.17.** Los padres de familia deberán responder por el comportamiento de los niños y jóvenes dentro de la copropiedad a fin de evitar problemas por mal uso de los bienes comunes, por incumplimiento de las normas o por exhibir inadecuadas relaciones interpersonales.

7.1.18. El propietario o residente, debe utilizar el inmueble con el número de personas para el cual fue creado, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Conjunto.

7.1.19. Aportar a la oficina de administración el certificado de libertad del inmueble no mayor a 30 días con el fin de establecer el nombre del propietario actual, además de eso, debe indicar el nombre y apellidos, números de teléfonos de las personas que habitan el inmueble; para tal fin debe diligenciar un registro de propietarios emanado por la oficina de administración.

7.1.20. En caso de arrendamiento, los copropietarios deben aportar contrato de arrendamiento a la oficina de administración, indicando el nombre y apellidos, teléfonos de las personas que van a ocupar el inmueble, donde debe diligenciar un registro de arrendatarios emanado por la oficina de administración. el copropietario deberá firmar un compromiso con la oficina de administración que el arrendatario conoce y cumplirá las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia.

7.1.21. Pagar cumplidamente las expensas comunes que emana la copropiedad como (ordinarias, extraordinarias o multas), ordenadas en la Asamblea General de Copropietarios.

PARÁGRAFO PRIMERO: los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del conjunto serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establezcan el reglamento de propiedad horizontal.

7.2 OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS, RESIDENTES, TENEDORES:

Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, también son obligaciones de los copropietarios del Conjunto Torres de Zuame Alisos, los siguientes:

7.2.1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria; todos los copropietarios de bienes privados o sus representantes o delegados por medio de poder escrito y firmado.

7.2.2. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás copropietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.

- 7.2.3. Cuidar las jardineras y zonas verdes del Conjunto y cooperar con la Administración para la defensa y buena presentación de los mismos.
- 7.2.4. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración, las cuales deberán hacerse por escrito guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
- 7.2.5. Ejecutar de inmediato en su área privada las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás áreas privadas, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
- 7.2.6. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario.
- 7.2.7. Leer detenidamente el presente Manual de Convivencia y socializarlo con las personas que le arrienda, cede o venda su apartamento

7.2.1 PARA EFECTUAR REPARACIONES O ARREGLOS LOCATIVOS DE LOS APARTAMENTOS, SON OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS, TENEDORES O ARRENDATARIOS CUMPLIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS ANTES DE INICIAR:

1. Solicitar a la oficina de administración el formato de autorización de ingreso para la realización de reparaciones o arreglos locativos del apartamento, informando los nombres y apellidos, números de las cédulas, números telefónicos, de las personas que van realizar la obra, para lo cual se debe diligenciar formato.
2. Cumplir el horario establecido para la realización de las reparaciones o arreglos locativos, el cual comprende de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábado de 8:00 a.m. a 2:00 p.m.
3. Que las reparaciones o arreglos locativos no comprometan la seguridad estructural y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes.
4. Cumplir el protocolo de obra para los apartamentos y áreas comunes entregados por la constructora.
5. Los escombros que quedan con respecto a la reparación o arreglos locativos que hizo al apartamento, debe ser manejado directamente con la empresa municipal de aseo e informar a la administración.
6. No sacar escombros al shut de basuras sin la autorización de la administración, sin que el copropietario que realizó la obra haya acordado con la empresa municipal de aseo el convenio para el retiro de esos escombros.
7. En caso de no cumplir con las normas de reparaciones o arreglos locativos, se considerará como una falta moderada y pagará la cuota que cobra la empresa de aseo por recoger esos escombros.

CAPÍTULO VI

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 8. Son derechos de los propietarios los siguientes:

1. Poseer el presente Manual de Convivencia.
2. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y éste Manual, pero dentro de las limitaciones aquí expresadas, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto.
3. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamientos su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios.
4. Servirse a su árbitro de los bienes comunes incluidos los parqueaderos visitantes siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicios del uso legítimo de los demás residentes.
5. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con voz y voto.
6. Solicitar al Consejo de Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores a las normas de convivencia aquí establecidas.
7. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la ley 675 de 2001, el reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
8. Obtener de la administración la debida información contable contenida en el informe del contador y revisor fiscal, en forma anual, mensual o cuando tengan dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración, en relación del bien común.
9. Ser escuchado por el Administrador dentro del horario establecido para tal fin, o por el Consejo de Administración con cita previa.
10. Que sus derechos de petición o solicitudes elevadas de forma respetuosa, ya sea verbalmente o por escrito ante el Administrador y/o ante el Consejo de Administración, se resuelvan en los términos de ley.

11. Disponer de los diferentes canales de comunicación tales como el correo electrónico, buzón de sugerencias, bitácora de PQRs (Peticiones, quejas y reclamos), whatsapp y atención personalizada.
12. Hacer uso de los bienes comunes, parqueaderos de visitantes, salones comunales cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.
13. Elevar al Administrador y al Consejo de Administración la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario, debidamente fundamentada.

CAPÍTULO VII

COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 9. DEFINICIÓN. El Comité de Convivencia no es un órgano administrativo y no hace parte del Consejo de Administración, ya que su única función es la de colaborar junto con la administración del Conjunto Torres de Zuame Alisos en la solución de controversias que pueden surgir con ocasión de los conflictos que se presenten entre los copropietarios, arrendatarios o tenedores de bienes privados y los órganos de Administración, ya como JUEZ DE PAZ es presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir los problemas y a fortalecer las relaciones e interpretaciones de este manual sin perjuicios de la competencia propia de las autoridades.

Este Comité, tiene como misión fortalecer las relaciones de vecindad buscando fórmulas de convivencia y de solución de conflictos, orientadas a solucionar las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, sus consideraciones deberán constar en actas suscritas por las partes y por los miembros de Comité de Convivencia.

PARÁGRAFO 1. Los miembros del Comité de Convivencia se postularán voluntariamente y serán elegidos por la **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS** para un periodo de un (1) año o antes y será integrados mínimo por tres (3) copropietarios.

PARÁGRAFO 2. El comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

ARTÍCULO 10. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

1. Como Juez de paz es la de conciliar los conflictos que se presenten entre los residentes del conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro

órgano de dirección o control de la persona Jurídica, debido a la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.

2. Adelantar programas y actividades de integración de la comunidad, para este efecto informará al administrador y al Consejo de Administración del Conjunto con una anticipación no inferior a 30 días sobre las actividades que se puedan adelantar y la justificación para ello.
3. Promover el bienestar de la comunidad mediante la verificación e información al Administrador de situaciones que puedan afectar la seguridad y la tranquilidad de los residentes.
4. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el Comité de Convivencia intentará conciliar entre las partes, por primera y única vez, frente a la misma conducta u omisión.
5. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía y de convivencia vigente al momento de la realización de la conducta u omisión objeto de sanción.

ARTÍCULO 11. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de conflictos que se presenten entre los copropietarios o arrendatarios de bienes privados del Conjunto Torres de Zuame Alisos y los órganos de control existentes del mismo, debido a la aplicación o interpretación de este Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

1. **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de las relaciones cotidianas en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia, el cual presentará 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. Su participación en este Comité será ad-honorem.
2. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

ARTÍCULO 12. Una vez surgido un conflicto, la persona interesada puede presentar una solicitud verbal o escrita de intervención del Comité de Convivencia a la oficina de administración o correo

electrónico zuamealisos@gmail.com, y/o demás canales de comunicación que se creen para tal fin, para que proceda de conformidad con lo indicado en el presente Manual.

ARTÍCULO 13. Para la efectividad de las funciones del Comité de Convivencia, el Administrador dispondrá las adecuaciones físicas para celebrar las conciliaciones, mediaciones e intervenciones entre las partes, previa solicitud escrita que efectúe el precitado Comité con indicación de la fecha y hora de la celebración.

CAPÍTULO VIII

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 14. Los miembros de **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** del Conjunto Torres de Zuame Alisos, se postulan voluntariamente y serán elegidos por la **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS** para un periodo de un (1) año o antes y será integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados, elegidos por la Asamblea General de copropietarios.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los miembros del Consejo ejercerán su cargo Ad Honorem. |

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los copropietarios que hagan parte del consejo de administración, deben **estar al día en sus expensas comunes** (ordinarias, extraordinarias o multas) con la administración, de lo contrario no pueden hacer parte de este grupo administrativo.

PARÁGRAFO TERCERO: Ningún arrendatario, tenedor o tercero pueden hacer parte del Consejo de Administración o presidir alguna asamblea.

PARÁGRAFO CUARTO: La función de los miembros del consejo de administración es únicamente la de aconsejar al administrador y en ningún momento pueden llegar a coadministrar, en caso de hacerlo entrará a responder por DOLO Y CULPA.

ARTÍCULO 15. Quórum y Mayorías. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

ARTÍCULO 16. Los miembros del Consejo deben tener la Autoridad Moral suficiente para poder representar dignamente a la comunidad de copropietarios que los ha elegido, motivo por el cual, además de las funciones señaladas en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se referencian las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al Administrador, para períodos determinados, artículo 50 de la ley 675 de 2001.
2. Vigilar que el Administrador cumpla los preceptos y decisiones de la Asamblea General de Propietarios.
3. Actuarán siempre en función del bien común.
4. Deben haber observado siempre una conducta impecable y deben caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de todas las normas del Reglamento de propiedad Horizontal y el presente Manual.
5. No pueden ser parientes del Administrador ni del Revisor Fiscal, ni tener negocios con ninguno de ellos, para garantizar la independencia y autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.
6. No podrán desempeñar ningún cargo remunerado en la copropiedad, simultáneamente con el ejercicio como consejeros, ni mucho menos como empleados o contratistas de la administración.
7. Deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran en sus determinaciones.
8. Deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extraordinarias, cuota de parqueadero de vehículos, motos, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.
9. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.
10. Imponer las sanciones y multas respectivas, siempre y cuando se haga el debido proceso para que el administrador proceda a ejecutarla.

CAPÍTULO IX

DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 17. Además de las funciones señaladas en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se señalan las siguientes:

1. Cumplir los preceptos y decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.
2. Acatar y ejecutar las decisiones del Consejo de Administración.
3. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la Asamblea General de Propietarios, el administrador debe poner a disposición de los copropietarios del Conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los copropietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.
4. Actuará siempre en función del bien común.
5. Deberá observar siempre una conducta impecable y debe caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de toda la ley 675 de 2001, normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia.
6. No puede ser pariente del Revisor Fiscal, ni tener negocios con él, para garantizar la independencia y autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.
7. No podrán desempeñar ningún cargo remunerado en la copropiedad, simultáneamente con el ejercicio de la Administración.
8. Deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyencien sus ejecuciones.
9. Si el Administrador es propietario o su delegado o residente del Conjunto, deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, antes y durante su nombramiento, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extraordinarias, cuota de parqueadero de vehículos, motos, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.

10. Si el Administrador es propietario de las unidades privadas respectivas, o su delegado o residente debe acreditar ante el Consejo de Administración mensualmente, el pago de cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extras, cuota de parqueadero de vehículos, motos, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.
11. Dar respuesta oportuna a cada derecho de petición elevada por los copropietarios sus delegados o residentes.
12. Someter a consideración del Consejo de Administración, los estados financieros de forma mensual, junto con los extractos bancarios.
13. Coordinar junto con el Consejo de Administración, los días y horas de atención a los copropietarios, tenedores o terceros y residentes; y cumplirlo a cabalidad.
14. Rendir informes mensuales al Consejo de Administración sobre las tareas, pagos, estado de cartera y actividades realizadas.
15. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
16. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de copropietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto.
17. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de copropietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
18. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
19. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

- 20.** Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los copropietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
- 21.** Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de copropietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- 22.** Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
- 23.** Notificar a los copropietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de las obligaciones.
- 24.** Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- 25.** Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
- 26.** Las demás funciones previstas en la presente ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Copropietarios.
- 27.** Ejecutar las sanciones que se hubieran establecido por el Consejo de Administración con el debido proceso.
- 28.** Cumplir con las actividades programadas con el Consejo de Administración en las fechas estipuladas mes a mes.
- 29.** Realizar arreglos o mantenimientos en el conjunto e informar a los Copropietarios y generar protocolos de seguridad para evitar accidentes.
- 30.** Señalizar las zonas de acuerdo al riesgo para los menores de edad, adolescentes, adultos mayores y personas en condición de discapacidad.
- 31.** Generar un calendario de mantenimiento a las zonas comunes.

32. Señalizar en las secciones infantiles el límite de edad para el uso de los juegos de la copropiedad.
33. Prohibir a los niños y adolescentes jugar en la zona de parqueo y puntos fijos.
34. Administrar el Sistema de Gestión, Seguridad y Salud en el Conjunto.

CAPITULO X

SEGURIDAD

ARTÍCULO 18. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Obtener la autorización previa del residente para el ingreso de sus visitantes; el portero se asegurará de quien concede la autorización de ingreso sea residente del inmueble. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona no residente sin identificación plena.
2. Impedir la entrada de vehículos de servicio público, carros escolares, exceptuando casos de incapacidad del residente. Los taxis autorizados para entrar al Conjunto deben llegar sólo hasta la zona de parqueo frente a la entrada de la torre.
3. Revisar los baúles de los vehículos de residentes a la salida y los vehículos de los visitantes al ingreso y a la salida del Conjunto Residencial.
4. Impedir el ingreso de vendedores ambulantes y promociones.
5. Obtener autorización directa del residente o quien lo represente para el ingreso de domicilios y servicios.
6. Impedir el ingreso a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Los empleados de las empresas de servicios públicos deben ser acompañados por personal de seguridad del Conjunto a las unidades para la verificación de daños. A estos empleados se solicitará la identificación de la empresa respectiva por parte del personal de vigilancia del Conjunto y debe quedar consignado en la bitácora de la portería.
7. Impedir el ingreso a la caseta de la portería, de personal diferente a vigilantes o de la Administración.

8. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la Administración. (Y del consejo para realizar auditorías de gestión)
9. Informar al propietario respectivo en caso de encontrar un vehículo parqueado con las puertas sin seguro, ventanas abiertas, etc. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
10. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería joyas, dineros, llaves, objetos de valor u otros.
11. El guarda no está autorizado para permitir el acceso de los residentes a los contadores de la luz, contadores de gas, cuarto de máquinas a no ser que exista autorización por parte de la administración o vaya acompañado de un funcionario autorizado.
12. Revisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retiren personas ajenas al Conjunto (visitantes, empleados de empresas de servicios públicos o empresas prestadoras de servicios a los residentes, etc.).
13. El guarda está autorizado para revisar cualquier bolso, paquete, tula, bolsa o maletín de personas que se sorprendan deambulando por las zonas comunes del Conjunto.
14. El guarda no está autorizado para llevar paquetes, bolsas o mercados a los apartamentos.
15. Consignar en la minuta de convivencia, cualquier evento y/o conducta que atente contra la sana convivencia de la comunidad, suministrando el detalle necesario para que la Administración pueda gestionar el caso reportado.
16. El Conjunto Residencial y la Administración no se hace responsable por los préstamos de dinero o negocios que se celebren entre los residentes, los guardas de seguridad y empleados de servicios generales.
17. No se permitirá ni responderá por artículos de cualquier índole que sean dejados en el parqueadero, pues éste sólo está destinado para los vehículos, en los sitios que han sido asignados.
18. No se permitirá ni responderá por bicicletas, triciclos, coches, materas, ni ningún otro objeto que sea dejado en áreas comunes; para el caso de las bicicletas únicamente en el sitio autorizado para éstas.
19. No están permitidas las visitas al guarda de seguridad, ni corrillos en la Caseta de portería o entrada del Conjunto.

20. No se permitirá la salida de electrodomésticos o muebles sin la autorización previa por escrito del residente, dirigida al Administrador. En caso contrario el portero deberá registrar en la minuta, nombre del residente que retira y hacer firmar.
21. El guarda estará pendiente de lo que sucede dentro del conjunto, por medio de las cámaras y rendirá un informe escrito en caso de presentarse una falta de tipo leve, moderada, grave o muy grave a la vez que registrará el hecho en la minuta; esto se hará en el momento que suceda la falta.

La administración promoverá campañas de enseñanza para estos casos

PARÁGRAFO 1. En todo caso, si fuere necesario modificar la reglamentación aquí establecida, el Consejo de Administración queda facultado de acuerdo a lo establecido por la Asamblea General de Copropietarios para efectuar dichas modificaciones, sobre bases debidamente justificadas.

PARÁGRAFO 2. EVACUACIÓN EN CASOS DE EMERGENCIA: Las siguientes son algunas de las instrucciones que se deben seguir en caso de evacuación conforme al sistema de gestión, seguridad y salud en el trabajo:

- a) Interrumpa la labor que está realizando.
- b) Salga de la unidad privada.
- c) Descienda por las escaleras con cuidado y en orden.
- d) Dele prioridad a mujeres, niños y adultos mayores
- e) Trate de conservar la calma.
- f) No grite; el gritar produce pánico.
- g) Busque el sitio de concentración que se haya señalado previamente.
- h) Si alguna persona se cae, ayúdele a levantar.
- i) Aléjese de ventanas, espejos y artículos de vidrio que puedan quebrarse.
- m) Transite con precaución si encuentra cables, postes, árboles, ramas y de cualquier otro objeto que pueda caer.
- n) Evite usar elementos que produzcan fuego
- o) Colabore con el personal de Bomberos, Cruz Roja, Defensa Civil, Brigadas de Seguridad y atienda sus instrucciones.

CAPITULO XI

REGLAMENTO PARA PARQUEADEROS DE VEHÍCULOS, MOTOS Y BICICLETAS



ARTÍCULO 19. Los parqueaderos son de uso comunal y como tal deberá cumplir lo estipulado en el presente Manual de Convivencia.

1. No se deben estacionar vehículos o Motos sobre las vías, prados y andenes del Conjunto, ni en los sitios donde haya señales que prohíban parquear.
2. No se deben estacionar vehículos, Motos, bicicletas etc. en los parqueaderos señalizados para discapacitados, son de uso exclusivo de esta población o en situación de emergencia para vehículos en prestación de servicio para tal fin como; ambulancias, defensa civil, medicina domiciliaria etc.
3. Está terminante prohibido el parqueo de vehículos de mudanzas en la entrada que de acceso al parqueadero. Esta acción impide el acceso e ingreso libre de los vehículos al conjunto.
4. Los parqueaderos para vehículos y motos serán reasignados cada 6 meses siempre y cuando la demanda supere la oferta, con el propósito de que todos los copropietarios y residentes tengan acceso a los mismos de forma igualitaria dando prioridad a los propietarios residentes, seguidos de los arrendatarios o tenedores y luego de propietarios no residentes. Se debe ocupar expresamente el parqueadero que le ha sido asignado tanto vehículos como motos. (Se debe estacionar en reversa para vehículos y de frente para motos).
5. Los copropietarios, arrendatarios o tenedores que no se encuentren al día con las expensas comunes, es decir cuotas ordinarias y extraordinarias no tendrán derecho a participar del sorteo del uso o en su defecto la asignación en caso que la oferta no supere la demanda de los parqueaderos comunales.

6. Los copropietarios, arrendatarios o tenedores que le sean asignados parqueaderos comunales deben pagar una cuota por parqueadero que establecerá el valor la asamblea General de Copropietarios.
7. Los Copropietarios, arrendatarios o tenedores, deben estar al día en el mes vigente de lo contrario, perderán el derecho del uso del parqueadero y se harán acreedores a una sanción (no pecuniaria) por término de un mes y tendrán que someterse nuevamente al sorteo o la asignación estará sujeta a disponibilidad.

PARÁGRAFO. Si vuelve a incumplir se hará acreedor a una sanción por el término de seis meses.

8. En caso que los copropietarios, arrendatarios o tenedores incumplan con el pago de expensas comunes, perderán el derecho al uso del mismo y este será reasignado a quien lo solicite y cumpla los requerimientos.
9. Los copropietarios arrendatarios o tenedores, que tengan parqueaderos comunales asignados y que se encuentren en mora con las expensas comunes es decir cuotas de administración, extraordinarias etc. automáticamente perderán el cupo del parqueadero asignado.
10. La administración sólo asignará un parqueadero comunal por apartamento.
11. Los Copropietarios deberán abstenerse de suscribir contratos de arrendamiento con parqueadero incluido.
12. Las zonas de parqueo no podrán tener destino diferente en cuanto a su uso, tales como reuniones, juegos infantiles como bicicletas, motos, patines, o juegos de pelotas, balones, etc.
13. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas, microbuses y en general todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, a la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 3.50 metros de altura o de servicio público bien sea de pasajeros o carga.
14. Ningún vehículo debe estar estacionado en las zonas de tránsito ni maniobrar frente a las celdas de parqueo, esta práctica obstaculiza la libre movilidad de los vehículos que hacen uso del parqueadero.

15. Todo motociclista al ingresar y salir se quitará el casco; y los conductores de vehículos deberán bajar el vidrio para ser identificados por la cámara.
16. Si un copropietario, arrendatario o tenedor posee dos vehículos, puede acceder solo a un parqueadero comunal.

PARÁGRAFO. De acuerdo a lo estipulado por la Asamblea General de Copropietarios el uso comunal de los parqueaderos quedó estipulado de la siguiente manera. A continuación se clasifican los usuarios de parqueadero comunal según el caso:

Cuota Preferencial: Aplicará para aquel copropietario, arrendatario o tenedor que se encuentre al día por todo concepto.

Cuota Sancionatoria: Aplicará para aquel copropietario, arrendatario o tenedor en las siguientes situaciones:

1. Que **NO** se encuentre al día por todo concepto y que mantenga su vehículo al interior de la copropiedad,
2. Vehículos que estén en estado de abandono.
3. Vehículos que aunque estén al día no tengan movimiento regular.

Cuota Plena: Para aquel copropietario, arrendatario o tenedor, que desee obtener un segundo cupo dentro del parqueadero comunal.

17. Por el segundo vehículo se cobraría una cuota plena según lo aprobado por asamblea. (sujeto a disponibilidad).
18. Los parqueaderos que no se encuentren asignados por ausencia de demanda o por incumplimiento de pagos, podrán ser utilizados como parqueaderos de visitantes y deberán ser señalizados para conocimiento de toda la copropiedad.
19. El uso y tarifa de los parqueaderos de visitantes estará sujeta a los requerimientos impuestos por la administración.
20. En caso de que algún copropietario, arrendatario, tenedor y/o tercero, se apropie de un parqueadero comunal, el administrador instaurará la demanda ante las autoridades respectivas, prohibiendo el acceso del automotor a las instalaciones del Conjunto Torres de Zuame Alisos, en forma definitiva.
21. Los copropietarios, arrendatarios, tenedores y/o terceros que no se encuentran al día con las expensas comunes (ordinaria o extraordinaria), no tendrán derecho al uso de parqueadero de visitantes dentro de las instalaciones del Conjunto Torres de Zuame Alisos.

22. Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.

PARÁGRAFO: El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

23. Todo vehículo deberá permanecer cerrado y con seguro; se debe evitar dejar paquetes a la vista o elementos de valor que sean llamativos, en su interior.
24. En caso que la copropiedad acceda a un sistema automatizado de puertas vehiculares y peatonales, la administración hará entrega de los medios respectivos (tarjetas y tags); estos medios serán de uso exclusivo e intransferible del beneficiario.
25. En caso de pérdida se debe reportar inmediatamente al servicio de seguridad de la copropiedad para que el dispositivo sea bloqueado. De omitirse este paso se verá expuesto a sanciones y /o multas por poner en riesgo la seguridad de la copropiedad.
26. En caso de pérdida de los dispositivos de activación del sistema automatizado de puertas vehiculares y peatonales, el copropietario, arrendatario o tenedor debe radicar un oficio explicando la situación y solicitando un nuevo dispositivo; la administración tramitará dicha solicitud y hará el cobro respectivo

PARÁGRAFO 1. En todo caso, si por causa de cambios en procedimientos originados en adelantos técnicos, fuere necesario modificar la reglamentación establecida, el Consejo de Administración queda facultado para efectuar dichas modificaciones, sobre bases debidamente justificadas.

PARÁGRAFO 2. Ocasionalmente con motivo de una celebración especial, el Consejo de Administración, autorizará el uso temporal de los parqueaderos de visitantes, para fines distintos.

ARTÍCULO 20. Los propietarios y tenedores de vehículos **deberán abstenerse** de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados de acuerdo con el presente Manual.

1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo; sólo se permitirán los trabajos necesarios para desvararse dentro de la propiedad cualquiera que sea el medio que emplee.
2. Lavar los vehículos.

3. Arrojar desperdicios en zonas comunes o parqueaderos.
4. Suprimir el tubo de escape de gases.
5. Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen
6. Dar manejo al parqueadero como si fuera propio, es decir, arrendarlo o permitir el parqueo de visitantes.
7. Manchar el piso de los parqueaderos con goteo permanente de aceite, grasa o pintura u otro elemento. Si ello ocurre, deberá proceder de inmediato a su limpieza **y/o reparación**; en caso de no hacerlo, el Administrador ordenará la limpieza **y/o reparación**, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
8. Sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.
9. Utilizar como parqueadero zonas de circulación vehicular, espacios no demarcados para ello, con excepción de fuerza mayor o en caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas o espacios vecinas no habilitadas y las áreas de circulación.
10. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el presente Manual. el Consejo Administración definirá el tipo de sanción según la afectación.
11. Activar la alarma de su vehículo cuando ésta esté defectuosa o sensible.
12. Utilizar el parqueadero de visitantes para aspirar, lavar o limpiar los vehículos.
13. Circular en el Conjunto a más de 5 kilómetros por hora.
14. Utilizar los parqueaderos como depósito, (cajas, trasteos, escombros y similares).
15. Dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables.
16. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave.

ARTÍCULO 21. Daños Ocasionados por Vehículos, Motos y Bicicletas a Bienes de uso Común o a Terceros:

1. Cualquier daño o perjuicio a las instalaciones del Conjunto Residencial, será informado al Administrador por el causante o la seguridad: en caso de renuencia por parte del responsable del daño a reparar y/o indemnizar el perjuicio causado, el Administrador acudirá a las autoridades judiciales o de policía a fin de que se restablezca el daño. Ahora bien, si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, éste podrá acudir ante las autoridades competentes con el fin de iniciar la respectiva acción para el restablecimiento de su derecho.
2. La zona de parqueadero es de uso exclusivo para los vehículos o Motos, de tal forma, que los daños ocasionados por los niños a los vehículos o Motos allí parqueados, productos de los juegos con balones, bicicletas, patinetas u otros, serán directamente responsabilidad de los padres del menor causante del daño, y como tal, se deberá compensar o retribuir lo dañado.
3. Se prohíbe Montar en bicicletas dentro del conjunto residencial, pasillos, jardines etc.

CAPITULO XII

TRASTEOS Y MUDANZAS

ARTÍCULO 22. Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la Administración de la Unidad, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la Administración con tres (3) días de anticipación, determinando con exactitud el día y la hora en que se va a efectuar el trasteo previa cancelación de las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias y multas, hasta el mes en que se efectúe la mudanza. Con la comunicación se deberá dejar un depósito por la suma de tres salarios mínimos legales diarios (ajustados al múltiplo de cincuenta mil más cercano), como depósito para responder por los daños que se causen a las zonas comunes o propiedades privadas del conjunto. Este depósito será reembolsado el mismo día, una vez se constate que no se ha causado ningún daño a las zonas y/o propiedades antes mencionadas.

El ingreso o salida de mudanzas sólo se podrá realizar de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y sábados de 8 a.m. a 2 p.m.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los copropietarios, arrendatarios o tenedores que no están al día con el pago de las cuotas de Administración no tendrán autorización para ingresar o retirar trasteos hasta cuando no tenga su paz y salvo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para ser retirado del conjunto todo electrodoméstico o enseres deberán contar con autorización escrita por el residente en el respectivo formato.

PARÁGRAFO TERCERO. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá arreglar el daño.

CAPITULO XIII

ASEO ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 23. Es obligatorio cumplimiento:

1. Las basuras deben ser clasificadas y colocadas en bolsas, debidamente cerradas para su tratamiento ecológico y depositadas en el shut de basuras.
2. No se debe dejar cajas, bolsas, periódicos u otros objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes. Estos materiales se dejarán en el cuarto de basuras asignado.
3. Queda prohibido al personal de aseo y todos guardar en los espacios designados para su uso armas, joyas, dineros o cualquier paquete de terceros. De igual forma queda expresamente prohibido el ingreso a estos sitios de personas no autorizadas.
4. Los residuos propios de remodelaciones o reparaciones al interior de los apartamentos deben ser retirados por el propietario o arrendatario del mismo. En ningún caso se permite depositar escombros en el shut o dejarlos en la zona de material reciclable. El incumplimiento de esta medida ocasionará sanciones.
5. Queda prohibido colocar las basuras al lado de los apartamentos o en las zonas comunes y/o arrojar las basuras del interior del apartamento a las zonas comunes.
6. No se deben arrojar telas, seda dental, materiales duros o insolubles, tierra, arena y demás elementos que puedan obstruir cañerías, lavamanos, lavaplatos o servicios

sanitarios, como destapar cañerías con productos químicos que las obstruyan, inutilicen o dañen.

7. Con el propósito de fomentar la salubridad en todo El Conjunto Torres de Zuame Alisos., la Administración promoverá por escrito la celebración, al menos una vez al año, de una jornada de fumigación. La cual estará a cargo de una empresa especializada y la fumigación de cada apartamento, será contratada y su costo asumido en forma directa por cada propietario o residente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los jardines, los pasillos y escaleras de los edificios, parqueadero y parque infantil hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado. Por lo tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales, muebles y enseres.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Está prohibido fijar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas, así como en las puertas de acceso a las torres o en las carteleras comunes.

MANEJO DE RESIDUOS

GRIS	Naranja	VERDE	AMARILLO	AZUL	Rojo
Desechos en general	Orgánica	Envases de vidrio	Plástico y envases metálicos	Papel	Hospitalarios infecciosos

 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl
 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl	 www.desechos.cl

PARÁGRAFO TERCERO: Las multas y sanciones que se establecen para este capítulo son de alto impacto a la comunidad y serán de estudio del Consejo de Administración para fijar el tipo de sanción.

CAPITULO XIV

ZONAS Y BIENES COMUNALES

ARTÍCULO 24. Los residentes deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones por parte de su grupo familiar y sus invitados:



1. Limitar el uso de las zonas comunes a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal; por lo tanto, se prohíbe colgar o poner a secar ropa, tapetes, zapatos, etc., en escaleras, entradas y ventanas.
2. Preservar los jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de energía, tableros de servicios públicos, zonas sociales, bancas, juegos infantiles, canecas y avisos.etc.
3. Mantener el aseo de las zonas comunes. No arrojar basuras, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillo, hall, jardines, parque infantil, parqueadero, etc.
4. Es responsabilidad de los padres que los niños menores de 6 años que estén en las zonas comunes, deben estar acompañados por mayores responsables encargados de cuidarlos.
5. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
6. Velar porque su grupo familiar (hijos) no juegue a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes, para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 8:00 p.m. y antes de las 6:00 a.m.
7. Está prohibido utilizar las escaleras como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
8. Está restringido tener dentro de las unidades residenciales animales como perros peligrosos, animales salvajes o prohibidos por la Sociedad Protectora de Animales etc., que atenten contra la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
9. Los juegos infantiles únicamente podrán ser utilizados por niños hasta los 8 años de edad.

10. Las áreas comunes de la copropiedad no pueden ser alteradas modificadas etc. por los copropietarios, arrendatarios, tenedores y/o terceros, sin la autorización impartida por la Asamblea General de Copropietarios.
11. Los copropietarios, arrendatarios, tenedores y/o terceros que modifiquen alteren las áreas comunes etc., serán acreedores a una demanda judicial y una sanción pecuniaria por parte de la administración la cual será de dos a tres SMLV, dinero que se destinará para dejar nuevamente esa área común en las condiciones en las que se encontraba.

CAPITULO XV

SALONES COMUNALES

Los salones comunales son como su nombre lo indica, salones para el uso exclusivo de la comunidad, específicamente de los residentes de nuestro Conjunto. Estos se denominan según el uso previsto para los mismos, así: Sociales, Juegos, Negocios, Estudio, etc.. El uso de estos salones se rige por normas generales o específicas según el caso.

ARTÍCULO 25. Normas Generales:

1. Todo copropietario tendrá derecho en cualquier tiempo a usar el salón comunal, la aprobación de la solicitud estará sujeta a disponibilidad. Si un copropietario ya ha usado el salón y desean hacer una nueva reservación, se tendrá que dar prioridad a quien no lo haya utilizado. (siempre y cuando se encuentre al día en expensas comunes.)
2. Está prohibido el uso de los salones para propósitos diferentes a los especificados en la solicitud inicial.
3. No se alquilará ningún salón para realizar eventos con fines lucrativos, excepto los organizados por el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia con fines benéficos para la comunidad.
4. El usuario se compromete a conservar el estado físico de los elementos y la infraestructura del salón. Cualquier daño ocurrido será responsabilidad del residente usuario, directo o indirecto (daños causados por menores o invitados a su cargo) quien responderá por el valor de los daños causados.

5. Al momento del alquiler, el residente usuario directo o indirecto deberá dejar un depósito por el valor fijado por la administración, con el fin, de garantizar el buen uso del salón y como garantía por los daños que puedan suceder durante la reunión; si los daños son superados a este depósito, el excedente será cobrado al responsable en la cuenta de cobro de Administración.
6. Está prohibida la entrada de mascotas.
7. Los horarios de uso serán los acordados con la administración. Estos horarios podrán ser modificados sólo por el administrador con el aval del Consejo de Administración, por razones debidamente justificadas.

ARTÍCULO 26. Normas Específicas:

1. Salones sociales:
 - Salón Social Piso 2, Gimnasio
 - Salón Social Piso 3, Capacidad 60 personas
- a) Para su uso es necesario adelantar los trámites de alquiler ante la Administración, con quince (15) días mínimo de anticipación a la fecha del evento, indicando el número de personas. El salón se podrá reservar con mayor anticipación para eventos especiales tales como matrimonios, grados y primeras comuniones.
- b) El usuario residente y la administración firmarán un documento de compromiso formal asimilable a un contrato civil.
- c) El valor del alquiler será el acordado en la asamblea ordinaria de propietarios y se deberá consignar en la cuenta del conjunto según especificaciones del administrador.
- d) El costo de alquiler del salón y el depósito establecido deben ser cancelados mínimos 5 días antes de la fecha del evento; si no se hiciere, el Administrador podrá adjudicar el salón a otro usuario que haya hecho su solicitud escrita para ese día y haya cumplido con los requisitos exigidos.
- e) Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la Administración con una antelación mínima de cinco (5) días a la fecha de su realización; en caso contrario, se retendrá el 100% del valor del alquiler.
- f) La entrega del salón se hará mediante inventario firmado, que detalla la cantidad y estado físico de los elementos e infraestructura del mismo y perfectamente aseado. En caso de no entregarlo aseado se cobrará el valor estipulado por la administración para tal efecto.
- g) La devolución del salón se hará igualmente con base en inventario firmado al vigilante de turno, a la terminación del evento.

h) Horario de uso:

- Domingos, Lunes, Martes, Miércoles, Jueves y festivos: 12:00 AM – 9:00 PM
 - Viernes, Sábados y Días Previos a Festivos extraordinarios: El horario se extiende hasta la 1:00 AM
 - La hora tope para toda reunión los días domingo será 9:00 PM, exceptuando la noche anterior a día festivo, cuyo horario se extenderá como los viernes y los sábados.
- i) Siempre que se usen elementos electrónicos de amplificación, el residente estará en la obligación de disminuir el volumen entre las 9:00 p.m. y la 1:00 a.m.
- j) El residente usuario del salón está en la obligación de hacer el listado de invitados al portero de turno está en la obligación de dejar pasar sólo aquellos invitados incluidos en dicha lista. Excepción a esta regla se permitirá solo con la presencia física del residente en la portería.
- k) El uso del gimnasio estará sujeto al Reglamento existente el cual se encuentra ubicado a la entrada del mismo.
- l) El costo de alquiler del gimnasio debe ser cancelado mensualmente.

ARTÍCULO 27. Sanciones por el Incumplimiento de las Condiciones de uso de Los Salones Comunales:

1. Llamado de atención por escrito.
2. Pérdida del derecho del uso del salón comunal hasta por tres meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho hasta por un año.
3. Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite. En este caso las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.
4. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración se reserve el derecho de negar futuros alquileres o dar por perdido el depósito al residente que las ha infringido.

CAPÍTULO XVI

FALTAS

ARTÍCULO 28. Las faltas son consideradas como las conductas que afectan el normal desarrollo

de las actividades y relaciones de la Comunidad que integra la Copropiedad y que van en contravía del Reglamento Interno y del presente Manual de Convivencia. Al sancionar una falta se debe determinar la naturaleza de la misma y sus consecuencias, las circunstancias en que se produjo, los motivos que determinaron dicha conducta y las condiciones personales de dicho infractor. Con base en estos criterios las faltas se clasifican en leves, moderadas, graves y muy graves.

DETERMINACIÓN DE LAS FALTAS

1. El incumplimiento que da lugar a la falta se justifica cuando se comete:

1.1 Por acción deliberada o intencional.

1.2 Por no cumplimiento de las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia, que no lo exime de responsabilidad.

2. Para efectos de la sanción, las faltas se consideran:

- a) **LEVES:** son aquellos comportamientos que comprometen las normas básicas de convivencia y afectan en forma mínima el normal desarrollo de las actividades y relaciones de la Comunidad que integra la Copropiedad.
- b) **MODERADA:** Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.
- c) **GRAVE:** La constituyen conductas contrarias a la sana convivencia, tales como insultos o amenazas acompañados de expresiones desafiantes, despectivas o discriminatorias; catalogados dentro de los que atentan contra la integridad moral, física o psicológica de los residentes, donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos para la conciliación.
- d) **MUY GRAVE:** Son faltas muy graves cualquier acto que atente contra los derechos fundamentales, consagrados en la constitución política y que están tipificados como delitos por la Ley. Además de los que atenten contra los bienes comunes del conjunto residencial, donde se deba solicitar además de la presencia de los entes policivos, los entes judiciales.

3. Serán criterios para determinar la gravedad del incumplimiento:

a) El grado de culpabilidad.

b) El grado de perturbación a la comunidad, la alteración de las condiciones de tranquilidad y poner en riesgo a la comunidad.

REINCIDENCIA

1. En una falta leve, la convierte en una falta moderada.
2. En una falta moderada, la convierte en una falta grave.
3. En una falta grave, la convierte en falta muy grave, amerita revisión por parte del Consejo, quien analizará la situación y evaluará la necesidad de interponer una querrela policial.

FALTAS CONTRA BIENES COMUNES (se consideran Graves o muy Graves)

ARTÍCULO 29. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad.

ARTÍCULO 30. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. En el caso de que los jardines y faroles, tanto de zonas privadas como de uso común, sean dañados, quien ocasione el perjuicio deberá responder por éste.

PARÁGRAFO. Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

ARTÍCULO 31. Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes. Si se requiere realizar modificación a una zona común, se debe hacer la solicitud y ésta debe ser aprobada por la Asamblea General de Copropietarios, de acuerdo a lo establecido en la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO XVII

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD Y LA SALUBRIDAD (se consideran muy Graves)

ARTÍCULO 32. Los Copropietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del conjunto.

ARTÍCULO 33. Ocasionar daños, sustraer o destruir elementos de comunicación, elementos de videovigilancia, sensores, luminarias y demás aparatos destinados a la seguridad y servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 34. El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier infracción o delito respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 35. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los servidores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

ARTÍCULO 36. Se considerará como falta grave, que los dueños de mascotas permiten y consientan que sus animales realicen cualquier desecho fisiológico o generen daño alguno en las zonas comunes o en el área privada de otros residentes.

ARTÍCULO 37. Se considera falta grave consumir bebidas alcohólicas y/o sustancias alucinógenas en las zonas comunes de la copropiedad, para el caso del cigarrillo y el tabaco no se permite consumirlo en sitios cerrados, pasillos o plazoletas de las áreas comunes.

ARTÍCULO 38. Se considera falta grave superar el límite de velocidad de 5 Km/hora con Vehículos y Motos al interior de la copropiedad.

ARTÍCULO 39. Se considera falta grave apropiarse de zonas comunes dejando objetos y asegurándolos por medio de anclajes, guayas, cadenas y/o métodos similares.

CAPÍTULO XVIII

ASAMBLEAS GENERAL O EXTRAORDINARIA

ARTÍCULO 40. Asistir a la Asamblea General y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada copropietario.

ARTÍCULO 41. Los copropietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito adjuntando copia de los documentos de identidad, dirigido a la administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión.

PARÁGRAFO. Un copropietario, tenedor o residente podrá representar en Asambleas a un propietario, como máximo; en caso de poseer un número mayor de poderes, este deberá decidir

qué unidad va a representar, de acuerdo a la restricción mencionada en el presente artículo y en Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 42: La verificación de quórum en las asambleas ordinarias y extraordinarias se deberá hacer al inicio y al final de la Asamblea.

PARÁGRAFO PRIMERO. La no firma de alguna de las listas de verificación de quórum respectivas se considerará como inasistencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La votación para la toma de decisión de algún punto de la Asamblea se deberá hacer verificando el coeficiente de los asistentes concepto de cada apartamento tal como lo establece la ley 675 del 2001.

PARÁGRAFO TERCERO. La verificación de Quórum Inicial se cerrará media hora después de la hora convocada para el inicio de la Asamblea; fuera de este horario se aplicará multa por inasistencia.

ARTÍCULO 43.- El reglamento oficial para celebrar asambleas ordinaria y extraordinaria, se incorporará al presente Manual de Convivencia.

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 44. La asamblea general la constituirán los copropietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum de la mitad más uno de los coeficientes de la copropiedad

PARÁGRAFO PRIMERO: los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.

FUNCIONES ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 45. La asamblea general de propietarios tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

REUNIONES ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 46. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal.

ARTÍCULO 47. REUNIONES EXTRAORDINARIAS- Se reunirá cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, convocada por el administrador, el consejo de administración, el Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

CONVOCATORIA PARA ASAMBLEA

ARTÍCULO 48. Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita, vía email, correo, enviada a cada uno de los propietarios.

CAPITULO XIX

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL O EXTRAORDINARIA

ARTÍCULO 49. La inasistencia de los Copropietarios a la Asamblea General bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción establecida y aprobada por la Asamblea General por un valor de una cuota plena de administración.

la inasistencia deberá ser justificada en el término de treinta (30) días siguientes de la celebración de la respectiva reunión, de no hacerlo se impondrá la multa.

PARÁGRAFO. Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ARTÍCULO 50. Con el propósito de hacer breve y dinámica la Asamblea general de copropietarios, la administración recuerda que para el desarrollo de la reunión se debe tener en cuenta:

1. Se dará inicio a la fecha y hora estipulada.
2. Se verificará el Quórum de 50 más uno para dar inicio a la asamblea general de propietarios.
3. En caso de que no haya quórum se suspenderá y se continuara al tercer día tal como lo establece la ley 675.
4. En caso que haya quórum la asamblea designará el presidente que es el director del debate. Él y solamente él puede dar o ceder el derecho al uso de la palabra.
5. El presidente de la asamblea designado pondrá en consideración de los asambleístas el orden del día para que lo aprueben.
6. El presidente de la asamblea podrá solicitar en cualquier momento del desarrollo de la asamblea, la verificación del quórum.
7. El presidente de la asamblea podrá solicitar el retiro de quienes se tomen la palabra sin la debida autorización y traten de sabotear la reunión.

8. El participante que desee postularse para hacer uso de la palabra, lo solicitará levantando la mano para que sea tenido en cuenta por el presidente y posteriormente se la concederá en su respectivo orden. Quien no se haya postulado no podrá intervenir. Propuesta Máximo 5 intervenciones por punto cronometrado).
9. Cada postulante que haya obtenido la palabra debe indicar el nombre y el número de la torre y apartamento; puede hacer uso de la palabra como máximo Dos (2) veces durante dos minutos en cada tema del orden del día.
10. Las intervenciones deberán ser acordes al punto tratante.
11. No se permiten intervenciones que atenten contra la integridad moral de los asistentes o ausentes.
12. Mientras un participante esté interviniendo no podrá ser interrumpido; solamente lo interrumpirá el presidente y esto cuando se esté saliendo del tema, o se cumpla con el tiempo estipulado o si las circunstancias lo requieren.
13. La Asamblea podrá expulsar del recinto donde se desarrolle la reunión, a quien se presente en estado de embriaguez, armado y a las personas que intenten sabotear o agreden de palabra a cualquiera de los asambleístas.
14. Ningún Copropietario podrá presentar más de un poder Reglamento de Propiedad Horizontal artículo 36 Parágrafo 4.
15. Solo se permitirá el acceso de un representante por Apartamento.
16. Las sanciones que se establecerán son las siguientes:
 - a-Si el copropietario no firma la planilla al inicio de la asamblea y solo al final se hará acreedor a media expensa común-
 - b-El copropietario que firme la asistencia a la asamblea y no asista a la reunión, será acreedor de una expensa común
 - c-El copropietario que no asista a la asamblea tiene treinta días calendario para que justifique por escrito su ausencia y no se haga acreedor de una expensa común.

CAPÍTULO XX

SOBRE LOS DEUDORES MOROSOS

ARTÍCULO 51. Se considerará moroso a quien que |cumplidos los 30 días calendario no se encuentre al día en cuotas de expensas comunes sin cancelar o su equivalente, en caso de presentar multas.

ARTÍCULO 52. Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO. Se aplicarán intereses de mora de acuerdo a lo establecido en Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el Art. 30 de la ley 675 del 2001

CAPÍTULO XXI

ANIMALES DOMÉSTICOS Y MASCOTAS

La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía y Convivencia. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad y que generan perturbación a la posesión a los residentes de la copropiedad Conjunto Torres de Zuame Alisos, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia, es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia.



En concordancia con la ley 746 de Julio 19 de 2002, y 1259 de 2008, el presente Manual de Convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el presente Manual, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad competente de la Alcaldía de Funza. En caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 53. Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados.

ARTÍCULO 54. Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para personas.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
3. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben utilizar, trailla o correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 746 de 2002 artículo 108 numeral b, y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por espacios públicos y zonas comunes.

4. Llevar a sus mascotas a hacer sus necesidades fisiológicas únicamente dentro del sitio asignado en la copropiedad y recoger los excrementos y depositarlos en la basura. El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.
5. No se debe dejar mascotas sueltas y sin control de sus dueños en las zonas comunes o dejarlas solas en el apartamento cuando éstas ladren o aúllen durante su ausencia.
6. No permitir a las mascotas hacer necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Conjunto y llegado el caso el propietario deberá recoger, limpiar la zona y depositar en los lugares y recipientes de basuras los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento hacia el espacio público. El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.
7. Los propietarios de las mascotas deberán llevarlas al lugar señalado por la Administración para que hagan sus necesidades fisiológicas, las cuales deberán recoger o limpiar para dejar el sitio en óptimas condiciones de higiene.
8. Vacunar las mascotas, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas al administrador del conjunto el mes de febrero de cada año o cuando crea conveniente requerirlo.
9. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar a sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades administrativas competentes.
10. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles.
11. Cuando se identifique a un animal que está siendo maltratado se informará al administrador y se anotará la queja en el libro de PQRs para proceder según lo establecido en el Código de Policía y de Convivencia.
12. Las mascotas no deben ser bañadas en las zonas comunes de la copropiedad. De igual forma, no se permitirá el ingreso de unidades móviles para el baño y embellecimiento de mascotas.
13. Las mascotas no deben entrar al salón social, exceptuando las personas discapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

14. Toda mascota debe portar una placa distintiva en donde se identifique el nombre del propietario, torre y apartamento y éste deberá presentar ante la administración o comité de convivencia la fotocopia de su carnet de vacunación conforme a la Ley.
15. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota, el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa calificada como falta muy grave, sin perjuicio de que la administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.

PARÁGRAFO 1: Los perros que pertenecen a las siguientes razas, cruces o híbridos de: American staffordshire, bullmastiff, doberman, dogo argentino, dogo de burneos, fila brasileiro, matin napolitano, pitbull terrier, american pitbull terrier, de presa canario, rotwiellier, staffordshire terrier, tosa Japonés o los perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros o perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa; son considerados potencialmente peligrosos y deben cumplir con los requisitos exigidos por la Ley. De igual forma cuando alguno de estos caninos desee ingresar como visitante al CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE ZUAME, la administración se reserva negar la autorización de ingreso si el tenedor del canino es menor de edad y/o no porta el Permiso o no cumple con los requisitos previamente establecidos.

PARAGRAFO 2: Los casos no contemplados en el presente Manual serán competencia del administrador, consejo de administración y Comité de Convivencia acogiéndose a lo establecido en la ley.

ARTÍCULO 55. PROHIBICIONES. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

PARÁGRAFO: De presentarse esta situación, la Administración estará en la obligación de informar a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 56. Se prohíbe el ingreso de animales como perros o gatos callejeros, entre otros, a zonas comunes. En todo caso no se puede asumir las áreas comunes como hábitat de estos animales.

PARÁGRAFO: El no proceder con la respectiva limpieza y recolección, se cataloga como falta grave y generará sanciones y multas de acuerdo a lo establecido en este manual.

ARTÍCULO 57. Los vigilantes del Conjunto Residencial se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales al Conjunto, que no cumplan con lo establecido en el presente reglamento, solicitando el apoyo policivo si este se requiere. De igual forma, estos podrán

informar al Administrador el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente Manual por parte de los Copropietarios del Conjunto.

Para mayor claridad, consultar la Ley 746 de Julio 19 de 2002 "por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos".

CÓDIGO DE POLICÍA Y CONVIVENCIA.

La administración del **CONJUNTO TORRES DE ZUAME ALISOS**, en vista de los propietarios, tenedores o arrendatarios de mascotas no cumplan lo estipulado en el presente manual de convivencia y relación con todos los llamados de atención realizados por parte de la administración y sanciones impuestas, acudirá a las autoridades para que den cumplimiento a lo establecido en la ley 1801 del 29 de julio de 2016, que reglamenta el nuevo Código de Policía, donde establece lo siguiente:

Artículo 117 del Código De Policía: TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS. Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales el ingreso o permanencia en cualquier lugar, se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas.

En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, 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.

PARÁGRAFO 1o. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.

PARÁGRAFO 2o. La permanencia de un animal doméstico o mascota se sujetará a la reglamentación interna de las edificaciones públicas, que por su naturaleza así lo requieran. Salvo por circunstancias extraordinarias que así lo ameriten, no se podrá prohibir la permanencia de los mismos.

Artículo 124 del Código De Policía. COMPORTAMIENTOS QUE PONEN EN RIESGO LA CONVIVENCIA POR LA TENENCIA DE ANIMALES. Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales y por lo tanto no deben efectuarse:

1. Dejar deambular semoviente, animales feroces o dañinos, en espacio público y privado, lugar abierto al público, o medio de transporte público, sin las debidas medidas de seguridad...
3. 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 el espacio público o en áreas comunes.
4. Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en el espacio público, zonas comunes o en los lugares abiertos al público o en el transporte público en que sea permitida su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
9. 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.

Artículo 126 del Código De Policía. EJEMPLARES CANINOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS. Se consideran ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:3 Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

Artículo 127 del Código De Policía. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO O TENEDOR DE CANINOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS. 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.

PARÁGRAFO. Los dueños de esas mascotas deben contar con pólizas de responsabilidad civil extracontractual que cubrirán este tipo de contingencias.

PARÁGRAFO. El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado(s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley.

Artículo 129 del Código De Policía. CONTROL DE CANINOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS EN ZONAS COMUNALES. En los **CONJUNTOS CERRADOS**, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad.

➤ **MULTAS EN EL CÓDIGO DE POLICÍA.**

1. **Multa Tipo 1:** Tiene un costo aprox. de : (4 salarios mínimos diarios legales vigentes)
2. **Multa Tipo 2:** tiene un costo aprox. de : (8 salarios mínimos diarios legales vigentes)
3. **Multa Tipo 3:** Tiene un costo aprox. de : (16 salarios mínimos diarios legales vigentes)
4. **Multa Tipo 4:** tiene un costo aprox. de : (32 salarios mínimos diarios legales vigentes)

CAPÍTULO XXII

CUMPLIMIENTO DE NORMAS

1. El cumplimiento de las normas será responsabilidad de todos los residentes.
2. La vigilancia del cumplimiento de las normas será responsabilidad de la Administración, Consejo de Administración y del Comité de Convivencia del Conjunto.

3. Las normas contenidas en el presente documento han sido redactadas teniendo en cuenta principalmente, las disposiciones que regulan la propiedad horizontal en Colombia, contenidas en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

TITULO II

SANCIONES y/o MULTAS

CAPÍTULO XXIII

CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN

ARTÍCULO 58. Se consideran conductas u objetos de sanción las siguientes:

1. Cambiar el destino y uso a los bienes de dominio particular de la copropiedad, que no estén autorizado por la ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.
2. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
3. Producir ruidos que molesten a los demás copropietarios arrendatarios o tenedores.
4. Llevar a cabo actos que perturben la tranquilidad de los residentes.
5. Usar productos o adelantar actividades que de una u otra forma afecten a la salud pública de los residentes, incluyendo el manejo inadecuado de las basuras o desperdicios.
6. Retardar las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás copropietarios o tenedores.
7. Faltar al respeto a los demás copropietarios o funcionarios del conjunto como personal de vigilancia, servicios generales, Administrador o miembros del Consejo de Administración etc.
8. No asistir cumplidamente a las citaciones para Asambleas ordinarias y extraordinarias establecidas en el artículo 37 de la ley 675 de 2001.

9. Arrojar basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, en las áreas comunes, tanto internas como externas.
10. Dejar en desaseo las zonas comunes después de su uso como gimnasio, salón social, parques, parqueaderos, glorietas internas, zonas de estar, zona de mascotas, etc
11. Incumplir con las normas del uso del gimnasio.
12. Utilizar los parqueaderos comunales del conjunto para hacer mecánica, lavar el carro, la moto, la bicicleta o como bodega.
13. Utilizar como bodega las áreas comunes de la copropiedad (pasillos, escaleras y debajo de las mismas, jardines, etc).
14. permitir que las mascotas realicen necesidades fisiológicas en áreas comunes.

PARÁGRAFO 1. Las conductas y sanciones enumeradas son de competencia en primer lugar del administrador del conjunto, Consejo de Administración y en segundo lugar de la policía, tal como está regulado por la ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia.

PARÁGRAFO 2. Los copropietarios de las unidades privadas que hacen parte del conjunto, que infrinjan las normas establecidas por la Asamblea General de Copropietarios y reguladas dentro del presente Manual de Convivencia, se les impondrá las sanciones pecuniarias respectivas y en caso de renuencia se trasladará el caso a las autoridades correspondientes.

PARÁGRAFO 3. A los padres de familia que viven dentro de las unidades privadas del conjunto y que permitan que sus hijos infrinjan cualquiera de las normas establecidas en este Manual de Convivencia, se les impondrá las sanciones pecuniarias respectivas; en caso de renuencia se trasladará el caso a las autoridades respectivas y Policía de Infancia y Adolescencia.

PARÁGRAFO 4.- Los arrendatarios y tenedores de los inmuebles que infrinjan las normas de convivencia establecidas dentro del presente Manual, se les impondrá las multas respectivas junto con el copropietario del inmueble por dolo o culpa en caso de renuencia se trasladará el caso a las autoridades respectivas.

PARÁGRAFO 5. Para el caso de los visitantes que infrinjan las normas de convivencia establecidas dentro del presente Manual, se les impondrá las sanciones y multas respectivas a los copropietarios, arrendatarios, tenedores etc. que los autoricen. En relación con los locales (zonas productivas de la copropiedad) las sanciones y multas se le impondrá al tomador del inmueble.

CAPÍTULO XXIV

ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

Las actividades enumeradas a continuación, son prohibidas por el reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con la Ley 675 de 2001 y por el presente Manual de Convivencia y serán objeto de sanción, al igual que todas las actividades que por disposiciones legales estén contenidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia.

ARTÍCULO 59. Los siguientes actos afectan la integridad personal, la salud y la tranquilidad de los copropietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes:

1. No recoger los excrementos de sus mascotas. (Las necesidades fisiológicas de su mascota deben hacerse únicamente en el lugar asignado por la copropiedad).
2. No depositar los excrementos en los lugares asignados para tal fin.
3. No llevar a su mascota con bozal y correa dentro de las instalaciones del conjunto
4. Producir ruido, vapores, polvillo, humo o exhalaciones nocivas para la salud dentro de las instalaciones del conjunto.
5. Permitir la generación de olores por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, en las áreas comunes de la copropiedad, como son pasillos, parques, zonas verdes, plazoletas, parqueaderos etc.
6. Arrojar o depositar basuras fuera del shut.
7. Arrojar objetos peligrosos en el shut.
8. Dejar escombros de reparaciones o arreglos locativos de los apartamentos en el shut de la basura, sin la autorización de la administración.
9. Dejar escombros en los puntos fijos o en las áreas comunes de las torres.
10. Arrojar basuras u otros objetos en zonas comunes.
11. Presentar peleas o amenazas entre propietarios o residentes.
12. Dañar, romper o rayar algunos objetos de la propiedad Horizontal.

13. Realizar necesidades fisiológicas en las áreas comunes.
14. Las demás señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de la Policía y Convivencia.

ARTÍCULO 60. Inmorales. Las siguientes actividades son consideradas contrarias a las buenas costumbres y la moral:

1. Transitar desnudo o en paños menores en zonas comunes.
2. Practicar actos de contenido sexual en las zonas comunes.
3. Las demás consideradas en las disposiciones legales como en el Código Penal, el Código Nacional de Policía y de Convivencia.

ARTÍCULO 61. Incómodas. Son las siguientes acciones por ser contrarias a las buenas disposiciones de las cosas, para el uso contemplado:

1. Producir ruidos o vibraciones con Lavadoras, Licuadoras, Aspiradoras, entre las diez de la noche (10:00 pm) hasta las cuatro de la mañana (4:00 am).
2. Sacudir, limpiar, lavar alfombras, tendidos, muebles, carros etc., en zonas comunes.
3. Utilizar equipos con volumen excesivo que generan molestias por su impacto auditivo, a cualquier hora del día. (Código Nacional de Policía y Convivencia).
4. Sobrepassar los límites del horario en los salones comunales.
5. Usar vehículos sin silenciador o motor sin filtro.
6. Los vehículos no pueden sobrepassar los límites de velocidad que es de 5 Km por hora dentro de las instalaciones de la copropiedad.
7. Usar instalaciones eléctricas que interfiera en la recepción de radios o televisión de los vecinos.
8. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes por estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas.

9. Utilizar las ventanas o barandas de las escaleras para colgar zapatos, ropa o tapetes etc.
10. Cometer actos de intolerancia, mala educación e irrespeto hacia los derechos de los residentes, celadores y empleados de la administración.
11. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad,
12. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. (En el caso de que los jardines y faroles).
13. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruido o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará tal como está establecido en el presente Manual de Convivencia, y se instaurará la denuncia respectiva ante el organismo competente, con el fin de que sea amonestado, tal como establece el Código Nacional de la Policía y convivencia. **"DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA"**

ARTÍCULO 62. Peligrosas. Son las siguientes acciones por ser susceptibles de causar daño a los inmuebles y los residentes.

1. Mantener en las unidades de vivienda o áreas comunes elementos como pólvora y fuegos artificiales, líquidos inflamables como gasolina y petróleo o cilindros de gas u otros similares.
2. Omitir o retardar las reparaciones por filtración de agua a causada de obras realizadas por residentes, o por omisión a las reparaciones que haya lugar.
3. Romper o quitar los muros estructurales, techos – ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
4. Colocar elementos que impidan la circulación espontánea en zonas comunes de circulación tales como corredores, escaleras y áreas libres (**BICICLETAS, TRICICLOS, MACETAS Y DEMÁS**).
5. Las demás que atenten contra la integridad física de los residentes, empleados y/o visitantes.

ARTÍCULO 63. Dañinas. Son las actividades susceptibles de producir un daño material en el inmueble, aunque no sean consideradas de peligro como rayar las paredes, escribir grafitis, romper o dañar los bienes de uso común como mobiliario de zonas comunes el maltrato a jardines

o zonas verdes, entre otras; son responsables por el costo de reparaciones o reemplazo de elementos dañados.

CAPÍTULO XXV

SANCIONES

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del código Civil: Toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnización, sino del hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado. INC 2: "Así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble" así, como los visitantes relacionados con su inmueble.

ARTÍCULO 64. Por infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia, diferentes a las sanciones de tipo judicial o policivo por infracciones que sean remediabiles a través de estas vías y contempladas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, el Consejo de Administración aplicará las sanciones especificadas en la tabla de sanciones que hace parte de este Manual, de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta, Estas sanciones serán aplicadas si, la amonestación escrita con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, es ignorada, como se detalla a continuación:

1. 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.
2. Restricción al uso y goce de los bienes de usos común como: salones, y parqueaderos comunes.
3. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a tres (3) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

PARÁGRAFO 1. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

PARÁGRAFO 2. Las sanciones serán cobradas junto con la cuota de Administración del mes siguiente a su causación de cada uno de los cobros sucesivos se informará al infractor por escrito.

ARTÍCULO 65. Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se debe previamente:

1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
2. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor, en la carta se debe especificar la conducta que infringe la sanción.
3. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
4. El Consejo de Administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
5. Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo de Administración dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver el recurso. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por la mayoría.
6. Cuando la sanción consiste en una multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.
7. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del Administrador al propietario.
8. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
9. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviada.

PARÁGRAFO 1. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

PARÁGRAFO 2. El acta que impone la sanción, una vez notificado el infractor de la respectiva sanción, éste podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de conformidad con lo señalado

en el artículo 194 del código de comercio, dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación de la respectiva sanción.

ARTÍCULO 66. Tabla de Sanciones:

1. **Leve** Llamado de atención escrito, con copia a la hoja de vida del apartamento y/o Media (50%) cuota mensual de Administración y/o trabajo comunitario.
2. **Moderada:** Llamado de atención escrito, con copia a la hoja de vida del apartamento y Una cuota mensual de administración (100%).
3. **Grave:** Llamado de atención escrito, con copia a la hoja de vida del apartamento y dos cuotas mensuales de administración (200%)
4. **Muy Grave:** Llamado de atención escrito, con copia a la hoja de vida del apartamento y tres cuotas mensuales de administración (300%)

Monto de la sanción:

- 1) **(LEVE, MODERADA, GRAVE Y MUY GRAVE)** Se calculan sobre la base de la cuota de Administración fijada por la Asamblea General de Copropietarios. redondeado al múltiplo de mil más cercano.

PARÁGRAFO 1. Procedimiento Para Imponer la Sanción

Para aplicar sanciones se seguirá el siguiente procedimiento.

1. Recepción de quejas o información a través de la Administración.
2. Trasladar la queja al comité de convivencia, previa comprobación del hecho.
3. Comprobación y análisis del hecho por el comité de convivencia.
4. Entrega del informe con recomendaciones del comité de convivencia al consejo de Administración.
5. Notificación escrita al infractor suscrita por el administrador.
6. Presentación por escrito de descargos en las oficinas de Administración por parte del inculpado, dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de la notificación.

7. Decisión de la sanción por parte de consejo de Administración y notificación previo conocimiento del comité de Convivencia.
8. Contra la providencia procede el recurso de reposición ante el consejo de la Administración.
9. Trámite judicial o policivo según sea el caso por el parte del Administrador.

ARTÍCULO 67. Ejecución de las Sanciones no Pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el consejo de administración, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el presente Manual, el Administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo con la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 68. Impugnación de las Sanciones por Incumplimiento de las Sanciones no Pecuniarias. El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de comunicación de la respectiva sanción ante el consejo de Administración.

PARÁGRAFO 1. INHABILIDADES PARA A SER ELEGIDO: No podrán ocupar cargos los Copropietarios para ser parte del Consejo de Administración, Administrador, Comité de Convivencia, Contador y Revisor Fiscal, que se encuentren en mora y que hayan sido sancionados o que estén en cursos en una de ellas, causales de indignidad.

CAPÍTULO XXVI

DISPOSICIONES FINALES Y REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 69. Obligatoriedad. El cumplimiento de este reglamento es obligatorio para los copropietarios, residentes, visitantes, funcionarios que conforman la administración, vigilancia y demás cuerpos que presten servicios al Conjunto, toda vez que este reglamento está instituido para el beneficio común del Conjunto Residencial Torres de Zuame Alisos P.H.

Este reglamento adiciona y desarrolla el reglamento de propiedad horizontal que actualmente rige al Conjunto Residencial de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 70. Reforma. El presente reglamento podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en asamblea general ordinaria o extraordinaria, convocada para tal efecto, o por el consejo de Administración cuando así los disponga la asamblea, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial

ARTÍCULO 71. Quejas y Reclamos. Las quejas, Reclamos o sugerencias que tengan los Residentes, deberán ser presentados por escrito ante el Consejo de Administración y/o el Administrador, Organismos que están obligados a realizar el respectivo estudio y dar respuesta de forma escrita, si la queja o reclamo está firmada por varios Residentes que representa las dos terceras partes del Coeficiente de participación en la Asamblea, esta se estudiará y se tomarán las medidas pertinentes.

ARTÍCULO 72. Aprobación y Vigencia. El presente reglamento una vez adoptado conforme a los requisitos legales y estatutarios empezará a regir a partir del día hábil siguiente a la fecha de aprobación en la sesión de la Asamblea General de Copropietarios del **Conjunto Torres de Zuame Alisos**

Manual de Convivencia Torres de Zuame Alisos

El presente reglamento fue aprobado en la ciudad de Funza, en sesión ordinaria de Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Torres de Zuame Alisos, ubicado en la carrera 5 # 26 – 120 efectuada el día 17 de Marzo de 2018 y hace parte integral del Acta de asamblea de la misma fecha.

Se deja incorporado al presente Manual de Convivencia las personas que tuvieron participación en la elaboración del mismo junto con el nombre del Representante Legal.

COMITÉ DE CONVIVENCIA 2017:

DAVID LARA

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2017 - 2018:

**LEIDY PUENTES
MARTHA QUIÑONEZ
LEIDY SANCHEZ**

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2018 - 2019:

**JOSE MARTINEZ
MARTHA QUIÑONEZ
PAUL RODRIGUEZ
GLORIA RUIZ**

REVISIÓN LEGAL: ABOGADO VLADIMIR PARRA

REPRESENTANTE LEGAL: WILLIAM FLORES

LÍNEAS DE EMERGENCIA

LINEA EMERGENCIAS 24 HORAS	CENTRO OPERACIONAL ENLACE	0	8234080
JUZGADOS	Calle 13 N 15 11 Piso 2	8266549-8266673	8257654
JUZGADO DE FAMILIA	Calle 15 N 11 15 Piso 2	8258000	8258000
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO	Avenida 11 N 15 63	8258267	8258267
EMAAF	Calle 16 N 16 04	8260556	8257650
CONCEJO MUNICIPAL	Carrera 14 N 13 51	8219965	8259577
PERSONERÍA	Calle 11 N 15 45	8263333	8219589
INSPECCION DEL TRABAJO	Carrera 9 N 18 45 PISO 2	8262913	8237304
CASA CURAL	Avenida 13 N 12 56		
ESTACION DE POLICIA	Carrera 9 N 18 48	8257200	8259628
HOSPITAL	Calle 11 N 9 99	8264000	8222368
NOTARIA	Carrera 15 N 14 05	8257477	8257874
REGISTRADURIA	Carrera 15 N 15 65	8221038	8257330
BOMBEROS	Avenida 9 N 17B 05	3103026121	8262882
DEFENSA CIVIL	Calle 19 N 9 18	3203408028	8256898
FISCALIA DE FUNZA	Calle 11 N 12 44	8260661-8260256	8259355-8260808