

# MANUAL DE CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS



1 versión Noviembre 2019

**MANUAL DE CONVIVENCIA  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
VERONA PARQUE RESIDENCIAL**

**I. INTRODUCCIÓN**

Con el fin de garantizar la convivencia pacífica de los copropietarios y tenedores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001 reguló de forma especial los derechos a la propiedad privada y los bienes comunes, y en su Artículo 2º estableció los principios orientadores de la Ley dentro de los cuales se encuentran:

- Una función social y ecológica de la Propiedad
- La Convivencia pacífica y la solidaridad entre los copropietarios y tenedores.
- Una organización Administrativa que defienda los derechos, deberes y obligaciones de los Residentes de Propiedad Horizontal.
- El respeto al debido proceso, el derecho a la defensa y demás normas constitucionales propias de los órganos de control.

Es así, que con el ánimo de lograr que todos los copropietarios y tenedores, cuenten con una guía que les permita conocer y cumplir la reglamentación para una convivencia en armonía, se crea el presente Manual.

La convivencia en la Copropiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en la Leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal y tiene como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica.

Para minimizar los conflictos entre vecinos y entre estos con la Administración por el incumplimiento de las normas de convivencia y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde al



Administrador y al Consejo de Administración hacerlas conocer a la Copropiedad antes de acudir a las autoridades competentes, de ser necesario. Los derechos y deberes de cualquier copropietario y tenedor, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber.

Es necesario que todos los residentes de **VERONA PARQUE RESIDENCIAL**, comprendan que las normas de convivencia ayudan a obtener una mejor calidad de vida, evitan conflictos, reducen los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizando la valorización de la copropiedad.

**OBJETO.** El presente Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, en adelante el Manual, es un conjunto de normas reguladoras del comportamiento, la disciplina social, la armonía y la sana convivencia, que tiene en cuenta los derechos y obligaciones específicas de cada uno de los habitantes del Conjunto Verona Parque Residencial, distinguido con el número 4-71 de la Carrera 36 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

También se refiere a la totalidad del inmueble, los bienes privados (apartamentos y parqueaderos) y comunes en que se divide.

Contiene las normas para su uso y conservación, así como las necesarias para la convivencia de los propietarios, tenedores y ocupantes; regula las relaciones que intervengan en la convivencia entre los residentes del Conjunto; establece mecanismos y procedimientos de solución a las controversias que se presentan; y regula lo pertinente a las sanciones por infracciones a este articulado y los procesos para su aplicación, de acuerdo a la ley.

**NORMATIVA.** Se declaran incorporadas al presente manual todas las normas pertinentes al régimen de propiedad horizontal, las normas policivas atinentes a la convivencia, tenencia de mascotas o afines, así como aquellas que las adicionen, modifiquen o deroguen y sus decretos reglamentarios, y las normas que se constituyan por decisiones a la Asamblea General de Propietarios.

Cuando en el presente manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las disposiciones legales o reglamentarias que regulen casos o materias análogos.

**CONVIVENCIA CIUDADANA FINALIDAD.** Los comportamientos que favorecen la convivencia ciudadana, establecidos en este Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, tienen un propósito pedagógico, preventivo y reparador. Deben ser observados por todas las personas que habitan, visitan o circulan por el Conjunto, y sólo en caso de inobservancia, habrá lugar a la aplicación de las medidas correctivas pertinentes.

**LA SOLIDARIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA.** La convivencia ciudadana implica el compromiso de las personas, de prestarse apoyo entre sí, por eso es un deber general el de asistir a quien por su condición física, mental, edad u otra se encuentre en situación de vulnerabilidad, así como realizar las acciones necesarias para prevenir accidentes que puedan causar daño a las personas o a los bienes del Conjunto y colaborar de manera efectiva con las autoridades.

**COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SOLIDARIDAD.** En caso de accidente, agresión, violencia, atentado, incendio, catástrofe o cualquier otra situación que ponga en riesgo o afecte la vida o la integridad de las personas que habitan en el Conjunto, se debe informar de manera inmediata al personal de seguridad para que pueda activarse el esquema de atención de emergencias o de seguridad según el caso así como permitir el paso y facilitar el tránsito en el parqueadero a las ambulancias, patrullas de policía, carros de bomberos, o a cualquier otro vehículo que preste servicios sociales, paramédicos o de urgencias ni obstruir los sitios demarcados para tal fin.

A. Por seguridad y sentido de pertenencia con el Conjunto, los propietarios y residentes deberán informar a la Administración o al personal de portería, la presencia de personas extrañas o que presenten actitudes sospechosas.

B .El personal de vigilancia y servicios generales debe dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en ejercicio de sus funciones.

**COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD.** Para el logro de una convivencia armónica en el Conjunto, es necesario respetar las actividades normales de las personas, tanto en las áreas comunes como en las privadas.

**LA SEGURIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA.** Los propietarios del Conjunto tendrán mayor seguridad si se respetan entre ellos mismos; si se cuidan los elementos, equipos e infraestructura de servicios públicos; si se previenen incendios, se observan las normas de protección y, en general, si se evitan las prácticas que puedan afectar la seguridad.

**PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES.** Los niños, niñas y adolescentes son sujetos de especial protección, en la convivencia se entenderán que sus derechos prevalecen sobre los de los demás y en toda actuación administrativa donde sean parte se atenderá al interés superior para la toma de decisiones. De acuerdo a su nivel de desarrollo y comprensión tendrá derecho a ser oído y se le reconocerán todos los derechos aquí previstos, asimismo se le exigirá un comportamiento de acuerdo a su edad.

Ningún niño o niña menor de siete (7) años podrá permanecer sin la supervisión de un adulto en zonas comunes, ni dentro de las unidades privadas.

En todo caso en el cual se vea que su integridad mental o física está o puede ser vulnerada se debe informar a la Administración, quien dará aviso a las autoridades competentes, en especial cuando se pueda observar que algún miembro de la comunidad incurra en las siguientes conductas:

- Permitir o inducir, por cualquier medio, a los niños, niñas o adolescentes a consumir tabaco y sus derivados, o a ingerir bebidas embriagantes, o a consumir sustancias estupefacientes, psicotrópicas o tóxicas.
- Maltratar física, psicológica o emocionalmente a los menores de edad.

**PROTECCIÓN ESPECIAL DE LOS ADULTOS MAYORES.** Los adultos mayores merecen especial protección y cuidado por todas las personas que habitan en el Conjunto. Sus conocimientos y experiencias constituyen bienes invaluable para la sociedad y que, al ser transmitidos a las nuevas generaciones, sirven para formar la memoria y la cultura de nuestra comunidad. Por lo anterior, debemos observar los siguientes comportamientos generales.

- Respetar sus derechos ciudadanos.
- Respetar su derecho a movilizarse libremente en las áreas comunes, y en ningún caso perturbarles su tranquilidad.

- Denunciar el maltrato social, físico o psicológico del que sean víctimas.

**PROTECCIÓN ESPECIAL A LAS PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD.** Las personas en condición de discapacidad física o cognitiva son sujetos de especial protección, por ello, la comunidad debe garantizar el goce efectivo de sus derechos facilitando las medidas razonables que se los permita.

En consecuencia, se facilitará el desplazamiento de quienes por su condición física requieran algún tipo de apoyo o acompañamiento. Se mantendrán los espacios de parqueo claramente demarcados y su uso será de carácter exclusivo para este fin.

Si la persona padece una discapacidad cognitiva que pueda alterar las relaciones en comunidad, la Administración deberá comunicarse con sus familiares, de resultar inocuo o fallido se lo comunicará al Consejo para que este tome las acciones legales a las que haya lugar con la finalidad de obtener medidas de protección a favor de la persona.

## **ASPECTOS GENERALES PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA**

**VERONA PARQUE RESIDENCIAL**, acoge los siguientes principios de Convivencia:

1. **Identidad:** Se adoptan los principios de: cooperación y solidaridad, cordialidad, responsabilidad, civismo, tolerancia, diálogo y concertación, decisiones concertadas, integración, función social y ecológica.
2. **Respeto a la Dignidad Humana:** Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como a los copropietarios y tenedores, al respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. En **VERONA PARQUE RESIDENCIAL**, respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.
3. **Derecho al Debido Proceso:** Las actuaciones de la Asamblea o del Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan el debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación.

Para todos los días, para toda la vida y para construir un orden donde todos podamos tener una sana convivencia, debemos:

- Aprender a no agredir al otro. Esta es la base de todo modelo de convivencia Social.
- Discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro.
- Ser fuertes sin perder el respeto y la compasión por el otro.
- Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
- Aprender a comunicarnos, esta es la base de la auto-afirmación personal y grupal.
- Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.
- Reconocer y ser conscientes que el medio básico del reconocimiento es la conversación.
- Debemos aprender a decidir en grupo. Esta es el pilar de la política y de la economía.
- Debemos lograr la decisión de grupo a través de la concertación.
- Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que al ubicarnos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
- Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos a los que van a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de Convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
- Debemos rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás.
- No hacer justicia por mano propia.
- También debemos aprender a cuidar el entorno.
- Comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan validos e importantes como los de los otros.

## CAPITULO I

### DERECHOS, DEBERES Y PROHIBICIONES

Los derechos, deberes y prohibiciones de los copropietarios y tenedores se encuentran enunciados en el reglamento de Propiedad horizontal de **VERONA PARQUE RESIDENCIAL**, y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

#### A. DERECHOS

Los sujetos a los cuales esta normatividad les es aplicable tienen derecho a lo previsto en la ley y en especial a:

- Ser tratado con cordialidad y respeto, libre de violencia física o verbal por los miembros de la comunidad.
- Hacer solicitudes respetuosas a las diferentes instancias gubernativas del Conjunto, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna
- Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
- Ser escuchado en descargos por el administrador, el Consejo de Administración y los miembros del Comité de Convivencia, en cumplimiento del debido proceso, así como al derecho de contradicción e impugnación.

**Son derechos propios de los residentes y propietarios: Los consagrados en la ley y en particular:**

- Servirse de los bienes comunes, siempre que lo hagan según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- Disfrutar de los servicios comunales cuya utilización haya sido autorizada por la Asamblea General.
- Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y el Reglamento de propiedad Horizontal.
- Solicitar la imposición de las sanciones a que hubiere lugar, para los propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la Ley No. 675 de



2001, del Reglamento de propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia conforme como se dispone en los artículos pertinentes.

- .Solicitar al Administrador(a), la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad Horizontal.
- Ser respetado en sus derechos a la intimidad personal y familiar, así como las libertades establecidas en la Constitución Política tales como la igualdad, buen nombre, libertad de cultos, libre desarrollo de la personalidad, libertad de expresión, rectificación de información, entre otras.
- .Acudir al Comité de Convivencia con el fin de buscar mecanismos para la solución alternativa de conflictos y construir soluciones acordadas, amigables o conciliadas.
- Participar en los procesos democráticos del Conjunto, pudiendo elegir y ser elegido cuando así lo habilite la ley.
- Conocer el Manual de Convivencia, sea en medio escrito, magnético o digital y dejar constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la Agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.
- A usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (corredores, gimnasio, áreas de recreación etc.); siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.
- Usar o disponer de su unidad privada con las personas que desee, siempre y cuando estas no perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la Copropiedad.
- Vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

## B. DEBERES

Además de los derechos reconocidos en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en la parte general de este manual, los propietarios, residentes y ocupantes a cualquier título son responsables de los siguientes deberes respecto a bienes de dominio particular:

1. Las unidades de la Copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para el estacionamiento de automóviles de propiedad del Copropietario, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción. (Falta gravísima)
2. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado. Responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos de acuerdo al Artículo 63 del Código Civil: “Es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”. (Falta gravísima)
3. Realizar mensualmente el pago de la cuota de administración, que corresponde al apartamento según el reglamento de la copropiedad. b) Contribuir a las expensas necesarias para la administración conservación, prestación de servicios comunales esenciales para la existencia y seguridad, reparación y reposición de los bienes comunes de acuerdo con los coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en el Reglamento de propiedad Horizontal y Manual de Convivencia. Las cuotas deberán ser canceladas dentro del plazo determinado por la Asamblea. Existirá solidaridad en el pago de las expensas entre los propietarios y el tenedor a cualquier título del inmueble. En caso de ser varios propietarios, cada uno de ellos será responsable de la totalidad de la deuda, sin perjuicio de solicitar lo pagado a los otros propietarios del bien.
4. Notificar por escrito a la Administración sobre el cambio de Propietario o inquilino y tengan amplio conocimiento sobre este manual.
5. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes. Estos daños serán valorados y facturados por la Administración al apartamento, previa notificación por

escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

6. Abstenerse de realizar actos que comprometan la seguridad o solidez de la unidad o la tranquilidad y salud de los usuarios o propietarios.

7. Acatar las normas ambientales vigentes en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes, olores molestos, disposición ordenada y separada de residuos sólidos y demás desechos de conformidad con el sistema de reciclaje establecido por el Consejo de Administración.

8. Asistir puntualmente, cuando sea citado por los miembros del Comité de Convivencia, o por el Consejo de Administración a rendir descargos o aclaraciones, para resolver los conflictos en forma activa y respetuosa. La inasistencia no lo exonera de las obligaciones y responsabilidades. El no asistir a la invitación por tres veces consecutivas se tendrá como indicio grave sobre la responsabilidad de los hechos objetos del descargo.

9) Informar a la Administración todo acto de vandalismo, hurto o violencia que atente contra la convivencia o el patrimonio del Conjunto.

Son deberes propios de los residentes y propietarios: Los consagrados en la ley y en particular:

a) Cumplir a cabalidad con el Manual; en especial lo relacionado con el mantenimiento, la conservación, el uso y el orden interno de las áreas comunes y con el pago de las expensas comunes.

b) Aportar soluciones para resolver conflictos, siendo tolerante en la diversidad, como mecanismo para construir comunidad y vivir en un clima de grata convivencia y respeto.

c) El propietario se hará responsable por el comportamiento de su arrendatario y visitante por los daños que cause a los elementos que se encuentran en las áreas comunes del Conjunto y a aquellos dentro del bien privado que afecten a la comunidad. El incumplimiento de los deberes de este manual será causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

d) Divulgar el contenido del Manual entre quienes habitan y a quienes les autoriza el ingreso al Conjunto.

e) Prevenir que las personas se causen daños a sí mismas, a los vecinos y a los bienes comunes.

- f) Prevenir accidentes tomando las precauciones necesarias para la seguridad en las áreas comunes.
- g) Cada propietario será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que la Administración le imponga al usuario o las personas a las cuales este les autorice el ingreso.
- h) Infundir a las niñas, niños y adolescentes el respeto por las personas y las cosas.
- i) Participar en la solución de los problemas comunitarios.
- j) No portar ni manipular armas, municiones, sustancias peligrosas o explosivas en las áreas comunes del Conjunto y, en los apartamentos, no dejarlas al alcance de los menores de edad o de personas inexpertas (Falta gravísima). En cuanto al porte de armas, queda exceptuado de esta prohibición el personal perteneciente a las Fuerzas Armadas y los vigilantes del Conjunto exclusivamente en cumplimiento de su deber. Las personas de seguridad privadas diferentes a los vigilantes deberán acogerse a la normatividad nacional o distrital vigente en cuanto a porte de armas.
- k) No propiciar riñas o escándalos en las áreas comunes ni participar en ellas. En caso de que llegaren a ocurrir, mediar o avisar de inmediato a la Administración y a las autoridades si fuere el caso. (Sanción dosificada respecto al caso concreto y la gravedad de la conducta)
- l) Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso o servicio común o de los bienes privados de otros copropietarios.
- m) Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios causados por tal omisión, además de las sanciones previstas en el presente Manual de Convivencia. (Sanción dosificada respecto al caso concreto y la gravedad del daño).

DEUDORES MOROSOS. Los nombres de los deudores morosos de la copropiedad podrán incluirse en listados que se fijarán en lugares visibles del Conjunto, acorde con lo que sobre la materia dispone la ley 675 de 2001. Se considera moroso el propietario o residente que adeude tres o más cuotas de administración. Para el cobro de los intereses de mora véase el artículo 55 de la ley en mención.

**Parágrafo.** La copropiedad podrá reportar a los deudores morosos a las centrales de riesgo, cuando la mora supere los noventa días y el moroso no hubiere mostrado su intención de ponerse al día o se haya negado a proponer fórmulas de pago aceptables para la copropiedad.

### C. PROHIBICIONES.

Los propietarios y residentes que ocupen unidades privadas, deben abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los habitantes del Conjunto o que ponga en peligro la seguridad y la solidez del Conjunto. Por lo tanto deben abstenerse de aquello que la ley de manera expresa señala y además de:

1. Realizar modificaciones en fachada de los Apartamentos: puertas y color de puertas, presentación de los muros y su color en puntos fijos y exteriores, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material, modificación de la presentación de los balcones o su color. Así mismo, los propietarios de los últimos pisos no podrán elevar construcciones sin autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios y el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. (Falta gravísima)
2. Realizar modificaciones en Depósitos: puertas y color de puertas. . (Falta grave)
3. Fumar cigarrillo, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto. (Falta moderada)
4. Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Los pasillos de circulación interior de las torres deben permanecer libres de cualquier tipo de elementos de tal forma que permitan la evacuación de personas sin riesgo de accidentes por tanto no está permitido colocar en ellos coches, sillas, bicicletas, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida movilidad. (Falta leve)

Para el cumplimiento de los fines de este manual se entenderán como privados los bienes comunes de uso exclusivo en cuanto a su uso y conservación, sin que por ello se reconozca un derecho distinto al otorgado por la ley o se autoricen actividades que allí se encuentren proscritas.

## **CAPITULO II DE LOS BIENES TÍTULO I**

### **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

Son bienes de dominio particular cada una de las unidades privadas, parqueaderos y depósitos descritos como tales en el RPH. Estas se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para el estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios.

Para el cumplimiento de los fines de este manual se entenderán como privados los bienes comunes de uso exclusivo en cuanto a su uso y conservación, sin que por ello se reconozca un derecho distinto al otorgado por la ley o se autoricen actividades que allí se encuentren proscritas.

#### **Deberes respecto a bienes de dominio particular:**

- a) Mantener las unidades de vivienda en condiciones de seguridad y salubridad, al igual que las áreas comunes; teniendo especial cuidado en el manejo adecuado de basuras, de cualquier tipo de residuos y de emanaciones. La inobservancia de esta disposición, será considerada (falta grave)
- b) En todo contrato donde se conceda a cualquier título el uso o goce de un bien de dominio privado, el propietario deberá pactar el cumplimiento por parte del arrendatario, cesionario o usuario de las obligaciones emanadas de este manual y del RPH. Cuando la persona que a cualquier título no traslativo de dominio tenga el uso o goce del bien de dominio privado no comprenda el idioma español será obligación del propietario la explicación del mismo, esta razón no puede darse para desconocer la normatividad señalada en este manual.
- c) Reparar las averías o daños en las unidades de vivienda que puedan poner en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos. La inobservancia de esta disposición será considerada como (falta gravísima)
- d) Utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes. El incumplimiento de este numeral dará lugar a considerar la conducta como falta leve.
- e) Permitir el ingreso del Administrador para verificar el estado del inmueble en aquellos casos de queja por daños producidos en otras copropiedades como humedades, filtraciones, agrietamientos y similares.
- f) No enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos de los que autoriza el RPH.

- f) En caso de venta o transferencia de dominio, el vendedor se obliga a comunicar a la Administración el nombre y domicilio del adquirente, y a exigir al nuevo propietario que en la escritura se exprese su conformidad con el presente manual y con eventuales modificaciones posteriores.
- g) Realizar cualquier tipo de actividad en los balcones y terrazas de uso exclusivo que implique arrojar elementos a las otras unidades o a las fachadas. Ejemplo: colillas de cigarrillo, barrido o lavado lanzando el agua fuera del respectivo balcón. Para determinar e individualizar al residente que ocasione la conducta, se utilizarán los dispositivos de seguridad como cámaras de video y vigilancia cruzada ubicadas en los laterales de las torres. (Amonestación).
- h) Realizar asados y actividades relacionadas con manipulación de elementos inflamables en los balcones y terrazas de uso exclusivo que ocasionen humo y pongan en peligro la seguridad de la copropiedad. (Falta grave)
- i) Colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios exteriores, de manera que se afecte visualmente la fachada del Conjunto. Tampoco se pueden dejar cajas en los balcones, bicicletas o poner avisos o letreros en las puertas o fachadas, ventanas de los inmuebles, sin observar los procedimientos establecidos para tal efecto en el Régimen de Propiedad Horizontal. (Falta leve)
- j) Colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas o en las puertas de acceso a las torres y tampoco en las carteleras comunes, salvo si el apartamento se ofrece en alquiler o venta. (Amonestación).

**DE LAS ACTIVIDADES AL INTERIOR DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** En todo momento se respetará la intimidad familiar y personal, en el caso que la actividad al interior de las unidades privadas afecte la seguridad, tranquilidad y/o salubridad de los demás residentes se seguirán las siguientes normas:

- a. En caso de dejar a sus hijos menores de edad solos en el apartamento, instrúyalos suficientemente para que no reciban a personas desconocidas y no permita que salgan solos del Conjunto. En caso de niños y niñas menores de siete (7) años que se encuentren sin el cuidado debido, la Administración informará a las autoridades competentes.
- b. Dar un uso diligente a los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes.
- c. Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad o de la tranquilidad por ruidos y

reparaciones que se pretendan hacer fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual.

d. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, se deben evitar los escándalos, gritos o el uso de televisores o radios o equipos de sonido a alto volumen. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a amonestación.

e. Perturbar la tranquilidad de los residentes con ruidos exagerados producto del alto volumen en aparatos de sonido, radio o televisión y el uso de taladros y martillos entre las 6:00 p.m. a 8:00 a.m. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a amonestación salvo si la conducta se sigue presentando con posterioridad al llamado de atención o si durante un mismo período de tiempo se reciben quejas de al menos tres (3) residentes, caso en el cual, será considerada falta grave.

f. Permitir el ingreso del administrador en caso de queja reiterada de los demás residentes para verificar el no uso de maquinarias u otros elementos similares prohibidos dentro de la propiedad horizontal.

g. En el caso de animales domésticos que lloren o aúllen constantemente por estar solos o por descuido, enfermedad, dolor o maltrato, la administración tiene el derecho de solicitar al residente certificación de la consulta a etólogo o veterinario para conocer el diagnóstico y tratamiento a seguir. De no llegar a seguir el tratamiento o no dar a conocer el certificado en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles se procederá a dar traslado a las autoridades competentes. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a amonestación salvo si durante un mismo período de tiempo se reciben quejas de al menos tres (3) residentes, caso en el cual, será considerada falta leve.

h. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar el apartamento adecuadamente y a satisfacción del Administrador y de las autoridades de higiene, si fuere el caso.

i. Ejecutar de inmediato las reparaciones en los bienes privados, incluidas las redes de servicios dentro de la unidad privada. La omisión que ocasione perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, generará la consecuente responsabilidad civil y las sanciones previstas en este manual. (Falta gravísima).

**Parágrafo 1.** Para no perturbar a los vecinos, en caso de reuniones en los apartamentos, los sonidos deben ser audibles sólo al interior de los mismos (máx. 55 decibeles), durante las noches y/o madrugadas de lunes a jueves, hasta las 10:00 p.m.; los viernes, sábados y domingos antes de festivos, hasta la 1:00 a.m.; y, los domingos y festivos hasta las 11:00 p.m.



Para evitar la perturbación del descanso de los residentes ante esta falta:

1. Se contactará al residente para informar sobre la violación de la norma y se le pedirá que disminuya la producción de ruido. En caso de que el infractor no responda las llamadas telefónicas, no conteste el citófono o no atienda la puerta, se entenderá como informado. (Amonestación)
2. Si no se adecúa la conducta se procederá al corte inmediato de energía a la unidad residencial, como medida preventiva hasta las 9:00 a.m. del mismo día. (Falta grave)
4. Si en un mismo lapso de tiempo, se reciben quejas de al menos tres (3) residentes, la conducta será considerada como (Falta gravísima).

**DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS.** El propietario o residente interesado en adelantar una reparación locativa, debe informar a la Administración, con una antelación de tres (3) días hábiles, y será responsable de la conducta y actos de las personas autorizadas para ejecutar tales trabajos. Las reparaciones locativas se podrán efectuar en el siguiente horario: de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. el día sábado. Queda terminantemente prohibido hacer este tipo de trabajos los domingos y festivos. La transgresión de esta disposición será considerada como (falta Moderada).

Parágrafo 1. Para realizar obras locativas se requiere una comunicación dirigida a la Administración, en la que se informe la naturaleza de la obra, el tiempo que se estime tomará su ejecución y los datos personales de los obreros.

Parágrafo 2. El residente interesado está obligado a utilizar la protección necesaria para evitar que se produzcan daños en el ascensor o en las zonas comunes y cualquier daño producido deberá ser asumido por el residente.

Parágrafo 3. La persona responsable de la obra, constituirá una carta de responsabilidad para garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado con la obra. En caso de presentarse daños los mismos serán reparados en un tiempo no mayor a 10 días hábiles, si pasado este tiempo no se reparan los daños causados, la administración procederá a repararlos de inmediato y cargar el valor de los arreglos en el estado de cuenta de administración del apto.

Parágrafo 4. Los escombros de obra deberán dejarse dentro del Apartamento hasta su retiro y el transporte de los mismos estará a cargo del Residente que realice la obra.

Parágrafo 5. Por ningún motivo estos escombros podrán trasladarse al shut de basuras o dejarse en alguna de las zonas comunes.

Parágrafo 6. El Residente o Propietario que realiza la Obra será el absoluto responsable de la seguridad de las zonas comunes mientras realice las obras y de igual forma de mantener aseadas las áreas comunes que se vean afectadas mientras se realiza la obra.

El guarda tomará registro de los elementos que son visiblemente valiosos al ingreso de los trabajadores para cerciorarse que a la salida se registren los mismos.

### OTRAS DISPOSICIONES

Esta expresamente prohibido:

- a) Colgar de los muros estructurales, medianeros o de los techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación. (Falta gravísima).
- b) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos para tal fin por la autoridad competente, y sin que se haya informado a la administración, identificando el personal que se encargará de adelantar dichas labores. Realizar obras que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o que disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. Si se ocasiona algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. (Falta gravísima)
- c) Los propietarios de los últimos pisos, no pueden ejecutar ningún tipo de construcción; de igual manera, ningún propietario podrá adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción. (Falta gravísima).

**ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.** Sin excepción, todo propietario o arrendatario que desee realizar una mudanza debe contar con el paz y salvo por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y demás expensas; además, debe cumplir con lo siguiente:

- a) Presentar por escrito o vía correo electrónico su solicitud a la Administración, con tres (3) días hábiles de antelación, en caso de ser arrendatario debe presentar autorización del propietario.

- b) El trasteo solo se podrá hacer entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., de lunes a sábado. Queda expresamente prohibido realizar trasteos los domingos y festivos. El incumplimiento de esta disposición, será considerada ( Falta moderada).
- c) Para el ingreso y salida el único acceso habilitado es la portería vehicular.
- d) Para efectos del trasteo, el propietario o arrendatario, serán solidariamente responsables de los daños que se causen en bienes comunes o privados. Como garantía del resarcimiento total o parcial de los daños que puedan causar se constituirá una carta de responsabilidad para garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado con la obra. En caso de presentarse daños los mismos serán reparados en un tiempo no mayor a 10 días hábiles, si pasado este tiempo no se reparan los daños causados , la administración procederá a repararlos de inmediato y cargar el valor de los arreglos en el estado de cuenta de administración del apto.

Adicionalmente el personal de vigilancia del Conjunto debe:

- a) Estar pendiente del trasteo e informar a la Administración las novedades que se presenten, poniéndolas de presente a la persona que causó el daño.
- b) Controlar que el camión que se haya contratado para efectuar el trasteo permanezca ubicado en la entrada del parqueadero del conjunto.
- c) Registrar el número de la placa de los vehículos que se utilicen para el trasteo y el nombre y cédula de las personas que ingresen para cargar los bienes muebles. De ser posible, registrar los datos de la empresa propietaria de los vehículos o el número de contacto si es un vehículo de acarreos particular.
- d) Disponer de los medios que se tengan para proteger los ascensores.

## TÍTULO II DE LOS BIENES Y SERVICIOS DE USO COMÚN

**DEFINICIÓN.** Se entiende por tales: salones sociales, parqueaderos de visitantes, andenes, zonas verdes, ciclistas, ascensores, ductos, recepción, jardines, sistema eléctrico, cubiertas, lavandería y demás identificados como tales dentro de los planos arquitectónicos, reglamento de PH y que no pueden ser sujeto de apropiación.

**CONSERVACIÓN Y CUIDADO.** El Administrador de la copropiedad es responsable del mantenimiento y aseo permanente de las áreas comunes de la copropiedad. Todo ello no exime la obligación de cuidado en el uso de las zonas comunes que deben tener los residentes, propietarios y visitantes. Los residentes deben informar cualquier tipo de daño en áreas comunes y la Administración los deberá atender de forma oportuna.

### **INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

La instalación de servicios públicos domiciliarios seguirá las siguientes reglas:

- a. Cuando se trate de nuevos puntos de gas, de electricidad que modifique el voltaje del apartamento o cualquier otro que comprometa la capacidad de los elementos comunales como reguladores de voltaje, subestaciones, etc. se requiere informar previamente a la administración y adjuntar el concepto de viabilidad del respectivo prestador. Su inobservancia, será considerada como falta grave.
- b. Está prohibido manipular los sistemas comunales de televisión, citofonía, teléfonos, medidores de agua, energía y gas, hidrantes, válvulas, equipos de instrumentación, cables, redes, celdas eléctricas, acometidas, canastas o recipientes de basura y la red de sistemas de televisión por cable. Quien manipule estos elementos debe pagar los daños que ocasione y su conducta será considerada como falta gravísima.
- c. Las reparaciones que deban realizarse en los contadores de luz, agua, teléfono y gas natural deben llevarse a cabo solo por la respectiva empresa y por personal autorizado para tal fin.
- d. El propietario o residente de un apartamento no puede reconectar o instalar un servicio público. La administración reportará inmediatamente a las autoridades competentes (Policía Nacional, empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios), tal conducta. (Falta grave)
- e. Está prohibido alterar, deteriorar o destruir cualquier medio de conducción de aguas, energía eléctrica o elementos destinados a la iluminación, comunicaciones telefónicas, televisivas, servicios de gas o cualquier otro elemento de servicio público, su reparación correrá por cuenta del residente que ocasione el daño. (Falta gravísima)
- f. La Administración estará atenta para que no se ocasionen huecos o excavaciones en las áreas comunes cuando se realicen instalaciones o reparaciones de los servicios públicos.

**JARDINES.** Los jardines del Conjunto forman parte de las áreas comunes y cumplen una función esencial en la salud humana y en la calidad de los ambientes construidos. Por tanto, su protección debe ser de interés general. Al respecto, debemos observar los siguientes comportamientos:

- a. Cuidar y velar por la integridad física y la calidad ambiental y no deteriorar sus características paisajísticas. (Amonestación)
- b. No contaminar las áreas naturales con residuos sólidos, excrementos de mascotas o desechos, ni utilizarlas para fines incompatibles con su naturaleza. (Amonestación o falta leve de conformidad con el caso concreto y la gravedad de la conducta)
- c. No pisar y deteriorar los jardines y áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. (Amonestación).

**DEBERES.** Los bienes de uso común deben ser utilizados, según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios. Los residentes, propietarios y visitantes en las áreas comunes del Conjunto deben:

- a. Observar un comportamiento intachable en las áreas comunes.
- b. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto y observar diligencia y cuidado en sus actos
- c. No interferir los sistemas de alarma de los vehículos ni el circuito cerrado de televisión del Conjunto, así como cualquier otro dispositivo de seguridad que el residente o la copropiedad haya instalado. (Falta grave)
- d. Cada habitante es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, zona infantil, plazoleta, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines. (Amonestación o falta leve)
- e. Respetar y acatar las normas que sobre prevención de desastres asuma la copropiedad de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.
- f. No dar a las zonas comunes uso diferente del establecido en el RPH. Los residentes no podrán hacer uso personal de los tomacorrientes, llaves de agua, bombillería y demás implementos propios para fines comunes, so pena de las multas a las que haya lugar. (Amonestación)

**PROHIBICIONES:** Además de las prohibiciones de ley, está expresamente prohibido respecto a los bienes y servicios comunes lo siguiente:

- a. Hacer uso de los bienes comunes como de uso exclusivo perturbando el uso y goce de los demás copropietarios. Ejemplo de este comportamiento es estacionar motos, bicicletas u otros elementos en los pasillos o servirse de los parqueaderos de visitantes de manera continua y reiterada, desconociendo su vocación, para estacionar vehículos propios pudiendo acceder al parqueadero privado. (Falta leve)
- b. Modificar en todo o en parte una zona común sin la autorización que para tal caso se requiere sea por la Asamblea o por el Consejo de Administración. (Falta grave)
- c. Dañar, ensuciar o realizar cualquier acción que afecte un área del Conjunto sea común o privada, un bien de la copropiedad y/o los bienes muebles de los residentes y/o visitantes. En todo caso, el residente que ocasionó el daño deberá asumir los costos de la reparación y/o adecuación a que haya lugar. (Falta grave)
- d. Acceder a los bienes comunes esenciales: cubiertas, cuartos de bombas, cuarto de calderas, subestación eléctrica y demás demarcadas como tales en los planes arquitectónicos sin la autorización previa y expresa de la Administración. (Falta leve)
- e. Realizar o permitir que los niños, niñas y adolescentes practiquen juegos o actividades que puedan ocasionar daños en las zonas comunes, ascensores o demás espacios comunales no habilitados para actividades recreativas. Los daños ocasionados por este tipo de actividades serán responsabilidad del apartamento en el cual resida o autorice el ingreso la persona que lo cause. (Amonestación)
- f. Dar un uso inapropiado a las zonas comunes desarrollando actividades no propias de dichos espacios y que puedan alterar la salubridad, seguridad, integridad de los mismos. (Amonestación)
- g. Fumar en recintos cerrados y en las áreas comunes, así como el consumo de licor en estas últimas con excepción del salón social. (Falta leve)
- h. Depositar las basuras en lugares distintos a los destinados para el manejo integral de los residuos y de acuerdo con las disposiciones especiales de este manual. (Amonestación)
- i. Arrojar elementos o desechos por los ductos de ventilación, balcones, ventanales o escaleras. Ej. Colillas de cigarrillo, sacudir tapetes o los desechos del barrido de balcones. La limpieza de los apartamentos debe conducir los desechos hacia el interior del mismo y no para arrastrar los residuos a zonas comunes u otras unidades. (Amonestación)

j. La portería, es un sitio de tránsito o permanencia ocasional, está prohibido realizar reuniones sociales en ellas. (Amonestación)

**USO DE ASCENSORES:** Para el uso de los ascensores se deberán observar las siguientes reglas:

- a) El ascensor como elemento de desplazamiento esencial, se debe cuidar muy especialmente sin exceder la capacidad en peso y número de personas especificadas en la plaqueta del ascensor.
- b) No rayar, golpear o deteriorar los espejos, paneles y controles. Quien sea sorprendido realizando actos que dañen el ascensor, además de la sanción impuesta por incumplimiento a la presente norma, deberá pagar los costos que la administración incurra en el restablecimiento del daño. Si es un menor de edad el presunto infractor, responderá por los daños los Padres de este o quien lo represente legalmente. (Falta grave)
- c) Conocer y enseñar especialmente a los niños la correcta utilización y las normas de seguridad de los ascensores. No permitir que los niños jueguen en el ascensor.
- d) Por seguridad, no se debe jugar, correr o saltar dentro del ascensor. (Falta leve)
- e) No fumar en el ascensor. (Falta leve)
- f) Solo se debe accionar el botón de alarma en caso de emergencias. (Falta leve)
- g) Al utilizar el ascensor se debe dejar en el mismo estado de conservación y aseo en que se encuentre. En el evento que se presente la violación a la presente norma, además de la sanción prevista en el presente Manual de Convivencia el infractor deberá cancelar el valor del aseo para dejarlo en su condición inicial. En caso de renuencia a cancelar el costo se cargará el mismo en la cuenta de cobro con la indicación clara del concepto. (Amonestación).

### CAPITULO III

## SEGURIDAD EN BIENES COMUNES

### A. CONTROL VISITANTES PEATONALES

1. Todo visitante que desee ingresar al conjunto deberá ser anunciado previamente por el guarda de recepción a través del citófono.
2. Si en el Apartamento por algún concepto no contestan no se autorizará el ingreso por parte del guarda de seguridad.

3. Las empleadas del servicio doméstico cuando estén solas en los Apartamentos no podrá autorizar el ingreso de visitantes a menos que la autorización del residente le otorgue esta facultad.
4. Por ningún motivo los menores de Edad podrán autorizar el ingreso de visitantes al conjunto.

## **B. CONTROL VISITANTES VEHICULARES**

1. Todo vehículo que desee ingresar al conjunto como visitante deberá anunciarse en la portería vehicular para obtener Autorización de ingreso del residente.
2. De igual forma el ingreso estará supeditado al cupo de parqueaderos de visitantes que se encuentre disponible.
3. Una vez el residente otorgue autorización de ingreso, el visitante será registrado por el guarda de la portería vehicular y le abrirá la puerta del parqueadero respectivo entregándole la tarjeta de visitante que deberá dejar en el panorámico de su vehículo.
4. El guarda vehicular al entregar la tarjeta con el número de parqueadero le indicará al visitante el número del parqueadero en el que deberá estacionarse.
5. El guarda de seguridad le indicará al visitante la forma de llegar a los parqueaderos de visitantes y si es preciso solicitará apoyo del recorredor para orientar al visitante.
6. De igual forma el guarda indicará al visitante cual es la salida vehicular que deberá utilizar cuando desee retirarse del conjunto y entregar la tarjeta de visitante vehicular.
7. Los visitantes que deseen ingresar al parqueadero privado, deberán anunciarse y registrarse en la portería vehicular de la misma forma sin excepción. En este caso no se requerirá tarjeta de visitante vehicular. Bastará con la tarjeta del Residente.
8. Cuando se hubieren agotado los cupos para parqueo de visitantes y los vehículos tengan que dejarse afuera; la Administración o empresa de vigilancia no se harán responsables por ninguna situación.
9. Cuando los visitantes se presenten en Moto, se deberán retirar el casco tanto a la entrada como a la salida del conjunto, a fin de verificar la identidad del conductor.
10. Las rutas de transporte escolar no podrán pitar a la llegada o retirada del conjunto; estas deberán recoger o descargar a los niños en la entrada del conjunto.



### **C. CONTROL DE INGRESO PEATONAL PARA RESIDENTES**

1. Todo residente deberá hacer su registro facial en portería para quedar registrado y poder ingresar al conjunto a través del módulo de sistema de reconocimiento facial.
2. Todo residente deberá llenar el formato de registro con sus datos personales, las personas que habitan el apartamento, datos del vehículo, registro de caninos, etc. y mantenerlo actualizado conforme a lo requerido por la Ley 675 de 2001,

### **D. CONTRO DE INGRESO VEHICULAR PARA RESIDENTES**

1. Todo residente que posea automóvil o moto para ingresar a su parqueadero respectivo, deberá portar la tarjeta de acceso.
2. Por ningún motivo podrán pernoctar vehículos en los parqueaderos de visitantes. So pena de la sanción establecida por el Consejo de Administración para esta violación.
3. En los casos en que se generen reuniones familiares, el residente o propietario deberá avisar a la Administración y registrar cuantos parqueaderos de visitantes va a requerir y hasta que hora.
4. La autorización para lo anterior de Administración en todos los casos estará supeditada a la disponibilidad de parqueos de visitantes a esa hora.
5. Los residentes que tengan Moto deberán tanto a la salida como a la entrada del parqueadero, retirarse el casco a fin de verificar la identidad del conductor. De no acatarse esta norma la Administración no responderá por ningún siniestro.

### **E. CONTROL DE INGRESO DOMICILIOS**

1. Una vez se presente el domiciliario en la portería, el guarda de seguridad debe a través del citófono solicitar la autorización de ingreso al apartamento respectivo.
2. Una vez el apartamento otorgue la autorización de ingreso el guarda de portería avisará al guarda recorredor para que realice el acompañamiento respectivo y le de ingreso a la torre al domiciliario.

3. Si el apartamento no otorga autorización de ingreso o no contesta el citófono, el domiciliario no podrá ingresar por ningún motivo.

#### **F. CONTROL DE INGRESO DE EMPLEADAS DEL SERVICIO DOMÉSTICO**

1. Este personal deberá ser presentado mediante carta por el residente o Propietario a la Administración.
2. Una vez Autorizado, en cada ingreso este personal deberá ser registrado en el libro de control de visitantes para lo cual deberá presentar un documento que cuente con fotografía y número de cédula.
3. Si la empleada doméstica es permanente y tiene llaves, el residente o propietario informará con carta a la Administración para que esta lleve el registro y autorice diariamente o en las condiciones que el residente manifieste la entrada a este personal.
4. Las empleadas domésticas no podrán ingresar acompañadas de visitantes a los inmuebles respectivos.

### **CAPITULO IV TENENCIA DE MASCOTAS**

El presente acápite tiene por objeto regular la tenencia de animales en las zonas comunes o zonas verdes dentro de **VERONA PARQUE RESIDENCIAL.**, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de la propia mascota.

Se adiciona al presente Manual de convivencia la Ley 746 de 2002, la cual regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

**A.** Se prohíbe que los perros transiten sueltos por las zonas comunales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y provistos de bozal, esto último si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos.

En caso de incumplimiento de propietarios de las mascotas serán sancionados de conformidad con lo estipulado en el capítulo de multas y sanciones de este Reglamento, igualmente las mascotas podrán ser decomisadas o retenidas por la Policía Nacional; las sanciones Distritales implican cobros desde cinco

(5) salarios mínimos diarios legales por no portar el bozal, las razas definidas en el artículo 108E, 108F de la Ley 746 de 2002. El Administrador procederá de manera inmediata al cumplimiento de las sanciones correspondientes y ante las autoridades pertinentes, como lo reza el Código de policía.

**B.** Se prohíbe dejar las deposiciones fecales o permitir que orinen los ejemplares caninos en las zonas comunes, andenes, parqueadero, sótano, áreas de circulación internas de las torres, ascensores, terrazas, escaleras, parque infantil, áreas de ubicación de servicios públicos y vías públicas frente a la fachada del conjunto. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria o en aquellos lugares destinados para dicha recolección.

En caso de incumplimiento por parte del propietario de la mascota será sancionado con multa de acuerdo al capítulo respectivo de esta Manual.

**C.** Todos los propietarios de mascotas pertenecientes a **VERONA PARQUE RESIDENCIAL**, deben ser mayores de 18 años de edad. (Decreto 2257 de 1986; acuerdo 36 de 1999, Resolución 1644 de 2000, Ley 746 de 2002).

**D.** Toda Mascota debe portar una placa distintiva donde este identificado el nombre del propietario Torre y Apartamento.

**E.** Los ejemplares caninos considerados como razas potencialmente peligrosas de acuerdo a la Ley 746 de 2002 son: staffordshile terrier, american stattoldshile, terrier, pitbull terrier, american pitbull terrier, o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas; deben ser registrados en la Alcaldía Local para obtener el permiso de porte y completar los siguientes requisitos:

1. Nombre del ejemplar canino;
2. Identificación y lugar de ubicación de su propietario;
3. Una descripción que contemple las características fonotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación;
4. El lugar habitual de residencia del animal, especificando si está destinado a vivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica.

5. Para proceder al Registro del animal, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual suscrita por su propietario, la que cubrirá la indemnización de los prejuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, cosas, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la Secretaria de Salud Distrital.
6. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez.

**F.** 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 equivalente de acuerdo a la tabla respectiva de este Manual, sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.

**G.** La Administración de VERONA PARQUE RESIDENCIAL., programará con el Comité de Convivencia charlas periódicas sobre el manejo de mascotas en las unidades residenciales y en las Instalaciones del conjunto; a las cuales los tenedores residentes de dichas mascotas deberán asistir.

**H.** La Administración de **VERONA PARQUE RESIDENCIAL.**, realizará periódicamente censo de mascotas en donde los residentes estarán obligados a reportar sus mascotas, carnet de vacunas, certificación de desparasitación y última visita al veterinario para acreditar su tenencia y cuidado digno y conforme a las normas establecidas por este manual para el manejo de mascotas dentro del conjunto.  
(Falta moderada)

## CAPITULO V

### REGLAMENTACION PARQUEADEROS

#### A. PRIVADOS

1. Los parqueaderos son de propiedad Privada, por lo tanto, nadie diferente a sus dueños podrá utilizarlos sin su autorización.
2. Los propietarios estacionaran sus vehículos únicamente en los lugares asignados, respetando las demarcaciones y tamaño del mismo.

3. Se recomienda evitar o corregir el ruido en los exostos de los vehículos.
4. En caso de daño a vehículos o zonas comunes, deberá responder el propietario del vehículo infractor.
5. El parqueadero debe ser utilizado únicamente para estacionamiento de vehículos y no para depósito.
6. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
7. La velocidad en el parqueadero no podrá ser mayor a los 10 kilómetros por hora.
8. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y parqueados en reversa.
9. Se prohíbe el almacenamiento de combustible y en caso de accidentes causados por esta contravención, el infractor será responsable de los daños ocasionados.
10. Queda prohibido que los niños jueguen en los parqueaderos, transiten en sus bicicletas, patines o patinetas. Las bicicletas, triciclos, patines etc. Deberán ser guardados en los lugares destinados para ello.
11. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos y sus accesos, como zonas de juego infantil o para prácticas deportivas. En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor los padres del mismo o las personas que hagan sus veces responderán por las sanciones y multas respectivas.
12. En caso de que los daños ocasionados a un vehículo se generasen por una persona adulta, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.
13. La Administración no asumirá la responsabilidad de los daños ocasionados o pérdidas por descuido de los menores.
14. El propietario del vehículo deberá propender porque las alarmas de los mismos no este extremadamente sensibles y generen contaminación por ruido o incomodidad a los residentes. Cuando se detecte que se tiene este problema el residente deberá corregirlo de inmediato.
15. Está prohibido realizar labores de mecánica y/o reparaciones en los parqueaderos, salvo las de primeros auxilios para desvarar el vehículo para poderlo sacar al taller dado que la Grúa no podrá entrar a la plataforma o al sótano.
16. Está prohibido realizar el lavado del vehículo en los parqueaderos, así como también lavar sus accesorios, tapetes, forros, cojines etc.
17. No se prestará Luz de zonas comunes para aspirar los vehículos.
18. No se podrá tomar agua de las zonas comunes para realizar limpieza de algunas zonas de los vehículos.

19. Está prohibido consumir bebidas alcohólicas, fumar cigarrillo, consumir alucinógenos dentro de los vehículos en las áreas de parqueo.
20. Está prohibido colocar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar el pito, bocina o similar.
21. Está prohibido realizar dentro del vehículo actos que atenten contra la moral y buenas costumbres.
22. Los dueños de parqueaderos podrán arrendar o ceder estos, preferiblemente a personas de la copropiedad siempre y cuando se encuentren al día con los pagos de Administración.
23. En el caso de ceder o Arrendar la Propiedad a una persona ajena a la copropiedad, el propietario del parqueadero responderá por cualquier daño ocasionado por el Arrendatario o usuario, así como por la violación de normas y sus respectivas sanciones que imponga la Administración.
24. En estos casos siempre la sanción ira o se cargará a la cuenta del Apartamento del dueño del parqueadero.
25. La Administración se reserva el derecho de solicitar al Propietario que arriende el parqueadero, que constituya a favor de la copropiedad Póliza de Responsabilidad Civil con terceros por las actuaciones de sus Arrendatarios por las cuantías que considere necesarias para proteger a la copropiedad.
26. Los propietarios de parqueaderos para poder transitar en las zonas de circulación vehicular de la Propiedad Horizontal deberán cumplir con lo dispuesto en el código de tránsito en relación a:
  - Tener licencia de conducción vigente
  - Tener la revisión técnico-mecánica al día
  - Ser mayor de edad
  - Tener el SOAT vigente.
  - Poseer tarjeta de propiedad del vehículo
27. La plataforma de parqueaderos de **VERONA PARQUE RESIDENCIAL.**, no podrá albergar sino únicamente automóviles, por lo cual no se podrán ingresar camionetas de estacas, furgones, vehículos de carga.
28. En todo caso no podrán parquearse vehículo con un peso superior a 3 toneladas.
29. Al sótano no podrán entrar vehículos con una altura superior a 1.90 metros.
30. El propietario de cada Parqueadero y/o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad.

Precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo se podrán aplicar las sanciones o multas contempladas en este Manual.

31. Todo vehículo deberá quedar en el parqueadero cerrado, con las ventanas arriba, con llave y con alarma.

32. No se deberán dejar dentro de los vehículos paquetes, computadores, valores, frontales de radios extraíbles etc. La Administración no responderá por estos elementos.

33. Se prohíbe el uso permanente o temporal de los parqueaderos privados por parte de los visitantes sin la debida autorización del propietario.

34. Se prohíbe la circulación de peatones por los accesos, rampa y salidas vehiculares.

34. Esta prohibido el uso de materiales diferentes a pijamas para cubrir carros tales como cartones, bolsas u otra material no destinado para este fin.

## **B. VISITANTES**

1. **VERONA PARQUE RESIDENCIAL.**, cuenta con 26 parqueaderos de visitantes, de los cuales uno (1) son única y exclusivamente para personas discapacitadas.

2. En los parqueaderos de discapacitados solo podrán estacionarse taxis para recoger o descargar enfermos, ambulancias para recoger o descargar pacientes o vehículo de paramédicos para prestar atención a residentes dentro de los Apartamentos por emergencia de salud o tratamiento.

3. Si no ocurre cualquiera de estas situaciones los parqueaderos de Discapacitados deberán permanecer libres.

4. El no acatar esta norma acarreará sanciones y/o multas conforme a lo dispuesto en el capítulo de multas de este Manual.

5. Los parqueaderos para visitantes como su nombre lo indica, solo podrán ser utilizados para estos de manera temporal o por horas.

6. Los residentes tienen prohibido apoderarse o estacionarse de manera indefinida en los parqueaderos de visitantes sin la debida autorización de Administración.

7. Si los residentes estacionan carros sin permiso o violan la hora de permanencia en estos parqueaderos se harán acreedores a multas sucesivas de acuerdo a lo dispuesto en la tabla de Multas de este Manual.



8. Todo visitante está obligado a colocar la tarjeta de visitante en el panorámico de su vehículo y a acatar los reglamentos de parqueadero de **VERONA PARQUE RESIDENCIAL**. De lo cual será responsable el Propietario o Residente que permite el acceso a este visitante.

## **CAPITULO VI**

### **REGLAMENTACIÓN DE USO GIMNASIO**

Una vez se genere el Reglamento respectivo y se apruebe por el Consejo de Administración, este será parte integral del presente Manual.

## **CAPITULO VII**

### **REGLAMENTACIÓN DE USO DE SAUNA**

Una vez de genere el Reglamento respectivo y se apruebe por el Consejo de Administración, este será parte integral del presente Manual.

## **CAPITULO VIII**

### **REGLAMENTACIÓN DE USO SALA DE JUEGO**

Una vez de genere el Reglamento respectivo y se apruebe por el Consejo de Administración, este será parte integral del presente Manual.

## **CAPITULO IX**

### **MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE**

**VERONA PARQUE RESIDENCIAL**, a adecuado para la recolección de los desechos dos (2) cuartos de basura, las normas que rigen este capítulo están dadas para la conservación, la higiene, la buena presentación del mismo y la salubridad de la comunidad.

1. Las basuras y desperdicios se deberán empacar en bolsas plásticas debidamente selladas. No está permitido dejar las bolsas con basura en puntos fijos, escaleras, ascensores, parqueaderos, corredores, materas; siempre deberán trasladarse al shut de basuras o cuarto de basuras respectivo según corresponda.



2. Es importante resaltar que el residente deberá velar porque las bolsas de basura que transporte de su Apartamento al cuarto respectivo no goteen dejando a su paso mal olor y deteriorando los pisos y zonas comunes. El no acatar esta norma acarreará la imposición de multas y sanciones respectivas de acuerdo al capítulo de multas de esta Manual.
3. Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos y los desechos de vidrio, cartón, papel o plástico depositándolos en el cuarto de basuras habilitados para cada tipo de desecho.
4. Ese cuidado se verá reflejado en las diferentes tarifas de aseo en donde se obtendrá y sostendrá la tarifa Multiusuario que le permitirá a los residentes pagar la mitad de valor correspondiente a cada predio de recolección de basura.
5. Los Residentes y visitantes no deberán arrojar a los parqueaderos, y en general zonas comunes y canales de desagüe desechos tales como papeles, colillas cigarrillos, cascaras de frutas y todo aquello que causa desaseo o taponamiento en las tuberías.
6. Está Prohibido arrojar basuras de los Apartamentos en las canecas de los parques exteriores del Distrito. Si las entidades gubernamentales le imponen multa o sanción al conjunto los depositantes se harán cargo del pago de dichos valores o de los perjuicios a que haya lugar para el conjunto.
7. No se enviaran objetos que por su peso o dimensiones puedan tapar o dañar el shut de basuras.
8. Tener en cuenta las siguientes recomendaciones:
  - Utilizar bolsas de plástico de tamaño pequeño o mediano a fin de que no se atoren en trayecto del ducto.
  - Utilizar bolsas negras para basura orgánicas y bolsas blancas para reciclaje.
  - Todas las bolsas deben estar bien cerradas.
  - No introducir en las bolsas vidrio u objetos cortantes
  - No introducir líquidos dentro de las bolsas de plástico.
  - No arrojar en los ductos cajas de cartón, vidrios o basura que por su tamaño o material se pueda atorar.
  - La basura que no cumpla con los requisitos anteriores solo podrá ser depositada directamente en el chut.
  - Si usted desea botar la basura fuera de los horarios asignados, favor bajar hasta el primer piso y depositada directamente en el chut.

## CAPITULO X

### A. ASIGNACION DE SALON COMUNAL PARA EVENTOS EXCENTOS DE PAGO

Están exentas de pago las asignaciones de Salón Social para actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios y estas tendrá prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular.

Los eventos exentos de pago son:

1. Asambleas Generales de Copropietarios
2. Reuniones de Consejo de Administración
3. Reuniones de Comité de convivencia
4. Reuniones culturales, Recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad del conjunto y en beneficio de la misma comunidad.

## CAPITULO XI

### DE LAS AUTORIDADES

**DEFINICIÓN:** El administrador es el representante legal de la persona jurídica y tiene a su cargo la administración del CONJUNTO, nombrado por el consejo de administración.

**FUNCIONES:** Además de las previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y demás descritas en este manual y para efectos dar cumplimiento al mismo debe:

- a. Atender la correspondencia y solicitudes relativas a los conflictos de convivencia, hallazgos del personal de vigilancia, cumplimiento de las normas de convivencia y demás requerimientos sobre este particular,
- b. 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,
- c. Notificar a los residentes la infracción de los deberes o la ocurrencia de actos descritos en este manual como prohibidos, haciendo las salvedades de las posibles sanciones y llevando el registro sobre las reincidencias
- d. Convocar al Comité de Convivencia y realizar las acciones que el comité considere pertinentes y que estén a su cargo.
- e. Poner en conocimiento del Consejo de Administración de las actividades contrarias a este manual y que impliquen el inicio de las acciones pertinentes.

- f. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la 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.
- g. Informar a los propietarios de las medidas sancionatorias que se hayan impuesto a los ocupantes de su inmueble, a cualquier título, por infringir las normas.
- h. Las demás que dispongan el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

## DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

**COMITÉ DE CONVIVENCIA.** Es el equipo humano encargado de dirimir de manera armónica y pacífica las controversias que surjan de la vida en comunidad y que se presenten entre los propietarios, tenedores u ocupantes del Conjunto, o entre ellos y el administrador. De no llegar a soluciones alternativas para resolver las controversias estará encargado de remitir el caso con su concepto al Consejo de Administración para que proceda con las acciones a las que haya lugar.

Así mismo es un órgano consultivo para la definición de políticas encaminadas a la sana convivencia.

**FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.** El Comité desarrollará las siguientes funciones:

1. Resolver de manera concertada las diferencias que surjan con los residentes del Conjunto y mantener la armonía dentro del mismo; es decir, atender las conciliaciones, estudiar los hechos denunciados como generadores de perturbación y decidir sobre los mismos.
2. Presentar fórmulas conciliatorias, orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida comunitaria entre los propietarios, residentes o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador o el Consejo de Administración, con el propósito de fortalecer las relaciones de vecindad.
3. Facilitar el diálogo de las partes en conflicto, en forma sistemática y estratégica, para optimizar resultados.
4. Explorar alternativas para la solución de conflictos, en comunidad, y decidir sobre las acciones a seguir.
5. Con el apoyo de la Administración, tomar las decisiones necesarias para el buen funcionamiento del Conjunto en materia de convivencia.
6. Con el apoyo de la Administración, crear estrategias de comunicación que permitan la divulgación de los valores éticos, para lograr una mejor convivencia con respeto, tolerancia y armonía.

**Parágrafo 1.** Las consideraciones de este Comité de Convivencia se consignarán en un Acta suscrita por las partes en conflicto y los miembros del Comité.

**Parágrafo 2.** La participación de los miembros en dicho Comité será ad honorem.

**Parágrafo 3.** En caso de extralimitación o de incumplimiento en el ejercicio de las funciones asignadas de los miembros de este Comité, el Consejo de Administración queda delegado para proveer el cargo.

**INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.** El Comité se integrará de acuerdo a lo descrito en la ley. No podrá ser postulado como miembro del Comité de Convivencia el propietario o arrendatario que se encuentre en mora por concepto de obligaciones de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o de una cuota extraordinaria aprobada por la asamblea general, o de sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

También es requisito esencial para desempeñar el cargo, ser persona cumplidora de las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Tampoco podrá ser postulada como miembro aquella persona que sea arrendataria o propietaria, que no viva en el Conjunto durante el periodo activo del Comité de Convivencia al que se postule.

**Parágrafo 1º.** Para las reuniones del Comité de Convivencia se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Las reuniones ordinarias del Comité se llevarán a cabo una vez por mes o cuando los miembros del comité, una vez analizadas las circunstancias del caso así lo decida, en la fecha y hora que acuerden.
2. Se realizarán todas las reuniones extraordinarias que sean necesarias para el eficiente desarrollo de las actividades del Comité, con el fin de garantizar un resultado exitoso en las labores de prevención, detección de conflictos y cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y demás normas concordantes.

### **PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

Cualquier propietario, residente o tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario del cual sea parte o por el que se vea afectado.

Cualquier propietario y/o residente a cualquier título al conocer un conflicto, violación de las normas y/ o una situación imprevista informará en forma verbal o escrita al Comité de Convivencia o al Administrador(a), quienes evaluarán la urgencia o conveniencia de convocar inmediatamente la reunión del Comité para lo de su competencia. En caso de no requerirse una solución inmediata, el Administrador (a), dará traslado inmediato al Comité de Convivencia a través del Coordinador.

Recibido el informe o los informes, el Coordinador del Comité, convocará a sesión del Comité para estudiar y evaluar los casos recibidos. Citando a cada una de las partes por separado para escuchar su versión de los hechos. Una vez escuchadas las partes, el Comité de Convivencia podrá proponer puntos de conciliación y fórmulas de arreglo en la misma sesión para dar por terminado el conflicto. De esta actuación se dejará constancia en la respectiva acta.

En el evento que no se logre la solución del conflicto con la actuación precedente, el Comité de Convivencia profundizará en la investigación del caso, de acuerdo a las necesidades que la reunión con las partes haya creado. Se reunirá para deliberar sobre el caso y establecer las propuestas de solución al conflicto. Las partes

podrán aportar las argumentaciones o pruebas que consideren necesarias, siempre y cuando, estas se realicen antes de la audiencia oficial de conciliación.

Posterior a lo anterior, se realizará una audiencia de conciliación, con las partes, una vez evaluados todos los argumentos, pruebas y demás elementos de juicio, en la cual el coordinador del Comité de Convivencia, leerá las propuestas de arreglo al conflicto y las fórmulas de conciliación lo mismo que propondrá a las partes los puntos de acuerdo para dar fin a la controversia.

Igualmente se escucharán los puntos de acuerdo de cada una de las partes. En la audiencia, cada una de las partes en conflicto manifestará su intención y compromiso en las posibles soluciones o los puntos de acuerdo, haciendo uso de la palabra por un tiempo limitado y sin argumentar nuevamente el problema. (En esta instancia solo se hablará de soluciones al conflicto, pues cada una de las partes ya habrá tenido oportunidad de aportar puntos de vista, pormenores, etc., antes de esta audiencia de conciliación).

Finalmente, y en la misma audiencia el Comité recogerá las conclusiones y redactará un compromiso de acuerdo que firmarán las partes y los asistentes a la conciliación en calidad de testigos, la cual hará tránsito a cosa juzgada, en el ámbito de competencia del Comité de Convivencia. En caso de ser necesario, se ordenarán planes de trabajo para el Administrador (a), a efectos de hacer seguimiento al compromiso aquí establecido.

Si una o ambas partes incumplen el compromiso de acuerdo, se dará por agotada esta instancia de conciliación y el afectado quien solicita la conciliación deberá acudir a las autoridades competentes en el caso que el conflicto persista. En el evento que el conflicto afecte a la copropiedad el Administrador (a), el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración aplicarán las sanciones a que haya lugar y además se acudirá a las autoridades competentes. Las partes no podrán solicitar nuevamente la actuación del Comité para tratar sobre el mismo caso objeto de la conciliación.

En el evento que alguna de las partes del conflicto le sea imposible asistir a la audiencia, deberá excusarse por lo menos con un día de antelación y el Comité de Convivencia fijará nueva fecha para la audiencia por una sola vez.

La renuencia a asistir a la audiencia de conciliación de la parte que solicitó la iniciación de la actuación del Comité, se entenderá que desistió y por lo tanto se archivará lo actuado y no se podrá nuevamente intentar otra actuación por el mismo hecho. En este evento se sancionará a la parte actora con una multa de 3 días de Salario mínimo Legal Vigente.

La renuencia del convocado a la Audiencia como presunto infractor generará la sanción establecida en el Manual de Convivencia y además le dará al actor la oportunidad de actuar ante las autoridades competentes,

El resultado de la conciliación y su respectiva acta se constituirán como prueba en caso de que el conflicto llegue a instancias de la jurisdicción ordinaria cualquiera que sea. (Las establecidas por la ley como autoridad competente).

## CAPÍTULO XII - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** Es el órgano de control delegado por la Asamblea de Copropietarios para, entre otras, imponer las sanciones a las que haya lugar por la infracción de las normas propias de propiedad horizontal, el reglamento y el manual. Se elige según el procedimiento descrito en el reglamento de propiedad horizontal y se rige según su manual interno.

**FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** Además de las previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y demás descritas en este manual y para efectos dar cumplimiento al mismo debe:

- a. Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los copropietarios.
- b. Autorizar al administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente por la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente esas reparaciones.
- c. Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios e imponer las sanciones a las que haya lugar.
- d. Imponer la multa automática en los casos previstos en el presente manual como falta leve y previa notificación por parte de la administración al infractor. Si no adapta su comportamiento procederá la misma según el procedimiento aquí descrito.
- e. Imponer las sanciones a las que haya lugar en los casos en los que el comité de convivencia emita concepto favorable de la pertinencia la misma en los casos de faltas grave y gravísima según el procedimiento aquí descrito.
- f. Las demás delegadas por la Asamblea General de Copropietarios.

## CAPITULO XIII DE LAS FALTAS

1.Falta Leve: De poca importancia, que causa culpa o daño a la copropiedad en sus zonas comunes y a los copropietarios dentro del Conjunto. Todas las que se cataloguen dentro de aquellas que atenten contra la salubridad del Conjunto.

2.Falta Moderada: Produce alteraciones de importancia en el desarrollo de las actividades propias de un lugar residencial. Se cataloga dentro de las que atentan y perturban la tranquilidad y el descanso de los residentes del Conjunto.

3.Falta Grave: Atenta marcadamente contra la convivencia entre residentes y/o la que produce daños serios en la infraestructura del Conjunto. Toda la que se catalogue dentro de las que atentan contra la integridad física de los residentes, de sus familias, de los bienes comunes y donde se deba solicitar la presencia de los entes policivos y judiciales

4. Faltas Gravísimas. Se considera falta gravísima toda aquella que sea tipificada como delito en el código penal, las que impliquen peligro o daño en la estructura del conjunto, atenten contra la salubridad de manera

permanente, desconozcan la naturaleza del conjunto, generen peligro de incendio, colapso u obstruyan los dispositivos de seguridad y emergencia implementados. En estos eventos, independiente de la acción legal pertinente que deberá iniciar el Administrador (a), se aplicará una sanción equivalente entre diecisiete (17) y veinte (20) salarios diarios legales vigentes.

Para la imposición de las sanciones se han categorizado 4 niveles de gravedad en las faltas: leve, moderada, grave y gravísima , las cuales se penalizarán de la siguiente manera:

Tipo de falta	Sanción
Falta Leve	5 SMDLV
Falta Moderada	10 SMDLV
Falta Grave	15 SMDLV
Falta Gravísima	25 SMDLV

#### PARÁGRAFO:

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

### CAPÍTULO XIV - MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES

**MEDIDAS CORRECTIVAS.** Son aquellas recomendaciones que se hacen a los residentes para que adecuen su conducta a las normas de este manual.

**ENTE ENCARGADO.** La administración es el ente encargado.

El Consejo de Administración deberá en todo caso imponer las sanciones.

La sanción impuesta se ejecutará por el administrador, quien la relacionará claramente y en rubro independiente en la cuenta de cobro correspondiente cuando de multa se trate.

**Artículo 64. DE LA SANCIÓN APLICABLE:** Las sanciones aplicables dentro de esta normatividad son: la multa, la publicación en cartelera, la restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales y/o la restricción del derecho al voto.

1. La falta leve será sancionada con multa y la publicación en la cartelera.
2. La falta Moderada será sancionada con multa, publicación en la cartelera y restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales por el término de entre un (1) mes y seis (6) meses dependiendo de la gravedad de la conducta.

3. La falta grave será sancionada con la multa máxima prevista y la restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales por el término de un (1) año y la restricción del derecho al voto por el mismo lapso.

**Parágrafo 1°.** La copropiedad podrá reportar a los deudores morosos a las centrales de riesgo, cuando la mora supere los noventa días y el moroso no hubiere mostrado su intención de ponerse al día o se haya negado a proponer fórmulas de pago aceptables para la copropiedad.

A los propietarios o residentes que se les compruebe que han incurrido en el posible fraude al alterar la documentación relativa al pago de expensas comunes (consignaciones), se les sancionará con multa del **cincuenta por ciento (50%) de un salario mínimo legal mensual vigente**. La administración lo denunciará penalmente y, además, se pondrá este hecho en conocimiento de la comunidad.

**Parágrafo 2°.** Las sanciones descritas en este manual se impondrán sin perjuicio de la obligación de pago por parte del infractor por las reparaciones o daños que cause con sus actos, así como de las acciones judiciales y policivas a las que haya lugar.

**Artículo 65. DE LAS SANCIONES INMEDIATAS:** Se entiende como sanción inmediata la aplicación de la multa a quien previa medida correctiva de la Administración por una falta leve no adecue su comportamiento y lo realice nuevamente, así como:

Multa por inasistencia a las asambleas. La inasistencia a una asamblea general ordinaria, o extraordinaria, de propietarios se sancionará con **multa automática equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota de administración mensual vigente**. A estos efectos se llevará un registro riguroso de los asistentes a las asambleas.

La multa automática se facturará, junto con el cobro de la cuota de administración. Para tales efectos se especificará en el cobro el concepto “multa”.

Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento

- a. Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- b. Se citará a descargos por parte del Administrador al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia. Respetando el debido proceso se impondrá la sanción respectiva.
- c. Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para para rendir sus descargos y ejercer su derecho a la defensa y contradicción ante el Consejo de Administración allegando las pruebas a las que haya lugar. Radicados los descargos por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dichos descargos serán resueltos por votación en el Consejo por mayoría simple.
- d. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.



e. Si no atiende los últimos cinco procedimientos, se interpondrá una querrela policial (a las entidades competentes de la problemática tales como la policía, unidades de conciliación de las alcaldías menores, secretaría de salud, entre otros) al propietario o residente infractor.

**IMPOSICIÓN DE LAS MULTAS.** El Comité de Convivencia y el Consejo de Administración, de manera motivada en la decisión, impondrá las multas con base en los siguientes parámetros:

- 1.Un análisis de peligrosidad de la conducta
- 2.El número de personas afectadas
- 3.El comportamiento social del infractor
- 4.Las decisiones previas en casos análogos o similares.

Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al infractor multas sucesivas de acuerdo a la clasificación de las faltas en la cual encaje la infracción, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a su cargo.

**DE LA REVOCATORIA DE LAS SANCIONES.** La acción revocatoria procederá cuando se demuestre que los hechos no han ocurrido, o porque se establezca que el propietario o residente cometió la falta en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

**OBLIGATORIEDAD.** Las normas establecidas en el RPH y en este Reglamento de Convivencia y Uso de Áreas Comunes de **VERONA PARQUE RESIDENCIAL** es de obligatorio cumplimiento para todos los residentes, visitantes, propietarios y personal que labore en él.

**VIGENCIA Y DEROGATORIA.** Este manual rige a partir del 23 de Noviembre de dos mil diecinueve y solo se puede modificar mediante asamblea general de copropietarios, con el voto de un número plural de propietarios que representen al menos la mayoría calificada de los coeficientes de propiedad.