



**CONJUNTO RESIDENCIAL**



# **MANUAL DE CONVIVENCIA**

Cra 24 N° 2-116 Girardot - Cundinamarca



Por el cual se establecen las normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios y/o residentes de las unidades privadas de apartamentos que consta el edificio, en armonía con la ley 675 de Agosto 3 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Código Nacional de Policía, el Código de Policía de Girardot, las normas y sentencias que se emitan para la propiedad horizontal y en caso de ausencia específica de norma nos remitiremos a la Constitución Nacional, el código civil y de comercio según el caso.

Nuestra misión es proyectarnos como ejemplo de convivencia, tranquilidad y armonía en nuestro Conjunto, para aportar no solo al sector donde nos encontramos sino al país entero bajo la consigna de paz con orden y justicia que nos debe regir; siempre trabajando permanentemente en la convivencia armónica entre propietarios, residentes o poseedores entre sí y con relación a la Administración, Consejo de administración y demás entes y autoridades.



## Contenido

CAPITULO I. GENERALIDADES .....	6
ARTICULO 1. OBJETIVO GENERAL: .....	6
ARTICULO 2. OBJETIVOS ESPECIFICOS:.....	6
ARTICULO 3. NATURALEZA .....	6
ARTICULO 4. DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.....	7
CAPITULO II: PROPIETARIOS Y TITULO.....	7
ARTICULO 5. PROPIETARIO:.....	7
ARTICULO 6. TITULO DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN. ....	7
CAPITULO III: DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE .....	8
ARTICULO 7. DOMICILIO.....	8
ARTÍCULO 8. RECURSOS .....	8
ARTÍCULO 9. PATRIMONIO Y PRINCIPIOS .....	8
CAPITULO IV. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA .....	9
ARTICULO 10. CONSTITUCION Y REPRESENTACIÓN LEGAL.....	9
ARTICULO 11. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA .....	9
ARTICULO 12. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO .....	9
CAPITULO V: DE LOS DEBERES Y LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS .....	10
ARTICULO 13.....	10
ARTICULO 14.....	10
ARTICULO 15.....	10
ARTICULO 16.....	10
ARTICULO 17.....	10
ARTICULO 18.....	11
ARTICULO 19.....	11
ARTICULO 20.....	12
CAPITULO VI .DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS .....	12
ARTICULO 21.....	12
ARTICULO 22.....	12
ARTICULO 23.....	13

ARTICULO 24.....	13
ARTICULO 25.....	13
ARTÍCULO 26.....	13
ARTÍCULO 27.....	13
ARTÍCULO 28.....	13
CAPÍTULO VII. DEL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN AUDITIVA .....	18
ARTICULO 29. DEFINICION .....	18
ARTICULO 30. NIVELES PERMITIDOS .....	18
ARTÍCULO 31. PROHIBICIONES .....	19
CAPÍTULO VIII. DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA.....	19
ARTICULO 32.....	19
CAPÍTULO IX. DE LOS TRASTEOS Y MUDANZAS .....	20
ARTICULO 33.....	20
CAPÍTULO X. DEL ASEO EN LAS ÁREAS COMUNES .....	21
ARTICULO 34.....	21
CAPÍTULO XI. DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS .....	22
ARTÍCULO 35.....	22
ARTÍCULO 36.....	22
ARTÍCULO 37.....	22
CAPÍTULO XII. DE LOS SALONES COMUNALES Y ZONA DE BBQ.....	24
ARTÍCULO 38.....	24
ARTÍCULO 39.....	26
CAPÍTULO XIII. DE LAS ZONAS COMUNALES Y LOS BIENES DE USO COMÚN.....	26
ARTÍCULO 40.....	26
ARTÍCULO 41.....	27
ARTÍCULO 42. OBLIGACIONES.....	27
ARTÍCULO 43. PROHIBICIONES .....	27
ARTÍCULO 44.....	28
ARTÍCULO 45. USO DEL ASCENSOR.....	28
ARTÍCULO 46.....	28

CAPÍTULO XIV VISITAS, PEDIDOS A DOMICILIO, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCIÓN DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA.....	29
ARTÍCULO 47.....	29
ARTÍCULO 48.....	29
CAPÍTULO XV DEL DESCANSO Y LA TRANQUILIDAD .....	29
ARTÍCULO 49.....	29
ARTÍCULO 50.....	29
CAPÍTULO XVI COMITÉ DE CONVIVENCIA .....	30
ARTÍCULO 51.....	30
ARTÍCULO 52. FUNCIONES .....	30
ARTÍCULO 53. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	30
CAPÍTULO XVII DE LAS ACTIVIDADES Y CONDUCTAS OBJETOS DE SANCIÓN .....	31
ARTÍCULO 54. INSALUBRES.....	31
ARTÍCULO 55. INMORALES .....	31
ARTÍCULO 56. INCOMODAS .....	32
ARTÍCULO 57. PELIGROSAS.....	33
ARTÍCULO 58. DAÑOSAS.....	34
ARTÍCULO 59. PROHIBIDAS .....	34
ARTÍCULO 60.....	34
CAPÍTULO XVIII DEL PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LA SANCIÓN... 34	34
ARTÍCULO 61.....	34
CAPÍTULO XIX DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.....	36
ARTÍCULO 62. MARCO LEGAL.....	36
ARTÍCULO 63. OBJETO .....	36
ARTÍCULO 64. ÓRGANOS COMPETENTES PARA INVESTIGAR Y SANCIONAR.....	37
ARTÍCULO 65. PRESUNTO INFRACOR.....	37
ARTÍCULO 66. INFRACOR.....	37
ARTÍCULO 67. CONCEPTO DE MULTA O SANCIÓN.....	37
ARTÍCULO 68. INCUMPLIMIENTO.....	38

ARTÍCULO 69. REINCIDENCIA.....	38
ARTÍCULO 70. CONCURRENCIA CON OTRAS INFRACCIONES A LA LEY .....	38
COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.....	38



## CAPITULO I. GENERALIDADES

### ARTICULO 1. OBJETIVO GENERAL:

El manual de convivencia es una herramienta utilizada por el Comité de Convivencia, el (Administrador), el Consejo de Administración, los propietarios y los residentes para garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad; lo cual exige el cumplimiento puntual de las normas que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos.

### ARTICULO 2. OBJETIVOS ESPECIFICOS:

EL CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE PH, tendrá como objetivos específicos:

1. Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios y residentes a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integral del edificio 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 demandan los servicios de administración del edificio, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual.
3. Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento a las normas sobre deberes, derechos y prohibiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONUNTO RESIDENCIAL CELESTE PH, en el presente manual y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
4. Solicitar la intervención del gobierno, las entidades de distrito, la policía, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, actividades culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

### ARTICULO 3. NATURALEZA

CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE PH, es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente, sin ánimo de lucro. Tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar e invertir dineros en el bien común del edificio, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

#### **ARTICULO 4. DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.**

Aunque en el texto del reglamento se expresa en forma clara el significado de los términos Empleados, a continuación se enuncia el significado de las palabras utilizadas de manera más frecuente:

1. Régimen de propiedad Horizontal: sistema jurídico que regula el sometimiento a la propiedad horizontal del Conjunto Residencial Celeste (desarrollo por etapa).
2. Reglamento de propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del Conjunto Residencial Celeste, desarrollado por etapas y por ahora la etapa I.

### **CAPITULO II: PROPIETARIOS Y TITULO**

#### **ARTICULO 5. PROPIETARIO:**

La etapa I del Conjunto Residencial Celeste, desarrollado por etapas, sea construido en el predio cuyas especificaciones de área, medida y linderos se consignan en el artículo 7 de la escritura pública 3744 del 22 de octubre de 2020. De este instrumento, inmueble que es de propiedad del fidecomiso celeste VIS, previamente identificado, cuya vocera y Administradora es Fiduciaria Davivienda S.A identificada con anterioridad.

#### **ARTICULO 6. TITULO DE PROPIEDAD Y TRADICIÓN.**

1. Fiduciaria Davivienda S.A como vocera y administradora del fidecomiso celeste VIS como adquirió el pleno derecho de dominio y la posición útil, quieta y pacífica del predio manzana de vivienda 2 (VIS) del municipio de Girardot, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 307-100742 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot.
2. Las construcciones que confirman la etapa I del conjunto Celeste desarrollado por etapas fueron Adquiridas por el fidecomiso celeste VIS, por haberlas construido el fideicomitente desarrollador, con recursos de las preventas y el crédito constructor al amparo de los planos, licencia y demás documentos previamente protocolizados y haber adherido al terreno.

## **CAPITULO III: DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE**

### **ARTICULO 7. DOMICILIO**

El domicilio legal del CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE PH, es en la Carrera 24 No. 2 - 116 de la ciudad de Girardot. El cual consta 432 APARTAMENTOS y estará sometido a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, la Ley 746 de julio 19 de 2002, el Código Civil, el Código de Policía de Bogotá, la Ley 675 de agosto 3 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente manual y demás normas legales que rigen la propiedad horizontal.

### **ARTÍCULO 8. RECURSOS**

Los recursos del CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE P.H, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios y residentes a cualquier título de unidades privadas que integran el conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas y sanciones, de las donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento, infraestructura, pólizas y presentación de la copropiedad; lo anterior con el propósito de alcanzar los objetivos que se proponen.

### **ARTÍCULO 9. PATRIMONIO Y PRINCIPIOS**

El patrimonio del CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE P.H. lo constituyen los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

### **PRINCIPIOS**

Los principios Orientadores de la ley, son principios basados en la Ley 675 de 2001 y de este reglamento:

1. Función social y ecológica de la propiedad: este reglamento de propiedad horizontal respeta la función social y ecológica de la propiedad y por ende se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.
2. Convivencia pacífica y solidaridad social: este reglamento de propiedad horizontal propende por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. Respeto a la dignidad humana: el respeto de la dignidad humana deberá inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de Administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.
4. Derecho al debido proceso: las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación.

Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones de los copropietarios son todos los que se encuentran enunciados a continuación y deben ser observados y respetados de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal conforme a la Ley 675 de 2001, del CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE PH, y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, de acuerdo a las normas actuales, sin perjuicio de las obligaciones contempladas por la ley y la Constitución. Los derechos, deberes y obligaciones de cualquier ciudadano en este caso de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber y obligación, para no afectar los derechos ajenos. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad, es decir a todo el personal que integre o visite la copropiedad.

## **CAPITULO IV. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA**

### **ARTICULO 10. CONSTITUCION Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

La persona jurídica del proyecto Conjunto Residencial Celeste, quedara constituida legalmente cuando se inscriba este instrumento público en la oficina de registros de instrumentos públicos en la oficina de Girardot.

### **ARTICULO 11. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA**

Sera Administrar correctamente y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

### **ARTICULO 12. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO**

La persona jurídica que se constituye con la inscripción en la oficina de registro de instrumentos competente de este se denomina Conjunto Residencial Celeste desarrollado por etapas, su domicilio para todos los efectos legales es Girardot (Cundinamarca).

## **CAPITULO V: DE LOS DEBERES Y LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS**

### **ARTICULO 13.**

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 no privar de igual derecho a los demás copropietarios y residentes de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

### **ARTICULO 14.**

Participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las Asambleas de propietarios, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

### **ARTICULO 15.**

Informar por escrito a la Administración las ausencias temporales de los copropietarios y residentes de las unidades privadas superior a tres (3) días, con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble; así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

### **ARTICULO 16.**

Contribuir a las expensas necesarias para la Administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de participación por módulos de contribución o con los coeficientes de Copropiedad según el caso, y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

**PARÀGRAFO:** Ningún propietario podrá excusarse de no pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado, mientras sea titular legal del derecho de dominio y sus causahabientes a cualquier título; así mismo como quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios de la respectiva unidad, estarán solidariamente obligados con él por toda suma que por conceptos antedichos resulte a su cargo.

### **ARTICULO 17.**

Destinar las unidades privadas única y exclusivamente para el uso establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

## **ARTICULO 18.**

Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

## **ARTICULO 19.**

Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la ley e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del edificio las siguientes:

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General o extraordinaria que se citen.
2. Solicitar al Administrador la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario, cumpliendo con lo establecido en el reglamento interno de la copropiedad.
3. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios, residentes y colaboradores, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
4. Cumplir fielmente con el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como el presente Manual de Convivencia.
5. Respetar y cuidar los bienes comunes para su buena conservación.
6. Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General
7. Cuidar pasillos, barandas, espacio de zonas comunes y jardines del edificio y cooperar con la administración en la defensa y buena presentación de los mismos.
8. Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del edificio, personal seguridad, aseo y administración.
9. Presentar sus sugerencias o quejas por escrito a la administración o consejo de Administración guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
10. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
11. Velar por el cuidado y cumplimiento de las normas de seguridad de las instalaciones y redes eléctricas, conexiones a gas, instalaciones telefónicas y del acueducto del edificio
12. Informar por escrito a la administración del edificio los datos personales de quienes habitan el inmueble de su propiedad, bien sea en calidad de propietario o arrendatario y participar activamente en las jornadas de actualización de datos en los tiempos establecidos.
13. Informar por escrito a la administración del edificio los datos del personal de trabajadores que realizarán obras de construcción u otras para los controles necesarios por parte de la administración.

14. Evitar mantener relaciones comerciales con el personal de aseo y vigilancia.
15. Habitar el inmueble con las personas que a bien tenga para vivir dignamente, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los demás residentes del edificio.
16. Los menores de edad deben estar acompañados por un adulto en todo momento, mientras transiten y hagan uso de las áreas comunes de la copropiedad (pasillos, escaleras, lobbies, plazoletas, ascensores, piscinas, etc.) es responsabilidad de los padres velar por la seguridad de sus hijos.
17. Informar cualquier situación de peligro o riesgo que pueda representar incidentes o accidentes del personal en general que hace parte del Conjunto Residencial Celeste PH.
18. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infectocontagiosa que se presente por los residentes o propietarios del Conjunto Residencial Celeste PH y garantizar las medidas de desinfección de su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de salud y de higiene.
19. El propietario es responsable de velar porque los residentes o visitantes de cada unidad, cumplan con las normas sociales y de convivencia y no estén involucrados en actos ilícitos y contrarios a la ley

#### **ARTICULO 20.**

Informar a la administración de las modificaciones a sus unidades privadas, para lo cual el propietario deberá obtener autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen, propender por que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del edificio, ni atente contra la salubridad, las áreas comunes y las fachadas del edificio, notificar por escrito a la administración las fechas y personal autorizado para realizar dichos trabajos.

### **CAPITULO VI .DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS**

#### **ARTICULO 21.**

Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este manual dentro de las limitaciones aquí expresadas.

#### **ARTICULO 22.**

Enajenar, gravar, dar en prenda o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

### **ARTICULO 23.**

Beneficiarse del uso de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino establecido para los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o residentes, así como de gozar de un ambiente amable, limpio, saludable y organizado.

### **ARTICULO 24.**

Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de copropietarios con voz y voto, de acuerdo con las disposiciones de la misma.

### **ARTICULO 25.**

Solicitar a los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

### **ARTÍCULO 26.**

Exigir a la administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia, su política y deberes de los residentes y el Plan de Prevención, Preparación y Atención de Emergencias.

### **ARTÍCULO 27.**

Ser escuchado por el administrador (a) en el horario de atención establecido y recibir respuesta oportuna a sus solicitudes e inquietudes dentro de los tiempos establecidos por la ley.

### **ARTÍCULO 28.**

Hacer uso de los bienes comunes, salones comunales, Piscinas, Zona BBQ, Terrazas, etc. Cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

### **PISCINAS**

1. Es obligatorio para los propietarios, residentes o invitados, el uso de gorro en el área de piscina.
2. Las piscinas estarán disponibles para su uso todos los días de 8:00 am a 12:00 m. y de 1:00 pm a 8:00 pm. Este servicio se suspende los días miércoles, para hacerle mantenimiento y limpieza; o en aquellos que la Administración informará previamente para algún mantenimiento especial que obligue a interrumpir el servicio provisionalmente.
3. Las personas que usen las piscinas deberán acatar y respetar el reglamento y las recomendaciones para el uso de las mismas; de no hacerlo, el infractor podrá ser retirado del lugar, sancionado y multado de acuerdo con lo establecido en este manual.
4. Los baños serán compartidos con quienes se encuentren disfrutando del Salón Social.

5. Para el ingreso a la piscina solo deben utilizarse prendas apropiadas (vestidos de baño o pantalonetas para este fin) en lycra o material impermeable; utilizar sandalias.
6. Ducharse antes de ingresar al agua (inclusive si se aplicó bloqueador o bronceador)
7. Usar las escaleras de la piscina para el ingreso y salida de esta.
8. Mantener constante supervisión sobre los niños menores de edad.
9. Los bebés o personas que no tengan control de esfínteres deben utilizar pañales desechables especiales para piscina, con el fin de garantizar la buena higiene y la calidad del agua.
10. La zona de la piscina tendrá un número razonable de invitados por casa. Los invitados podrán usarla con presencia y supervisión del propietario o arrendatario del inmueble. Este se responsabilizará del comportamiento de sus invitados
11. No abandonar pertenencias en la zona de la piscina o sus alrededores. El Conjunto queda eximido de toda responsabilidad o restitución por la pérdida de estas. En caso de encontrarse elementos olvidados, se dejarán en la portería con registro en la minuta.
12. Cierre temporal por contaminación o daños. En caso de daño, reparación o mantenimiento de los respectivos equipos que permiten el funcionamiento de la piscina, queda prohibido hacer uso de ella (Esto aplica igualmente para el uso de las mesas, sillas asoleadoras y demás). Se informará oportunamente por la Administración, o por el Consejo o alguno de sus integrantes.
13. El uso de las sillas asoleadoras no requiere reservación anticipada. Quien la utiliza debe cubrirla con una toalla u otro. Haya terminado su uso, la persona que la utilizó, debe levantar el elemento para que otra persona pueda utilizarla.
14. Responsabilidad por cierre de la piscina por uso inadecuado: cuando la piscina quede inhabilitada y requiera tratamientos adicionales para su mantenimiento y adecuación por causa de la mala utilización de un usuario residente o visitante, el residente responsable deberá velar por la puesta en funcionamiento de la piscina en el menor tiempo posible y correr con los gastos adicionales que por su causa se generen para habilitarla. Sin limitación a la aplicación de las sanciones y multas aprobada por la Asamblea General de Copropietarios.
15. Está permitido el ingreso de agua en recipientes plásticos.

## **GIMNASIO**

1. El usuario deberá registrarse en la recepción, para acceder al gimnasio. El uso no tiene costo alguno.
2. Se permite el ingreso a personas mayores de 15 años. Para menores de 15 años su ingreso debe ser en compañía de un adulto responsable.
3. El horario de uso es de 6:00 am a 8:00 pm.

4. El interior del gimnasio será monitoreado permanente por una cámara de seguridad.

5. Los vigilantes otorgarán el acceso y cerrarán el gimnasio cuando no esté en uso, verificando que las luces y maquinas estén apagadas.

6. El vigilante estará realizando rondas por el gimnasio para asegurarse que las personas que se encuentren haciendo uso de este hubieren cumplido el proceso de registro en la recepción.

El gimnasio tendrá como disposiciones especiales las siguientes:

7. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatillas y/o tenis.

8. Se recomienda a los propietarios y residentes hacerse una valoración antes de hacer uso del gimnasio, ya que el uso inadecuado del mismo puede causar problemas a la salud y la administración no se hará responsable por las situaciones que se puedan presentar.

9. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

10. El gimnasio es únicamente para propietarios y residentes del Conjunto; se podrá ingresar invitados acompañados del propietario quien se hace responsable de sus actuaciones dentro del gimnasio.

11. No está permitido gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes en el gimnasio; ni emplear palabras descorteses o violencia dentro del gimnasio o en sus inmediaciones.

12. No se permite ingresar bajo estado de embriaguez o sustancias alucinógenas.

13. Solo se permite ingerir agua o bebidas hidratantes.

14. No está permitido ingerir alimentos dentro del gimnasio ni ingresar envases de vidrio.

15. Se prohíbe arrojar basuras fuera de las canecas destinadas para tal fin.

16. No se permite utilizar dentro del gimnasio patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, y/o similares, como cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para la práctica del respectivo ejercicio.

17. No está permitido el ingreso de mascotas al gimnasio.

18. Es obligatorio el uso de toalla personal como medida sanitaria.

19. Los ejercicios, movimientos, levantamiento de pesas, etc., se ejecutan bajo la responsabilidad de cada usuario.

20. Los implementos que contiene el gimnasio, dispuestos en forma ordenada, se deben utilizar exclusivamente para la realización de ejercicios de acondicionamiento físico, sin desplazarlos a otro sitio.

21. Los usuarios son responsables de sus objetos personales; el Conjunto no asume responsabilidad alguna por la pérdida de estos; se recomienda no llevar objetos valiosos como joyas, celulares, equipos electrónicos etc.

22. De presentarse algún daño por mal uso con los elementos del gimnasio, el costo de su reparación o reposición deberá ser asumido por el usuario.

### **ESTACIONAMIENTO**

1. La velocidad máxima de los vehículos en las vías del Conjunto, debe ser de máximo 10 (diez) Km por hora. Se considera falta grave mover los vehículos a velocidades superiores a la indicada.
2. Destinar el parqueadero únicamente para el estacionamiento de vehículos de su propiedad o que por cualquier motivo este bajo su dominio, teniendo en cuenta de no exceder los tamaños permitidos, ni el área de uso privado, ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero.
3. Parquear siempre en reversa.
4. Todo residente usuario del parqueadero, deberá dejar su vehículo con todos los dispositivos de seguridad para evitar hurtos.
5. Circular en el área de parqueaderos conservando la derecha, a velocidad máxima de 10 K/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que sale en relación con el que entra.
6. Informar a la Administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, para que tomen las medidas pertinentes y si lo considera del caso a las autoridades de tránsito.
7. Ubicar las bicicletas en el lugar establecido de su vivienda, con su respectivo candado o mecanismo de seguridad.
8. Los propietarios son responsables por el buen estado mecánico de sus vehículos. No se acepta que haya derrames de combustibles, aceites, u otros líquidos, en los sitios de parqueo. Igualmente, los vehículos que expelen humo y gases tóxicos, o ruido excesivo, deben ser revisados. .
9. El residente que lo desee puede solicitar al vigilante la verificación del estado en que ingrese su vehículo; reporte que se consignará por escrito. De otra forma, pierde su derecho a reclamaciones posteriores por algún daño que se cause al automóvil en el parqueadero.
- 10.No se permite la salida de vehículos conducidos por personas distintas a su propietario, a menos que tenga autorización por escrito. Los porteros verificarán la autenticidad del documento, para poder autorizar la salida del vehículo.
- 11.La entrada de taxis solo se permitirá en casos de extrema urgencia (niños pequeños, enfermos o discapacitados, personas de la tercera edad), con el debido control de los vigilantes y no debe demorarse más de 10 minutos.

La Administración del Conjunto no se responsabiliza por vehículos estacionados fuera del lugar asignado dentro del Conjunto, y/o en la

12. autoridades de Tránsito.

13. Ningún carro debe salirse de su línea de parqueo, ni invadir el parqueadero de sus vecinos.

- 14.El uso de los parqueaderos no puede generar obstáculos o impedir la libre movilidad en los sitios de parqueo y corredores viales.
- 15.Cuando un vehículo permanezca estacionado por un tiempo prolongado que ocasione acumulación de suciedad en el parqueadero ocupado, el propietario deberá hacerle el aseo al espacio correspondiente.
- 16.VEHICULOS DE VISITANTES: los vehículos visitantes deberán parquearse en el área destinada para tal fin., de acuerdo con la disponibilidad del momento. Los vehículos de los visitantes deben ser registrados en la portería, y deben cumplir con las normas establecidas en este Manual.
- 17.La Administración debe llevar un registro de los vehículos ya sea automóviles o motocicletas de los propietarios, por cada casa. Debe registrarse la calidad de propietario y residente, para el control de los accesos correspondientes.
18. Está prohibido el parqueo de vehículos de más de una (1) tonelada de capacidad de carga, como son: buses, camiones, busetas, tracto mulas, etc.
- 19.Los usuarios de los sitios de parqueo no los deben usar como sitio de reparación mecánica, ni lavadero, ni taller de pintura.  
Igualmente no usarán sus bocinas para producir ruidos que perturben la calma de los residentes, ni la buena presentación de las instalaciones.  
(Ver Art. 7 parágrafo 2 de este Manual)  
En caso necesario, se pueden desarrollar labores mecánicas solo en casos eventuales para desvarar el vehículo.
- 20.No se pueden utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.
- 21.En caso de vehículos abandonados en la zona de parqueo, el Propietario dispondrá de diez (10) días calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma.  
No podemos dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, materiales inflamables y explosivos.

## PARQUE INFANTIL

1. Los juegos infantiles que se encuentran en el conjunto solo podrán ser utilizados por niños menores de 10 años. - No está permitido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil, jardineras, y zonas verdes.
2. No se debe practicar cualquier deporte (fútbol, lanzamiento de pelota etc.) o montar bicicleta, patines, tabla, y demás elementos similares en las zonas verdes, que impliquen riesgos para las personas o daños que puedan ocasionar a vehículos. La responsabilidad por los accidentes que ocurran estará exclusivamente en los padres de familia de cada menor, no es deber de los vigilantes permanecer al cuidado de los infantes. La Administración y el personal de vigilancia están facultados para hacer cumplir esta norma.

- No se permite dejar elementos deportivos y recreativos (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) en las áreas comunes. Los vigilantes recogerán dichos elementos y los depositarán en la Administración.
3. Todo daño a los elementos del parque infantil y zonas aledañas será asumido económicamente por los padres del menor.
  4. Se recomienda la supervisión de padres y adultos responsables para que los niños hagan un buen uso, manejo y mantenimiento de estas áreas, como es el caso de no rayar, no pisar o ensuciar las paredes, no dañar o destruir los jardines, no destruir los objetos de juego y servicio tales como válvulas de gas, lámparas, entre otras.
  5. El Horario de uso del Parque infantil es hasta las 9:00 PM, todos los días.
  6. Se prohíbe el consumo de bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas en zonas comunes.
  7. Las instalaciones del Parque Infantil están diseñadas para ser utilizadas por infantes, por lo cual está prohibido su uso por adultos o mayores de 10 años.
  8. Los equipos instalados en el parque infantil serán usados bajo riesgo y responsabilidad de los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los usuarios.

## **CAPÍTULO VII. DEL RUIDO Y LA CONTAMINACIÓN AUDITIVA**

### **ARTICULO 29. DEFINICION**

Cualquier emisión de sonido que afecte adversamente la salud o seguridad de los seres humanos, la propiedad, el espacio público o el disfrute de los mismos. El nivel de ruido y la contaminación auditiva está regulada por la Resolución 627 de 2006 “Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental” expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

### **ARTICULO 30. NIVELES PERMITIDOS**

Los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles DB(A), se muestra a continuación:

SECTOR	SUBSECTOR	ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMISIBLES DE NIVELES DE EMISIÓN DE RUIDO EN dB(A)	
		DIA	NOCHE
SECTOR B	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	<b>65</b>	<b>55</b>
	Universidades, colegios, centros de estudio o investigación.		
	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		

PARÁGRAFO 1. A la zona residencial le corresponde el Sector B. En el día lo permitido es 65 Decibeles, que se asemeja al ruido normal producido en

una casa, por el uso de electrodomésticos, el paso de vehículos y conversaciones en tono normal, si ya es incómodo al oído, el nivel supera lo permitido.

### **ARTÍCULO 31. PROHIBICIONES**

Está prohibido el ruido que supere los niveles permitidos de acuerdo con el sector B, además del generado por parlantes o bafles a altos volúmenes que afecten o incomoden la paz y el descanso de los vecinos.

## **CAPÍTULO VIII. DE LA SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

### **ARTICULO 32.**

La empresa de vigilancia que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Tanto los visitantes como los domicilios y las empleadas deberán reportarse en la recepción. Una vez notificada y aceptada el ingreso por el residente, la vigilancia autoriza el ingreso indicándole además la dirección que debe utilizar en razón a la casa que va a visitar. Para los domicilios deberá reportar el número de servicios que entregará y portar el chaleco que le disponga el conjunto y que lo identifique como empleado domiciliario, para ello dispone de un tiempo de un máximo de 10 minutos.
2. No se permitirá el ingreso a vendedores, para hacer recorridos por el Conjunto ofreciendo productos o servicios.
3. En el caso de nuevos residentes o cambios de los actuales de un apartamento, el propietario del inmueble deberá enviar un correo electrónico al email: [admonconjuntocelestegmail.com](mailto:admonconjuntocelestegmail.com) informando su autorización de su uso o retiro las personas que allí informe con su correspondiente dato de contacto. Una vez validada la información se generará una cita con el responsable del inmueble para generar su registro y validación en el sistema.
4. Tratándose de funcionarios de empresas servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva y confirmar con la empresa prestadora del servicio dicha asistencia.
5. La Administración no permitirá la entrada de ninguna clase de vendedores ambulantes, así como la distribución de propaganda y otros servicios puerta a puerta, personal que adelante campañas publicitarias, políticas, etc.
6. El propietario o tenedor de cada inmueble deberá solicitar previamente (tres días hábiles) a la Administración (y deberá contar con su paz y salvo) en horario hábil la salida del conjunto de muebles, electrodomésticos o enseres, quien a su vez informará a la portería el visto bueno, información que será consignada en la minuta por el

- personal de vigilancia con nombre completo, número de cédula, apartamento y firma de la persona que retira los artículos.
7. Para el ingreso del personal de servicio doméstico y maestros de obra que son contratados por los propietarios o residentes, deberá verificar previa autorización por escrito de la administración.
  8. Queda prohibido que los vigilantes guarden en la portería armas, joyas, llaves, cualquier artículo que sobrepase el tamaño del casillero, dineros de los propietarios, arrendatarios y visitantes. De igual forma queda expresamente prohibido el ingreso a la portería de personal ajeno a la vigilancia o a la administración.
  9. El personal de vigilancia y la administración no se harán responsables de ningún artículo que se deje abandonado en las zonas comunes, así como de los vehículos parqueados en los lugares aledaños al edificio.
  10. Realizar los respectivos llamados de atención por el incumplimiento de las normas de este manual de convivencia, así como realizar el registro en la minuta de las anomalías presentadas, con el fin de que la administración realice las sanciones o correcciones del caso.
  11. En todo caso deberán respetarse los protocolos de ingreso establecidos por el departamento de seguridad a cualquiera de las áreas de la copropiedad.
  12. Los guardas y demás personal de la copropiedad están al servicio de la comunidad y por tal razón cualquier diferencia con su gestión, deberá reportarse por escrito a la administración y en ningún caso se podrá faltarles al respeto o de dirigirse a ellos de forma displicente o agresiva.

## **CAPÍTULO IX. DE LOS TRASTEOS Y MUDANZAS**

### **ARTICULO 33.**

Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO por todo concepto expedido por la Administración del CONJUNTO CELESTE RESIDENCIAL PH, el cual se obtendrá enviando una comunicación escrita de solicitud a la administración, dentro del horario de atención de la misma, con tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha del trasteo, indicando los datos de contacto de los arrendatarios y propietarios y determinando con exactitud el día y la hora con que se efectuará el trasteo; El paz y salvo por todo concepto, expedido por la administración deberá ser presentado por el arrendatario o propietario al vigilante de turno para autorizar la salida del trasteo.

PARÁGRAFO 1: las mudanzas o trasteos tanto de ingreso como de salida, solo podrán realizarse en el horario de 7:00 am a 5.00 pm de lunes, a sábado, los domingos, festivos y fechas decretadas por el gobierno no se autorizará el ingreso y salida de trasteos o mudanzas.

PARÁGRAFO 2: La reparación de los daños que se llegaren a causar durante la mudanza, ya sean en pisos, paredes, escaleras, ascensor u otras áreas de

la copropiedad, estará a cargo del residente, dueños de la mudanza, o en su defecto de los dueños de la unidad residencial de donde se origine la mudanza, por lo cual dejará como garantía un depósito equivalente a diez (10) SMDLV. El dinero se reembolsará una vez se constate la no ocurrencia de las anomalías previstas. En el evento que los daños que se ocasionen no alcancen a ser cubiertos por el depósito mencionado en este reglamento, se dejara un título valor, como respaldo por los gastos en que se incurrirán en el resarcimiento de los daños, previa la verificación de los datos donde se pueda ubicar el girador del título.

PARÁGRAFO 3: Los vehículos con trasteos o carga pesada mayor a 1.5 toneladas no podrán entrar en ningún caso al parqueadero ni en las áreas de parqueo del conjunto. Solo se permitirá el acceso de los vehículos que no superen una tonelada de peso con el fin de evitar posteriores hundimientos y daños en el adoquín.

## **CAPÍTULO X. DEL ASEO EN LAS ÁREAS COMUNES**

### **ARTICULO 34.**

Es de obligatorio cumplimiento

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas (negra y blanca), debidamente cerradas y depositarlas en las canecas ubicadas en el cuarto de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas u otros objetos frente a los apartamentos así sea de forma temporal.
3. No enviar niños menores de 12 años o de baja estatura que no garanticen depositar las bolsas dentro de las canecas del cuarto de basuras.
4. Dar el uso apropiado a las zonas comunes conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Aún en forma temporal se prohíbe colgar o dejar ropa, tapetes, alfombras, zapatos, o enseres en las ventanas internas o externas, pasillos o cualquier otra área común de la copropiedad por cuanto dan mal aspecto al edificio.
5. Si al realizar mejoras o reparaciones en su inmueble se genera suciedad, residuos o escombros, en áreas comunes es obligación del responsable realizar el aseo y retirar los escombros o demoliciones a más tardar en veinticuatro (24) horas. No está permitido botar escombros en el cuarto de basuras.
6. No se permite arrojar al chut de basuras: camas, colchones, tablas o cualquier otro tipo residuos diferentes a los generados como consecuencia de la satisfacción de las necesidades básicas del hogar.

7. Salubridad: se deberá mantener el máximo de aseo con el uso correcto de los desechos atendiendo lo establecido en el Plan de Manejo Integral de Residuos en lo siguiente:
  1. •Desechos NO biodegradables: vidrio, cartón, carbón, plásticos y papeles, artículos no perecederos y otros reciclables deberán ir en bolsas blancas y colocadas en el lugar o cuarto de basuras. •Desechos biodegradables: son los desechos orgánicos y artículos no reciclables irán en bolsas negras y colocadas en el salón o cuarto de basuras.
8. Los fines de semana no se permite sacar elementos que obstaculicen el paso de los residentes, visitantes, personal de seguridad, por escaleras y pasillos ya que genera desaseo mala presentación y libre locomoción de todos.

PARÁGRAFO 1. Los pasillos, zonas verdes, terrazas, salones, zona BBQ y la ludoteca, 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, cualquier mueble y enseres en estos lugares que atenten contra la seguridad o libre movilidad de las personas.

PARÁGRAFO 2. Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches, grafitis y otros elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas de los apartamentos.

## **CAPÍTULO XI. DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS**

### **ARTÍCULO 35.**

En concordancia con el Código Nacional de Policía, 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 de Policía del municipio. En caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes.

### **ARTÍCULO 36.**

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 37.**

Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento so pena de hacerse merecedor a las sanciones de que habla el artículo 49 de este manual.

1. Mantener o transportar animales en lugares que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para las 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. Utilizar por parte de los dueños o tenedores de animales domésticos, de forma obligatoria durante el tránsito en áreas comunes la trailla, correa, bozal y permiso, de conformidad con el código de policía del 30 de enero de 2017 y demás leyes vigentes. El uso del bozal y el respectivo permiso se aplican para los ejemplares caninos potencialmente peligrosos, que son aquellos que presenten una o más de las siguientes características: a. Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros. b. Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa. c. Perros 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, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.
4. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general.
5. La tenencia de mascotas en las viviendas urbanas y rurales requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal.
6. Es obligatorio por parte de los propietarios de mascotas su respectiva vacunación, 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 (a) de la copropiedad.
7. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales o micciones en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de las mascotas son responsables de recoger los excrementos o limpiar la orina, que sus mascotas dejen en áreas comunes si fuera el caso y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o en el cuarto de basuras.
8. Es de obligatoriedad que los propietarios de las mascotas transiten en las zonas comunes con los debidos mecanismos de control como jaulas, correas y bozales entre otros, en caso contrario se hará responsable de los gastos generados por los daños a terceros, ataques que ocasione a otras mascotas o residentes, así como las respectivas sanciones por las afectaciones a las zonas comunes del edificio.

9. La copropiedad se acoge a el Artículo 124 del código de policía que implica una multa de cuatro salarios mínimos diarios tipificada como infracción tipo 1: "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". En principio, según explicación de la Secretaría de Gobierno, el administrador debe hacer el llamado de atención verbal para que el propietario limpie el excremento; en caso de que la persona haga caso omiso a la solicitud, la autoridad puede proceder a imponer el comparendo por violación al Código de Policía.

PARÁGRAFO 1. Los vigilantes del CONJUNTO RESIDENCIAL CELESTE PROPIEDAD HORIZONTAL se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales al conjunto que no cumplan con las normas mínimas de seguridad, sin perjuicio del apoyo policivo si este se requiere. De igual forma estos podrán informar al administrador (a) el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente manual por parte de los propietarios de la agrupación.

## **CAPÍTULO XII. DE LOS SALONES COMUNALES Y ZONA DE BBQ**

### **ARTÍCULO 38.**

Se denomina salón comunal la sede social construida para los residentes de carácter social o familiar. Para hacer uso de los salones comunales se deben aplicar los siguientes requisitos:

1. Los salones comunales son de uso exclusivo para propietarios y residentes del conjunto
2. La persona ante quien se debe adelantar los trámites del alquiler del salón comunal es el Administrador. La adjudicación de la sede quedará sujeta a la disponibilidad de la misma previa consignación o cancelación mínima del cincuenta (50) por ciento del valor total del alquiler del salón en la cuenta del conjunto residencial y es de obligatoriedad celebrar contrato de uso con la administración, para su solicitud deberá solicitarlo con 8 días de anticipación diligenciando el formato de separación.
3. No se alquilará el salón comunal para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso, excepto si se trata de seminarios o eventos similares autorizados por el Consejo de Administración o el Administrador.
4. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar el salón comunal mientras tenga una deuda pendiente con el edificio, ya sea la administración o cualquier otro rubro o por haberse impuesto

sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del Reglamento de Propiedad Horizontal.

5. El propietario y/o residente deberá dejar un depósito en garantía equivalente al valor del alquiler, para avalar cualquier daño que se ocasione en las instalaciones causado por los asistentes al evento. Este pago deberá realizarse en efectivo en la cuenta destinada por la administración.
6. El único responsable del salón comunal y el comportamiento de los invitados es el propietario y/o residente del edificio por lo cual deberá garantizar que los asistentes al evento permanezcan dentro del salón y no en las zonas comunes.
7. El valor del alquiler del salón y el servicio de aseo, se debe cancelar en su totalidad mínimo cinco (5) días antes de la fecha del evento, si no se hiciera el (administrador) podrá adjudicar el salón comunal a otras personas que tengan solicitud escrita para ese día y hayan cumplido con los requisitos exigidos.
8. El horario de uso de los salones comunales será máximo hasta las 13:00 (1:00) a.m. o el horario que fije el consejo de administración, En caso de exceder este horario se perderá el valor dejado como depósito. El horario establecido para los días domingos o festivos será informado por el Administrador, el cual no excederá las veinte (20:00) horas.
9. Previniendo que el valor de las reparaciones fuere superior a 10 salarios mínimos diarios legales vigentes, el usuario del salón deberá firmar un documento autorizando al administrador (a) cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a tres meses.
10. Para recibir el salón social el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura del mismo.
11. El salón social deberá ser entregado de la misma manera como fue recibido, es decir con base en el inventario máximo a las diez (10:00) horas del día siguiente al que se realizó el evento, de no cumplirse este requisito se aplicará una multa de tres (3) salarios mínimos diarios legales vigentes, que podrán descontarse del depósito de garantía. Si al entregar el salón social, no se encontrare el administrador (a), el copropietario deberá hacer firmar una constancia por el portero o re corredor de turno con el fin evitar el pago de la multa anterior.
12. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona común del edificio diferente a la zona social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes.

PARÁGRAFO 1. El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la administración o Consejo de Administración, se reserven el

derecho de otorgar futuros alquileres al propietario o residente y podrá imponer las sanciones económicas que hubiese al lugar.

### **ARTÍCULO 39.**

Sanciones por el incumplimiento de las condiciones del uso del salón comunal.

Las sanciones para este tipo incidentes están clasificadas como faltas leves. Dependiendo de la gravedad de los hechos se podrá avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.

## **CAPÍTULO XIII. DE LAS ZONAS COMUNALES Y LOS BIENES DE USO COMÚN**

### **ARTÍCULO 40.**

Del proceder en las zonas comunes.

1. Todos los residentes del conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas sociales, etc.
2. Todos los niños menores de edad, deben estar en las zonas comunes acompañados por mayores encargados de cuidarlos y es de total responsabilidad de los padres la seguridad de niños.
3. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en cualquier zona que sea de uso común del edificio.
4. Los espacios de juego para los niños menores de 14 años los cuales estarán delimitados para su fin, solo podrán ser utilizados en un horario de 9:00 am a 9:00 pm de lunes a domingo y únicamente bajo la supervisión de un adulto.
5. El mantenimiento general de las zonas comunes las asumirá la administración de acuerdo con lo aprobado en el presupuesto de gastos y lo establecido en el Reglamento interno.
6. Se prohíbe utilizar los corredores, los muros y las demás zonas de uso común para hacer reuniones o corrillos, para el estacionamiento de bicicletas, triciclos, exceso de materas u objetos que obstaculicen el tránsito y aseo de estas áreas.
7. Se prohíbe el uso y tránsito por las escaleras de emergencia, así como su uso para consumo de sustancias alucinógenas, alcohol, cigarrillo o actos impropios, este sí y solo si deben usarse para lo que vienen diseñadas en el edificio ósea para situaciones de emergencia.
8. Se prohíbe usar o sacar parlantes o cualquier tipo de equipos que generen ruido a las zonas comunes, corredores, pasillos o áreas comunes.

## **ARTÍCULO 41.**

El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como propietario, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado.

## **ARTÍCULO 42. OBLIGACIONES**

1. Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del conjunto.
2. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del edificio.
3. Evitar que la zona de acceso peatonal y parqueaderos sean destinadas como campos de juegos que atenten contra la integridad de las mismas o que se impide el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del edificio.
4. Velar por que su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche en las unidades privadas, 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 la 7:00 a.m.

PARÁGRAFO 1. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos, travesuras, indisciplina o maltrato a los demás residentes se les aplicara sanciones definidas como Faltas Leves según el presente manual.

## **ARTÍCULO 43. PROHIBICIONES**

1. Utilizar los parqueaderos como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
3. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior del conjunto, sin autorización previa del Consejo de Administración o la administración.
4. Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
5. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, escaleras de emergencia, área de acceso al edificio y puertas de las unidades privadas.
6. Abrir las cajas de telefonía, conexiones eléctricas o conexiones a gas sin permiso previo de la administración y realizar arreglos o cambios en los mismos.
7. Hacer uso de bicicletas patinetas y/o elementos similares en la zona de acceso peatonal o en los parqueaderos.
8. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del edificio residencial.

9. Almacenar, manipular o usar alucinógenos o elementos hurtados dentro del edificio.
10. Dejar en las ventanas, ropa, zapatos y en general cualquier artículo que atente contra la imagen del edificio.

#### **ARTÍCULO 44.**

Las reuniones de adolescentes, niños o adultos en los parqueaderos y escaleras, pasillos, corredores, ascensores, zonas de administración y zonas comunes, están rotundamente prohibidas, igualmente en la zona de portería y recepción.

#### **ARTÍCULO 45. USO DEL ASCENSOR**

1. No podrá utilizarse los ascensores para llevar cargas que excedan el límite de peso recomendado por el fabricante.
2. Cuando se trate de trasteos, deberá solicitarse por escrito a la Administración del Edificio con un mínimo con tres (3) días de anticipación, con el fin de que sean facilitados los elementos de protección de paredes, piso y espejo si lo hay.
3. No se permitirá fumar dentro de los ascensores.
4. No se deberán colocar avisos de publicidad, carteles ni letreros; sólo se permitirán las señales, avisos, recomendaciones y anuncios de la Administración y en temas que exclusivamente informen o beneficien a la copropiedad en general.
5. Será responsabilidad de los propietarios y residentes enseñar a los demás integrantes de cada apartamento, el cuidado y manejo correcto de los ascensores.
6. No se permitirá que los ascensores sean usados y manipulados por niños sin la compañía de un adulto.
7. No se podrán utilizar los ascensores en casos de emergencia.
8. El uso de los ascensores estará restringido para el transporte de mascotas; sólo podrá utilizarse cuando este se encuentre vacío o quienes los ocupan lo permitan.
9. El uso de los ascensores para hechos inmorales y que afecten la dignidad humana.
10. Una vez se utilice para cualquier efecto el ascensor, especialmente en trasteos y retiros de escombros, este deberá entregarse al guarda en perfecto estado como se encontró, su limpieza es responsabilidad del usuario y si se genera algún tipo de daño el residente deberá asumir todos los costos de la reparación.

#### **ARTÍCULO 46.**

Aprovechamiento económico de las áreas comunes. Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la asamblea de copropietarios o el consejo de administración por su delegación y podrá

imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad. (Artículo 62 Ley 675).

PARÁGRAFO 1. Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la propiedad horizontal.

## **CAPÍTULO XIV VISITAS, PEDIDOS A DOMICILIO, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCIÓN DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA**

### **ARTÍCULO 47.**

Sin excepción, domiciliarios y personas que presten servicios de entrega, NO están autorizados para ingresar al edificio, el propietario y/o residente debe recibir su encomienda en el lobby correspondiente de que cada torre.

PARÁGRAFO: Con el fin de garantizar la seguridad de los residentes de la copropiedad la asamblea de copropietarios podrá modificar el artículo anterior.

### **ARTÍCULO 48.**

En caso de ingreso al edificio de personas del servicio doméstico o maestros de construcción, estas deben ser anunciadas por el propietario y/o residente del apartamento indicando por escrito en que días se le permitirá el ingreso, así como el nombre y apellido, documento de identificación, haciendo entrega esta autorización a la administración con copia a la portería con fines de control y seguridad.

## **CAPÍTULO XV DEL DESCANSO Y LA TRANQUILIDAD**

### **ARTÍCULO 49.**

Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad, o volumen de nuestros televisores, computadores, equipos de sonido o parlantes, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios. (Ley 627 de 2006).

### **ARTÍCULO 50.**

Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos, reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionaran como faltas leves según el presente manual.

PARÁGRAFO 1. El horario para adelantar reparaciones o reformas en los inmuebles, será de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábado de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Los domingos y festivos no se permite adelantar trabajos locativos y de construcción.

PARÁGRAFO 2. Para realizar obras locativas, se requiere una comunicación por escrito a la administración informando: Clase de obra, duración de la misma, así como los datos personales de los trabajadores.

## **CAPÍTULO XVI COMITÉ DE CONVIVENCIA**

### **ARTÍCULO 51.**

DEFINICIÓN. Organismo conciliador del CONJUTNO RESIDENCIAL CELESTE P.H, será un comité que intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de la vecindad. Sus consideraciones deberán constar en actas, suscritas por las partes y por los miembros del Comité de Convivencia.

### **ARTÍCULO 52. FUNCIONES**

1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o residentes del edificio o entre ellos y el Administrador (a), el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.

### **ARTÍCULO 53. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador (a), el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia.
2. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será *ad honorem*.
3. 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.

PARÁGRAFO 1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la Asamblea General o extraordinaria de propietarios, para un período de un (1) año o el tiempo que ésta designe y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

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

PARÁGRAFO 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

## **CAPÍTULO XVII DE LAS ACTIVIDADES Y CONDUCTAS OBJETOS DE SANCIÓN**

### **ARTÍCULO 54. INSALUBRES**

Son las que afectan la salud de los residentes, poseedores o visitantes a cualquier título. Serán objeto de sanción de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, la Ley 675 de 2001, el Código Nacional de Policía y el Código de Policía de las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud o generados por el consumo de alucinógenos.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado y manejo. Dejar residuos en su recorrido.
4. Arrojar o depositar basuras fuera del cuarto de basuras; las basuras se deben clasificar teniendo en cuenta su origen en tolvas demarcadas en el cuarto de basuras.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. La NO recolección de excrementos y micciones dejados en las zonas comunes de las mascotas.
7. Todas las señaladas en las disposiciones legales que contemplan peligros para la salud de los copropietarios o residentes.
8. Generación de plagas por la falta de higiene dentro de su unidad privada.

### **ARTÍCULO 55. INMORALES**

Son todas aquellas que atentan en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción de acuerdo con el Reglamento de Propiedad

Horizontal, el Manual de Convivencia, la Ley 675 de 2001 conductas tales como:

1. La prostitución o explotación sexual infantil en las unidades privadas o áreas comunes, los actos de sodomía practicados con los menores de edad y el ejercicio de prácticas abortivas.
2. Cambiar el destino a los bienes de dominio particular.
3. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
4. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
5. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
6. Transitar en paños menores en zonas comunes.
7. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía y el Código de Policía de Bogotá.
8. El uso del inmueble por venta y expendio de estupefacientes.
9. Generar, patrocinar o participar en cualquier tipo de maltrato o agresión física o verbal a cualquier residente o colaborador de la copropiedad.

#### **ARTÍCULO 56. INCOMODAS**

Son las que molestan y contrarían la convivencia pacífica, la tolerancia y el respeto por los otros. Serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, la Ley 675 de 2001. Las siguientes:

1. La emisión de humo, polvillo o exhalaciones nocivas o generadas por alucinógenos.
2. Los ruidos o vibraciones generados en horas de la noche y la madrugada con lavadoras, taladros, aspiradoras, equipos de sonido, parlantes o cualquier clase de equipo.
3. La limpieza y lavado de alfombras y tapetes en zonas comunes.
4. Las reuniones escandalosas en horas entre las 10:00pm. A 7:00 a.m.
5. Realizar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o residentes.
6. Accionar sin causa justificada campanas, alarmas de edificios, vehículos u otros similares.
7. Instalar antenas o aparatos transmisores de radio sin permiso o autorización legal.
8. Ocasionar ruido molesto al vecino en ejercicio de su arte, oficio o profesión de índole doméstica. 9. Arrojar basura u otros objetos en las zonas comunes. Los escombros por trabajos de remodelación de los apartamentos no pueden ser dejados en zonas comunes ni en lugares internos o externos porque afectan la imagen, el orden y aseo del edificio.

9. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes al encontrarse en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas, psicoactivas o psicotrópicas.
10. Consumir sustancias alucinógenas, psicoactivas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis, así como bebidas alcohólicas en sitios abiertos como zonas comunes (escaleras, ascensores, recepción y entornos como jardineras de la copropiedad). Al igual que utilizar las zonas comunes para los asados habiendo un lugar especial dentro de la copropiedad para estos eventos.
11. Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas, puertas o carteleras del edificio sin autorización de la Administración o del Consejo de Administración.
12. Utilizar las ventanas y balcones para asear mascotas, colgar zapatos, ropas, alfombras, tapetes o enseres que den un mal aspecto al edificio.
13. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
14. Conformar núcleos de desorden que atenten contra la seguridad del edificio
15. Faltar el respeto o agredir física o verbalmente a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo, administración, consejo de administración, comité de convivencia, contratistas entre otros.
16. Las demás tendientes a incomodar a los propietarios y residentes generados por la Intolerancia, mala educación e irrespeto hacia los derechos de los demás.
17. Utilizar la unidad para expendio o manipulación de cualquier clase de alimentos.
18. permitir la alteración de la sana convivencia, agresiones, y/o maltrato al personal por parte de los menores de edad, así como el tránsito o juego de niños menores de 14 años sin el acompañamiento de un adulto en la copropiedad.

## **ARTÍCULO 57. PELIGROSAS**

Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas. Serán objeto de sanción de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, la Ley 675 de 2001, como las siguientes:

1. La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los residentes o poseedores.
3. Las conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas y el mal estado.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.

5. Manipular las conexiones eléctricas, telefónicas, a gas o del acueducto del conjunto, estas labores deberán ser realizadas por los funcionarios de cada una de las empresas.
6. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos residentes o poseedores.
7. Micro tráfico, manipulación y/o expendio de elementos robados.

#### **ARTÍCULO 58. DAÑOSAS**

Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble. Serán objeto de sanción de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, la Ley 675 de 2001, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño no el peligro:

1. La excavación u obras en los pisos bajos que perjudiquen la solidez de las construcciones, sin autorización de la Asamblea.
2. La alteración en fachadas y lugares exteriores.
3. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
4. No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o residentes.

#### **ARTÍCULO 59. PROHIBIDAS**

Todas las actividades enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, Ley 675 de 2001, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código de Policía Nacional y municipal, el régimen de la propiedad horizontal y el presente manual.

#### **ARTÍCULO 60.**

Las conductas consideradas de reacción inmediata de la Policía podrán ser denunciados por un propietario, residente, Administrador, Revisor Fiscal o integrante del Consejo de Administración. De no acudir las autoridades, se podrán iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de propietarios.

### **CAPÍTULO XVIII DEL PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LA SANCIÓN**

#### **ARTÍCULO 61.**

Se entiende como conductas sancionables a los residentes (arrendatarios y/o propietarios) los actos que incumplan con las normas especificadas en este manual de convivencia o aquellas tendientes a afectar la normal convivencia del conjunto y dependiendo de la gravedad y reincidencia de estos se procederá a imponer por parte de la administración sanciones

económicas que van desde 1 (una) a 3 (tres) cuotas de administración como máximo. Antes de aplicar cualquier sanción, se debe desarrollar el siguiente procedimiento:

1. La empresa de seguridad realizará el primer llamado de atención de manera física en dos (2) oportunidades.
2. Al hacer caso omiso o de ser reincidente el Administrador formulará por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación de hecho punible o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y su posible duración. Este pliego se entregará al residente de forma personal, en caso de no estar o negarse a recibir el comunicado el Administrador o su delegado, se procederá a hacerlo firmar por parte de un testigo, comprobando así la gestión de entrega y dejará el comunicado en el casillero del apartamento. Si pasado tres días hábiles no hay respuesta por parte del residente, se dará por aceptado el pliego y se procederá a aplicar la respectiva sanción.
3. Se realizará convocatoria al infractor a Comité de Convivencia, donde el Comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité.
4. En caso de no presentarse al comité de convivencia o presentar respuesta el residente infractor (la cual deberá ser por escrito y dirigida al Consejo de Administración), el Consejo de Administración evaluará la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta en primera instancia por el Consejo de Administración y será ejecutada por el Administrador (a) el cual deberá entregar respuesta por escrito al residente infractor.
5. Si agotado este proceso el residente no ésta conforme con la decisión, podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por el Administrador (a) quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN				
No.	TIPO	LEVES	GRAVES	MUY GRAVES
1	Insalubres	X		
2	Inmorales		X	
3	Dañosas		X	
4	Incomodas	X	X	
5	Peligrosas		X	X
6	Prohibidas	X	X	X

VALOR DE SANCIONES		
No.	TIPO	VALOR
1	Leves	Un (1) canon de administración
2	Graves	Dos (2) canon de administración
3	Muy graves	Tres (3) canon de administración

## CAPÍTULO XIX DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

### ARTÍCULO 62. MARCO LEGAL

Las multas y sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarios previstas en este manual de convivencia, estarán enmarcadas en los principios de: (i) juzgamiento con base en normas preexistentes, (ii) debido proceso, (iii) derecho de defensa y contradicción y, (iiii) doble instancia, previstos en la Constitución Política de Colombia, el Código General del Proceso y el Código Procesal Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en conexidad con la Ley 675 de 2001.

### ARTÍCULO 63. OBJETO

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley 675 de 2001 (Ley de propiedad Horizontal), en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en el presente Manual de convivencia, por parte de los copropietarios, tenedores a cualquier título, residentes, o de las terceras personas respecto de los cuales éstos deban responder, dará lugar a la imposición de las multas y sanciones que se especifican en este manual de convivencia, conforme al procedimiento establecido para el mismo.

## **ARTÍCULO 64. ÓRGANOS COMPETENTES PARA INVESTIGAR Y SANCIONAR.**

Solo serán competentes para investigar y sancionar las conductas que infrinjan o incumplan los deberes y obligaciones establecidas en este manual de Convivencia los siguientes órganos directivos creados por la Ley 675 de 2001:

- El (la) Administrador(a) en primera instancia.
- El Consejo de Administración en segunda instancia.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior, la Asamblea general de Copropietarios como máximo órgano rector de la copropiedad, tendrá la potestad discrecional (en asamblea ordinaria o extraordinaria y con previa convocatoria) de revisar aquellos casos con sanción o multa en firme, en los que considere que existen serios argumentos que ameriten su revisión. Pudiendo con la mayoría de los votos y luego de su análisis, decidir si revoca o rarifica la Sanción o multa impuesta al caso debatido. Contra dicha decisión no Procederá recurso alguno. Lo anterior sin perjuicio de que el infractor sancionado o multado, pueda acudir ante la autoridad jurisdiccional para que allí impugne la sanción impuesta.

## **ARTÍCULO 65. PRESUNTO INFRACTOR.**

Es todo copropietario, tenedor a cualquier título, o residente, que por sí mismo, o a través de sus cohabitantes, dependientes o subordinados, presuntamente han infringido las normas de convivencia establecidas en este manual.

## **ARTÍCULO 66. INFRACTOR.**

Es todo copropietario, tenedor a cualquier título, o residente, que por sí mismo, o a través de sus cohabitantes, dependientes o subordinados, han infringido las normas de convivencia establecidas en este manual.

## **ARTÍCULO 67. CONCEPTO DE MULTA O SANCIÓN**

Las multas son sumas de dinero que el (la) Administrador(a) en primera instancia, o el Consejo de Administración en segunda instancia, tienen la facultad de imponerle pagar a los copropietarios de unidades privadas, tenedores a cualquier título o residentes o el de las terceras personas respecto de los cuales éstos deban responder, por el incumplimiento de las normas de convivencia establecidas en este manual.

La sanción es una imposición no pecuniaria, que consiste en la privación temporal de uno, o más servicios comunes no esenciales, exceptuando los necesarios para acceder a la unidad privada del multado. Esta medida podrá aplicarse cuando en concepto del (la) Administrador(a) o el Consejo de Administración no proceda la de multa, o cuando por razones de utilidad, conveniencia de la copropiedad o el interés general, sea apropiada.

PARÁGRAFO: Aunque el (la) Administrador(a) y el Consejo de Administración solo están facultados para imponer multas o sanciones de carácter pecuniario por el incumplimiento de los deberes y obligaciones previstos en este manual de Convivencia, dichos órganos podrán imponer sanciones diferentes a la pecuniaria por incumplimiento de las normas de convivencia, siempre que dichas sanciones no atenten, o vayan en contra de los derechos consagrados en la declaración universal de derechos humanos, en los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de Colombia y en las demás normas y convenciones sobre derechos individuales consagrados en la legislación Interna de Colombia.

### **ARTÍCULO 68. INCUMPLIMIENTO**

El incumplimiento de cualquiera de las normas citadas en este manual o en los estatutos de la copropiedad que no tengan una sanción definida por el órgano competente tendrá como sanción una multa equivalente al valor de una (1) cuota de administración o expensas comunes mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.

### **ARTÍCULO 69. REINCIDENCIA**

La reincidencia en el incumplimiento de las normas generará para el infractor, cada vez que ocurra, una multa equivalente al valor de la última expensa común liquidada por concepto de multa, y así sucesivamente, sin que en todo caso pueda acumular más de cinco (5) veces continuas y sucesivas el valor de la cuota de administración o expensa impuesta.

### **ARTÍCULO 70. CONCURRENCIA CON OTRAS INFRACCIONES A LA LEY**

Las multas y sanciones previstas en este manual de convivencia no suplen, ni reemplazan las previstas en el Código Nacional de Policía, el Código Penal y las demás disposiciones legales que prohíban y sancionen conductas consideradas como inapropiadas, inmorales o que vayan en contra de las buenas costumbres. Por lo que el ámbito de aplicación de las sanciones previstas en este manual, guardaran estricta relación y consonancia con las situaciones y conductas descritas dentro del mismo. Pudiendo concurrir en una misma persona, el trámite de multas y sanciones por la infracción al manual de convivencia de la Propiedad Horizontal, con las quejas o denuncias de carácter Policivo, Penal o Civil que procedan en su contra por infracción a la Ley, y que atentan contra la Propiedad Horizontal y su comunidad.

El presente manual se aprueba en la asamblea general ordinaria celebrada el día dieciséis (16) del mes de marzo (03) de dos mil veinticuatro (2024).

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.**

Los integrantes del Consejo de Administración 2024-2025.