

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III

Este Manual de convivencia aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, se crea como una herramienta donde están: las normas, deberes y derechos de los propietarios, residentes y visitantes, para tener un ambiente de respeto, colaboración y bienestar. El cual hace parte integral del Reglamento de propiedad Horizontal, de acuerdo a lo establecido en el numeral 3 del artículo 50 del mismo

CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III

PROPIEDAD HORIZONTAL

MANUAL DE CONVIVENCIA

NIT. 900.247.427-7

INDICE.

INTRODUCCION

OBJETO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

CAPITULO I. DEFINICIONES

CAPITULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES

CAPITULO III DE LA SEGURIDAD

CAPITULO IV DE LA CONVIVENCIA

CAPITULO V DE LA PRESENTACION Y EL ORNATO

CAPITULO VI DEL ASEO GENERAL

CAPITULO VII DE LOS VEHICULOS Y PARQUEADEROS

CAPITULO VIII DE LA SEDE SOCIAL

CAPITULO IX DE LAS MUDANZAS Y TRATEOS

CAPITULO X DE LAS OBRAS CIVILES

CAPITULO XI DE LA TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS

CAPITULO XII DEL PAGO DE LAS EXPENSAS

CAPITULO XIII DEL REGIMEN DE INFRACCIONES Y PENAS

CAPITULO XIV NORMAS ADMINISTRATIVAS

CAPITULO XV LISTA DE MULTAS Y DEPOSITOS

INTRODUCCION.

La Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 establece los parámetros legales a los que se somete la propiedad horizontal. La esencia de la norma como lo contemplo el legislador se encuentra en la garantía jurídica de la seguridad, respeto de la dignidad humana, libre iniciativa empresarial, derecho al debido proceso, convivencia pacífica y solidaridad social y la función social y ecológica de la propiedad.

La convivencia en la propiedad horizontal exige de todos y cada uno de los residentes el acatamiento puntual de algunas normas de comportamiento y conducta, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos, estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y que tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica de la comunidad.

OBJETO DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.

El objeto del presente Manual es señalar las normas específicas que socialmente se tienen como necesarias para procurar la armonía de los individuos integrantes de nuestra comunidad, encaminadas a fomentar su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social, comunitario e intelectual, mediante el ejercicio y respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 675 del 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue creado mediante escritura pública No. 11541 del 7 de septiembre de 2006 de la notaria 29 del círculo de Bogotá.

CAPITULO I DEFINICIONES

Área Privada construida: extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Bienes Comunes: partes del conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Los bienes comunes son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Bienes comunes esenciales: se definen como el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conformen a estructura, los ductos y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

Bienes comunes de uso exclusivo: son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, pueden ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como los patios.

Bienes comunes no esenciales: son los bienes en razón de su uso no necesarios para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad del conjunto y el uso y goce de los bienes de dominio particular; tales como los parqueaderos de

visitantes, las zonas verdes comunales, parqueaderos de residentes de uso común, dependencias de basuras, zonas exteriores que no formen parte de los accesos o circulaciones y los elementos comunales o accesorios para servicios, aparatos, iluminación, etc.

Bienes privados o de dominio particular: inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo integrantes del conjunto y sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y con salida a la vía pública a través de zonas comunes.

Coeficientes de copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular (apartamentos) en los bienes comunes del conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Definen además su participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del conjunto.

Expensas comunes necesarias: erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto. Se entienden esenciales los servicios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la ley 675 de 2001.

Planos de alindera miento: documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas, comunes y comunes de uso exclusivo, muestran la localización y áreas generales del conjunto.

Régimen de Propiedad Horizontal: sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del conjunto.

Reglamento de Propiedad Horizontal: estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios y arrendatarios del conjunto.

CAPITULO II

DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 1. Son derechos de los copropietarios

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y Leyes complementarias y por las específicas que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagro la Ley 675 de 2001.
2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto y, en general cualquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
4. Disfrute de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
5. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General y el Consejo de Administración y este reglamento.
6. Solicitar al administrador la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 675 de 2001 y este reglamento.

7. Cada propietario o sus sucesores en el dominio a cualquier título podrá ser escuchado por los diferentes entes administrativos, sus peticiones le serán atendidas por lo organismos de dirección, ejecución y control de acuerdo al presente reglamento.
8. Cada propietario tiene derecho a ser informado de los reglamentos, compromisos, derechos, deberes y prohibiciones que adquieren al convertirse en parte integrante del Conjunto, en el caso de los arrendatarios será la administración la encargada de informarles y de entregarle el presente manual.
9. A cada propietario o arrendatario se le respetara el derecho a la defensa cuando le sean imputadas infracciones al presente manual, a la ley o al reglamento de propiedad horizontal.
10. Cada propietario tiene derecho a ser parte integrante de los diferentes comités que a juicio de la ley o de la Asamblea General se creen para las distintas actividades que se lleguen a realizar en el conjunto; incluido el derecho a ser miembro del Consejo de Administración, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual.
11. Cada propietario tiene derecho a intervenir en las diferentes deliberaciones de la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y voto. Si se trata de usuario, arrendatario o tenedor a cualquier título, deberá ser previamente autorizado o delegado mediante poder escrito en funciones por el propietario respectivo.
12. Cada propietario tiene derecho a que se le muestren los libros de actas, de contabilidad y demás libros y soportes que se llevan en la administración, cuando así lo requiera, y a ser informado por la administración y el Consejo de Administración de todas las decisiones tomadas por estos.

Artículo 2 Son obligaciones de los copropietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes:

1. Para efectos del presente reglamento y de acuerdo a las normas distritales, las unidades privadas del conjunto, corresponden a apartamentos destinados a la vivienda familiar exclusivamente.
2. En relación con los bienes de dominio particular, usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones del conjunto.
3. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la enajenación o cambio de propietario de un bien de dominio particular la información solicitada, con el fin de tener actualizado la base de datos.
4. Los propietarios, residentes o tenedores a cualquier título, deberán abstenerse de dejar llaves en las cerraduras de la puertas de acceso o colgadas en ellas, además de no permitir el manejo de estas a personas extrañas.
5. Actuar con solidaridad y respetar los derechos de los demás, guardando las consideraciones debidas.
6. Es obligación de todo residente cuidar los bienes de la copropiedad e informar por escrito a la administración sobre las fallas o deficiencias que se observan en la prestación de servicios y en la seguridad de la copropiedad, y sobre los daños en rejas de encerramiento, en los equipos de monitoreo, en los accesos a salones comunales o a los apartamentos, falla en ascensores y en la iluminación del conjunto.
7. Contribuir y mantener al día las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, reposición de los bienes comunes y seguridad, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este reglamento, así

mismo con las cuotas extraordinarias aprobadas por la Asamblea General.

Parágrafo. Ningún propietario podrá excusarse de 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 la unidad de dominio privado.

CAPITULO III DE LA SEGURIDAD.

A cargo de los residentes:

ARTICULO 3. Siendo la seguridad uno de los principales objetivos de la propiedad y considerando que la solidaridad y el acato de normas básicas consolidan el logro de este objetivo, los residentes del conjunto deben tener en cuenta las siguientes medidas de seguridad.

1. El propietario, usuario, arrendatario o tenedor de cualquier título de las unidades privadas, deberá proporcionar y diligenciar en la administración toda la información básica que esta le solicite, sin este requisito no podrá ingresar o retirar sus pertenencias del conjunto.
2. Pueden ingresar libremente al conjunto las personas inscritas en el respectivo **libro de registro de propietarios** y residentes, el cual será permanentemente actualizado por la administración y cuya copia debe permanecer en portería.
3. Se permite el ingreso a los visitantes después de la autorización expresa de los residentes del apartamento, al cual se dirigen y previo el cumplimiento del procedimiento establecido para el caso.
4. El ingreso de personal de entregas a domicilio será autorizado por los correspondientes residentes y el

funcionario deberá portar algún distintivo del negocio, el chaleco de domiciliario y cumplir con los procedimientos establecidos.

5. La salida e ingreso del conjunto de los trasteos, electrodomésticos, muebles, enseres y demás bienes privados, requerirá siempre la autorización por escrito del administrador, del certificado de paz y salvo y, tratándose de arrendatarios del permiso o autorización por escrito del propietario del inmueble, dicho documento reposará en los archivos de la administración.
6. Toda irregularidad en cuanto al tránsito de personas extrañas al interior o en los alrededores del conjunto debe ser informada de inmediato a los vigilantes de turno para que se tomen los controles pertinentes.
7. La solidaridad respecto del cuidado mutuo de bienes comunes es obligatoria para residentes y visitantes del conjunto.
8. Cada residente debe revisar permanentemente el estado de sus puertas y ventanas, asegurándose que ajusten adecuadamente y funcionen sus sistemas de cierre.
9. En caso de que una unidad privada, especialmente en temporada de vacaciones deba permanecer deshabitada, sus residentes deben ajustar y cerrar los accesos al interior del apartamento e informar a la portería por escrito, para que la vigilancia se intensifique sobre los bienes dejados a su cuidado. Todos los residentes que se ausenten por más de dos días, deberán cerrar los registros de servicios públicos. La administración deberá recibir por escrito el nombre y teléfono de una persona para que en caso de emergencia como rupturas de tuberías, cortos eléctricos, entre otros, se puedan contactar para asistir y adelantar arreglos en el menor tiempo posible. Igualmente se indicara si durante su ausencia autoriza el ingreso de personas a su unidad privada.

A cargo de los vigilantes.

Artículo 4. Las siguientes son las normas de seguridad básicas que deben acatar los vigilantes que prestan sus servicios al conjunto.

1. Permanecer en el puesto que le fue asignado. Está terminantemente prohibido que los vigilantes hagan mandados a los residentes o se retiren injustificadamente de su puesto de trabajo.
2. Los vigilantes y el personal de administración no pueden recibir o guardar llaves de los apartamentos.
3. Solicitar al visitante autorizado para ingresar, un documento que le identifique (diferente a la cedula de ciudadanía) informando que la permanencia en las zonas comunes puede hacerse en compañía del residente a quien visita.
4. Monitorear los equipos de vigilancia utilizando el monitor que está instalado a las cámaras de circuito cerrado. Está prohibido utilizar el computador para funciones diferentes a las de monitoreo.
5. Se prohíbe a los guardas de seguridad permitir la salida del conjunto a los niños menores de 10 años, salvo que vayan acompañados por una persona mayor o ser autorizados por sus padres informando en portería.
6. Al ingreso de personal que vaya a ejecutar actividades de reparación y mantenimiento, se exigirá la autorización del residente si se trata de zona privada o de la administración si se trata de zona común. Se revisará el maletín de herramientas a la entrada y salida para comprobar que sale únicamente con aquellos elementos que ingreso al conjunto.
7. En cualquier alteración del orden, como ruidos excesivos, riñas, reuniones escandalosas que perturben la tranquilidad de los residentes, el vigilante inicialmente llamara la atención de manera amable y si los contraventores hacen caso omiso a la petición, aquel solicitara la intervención de la policía y notificara de esto a la administración.
8. Al ingresar vehículos autorizados, el vigilante de corredor deberá estar atento mientras permanezca dentro del conjunto, controlar la velocidad, el parqueo y el estado general en el que ingresa.
9. Está prohibida la entrada al conjunto de vendedores ambulantes o puerta a puerta.
10. La entrada del personal de las empresas de servicio público será autorizada previa identificación con el carnet que los acredite y la permanencia al interior del conjunto debe limitarse a sus labores.
11. Está totalmente prohibido que personal ajeno al autorizado por la administración opere los sistemas de control, sistemas eléctricos, strip telefónico, circuito cerrado, motobombas, etc.
12. Deberá tenerse especial cuidado con la seguridad en las puertas y ventanas de las unidades privadas y vehículos. En caso de advertir que alguna unidad o vehículo se encuentra abierto sin ocupantes, proceder a cerrar si es posible dejando constancia por escrito si sus propietarios no se encuentran dentro del conjunto, en el caso de los vehículos abiertos y que el propietario se encuentre dentro del conjunto, inmediatamente avisarle.
13. Todas las acciones que sean motivo de novedades para la vigilancia deberán registrarse de manera oportuna en la minuta respectiva.
14. Es importante que cuando alguno de los residentes se queje ante el personal de vigilancia sobre algún hecho que le esté molestando, es obligación de los vigilantes mantener la debida reserva de las personas que se quejan, para evitar enfrentamientos y conflictos entre vecinos.
15. Es obligación de la administración darle a conocer al personal de vigilancia y de aseo, este Manual de Convivencia, y debe reposar una copia del mismo en la portería. Para que ellos también sepan cómo actuar en

situaciones que se presenten y que estén descritas dentro del manual.

16. Se prohíbe a los vigilantes hacerse responsables de entregas de sobres o paquetes a empresas de mensajería por solicitud de los residentes cuando ellos no puedan, ya que esto los distrae de sus responsabilidades con el Conjunto.
17. Se prohíbe a los vigilantes recibir prebendas que impliquen su compromiso con actividades fuera de las propias de su cargo para con la copropiedad.

CAPITULO IV DE LA CONVIVENCIA

A cargo de los residentes

Artículo 5. Las siguientes normas servirán de guía para que la armonía y la convivencia pacífica sean el marco dentro del cual se desarrolle el bienestar de los residentes del conjunto.

1. Los residentes deberán abstenerse de producir ruidos excesivos, gritos, peleas, violencia intrafamiliar y escándalos por embriaguez que perturben la tranquilidad de los demás residentes o afecten la salud pública, mantener los equipos de sonido, televisión y similares con volumen moderado para evitar incomodidades a otros residentes.
2. Se debe respetar el derecho a la intimidad personal y familiar, no se debe agredir física o verbalmente a vecino alguno. No se debe ocupar el espacio ajeno o las áreas comunes sin los permisos correspondientes, ejemplo: ubicar materas, materiales de construcción, bolsas de basura, otros; en andenes, puntos fijos o pasillos.
3. Queda prohibido el consumo de cigarrillos, tabaco, sustancias alcohólicas o alucinógenas en las zonas comunes. Se debe respetar el derecho de los no

fumadores y no fumar en los espacios en que está prohibido hacerlos.

4. Se prohíbe desarrollar arte, oficio o actividad de índole doméstica que contamine el ambiente u ocasione olores o ruidos que perturben la tranquilidad de los residentes del conjunto.
5. Los padres o adultos responsables evitarán que los niños jueguen con patines, monopatines, bicicletas, patinetas o balones en jardines, parqueaderos, senderos peatonales o vehiculares, ascensores para que no ocasionen molestias o daños en jardines, vehículos, fachadas y/o a los bienes privados del conjunto. Para la recreación de los menores se debe utilizar el parque infantil, el cual ha sido diseñado y cuyo uso está permitido para niños menores de 10 años. En caso de daños ocasionados por los niños, serán sus padres o representantes los responsables del pago de las reparaciones e indemnizaciones y multas, sin perjuicio de la aplicación de las acciones policivas a que haya lugar.
6. Los trabajos de reparación o adecuación al interior de los apartamentos se podrán realizar únicamente de lunes a viernes en el horario exclusivo de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los días sábado de 8:00 a 12:00
7. Está prohibido hacer uso de máquinas, aparatos e instrumentos musicales que ocasionen ruidos molestos a los vecinos, entre las 7:00 p.m. y 8:00 a.m.
8. Se prohíbe usar las vías de acceso vehicular o peatonal como lugares de actividades deportivas, de recreo, juegos infantiles o similares.
9. Se prohíbe instalar cualquier tipo de antenas de televisión, radio, radio aficionado o radar, toda vez que estas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas.
10. Está prohibido usar los bienes comunes para la instalación de ventas, negocios o lugares de

almacenamiento de cualquier objeto que atente contra la salud de los residentes.

11. Está prohibido obstruir las áreas o espacios públicos y/o zonas comunes, depositando mercancías, muebles u objetos de cualquier naturaleza que afecten la estética del conjunto o implique molestia, inconveniente o perjuicio al tránsito de cualquier otro residente o ponga en riesgo la estabilidad y conservación de las edificaciones que conforman el conjunto.
12. Está prohibido dejar paquetes de gran tamaño en el área de la portería, si las cajas son dejadas para algún residente este deberá retirarla el mismo día que llegán.
13. La utilización de los ductos para la señal de televisión por cable y satelital será determinada por la capacidad de dichos ductos y previa autorización por parte de la administración, no será permitido el cableado por fuera de los ductos especificados, salvo autorización expresa de la Asamblea General de propietarios.
14. Está prohibido destinar los bienes de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o a fines distintos a los establecidos en el presente reglamento y a los prohibidos por la ley o por las autoridades.
15. Solo se permite activar los sistemas de alarma de los vehículos o de los apartamentos cuando sea estrictamente necesarios. El ajuste, calibración y buen funcionamiento de esas alarmas son responsabilidad de sus propietarios, quienes garantizaran que no suenen de manera inoficiosa.
16. Se prohíbe introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas, antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas a gasolina, ACPM o cocinol.

17. El desacato a cualquier de estas normas de convivencia acarreará sanciones de acuerdo con lo establecido en el capítulo XIII de este manual sin perjuicio de las respectivas denuncias policivas según la infracción.
18. Se prohíbe dejar sobres o paquetes a responsabilidad de los vigilantes para entregar a las empresas de mensajería encargadas de recogerlos.
19. El horario para el uso del parque infantil es de 8 a.m. a 6 p.m.

A cargo de los visitantes.

Artículo 6. Quienes visiten el conjunto deben sujetarse a cumplir las siguientes normas:

1. Respetar las normas de convivencia y los reglamentos de la copropiedad.
2. Utilizar las zonas comunes con el debido cuidado, evitando deambular por el conjunto sin el acompañamiento del propietario o residente que lo invito.
3. Al ingresar al conjunto anunciarse en la portería dejando un documentos que le identifique con fotografía y numero de cedula.
4. Por parte del personal encargado de la portería, registrar todo equipo o elemento electrónico de uso personal que ingrese al conjunto con el propósito de no tener inconvenientes a la hora de salir.
5. Al retirar electrodomésticos, muebles, enseres o equipos de cómputo, debe portar la autorización del propietario o residente con el visto bueno de la administración.

CAPITULO V DE LA PRESENTACION Y EL ORNATO.

A cargo de los residentes.

Artículo 7. Teniendo en cuenta que la presentación agradable de la copropiedad incide en el bienestar de los residentes y en la valorización de los inmuebles privados, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Queda prohibido tender ropa tapetes, alfombras u otros objetos en las ventanas de los apartamentos, así como en las marquesinas, zonas verdes y zonas comunales del conjunto, igualmente se prohíbe terminantemente arrojar basuras u otros elementos en las áreas comunes, marquesina de los patios de los apartamentos de los primeros pisos, o a las vías públicas desde nuestra propiedad, esto acudiendo a la cultura y sentido de pertenencia de los residentes del conjunto.
2. No se permitirá la instalación de avisos comerciales, carteles o letreros al exterior de los apartamentos, salvo los avisos de venta o arriendo que en todo caso no pueden ocupar más de la mitad de la ventana en donde se fijen, para los residentes que necesiten colocar un aviso comercial que le interese a la comunidad debe hacerlo en la cartelera dispuesta para tal fin, previo permiso de la administración.
3. Las modificaciones de jardineras comunales se podrá realizar siempre y cuando se haga mediante acuerdo con todos los propietarios en Asamblea General y respetando las normas arquitectónicas y estéticas establecidas en el reglamento interno del conjunto.
4. Las demás zonas verdes y vías peatonales interiores, las maneja de manera estética y uniforme la administración del conjunto.
5. Está prohibido pintar o modificar la estructura externa de los apartamentos, quien infrinja esta norma deberá restaurar a su condición original el inmueble y será sancionado con multa de (6) salarios mínimo diarios legales vigentes sin perjuicio de las correspondientes sanciones policivas.
6. Se prohíbe incinerar sustancias o residuos peligrosos tanto en las unidades privadas, como en las zonas comunes, salvo las excepciones establecidas en las leyes vigentes.
7. Todo residente o visitante deberá velar porque los jardines y accesos peatonales y vehiculares del conjunto se mantengan aseados, en buen estado de presentación y avisar a la administración sobre fallas estructurales o deterioro de las zonas.
8. Las modificaciones que debe hacerse a bienes comunes, solo podrán ser autorizadas por la Asamblea General con un quórum igual al exigido por la ley para dichas situaciones y con el visto bueno de las autoridades competentes.
9. Según el Reglamento de Propiedad Horizontal que hace parte de las escrituras de compra de cada unidad privada, los bienes comunes de los que trata este capítulo son los siguientes (entre otros).
 - Los cimientos, la estructura y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes comunes.
 - Las instalaciones generales de servicios públicos.
 - Los muros que conforman las fachadas exteriores y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, excluyendo de estos los vidrios de las ventanas de las unidades privadas.
 - Los muros que conforman las fachadas interiores de las edificaciones, las paredes y muros medianeros, entre unidades privadas y/o zonas comunes.
 - Puntos fijos o escaleras de todos los interiores, los accesos a las unidades privadas y las zonas de circulación peatonal y vehicular.
 - Jardineras, jardines, prados y zonas verdes.
 - Salones comunales. Oficina de administración, depósito de basuras.
 - Parqueadero de visitantes.

- Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores, lo mismo que las instalaciones de acueducto para aseo y mantenimiento de estas zonas.
- Ascensor.

10. El desacato a cualquiera de estas normas de convivencia acarreará sanciones de acuerdo a lo establecido en el capítulo XIII de este manual sin perjuicio de las respectivas denuncias policivas según la infracción.

A cargo del Administrador.

Artículo 8. Siendo el administrador el encargado de presupuestar, ejecutar el presupuesto y de velar por la integridad y buen funcionamiento y presentación del conjunto, deberá tener en cuentas las siguientes normas:

1. Es deber del administrador mantener y conservar la copropiedad en perfectas condiciones de aseo y mantenimiento, para lo cual ejecutara las obras periódicas para tal fin, según lo señalado en el artículo 51, numeral 7 de la Ley 675 del 3 agosto de 2001.
2. El administrador debe programar y proyectar las obras de mantenimiento básico y ornato a bienes comunes enunciados en el artículo 7 de este manual y presentarlas incluidas en el presupuesto para su posterior trámite de aprobación en la Asamblea General.
3. Es deber del administrador cumplir y hacer cumplir las normas de seguridad y prevención de incendios y demás situaciones que puedan atentar contra la seguridad en las áreas comunes o en las unidades privadas.
4. Es deber del administrador cuidar las características arquitectónicas de los bienes comunes del conjunto, para prevenir su deterioro con peligro de ruina.

5. El parque infantil, las zonas verdes, jardines, alamedas, edificaciones, espacios interiores y públicos, son recursos ambientales y del paisaje, fuentes de alegría y salud. Estos recursos son patrimonio colectivo y, por tanto su preservación y conservación es de interés primordial de la comunidad y un deber del administrador.
6. Es falta grave a los deberes del administrador si los bienes comunes presentan desaseo, deterioro de pintura, jardines y zonas verdes, falta de bombillos, presencia de plagas, en fin el deterioro general del conjunto. Por esto se considera falta grave y es causal de terminación del contrato por parte del Consejo de Administración sin derecho al pago de indemnizaciones.
7. Es obligación del Administrador informar al Consejo todas las quejas, reclamos y sugerencias de parte de los residentes para que el Consejo este informado de todas las inquietudes.

CAPITULO VI DEL ASEO GENERAL.

Artículo 9. La disposición adecuada de las basuras permite mantener la higiene y la buena presentación del conjunto, para lo cual deben tenerse en cuenta las siguientes normas mínimas.

1. Las basuras y desperdicios se depositan en el cuarto destinado para tal fin, empacados, si es basura de reciclaje en bolsa blanca, y si son desperdicios orgánicos en bolsa negras de polietileno resistentes y bien selladas para evitar que los desechos causen mal olor.
2. No deben arrojarse basuras sueltas o en bolsas abiertas, ya que además de ocasionar malos olores, dificultan la limpieza, incomoda a los residentes y pueden ser causante de enfermedades.

3. No se debe dejar basuras por fuera del sitio destinado para tal fin, si es muy grande lo que va a botar, pedir al celador que abra el chut de basuras, para que sea depositada allí.
4. La clasificación de basuras para facilitar su reciclaje debe hacerse en la fuente, es decir el propio apartamento.
5. Los residentes deben abstenerse de acumular basura más allá de lo normal y deshacerse de ella en la forma aquí descrita.
6. Se prohíbe dejar bolsas de basura al frente de los apartamentos.
7. Se prohíbe transportar la basura dentro de los ascensores, se debe bajar por las escaleras, teniendo precaución que las bolsas estén selladas y no tengan ningún tipo de derrame, que manche los pisos.
8. Los residentes y visitantes no deberán arrojar en los pisos de áreas comunes desechos tales como: papeles, colillas de cigarrillos, cascara de fruta, etc., Es deber de los adultos educar a los más pequeños para que ellos también cumplan con estas normas.
9. Las zonas verdes están destinadas para ornato natural del conjunto y el aseo, mantenimiento, siembra de prados, plantas y flores corresponde a la administración exclusivamente.
10. Se debe cuidar, velar y no arrojar en las redes de alcantarillado sanitario y de aguas lluvias, residuos sólidos, residuos de construcción, lodos, combustibles y lubricantes, fungicidas y cualquier sustancia toxica o peligrosa, contaminante para la salud humana, animal y vegetal.
11. Es deber del administrador del conjunto hacer limpiar y desinfectar los tanques de reserva de agua potable, mínimo cada seis (6) meses.
12. El desacato a cualquiera de estas normas de convivencia acarreará sanciones de acuerdo con lo establecido en el

capítulo XIII de este manual sin perjuicio de las respectivas denuncias policivas según la infracción.

CAPITULO VII

DE LOS PARQUEADEROS PROPIOS Y DE VISITANTES

1. Los parqueaderos propios serán de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por lo que cada uno ocupara el puesto correspondiente a su unidad.
2. El guarda no permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.
3. Sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo como zonas de juego infantil, bicicletas, patines o para dejar enseres.
4. No se permite realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad cualquiera que sea el medio que emplee.
5. Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.
6. Se amonestara por primera vez con llamada de atención a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radios a alto volumen, pito o similares, así como a los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicaran las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal vigentes.
7. El mismo procedimiento se aplicara a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceite que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el

- aseo y presentación de las zonas comunes. Y será a cargo del propietario del parqueadero asumir los costos necesarios para su arreglo.
8. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como: camiones, busetas y en general todo vehículo que supere 1 tonelada de peso vehicular, igualmente en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.
 9. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se debe respetar las líneas de demarcación establecidas, acudiendo también a la buena educación de sus propietarios, a la hora de salir de los autos, para no golpear los automóviles continuos a su parqueadero, para evitar daños en bien ajeno que podrían acarrear conflictos y daños por los cuales deberán responder.
 10. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
 11. El copropietario y/o residente deberá informar por escrito a la administración todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color.
 12. Se prohíbe dejar en las zonas de parqueo y zonas de circulación elementos como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc. Y en especial materiales inflamables y explosivos. Cualquier elemento de estos que se encuentre en dichos sitios eran enviados al chut de la basura.
 13. Se recomienda que todo vehículo debe permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior ya que la administración, ni la empresa de vigilancia responderá por estos descuidos.
 14. El Cualquier daño causado por uno de los residentes a cualquiera de los vehículos parqueado, deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
 15. Todo vehículo debe portar y presentar la ficha correspondiente al sitio asignado en el momento de ingreso y salida del parqueadero. Los vigilantes no autorizaran el ingreso o salida de vehículo que no posea ficha, la perdida de esta debe ser reportada a la administración y el usuario debe cancelar el valor de la reposición.
 16. Todos los juegos de pelota o balón están prohibidos en las áreas vehiculares.
 17. En fin de semana y festivos, solo se podrá permitir el uso de un parqueadero de visitante por apartamento, teniendo en cuenta que hay solo 20 parqueaderos de visitantes, para el uso de 168 apartamentos, para así ser equitativos.
 18. El uso de los parqueaderos comunales, es decir, de visitantes se regirá por el reglamento definido por el consejo de administración.

CAPITULO VIII DE LA SEDE SOCIAL.

Artículo 10. El conjunto está dotado con una sede social en la que se encuentran tres salones comunales y una terraza, cuatro baños, un cuarto de elementos de aseo o depósito y una oficina de administración. El salón comunal es símbolo de lo colectivo y solidario, es el lugar común y punto de encuentro de la comunidad, por ello, se debe utilizar de acuerdo a la función social y a los principios de convivencia del conjunto, así:

Eventos permitidos.

1. Los salones comunales serán destinados para eventos como; Asambleas Generales de propietarios, reuniones de consejo, reuniones de comité de convivencia o cualquier otro comité previamente creado por la Asamblea General.
2. Para actividades culturales, sociales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por la comunidad de conjunto, que sean sin ánimo de lucro y que beneficien a los residentes.
3. Para eventos privados de los copropietarios y/o arrendatarios que se encuentren al día en el pago de sus obligaciones. Estos eventos son entre otros: fiestas de matrimonio, quince años, cumpleaños, primaras comuniones, bautizos y cualquier otra similar, que aun siendo de miembros de la comunidad tengan carácter particular.
4. Las actividades de índole comunal donde prime el interés de todos los copropietarios, tendrán prioridad sobre aquellas de carácter personal o particular.

Eventos prohibidos.

1. Se prohíbe el uso de los salones comunales para la realización de actividades que pretendan lucro personal de alguno de los copropietarios y/o arrendatarios, también se prohíbe su alquiler para el desarrollo de actividades de carácter político.
2. Se prohíbe el alquiler de los salones comunales para personas ajenas al conjunto.
3. Se prohíbe el alquiler de los salones para la realización de eventos relacionados con ritos satánicos, sectarios, fiestas con boletería de entrada libre.

Normas generales para el uso de los salones comunales.

1. El valor del alquiler de los salones será definido por el consejo de administración.

2. Los días entre semana (domingo a jueves) solo se podrán realizar reuniones de tipo familiar y el horario máximo permitido será hasta las nueve (9) de la noche. El lunes es considerado un día entre semana sin importar si concuerda con un festivo. Del mismo modo, todos los días festivos que se celebren de lunes a jueves serán manejados con los mismos parámetros de “día entre semana”.
3. Se consideran “fin de semana” los días viernes y sábado. Los días domingo serán considerados como fin de semana, solo si el lunes siguiente es festivo. Los días considerados como “fin de semana” se podrán alquilar los salones en cualquier horario y máximo hasta las once (11) pm.
4. Los salones comunales no serán alquilados a propietarios o residentes que deban expensas comunes ordinarias o extraordinarias.
5. Bajo ninguna circunstancia serán alquilados los salones a menores de edad.
6. El alquiler de los salones se hará de acuerdo con la disponibilidad de los mismos, sin que sea responsabilidad u obligación de la administración su asignación, en caso de simultaneidad en la solicitud o en los horarios y los días de alquiler. Es responsabilidad del administrador el registro cronológico, verídico y apropiado del alquiler de los salones comunales.
7. El alquiler de los salones comunales no incluye el uso de áreas comunes del conjunto, por tal razón las reuniones se deberán limitar al recinto y bajo ninguna circunstancia se podrán exceder más allá del mismo.
8. El alquiler de los salones comunales no implica asignación de parqueaderos, por lo tanto, el parqueo de vehículos de visitantes queda supeditado a las normas que regulan dicha materia.

9. Solo está permitido el uso de equipos de sonido convencionales, es decir, que se prohíbe el uso de equipos de amplificación o amplificadores de sonido.
10. Queda totalmente prohibido el consumo de licores por fuera de los salones comunales.
11. A los utensilios, instalaciones y demás elementos que conformen el salón, no se les podrá dar un uso diferente de aquel para el cual fueron creados.
12. Está prohibido el consumo de sustancias alucinógenas en las reuniones realizadas en los salones comunales.
13. El aseo y buen uso de los baños asignados, es responsabilidad del residente que toma en alquiler el salón.
14. Se prohíbe el consumo de tabaco o cigarrillo en los salones comunales, en los puntos fijos o escaleras y en los baños públicos.
15. Se prohíben las riñas, alegatos, peleas y demás actos violentos o de sabotaje en la realización de los eventos particulares en los salones comunales.
16. El vigilante de corredor deberá informar de inmediato a la administración, a la empresa de vigilancia o a las autoridades competentes sobre disturbios, riñas o negligencia de los asistentes para terminar la reunión en el horario permitido.
17. El mal uso, comportamiento indebido o deterioro del salón comunal acarreará sanción consistente en la restitución o pago de la reparación de los daños causados a bienes y la suspensión del servicio por el término de seis (6) meses, sin perjuicio de las sanciones policiales a que haya lugar.
18. Cuando se alquila un salón comunal para fiestas o reuniones en general se debe dejar claro que no se alquila el parque infantil, ya que su uso es solo para residentes, y así evitar que a altas horas de la noche estén jugando en el parque personas que están asistiendo al evento.

CAPITULO IX DE LAS MUDANZAS Y TRATEOS.

Artículo 11. Para el movimiento, mudanzas, trasteos, retiro o ingreso de elementos, los residentes deberán coordinar con la administración atendiendo las siguientes normas.

1. El residente que desee trastearse deberá informar a la administración anticipadamente (mínimo tres días hábiles) para tramitar la autorización en portería y controlar la salida de muebles y enseres y electrodomésticos. La autorización escrita deberá detallar los elementos del trasteo y la fecha y hora en que será realizado.
2. Los daños que se puedan ocasionar a las zonas comunes como resultado del trasteo, deben ser reparados o resarcidos por el residente responsable del trasteo.
3. El horario para trasteo es de 8 a.m. a 5 p.m. de lunes a viernes y de 9 a.m. a 3 p.m. del día sábado.
4. Al momento de efectuarse el trasteo es obligación del residente encontrarse a **paz y salvo** con la administración por todo concepto y presentar autorización escrita del propietario, para el caso de los arrendatarios, sin el cumplimiento de este requisito, no se podrá autorizar el retiro de ningún elemento y, si se hace, se dejara constancia por escrito en la respectiva minuta de control por parte del vigilante de turno.
5. Cuando el ingreso o salida implique el trasteo definitivo, el propietario o residente remitirá una carta a la administración, con mínimo tres (3) días hábiles de anticipación, para que esta lo autorice. Los arrendatarios acompañarán la solicitud con la autorización escrita del propietario de la unidad de dominio privado.
6. No podrán ser retirados electrodomésticos o cualquier mueble de la unidad de dominio privado sin la autorización escrita del propietario.

7. No se podrán hacer mudanzas o trasteos a través de retiros o ingresos parciales de elementos individuales, a menos de que exista la autorización de la administración y el registro de esta novedad en la respectiva minuta de control de los vigilantes.
8. En el momento que se autorice un trasteo ya sea de salida o ingreso, se deberá dejar un deposito equivalente a seis (6) salarios mínimos diarios legales vigentes, para cubrir daños que se ocasionen por los mismos en las áreas comunes del conjunto, este dinero le será devuelto al usuario tan pronto el celador de turno revise que todo allá quedado sin novedad.

CAPITULO X DE LAS OBRAS CIVILES.

Artículo 12. Teniendo como parámetro básico que la destinación y uso de los bienes de dominio particular o privado corresponde a apartamentos destinados a la vivienda familiar exclusivamente y que el conjunto está compuesto por bloques y estos a su vez divididos en apartamentos, compartiendo en común los muros, placas, cubiertas e instalaciones de servicios públicos domiciliarios; previo a realizarse una modificación interna se deberá tener en cuenta lo siguientes:

1. Deberán adelantarse de manera inmediata las reparaciones a los bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicados dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar prejuicios al conjunto o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por la que deba responder.
2. Toda obra civil a realizarse al interior de la unidad privada debe comunicarse a la administración, detallando claramente el tipo de trabajo, tiempo estimado de ejecución y listado de los obreros con su respectiva

autorización, esta norma deberá ejecutarse sin excepción por todos los residentes del conjunto.

3. Está prohibido por las normas arquitectónicas la instalación de tanques de depósito de agua en el interior de los apartamentos o tinas en los baños, si para ello hay que intervenir la placa común, vigas o muros estructurales o signifique una sobrecarga para la estructura general de la construcción. Al tenor del concepto de la constructora, estas intervenciones ponen en riesgo la estructura no solo de la unidad privada, sino del bloque. De presentarse estas modificaciones, se comunicara a las autoridades pertinentes para su restauración arquitectónica sin perjuicio de las multas y sanciones a que haya lugar.
4. Las modificaciones o adiciones de ornato, no de estructura, sobre muros o placas internas, deben estar calificadas por un ingeniero civil quien estudiara los planos y dará un concepto sobre la viabilidad o no de la obra. Debe tenerse en cuenta que el diseño de los apartamentos en general no requiere modificaciones y la estructura planificada no soporta pesos superiores a los determinados para su construcción. Todos los muros que conforman las fachadas tiene la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales.
5. Se prohíbe alterar, deteriorar o destruir aparatos, armarios telefónicos, bombillos de alumbrado comunal, hidrantes, tapas o rejillas de alcantarillado, medidores de agua o de energía, buzones de correo o cualquier vía de conducción de agua, energía eléctrica, fuerza motriz o elemento destinado a iluminación y comunicaciones telegráficas o telefónicas.
6. Para movilizar materiales de construcción por las zonas peatonales, deberá hacerse en pequeñas cantidades para evitar el deterioro de las mismas, el material de rio y arena debe empacarse en bolsas de cemento, harina o plástico.

7. Se prohíbe arrojar tierra, piedra o desperdicios de cualquier índole en el espacio público. Solo se podrá disponer escombros y desechos de construcción y demolición en los sitios autorizados para ello; no se podrán depositar o almacenar en el espacio público materiales de construcción, demolición o desecho que puedan originar emisión de partículas al aire.
8. El aseo de las zonas comunes afectadas (zonas peatonales, paredes, fachadas exteriores, etc.) deben quedar en perfectas condiciones por cuenta de los residentes del apartamento en que se está ejecutando la obra al finalizar los trabajos, la administración realizara la inspección para confirmar el estado de las zonas comunes.
9. Se prohíbe usar taladros, martillos o herramientas de percusión, después de las 5 pm de lunes a viernes y los días sábados se prohíbe después de las 3 p.m.
10. Se prohíbe obstruir y ocupar zonas comunes con materiales nuevos o desechos o utilizándolas como depósitos de estos materiales.
11. Se prohíbe a los propietarios de los últimos pisos de las torres de los apartamentos elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, igualmente en el primer piso les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás sin la autorización de la Asamblea General y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
12. Está prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño, lo mismo se aplicara a las puertas de entrada de los apartamentos, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea General, según diseños aportados por el constructor.
13. En caso de que el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tenga conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentren prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el presente manual y demás disposiciones que regulen la construcción del conjunto, podrán solicitar de forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a las personas que por cuenta del mismo se encuentran adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuncia de estos a suspender tales obras, el Administrador podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte medidas que sean del caso. Adicionalmente, el propietario infractor deberá responder ante los propietarios de las unidades privadas vecinas, ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que causen tales obras.
14. Los residentes deberán permitir la entrada a la unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por este, encargado de realizar la inspección o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
15. El incumplimiento a las normas de este capítulo, acarreará sanciones equivalentes a multas de seis (6) salarios mínimos diarios legales vigentes, sin perjuicio de las sanciones que impongan las autoridades municipales como consecuencia de las obras efectuadas sin el lleno de los requisitos legales.

CAPITULO XI DE LA TENENCIA Y CUIDADO DE LAS MASCOTAS

La tenencia, cuidado y supervisión de las mascotas domesticas es responsabilidad de sus propietarios. El inadecuado control

de animales puede generar daños, lesiones personales, infecciones, desaseo y malestar en los vecinos, por lo que se solicita evitar estas situaciones y comportamientos.

Artículo 13. Las siguientes situaciones generadas por mascotas sancionaran a sus dueños con multa de siete (7) salarios mínimos diarios legales vigentes, sin perjuicio de las indemnizaciones y sanciones policivas a que haya lugar.

1. Permitir agresiones físicas a terceros, causando lesiones.
2. Permitir que circulen los perros sin correa o trailla por las zonas comunes sin su propietario.
3. Permitir los ruidos excesivos y molestos al interior de los apartamentos causados por las mascotas, especialmente en horas de descanso.
4. Permitir que su mascota haga sus necesidades dentro del conjunto, es obligación del propietario sacarlo del conjunto para tal fin.

Artículo 14. Esta prohibido tener en el conjunto perros considerados potencialmente peligroso por tener las siguientes características:

- Perros que hayan tenido episodios de agresiones a personas o a otros perros.
- Perros que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa.

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 prejuicios y las molestias que ocasionen a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general. – Artículo 108F Ley 746 de 2002.

Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en el conjunto que como guías acompañen a su propietario o tenedor.

Artículo 15. Deberán cumplirse las siguientes normas específicas para la tenencia de mascotas dentro del conjunto.

1. En las zonas comunes del conjunto, los ejemplares deben ir sujetos por medio de correa y únicamente con sus dueños, y no para hacer sus necesidades dentro del conjunto.
2. Todas las mascotas deben estar inscritas en la administración para el censo de saneamiento ambiental.
3. Toda mascota deberá tener el carnet actualizado de vacunación.
4. Queda prohibido el baño, cepillado y corte de pelo de mascotas en las áreas comunes del conjunto.
5. Es obligaciones de los residentes del conjunto comunicar a la autoridad sanitaria en caso de observar animales sospechosos de rabia, para que se realice el respectivo seguimiento.
6. Es obligación de los tenedores de mascotas sacarlos del conjunto para que hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada inclusive si es orina, y buscara la manera que no vuelva a suceder.
7. Queda prohibido que las mascotas transiten en las zonas comunes destinadas para recreación o zonas de juego infantil.
8. Están prohibidas las peleas de ejemplares caninos como espectáculo.
9. Se prohíbe la tenencia de mascotas de otras especies consideradas potencialmente peligrosas, salvajes o no domesticadas o en vía de extinción.
10. Es obligaciones de los residentes del conjunto, dar aviso a las autoridades competentes sobre situaciones de animales silvestres enfermos, maltratados, heridos o en cautiverio.
11. Quienes sean sorprendidos incumpliendo con estas normas serán sancionado de manera escrita por primera

vez por mediante llamado de atención por parte de la administración y mediante la respectiva sanción pecuniaria establecida en el artículo 13 en caso de reincidencia. Se aclara que las grabaciones de las cámaras del conjunto son plena prueba para dicha amonestación.

CAPITULO XII DEL PAGO DE LAS EXPENSAS.

Artículo 16. La administración de los bienes comunes y el correcto funcionamiento de la copropiedad dependen del pago de cuotas de administración, para este efecto se deben tener en cuenta las siguientes normas:

1. Los propietarios de bienes privados del conjunto están obligados a contribuir con el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad.
2. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.
3. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.
4. La cuota de administración debe pagarse de manera anticipada, es decir dentro del mes correspondiente (ejemplo: enero se paga en enero). El incumplimiento en el pago de más de dos (02) cuotas de administración es causal para iniciar el cobro ejecutivo a cargo del administrador.
5. El retardo en el incumplimiento del pago de expensas comunes ordinarias o extraordinarias, causara intereses de mora equivalentes a (1.5) el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General, con el quórum que señala el Reglamento de Propiedad Horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento tal situación podrá publicarse en el conjunto. El acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.
6. Las cuotas de administración deben ser consignadas en la cuenta bancaria a nombre del conjunto.
7. Para el correcto manejo contable de los recursos, está prohibido el pago en dineros en efectivo a porteros o funcionarios (incluido el administrador) que preste sus servicios al conjunto.
8. Una vez hecha la consignación los residentes deberán conservar para sí, la copia de la misma. En caso de traslados o transferencias electrónicas, se deberá entregar una impresión de la operación. También es válido presentar original del extracto bancario de la cuenta desde la cual se realizó la operación.
9. Todo propietario debe conservar en un archivo adecuado sus recibos de pago, sin soportes no es posible hacer reclamos sobre pago no ingresados a la contabilidad.

CAPITULO XIII

DEL REGIMEN DE INFRACCIONES Y PENAS.

Sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias.

Artículo 17. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones previo requerimiento escrito, con indicación del plazo que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar.

1. Publicación en lugares dentro del conjunto de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. La publicación tendrá una duración de treinta (30) días calendario.
2. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento. Las multas aquí descritas irán serán las establecidas en el cuerpo de este reglamento.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, tales como zonas de recreación, parqueadero comunal, salones sociales y construcciones comunales.

Parágrafo 1: en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Parágrafo 2: las sanciones previstas en el presente reglamento serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración. Para su imposición deberá consultar al debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación o negligencia, así como las circunstancias atenuantes.

Sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias.

Artículo 18. Conductas susceptibles de sanciones por incumplimiento de obligaciones. Las siguientes conductas son consideradas de extrema gravedad y serán objeto de sanción:

1. El cambio de destinación genérica de la destinación específica, la subdivisión o desglobe o la integración o englobe de bienes de dominio privado, así como su modificación, si el lleno de las formalidades previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal o en las disposiciones que expida para el efecto la Asamblea General o el Consejo de Administración.
2. El incumplimiento de las decisiones del Consejo de Administración.
3. La utilización de bienes o de zonas comunes sin autorización de la Asamblea General o del Consejo de Administración.
4. La ocupación, invasión, alteración o modificación de bienes comunes.
5. La colocación de afiches, avisos o propaganda no autorizada por la Asamblea.
6. Atentar contra las instalaciones del conjunto, contra las buenas costumbres, la moral o las disposiciones normativas contempladas en la Constitución Nacional.
7. No efectuar de inmediato las reparaciones de los bienes privados incluidas las redes de servicios ubicados dentro del bien privado, cuya omisión pueda causar perjuicios al conjunto.
8. Elevar construcciones no permitidas, sótanos, adicionales, excavaciones o no someter a aprobación de la Asamblea, cuando la obra fuere viable de ejecutar.

9. La venta de la unidad privada sin el lleno de los requisitos para el efecto consagrados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. Las demás que no estén enunciadas pero que a juicio del Consejo de Administración representen peligro para los bienes comunes, privados o para los residentes del conjunto.

Artículo 19. Habrá lugar a la aplicación de multas y sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias en los siguientes casos:

1. Serán sancionados los propietarios que no asistan a las reuniones de Asamblea General, ni otorguen poder, ni justifiquen válidamente su inasistencia dentro de los ocho (8) días siguientes de efectuarse la reunión, la sanción será equivalente a cinco (5) salario mínimo diarios legal vigente aproximados al múltiplo de mil más cercano.
2. Serán sancionados los propietarios que presentan mora hasta de un (1) mes en el pago de las cuotas ordinarias. La sanción será el cobro de intereses a la tasa fijada por la Ley.
3. Habrá lugar a cobro de honorarios para los propietarios que incurran en mora en el pago de sus cuotas ordinarias o extraordinarias que se encuentren en proceso de cobro jurídico y a la tarifa que establezca el abogado o quien se encuentre ejecutando el proceso de cobro; teniendo en cuenta la etapa del proceso, es decir jurídico o pre jurídico.

Artículo 20. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado de Administrador o de cualquiera de sus copropietarios.

Artículo 21. Procedimiento para aplicar sanciones:

1. Una vez la administración conozca directamente, por informe de la vigilancia o por queja de vecinos, la contravención al reglamento o manual de convivencia, se enviara comunicación escrita al infractor con la descripción precisa de la conducta constitutiva de sanción, las pruebas allegadas y las que pretende hacer valer y lo invitara para que corrija el comportamiento.
2. Si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la comunicación bien sea directamente al infractor o a cualquier ocupante del bien privado, el infractor hace caso omiso al llamado, se citara personalmente para escuchar los descargos y analizar las pruebas que obren en su poder.
3. Agotados los casos anteriores, el administrador presentara sus conclusiones ante el Consejo de Administración quien evaluara la actuación y proferirá la decisión que corresponda, la cual siempre será motivada.
4. La decisión que se adopte será notificada a la parte infractora o absuelta por comunicación enviada a la dirección registrada en el escrito de descargos o a la última registrada. Contados cinco (5) días después de la radicación sin que el amonestado rinda descargos, quedara en firme.
5. Una vez firme la sanción, prestara merito ejecutivo y se adicionara para su pago inmediato en la siguiente factura de cobro por cuotas de administración.

Artículo 22. Las multas de ejecución inmediata descritas en el presente reglamento, no requieren de este procedimiento y se cobraran inmediatamente a la causación, como es el caso de los intereses moratorios, las sanciones por inasistencia a las Asambleas y los honorarios por cobro jurídico.

Artículo 23. Las deudas de cualquier orden de los residentes ante la administración, se aplicaran y abonaran según el siguiente orden de prelación, así:

1. Multas y sanciones.
2. Intereses de mora.
3. Cuotas extraordinarias, si las hubiere.
4. Cuotas de administración en mora.
5. Cuotas de administración del último mes.

CAPITULO XIV NORMAS ADMINISTRATIVAS.

De la Asamblea General

Artículo 24. La Asamblea General de propietarios es el órgano máximo de dirección de la persona jurídica que es el Conjunto. Sus funciones son de carácter deliberativo, consultivo, de control, sustitutivas y de ejecución. Las funciones de la Asamblea General no son delegables, excepto el nombramiento y remoción de los miembros del comité de convivencia, conforme al parágrafo del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Artículo 25. Conformación de la Asamblea General: la Asamblea General de propietarios la conforman únicamente los propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados debidamente autorizados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento interno del conjunto.

Artículo 26. Asistencia y participación: sin perjuicio de los derechos de los moradores del conjunto para ser oídos en las reuniones de la Asamblea General de propietarios, únicamente los propietarios o sus representantes o apoderados de las unidades privadas que conformen el conjunto tienen derecho a

participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella.

Artículo 27. Derechos de los moradores no propietarios: a los moradores no propietarios, les asiste derechos tales como el de elevar peticiones y obtener pronta resolución, a ser oídos antes de que se adopten las decisiones que los afecten, a que se les garantice el debido proceso y el derecho de defensa, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos con sujeción al Reglamento de Propiedad Horizontal, teniendo incluso, el derecho de acudir a las autoridades administrativas o judiciales para la resolución de conflictos que se susciten en la convivencia.

Artículo 28. Es obligación de todos los residentes del Conjunto, conocer, acatar y aplicar las normas que rigen los procedimientos y los requisitos para la Asamblea General contenidos en el capítulo X de la Ley 675 de 2001.

Artículo 29. El conjunto Residencial Davinci III tendrá un Consejo de Administración nombrado por la Asamblea General de propietarios y deberá cumplir con las siguientes normas:

1. El Consejo de Administración puede deliberar y decidir válidamente con la presencia y voto de la mayoría de los miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad.
2. El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez al mes para conocer el informe del administrador y la ejecución presupuestal.
3. Las reuniones del consejo se desarrollaran previa citación a los consejeros y sus deliberaciones y decisiones se consignaran en el respectivo libro de actas del Consejo de Administración.
4. El Consejo de Administración hará los nombramientos delegados por la Asamblea, previa selección de personas naturales o jurídicas que reúnan los requisitos

óptimos de idoneidad, garantías y presupuesto para la contratación.

5. El Consejo de Administración, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, estará conformado como mínimo por cinco (5) propietarios de unidades privadas, o de ser mayor un número impar para un periodo de un (1) año. No podrá ser miembro del Consejo de Administración quien no sea propietario de unidad privada del conjunto, quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente para el respectivo periodo; tampoco podrán hacer parte del consejo aquellos propietarios que adeuden expensas comunes.
6. Es obligación de todos los residentes del Conjunto conocer, acatar y aplicar normas que rigen los procedimientos y los requisitos para el Consejo del Comité de Convivencia.

Artículo 30. El conjunto Residencial Da Vinci III tendrá un comité de convivencia, nombrado por la Asamblea General para periodos de un (1) año, conformado mínimo por tres (3) copropietarios, los cuales deberán ser propietarios y demostrar actitud y vocación de ayuda en la solución de conflictos.

Artículo 31. El comité de convivencia tendrá por funciones las asignadas en la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal y los representantes de este comité tendrán a su cargo interceder de manera mediadora en los conflictos que se presenten entre los miembros de la comunidad y establecer mecanismos de participación y sana convivencia. Este comité es asesor y consultor de la Administración y del Consejo de Administración, abanderando los programas de desarrollo social y recreativo de la comunidad.

De la Administración.

Artículo 32. La representación legal de la persona jurídica y la administración del conjunto corresponderá a un Administrador designado por el Consejo de Administración, elegido por dicho órgano y para periodos de un año, prorrogable, los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Artículo 33. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 34. Es obligación de todos los residentes del conjunto conocer, acatar y aplicar las normas que rigen los procedimientos y los requisitos para el administrador contenidos en el capítulo XI de la Ley 675 de 2001.

Del Revisor Fiscal.

Artículo 35. El conjunto residencial Da Vinci III tendrá un revisor fiscal de acuerdo con lo que al respecto decida la Asamblea General de copropietarios, el cual será de libre nombramiento y remoción por la misma asamblea, para periodos de un año.

Artículo 36. El nombramiento y remoción del revisor fiscal y su suplente, es una función propia e indelegable de la Asamblea General de Propietarios, para periodos de un año, renovable, este mismo órgano será quien fije su remuneración.

Artículo 37. Es obligación de todos los residentes del conjunto, conocer, acatar y aplicar las normas que rigen los procedimientos y los requisitos para el Revisor Fiscal contenidos en el capítulo XII de la Ley 675 de 2001.

CAPITULO XV

LISTA DE MULTAS Y DEPOSITOS

Artículo 38 INFRACCION MULTA

Las multas y depósitos a cancelar por los copropietarios o usuarios, serán de acuerdo a SALARIO MINIMO LEGAL DIARIO VIGENTE a la fecha del suceso.

- A. Estacionar en lugar no autorizado o dejar bicicletas en lugares no autorizados.
4 (S.M.L.D.V).
- B. Arrojar basuras y/o talegos de basuras en zonas comunes (patios, marquesinas).
4 (S.M.L.D.V)
- C. Colgar ropa en ventanas, avisos en fachadas y/o ventanas
4 (S.M.L.D.V).
- D. Lavar y/o hacer reparaciones a vehículos en el parqueadero.
4 (S.M.L.D.V).
- E. Ruidos Excesivos en los apartamentos ocasionados por electrodomésticos (equipos de sonido, Televisores etc)
7 (S.M.L.D.V).
- F. Mascotas que incomoden y perturben a la comunidad y realicen sus necesidades en áreas comunes.
7 (S.M.L.D.V).
- G. Daños en bienes comunes: Según facturas de materiales y mano de obra canceladas por el responsable del daño, en un término no mayor a diez (10 días hábiles adicional se cobrara multa equivalente a.
6 (S.M.L.D.V).
- H. Jugar pelota, montar bicicleta, montar patines y/o otros juegos en áreas comunes.
5 (S.M.L.D.V).
- I.- Las demás infracciones no contempladas en esta tabla y que se consideren incumplimiento al reglamento.
4 (S.M.L.D.V).

Articulo 39 DEPÓSITO.

- A.- Garantía entrada y salida de trasteos: 6 (S.M.L.D.V).
- B.- Uso del Salón Comunal: 3 (S.M.L.D.V).

Parágrafo: Estos depósitos de deben entregar a la administración en efectivo, Quien debe expedir el respectivo recibo de caja pre numerado, el cual debe estar firmado por el (a) administrador (a) y por el depositante, a quien se le entregara el original del mismo, el cual deberá devolver para poder reclamar la devolución del respectivo deposito cuando proceda.

El presente Manual de Convivencia, aprobado por la Asamblea General de copropietarios, del día 26 de abril de 2025, entra a regir automáticamente desde su sanción, siendo de carácter obligatorio para todos los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III.