

MANUAL DE CONVIVENCIA



CEDRO NEGRO
CLUB HOUSE

“El privilegio de vivir bien”



CEDRO NEGRO
CLUB HOUSE

"El privilegio de vivir bien"

MANUAL DE CONVIVENCIA

El ser humano posee una tendencia natural a convivir con los otros, la convivencia social se aprende, se construye, y se enseña. La buena generación de una convivencia pacífica y positiva, en donde se procura el rescate de los valores de las relaciones humanas como el compromiso, la responsabilidad, el valor de las palabras, el respeto, la libertad y la igualdad, entre otros, es de vital importancia para convivencia en comunidad.

En aras de propiciar una forma de vida que asegure la igualdad y convivencia pacífica, se adopta el presente manual de convivencia garantizando los derechos y deberes de todos los residentes del Edificio, con el ánimo de lograr un ambiente de tranquilidad, solidaridad y una sana convivencia.

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

CAPITULO II. DE LOS PARQUEADEROS

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

CAPITULO IV. DE REUNIONES EN LAS AREAS COMUNES

CAPITULO V. DEL ASEO Y CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES

CAPITULO VI. ANIMALES DOMESTICOS

CAPITULO VII. GENERALIDADES

CAPITULO VIII. EN CUANTO REPARACIONES LOCATIVAS

CAPITULO IX. DEL SALÓN SOCIAL

CAPITULO X. DE LA ZONA HÚMEDA

CAPITULO XI. DEL GIMNASIO

CAPITULO XII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

CAPITULO XIII. DE LOS DEUDORES MOROSOS

CAPITULO XIV. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES Y CONTRA LA SEGURIDAD

CAPITULO XV. SOBRE LAS SANCIONES

CAPITULO XVI. COMITÉ DE CONVIVENCIA.

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 1: los derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de propiedad horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 2: este manual de convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios demás personas que usan, gozan, trabajan, y visitan la copropiedad.

ARTICULO 3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando estas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ARTÍCULO 4: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ARTICULO 5: los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al artículo 63 del código civil: "es falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios". **(Todos los residentes del conjunto debemos ser solidarios en la diligencia y cuidado de todos los bienes de uso común que hacen parte de la Copropiedad).**

ARTICULO 6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

ARTÍCULO 7: La administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia vía correo electrónico o presencial y se dejará constancia recibido del correo o de manera escrita del recibido del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos quien haga sus veces.

CAPITULO II. DE LOS PARQUEADEROS

ARTÍCULO 1: Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.

ARTÍCULO 2: El portero jamás permitirá la utilización de los parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.

ARTÍCULO 3: Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos, el arriendo o cesión o guardar vehículos de personas ajenas a la copropiedad.

ARTÍCULO 4: En todo caso 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 zona de juegos infantiles (Bicicletas, patines, etc.)

ARTICULO 5: Queda prohibido 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.

ARTICULO 6: Queda prohibido el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.

ARTÍCULO 7: Se amonestará por primera vez con la multa mínima de 2 S.M.D.L.V a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como 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.

ARTÍCULO 8: El mismo sistema anterior de multas se aplicara a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

ARTICULO 9: Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.

ARTÍCULO 10: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

ARTICULO 11: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parque propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el manual de convivencia.

ARTÍCULO 12: Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos, en caso de incumplimiento se genera

una multa, excepto un tope (Eje. Una llanta por Vehículo) recostado al muro posterior para evitar golpear el mismo.

ARTÍCULO 13: todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

ARTÍCULO 14: Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito y responder por los daños ocasionados.

ARTÍCULO 15: La zona de descarga será destinada solo para tal fin. La zona de descarga será asignada por la junta de socios.

ARTÍCULO 16: Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de visitantes como parqueaderos de propietarios o arrendatarios del conjunto. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.

ARTÍCULO 17: Queda totalmente prohibido estacionar en zonas diferentes a las demarcadas para los parqueaderos, tales como andenes, zonas peatonales, zonas verdes, etc.

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ARTICULO 1: Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ARTICULO 2: Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo un paz y salvo expedido por la administración.

ARTÍCULO 3: La entrada y salida del trasteo, solo se podrá hacer en el horario establecido de 9:00 AM a 5:30 PM de lunes a viernes y los sábados de 9:00 AM a 2.00 PM. No los podrán hacer los domingos ni festivos.

ARTICULO 4: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará previamente al mismo en la Administración una suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes, deposito que será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador.

CAPITULO IV. DE REUNIONES EN LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 1: Quedan prohibido los corrillos en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

ARTÍCULO 2: Residentes y visitantes deben de tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ARTÍCULO 3: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social y el área BBQ cuando estén siendo usados para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

ARTÍCULO 4: Se prohíbe fumar o consumir sustancias Psicoactivas en las áreas comunes cerradas tales como portería, gimnasio, zona húmeda, ascensores y zonas de acceso etc.

CAPITULO V. DEL ASEO Y CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 1: Cada persona es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia las fachadas anterior, posterior y laterales o dentro del Edificio y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el hall o pasillos. Los propietarios y/o arrendatarios serán responsables por los actos de convivencia, en que incurran y sean sorprendidas sus empleadas del servicio doméstico, sería multado con un valor equivalente a 3 S.M.L.V.D., por tal razón deberán de instruir las debidamente.

ARTÍCULO 2: Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el shut de basuras. No se deben dejar cajas, bolsas y objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes ni arrojarlas por el shut de basuras. Estos materiales se deberán dejar en frente del shut de basuras en el piso 1.

ARTÍCULO 3: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el Reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 4: El mantenimiento de las zonas comunes (Jardines, y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, etc.) es de cargo de la administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

ARTICULO 5: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los ventanales, ni colocar cortinas de tonos oscuros o estampados, estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. Para mantener la estética del conjunto se recomiendan colores claros como blanco, crudo o beige.

ARTÍCULO 6: No está permitido colocar avisos, afiches, letreros o carteles en las puertas, fachadas, puertas de acceso al edificio, ascensores, portería, carteleras comunes o ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal, se sancionará con 2 S.M.D.L.V. este tipo de conductas. Exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o venta.

CAPITULO VI. ANIMALES DOMESTICOS

ARTÍCULO 1: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el código nacional y distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del consejo. En caso de molestias reportadas a la administración y/o reincidencia es deber de la administración entablar las acciones establecidas en el Reglamento o las legales y de policía pertinentes.

PARAGRAFO: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte se compromete a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes tales como póliza de responsabilidad civil especialmente para razas potencialmente peligrosas, existiendo el compromiso de aportar a la administración el correspondiente certificado de sanidad.

ARTÍCULO 2: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ARTICULO 3: De conformidad con el artículo 2º de la ley 746 de 2002, se consideran perros potencialmente peligrosos los ejemplares caninos pertenecientes a las siguientes razas o cruces: 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.

Además de las anteriores razas, también se consideran perros peligrosos, los que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros, o los que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

ARTICULO 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.

ARTÍCULO 5: De conformidad con el Código Nacional de Policía todos los ejemplares caninos deberán estar sujetos por su correspondiente trailla (correa).

ARTÍCULO 6: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en áreas comunes de lo contrario se sancionara con una multa de 2 S.M.D.L.V.

ARTÍCULO 7: En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes, de juegos y zona húmeda. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá

limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina, se colocará una multa por no limpiar y lavar cuando se haga la mascota en áreas comunes de 2 S.M.D.L.V.

ARTICULO 8: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ARTÍCULO 9: Las mascotas no pueden usar el ascensor cuando vaya ocupado por personas, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ARTÍCULO 10: Las mascotas no deben entrar al salón social o a la zona húmeda de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ARTÍCULO 11: Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

ARTÍCULO 12: Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a los juegos infantiles, piscina, gimnasio y zonas húmedas.

CAPITULO VII. GENERALIDADES

ARTICULO 1: Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como taxis a la copropiedad, excepto en caso de personas de edad avanzada, con niños menores a 5 años, mujeres gestantes, discapacitados, en postoperatorio inmediato, por inclemencias del tiempo meteorológico o con mercados.

ARTICULO 2: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

ARTICULO 3: Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ARTÍCULO 4: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos fuera de horario permitido (lunes a jueves hasta las 10:00 PM; viernes, sábados y vísperas de festivos hasta las 02:00 AM, domingos y festivos hasta las 10:00 PM), que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionara según el procedimiento de infracción al manual de convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más apartamentos reporten el incidente.

ARTICULO 5: Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes (Ej. Balones, bicicletas, monopatines, frisbee, etc.), a excepción de las zonas comunes destinadas para los juegos.

ARTÍCULO 6: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente a la portería indicando el sitio de donde viene. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

CAPITULO VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 1: El interesado en practicar la relación deberá informar previamente con una antelación de tres días a la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ARTICULO 2: El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 a.m. a 12:00 m y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes y de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. los sábados, no se podrán hacer los domingos y festivos.

PARAGRAFO PRIMERO: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y ser retirados por el propietario, no utilizando para tal efecto el depósito de basuras.

PARAGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de los ascensores y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

ARTICULO 3: La persona que efectúe la obra constituirá a la iniciación de la misma, deberá dejar un deposito en la administración de 1 S.M.M.L.V suma que garantizara la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuara por parte de la administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de la reparación de losdaños causados, si los hubiere. Además se debe enviar con un mínimo de 3 días una autorización escrita a la administración para el inicio de la obra y para el respectivo ingreso de los trabajadores.

CAPITULO IX. DEL SALON SOCIAL

ARTÍCULO 1: El salón social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con un mínimo de ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico.

PARAGRAFO: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

ARTÍCULO 2: El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto el cómo sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por la administración al entregar el salón.

ARTÍCULO 3: El horario para el uso del salón social será el siguiente: De lunes a jueves de 10:00 a.m. a 10:00 p. m, viernes, sábado y víspera de festivo de 10:00 a.m. a 03:00 a.m. y domingo de 9:00 a.m. a 8:00 p.m.

ARTÍCULO 4: Para hacer uso del salón social se deberá cancelar ante la administración con la misma anticipación de la reserva el monto correspondiente que por este concepto establezca la asamblea.

ARTÍCULO 5: No se autoriza el alquiler del salón social para eventos de proselitismo.

ARTÍCULO 6: Se prohíbe el re alquiler a particulares.

CAPITULO X. DE LA ZONA HÚMEDA

ARTÍCULO 1: El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño. Zapatos de suela de caucho antideslizante. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

ARTÍCULO 2: Los menores de 12 años, podrán hacer uso de las zonas húmedas solo en compañía de un adulto responsable.

ARTÍCULO 3: El horario de uso de La zona húmeda excepto el primer día hábil de la semana que se destina para el aseo general será de martes a domingo de 8:00a.m. a 9:00 p.m. Estas áreas se habilitaran previa solicitud del usuario interesado.

ARTICULO 4: El horario en periodo de vacaciones del uso del zona húmeda el primer día hábil de la semana que se destina para el aseo general será de martes a domingo 8:00 a.m. a 9:00 p.m. estas áreas se habilitaran previa solicitud del usuario interesado.

ARTÍCULO 5: Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la zona húmeda.

ARTÍCULO 6: No se permite ingerir licor, ni comida en la zona de la zona húmeda. Las personas ebrias serán retiradas.

ARTÍCULO 7: No se permite el uso de aparatos electrónicos en la zona húmeda.

ARTÍCULO 8: No se permite hacer uso de zona húmeda sin ducharse previamente.

ARTÍCULO 9: No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la zona húmeda.

ARTÍCULO 10: No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en el área de la zona húmeda.

ARTICULO 11: Está prohibido hacer uso del área del zona húmeda en compañía de animales domésticos.

ARTÍCULO 12: Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de su residente, según se estableció en la asamblea general de propietarios.

ARTÍCULO 13: Los usuarios de la zona húmeda no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a los pisos.

ARTICULO 14: Está prohibido sumergirse en el zona húmeda impregnado de bronceador o cualquier tipo de cremas corporales.

CAPITULO XI. DEL GIMNASIO

ARTÍCULO 1: Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.

ARTÍCULO 2: El horario del uso del gimnasio será de 5:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.

ARTICULO 3: Las maquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

ARTICULO 4: Las maquinas no podrán utilizarse por más de 30 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.

CAPITULO XII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 1: El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en el edificio, así como todos los usuarios y vigilantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la administración y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario tenedor de unidad privada, debe ser autorizado el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes). Los propietarios que estén en desacuerdo con la revisión deberán enviar autorización escrita para que su empleada no sea revisada.

- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la administración.
- El personal de seguridad no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a cargo la recepción de toda la correspondencia, dispondrá su colaboración en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer en su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.
- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes privados y si ello ocurriere será estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá control y efectuara requisita al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros).
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la administración de copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida del edificio de niños o menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

ARTÍCULO 3: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero no abrirá la puerta principal del EDIFICIO hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permite el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario.

En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada al visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ARTÍCULO 4: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al EDIFICIO.

ARTICULO 5: Para el ingreso de personas adultas al EDIFICIO, se debe tener la autorización de un adulto responsable, en ningún momento se permitirá el ingreso de un adulto por petición o autorización de un menor de edad.

CAPITULOXIII. DE LOS DEUDORES MOROSOS

ARTICULO 1: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijaran al interior del edificio, acorde con la ley 675 de 2001. Se considerara moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar.

CAPITULO XIV. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 1: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado y comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad.

PARAGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de las escaleras, terrazas, sótanos, y demás áreas salvo los que determine o fije la administración en tableros informativos. Así mismo como rayar las paredes y puertas.

ARTICULO 2: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento del edificio.

ARTÍCULO 3: Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

PARAGRAFO: No se permite el acceso peatonal utilizando el acceso a los parqueaderos.

ARTICULO 4: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ARTÍCULO 5: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

CONTRA LA SEGURIDAD

ARTÍCULO 6: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio. (Ver reglamento de propiedad horizontal).

ARTICULO 7: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófono y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 8: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes del edificio.

ARTÍCULO 9: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

ARTÍCULO 10: Se prohíbe dejar las puertas de las escaleras de cada piso abiertas, ya que estas son puertas de seguridad (Corta fuegos) y evitan que en caso de incendio o humo, se propague en las escaleras e impidan la rápida evacuación en caso de emergencia a los residentes de los pisos superiores.

CAPITULO XV. SOBRE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 1: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Multas sucesivas de hasta 10 veces el pago mensual de la administración.
- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Multa por inasistencia a la asamblea general: La inasistencia a cualquier asamblea general ordinaria o extraordinaria de propietarios con lleva la aplicación de una multa de administración vigente.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
- La multa por sanciones como excrementos, basuras, parqueo, daño en los ascensores por trasteos, ropa en las afueras del apto, consumo de sustancias perjudicando al vecino y daño a las áreas comunes con las bicicletas, serán por el valor correspondiente a 2 s.m.d.l.v.

Estas sanciones serán determinadas por la Junta Administradora, teniendo en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, Valorando en todo caso, la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, criterios de proporcionalidad, daño causado y reincidencia.

ARTÍCULO 2: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del manual de convivencia:

- El administrador(a) envía una carta solicitando no se cometa la infracción.
- Si hace caso omiso; El administrador(a) envía una segunda carta con copia al comité de convivencia y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a 3 S.M.L.V.D.
- Publicación en un lugar bien visible del infractor y su falta, durante 5 días hábiles.
- Restricción del uso y goce de bienes de uso común como salón social y zonas húmedas y de recreación.
- Si reincide se citará al propietario o residente infractor con el comité de convivencia.
- Si no atiende los últimos tres procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

ARTÍCULO 3: El propietario que no asista de manera directa o representada por un delegado o inquilino a la Asamblea General, anual ordinaria de la copropiedad, tendrá multa equivalente a media cuota ordinaria de administración vigente.

ARTÍCULO 4: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del comité de convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al consejo con las respectivas recomendaciones del comité de convivencia.
- El consejo de administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el consejo de administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consiste en una multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para la administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.
- La imposición de toda sanción por parte del consejo de administración deberá ser suficientemente motivada.
- Los conflictos que se presenten ante el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el consejo de administración, horizontal o falta que se cometa y tenga una sanción, tendrá un valor mínimo de un (1) S.M.L.V.D y máximo de 3 S.M.D.L.V hasta tanto no se determine un valor diferente por el consejo de administración.

CAPITULO XVI. COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTICULO 1: Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de administración, se elegirá a los miembros del comité de convivencia que estará integrado por cinco personas, no podrá ser miembro del comité de convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que les hayan sido impuestas. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo de ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ARTICULO 2: El comité de convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados, como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover formulas conciliatorias.

Este manual de convivencia, fue aprobado poder otorgado al consejo administrativo en asamblea general de copropietarios.