

# MANUAL DE CONVIVENCIA

## CAPITULO I GENERALIDADES

**ARTICULO UNO.- FUNDAMENTO LEGAL.-** El presente manual forma parte integrante del Reglamento de **PROPIEDAD HORIZONTAL** y tiene por objeto procurar una mejor calidad de vida y la convivencia armónica de los copropietarios, moradores, y usuarios de la Agrupación.

**ARTICULO DOS.- OBLIGATORIEDAD** Las normas contenidas en este Manual obligan no solo a los actuales copropietarios, sino también, a los futuros adquirientes de bienes privados de la Agrupación, a cualquier titulo y a quienes usen y disfruten en forma permanente o transitoria de las unidades privadas o áreas comunes.

**ARTICULO TRES .- CASOS NO PREVISTOS.-** Cuando en este manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

- a- Las contenidas en le Reglamento de Propiedad Horizontal
- b- La Ley 675 del 31 de agosto de 2.001 y las disposiciones que la reglamente, reformen, modifiquen o sustituyan.
- c- Las disposiciones que regulen la materia de los Códigos Civil y de Comercio.
- d- El Código Nacional de Policía y el Código de Policía de Bogota D,C.
- e- El Código de la Convivencia y participación ciudadana

## CAPITULO II.- DE LOS USUARIOS

### ARTICULO CUARTO.- CLASES DE USUARIOS

Son usuarios de la Agrupación

- a- Los residentes : Pertenecen a esta categoría:
  - A- Los copropietarios residentes y sus familias que habiten en la Agrupación
  - B- Los arrendatarios y sus familiares que habiten en la Agrupación
  - C- Los invitados residenciados, es decir, las personas que por invitación de un residente se alojen en la Agrupación por un periodo mayor de un día.
  - D- Las empleadas internas del servicio doméstico.
- b- Los transeúntes. Pertenecen a esta categoría:
  - A) Los propietarios no residentes
  - B) Los visitantes o invitados no residenciados
  - C) Los vendedores, repartidores, obreros, instaladores y similares
  - D) El servicio domestico de por día y los chóferes de los residentes.
- c) El personal Administrativo y el operativo.

Pertenecen a esta categoría:

- A) El administrador y su suplente cuando no sean residentes de la Agrupación
- B) Los conserjes y los supervisores de estos
- C) Las aseadoras y jardineros al servicio de la Agrupación .
- D) Los demás empleados que habitualmente trabajen en la Agrupación.

## **ARTICULO CINCO.- DERECHOS DE LOS USUARIOS.-**

Los usuarios gozan de los derechos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y los que a continuación se determinan :

Los copropietarios tienen derecho a :

- 1- Enajenar, gravar, dar en arrendamiento para uso residencial su unidad privada, conjuntamente con el derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios, siempre y cuando se ajuste al cumplimiento de propiedad horizontal y convivencia.
- 2- Intervenir en las Asambleas (ordinarias y extraordinarias) de la Agrupación y solicitar la convocatoria a Asambleas extraordinarias, cuando estime conveniente, de acuerdo con el reglamento de propiedad Horizontal.
- 3- Formar parte del Consejo de Administración y de los comités que la Asamblea o el Consejo conformen para mejor cumplimiento de los objetivos de la Agrupación .
- 4- Presentar al Consejo de Administración las iniciativas, sugerencias y reclamos que considere provechosos para el funcionamiento de la Agrupación .
- 5- Usar y disfrutar junto con sus familiares, de todos los servicios existentes en la Agrupación, con el mejor criterio y según su destino ordinario, sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios o residentes.
- 6- Cumplir y exigir respeto para su vida privada, como para la de todos y cada uno de los residentes de la Agrupación.
- 7- Asistir personalmente o a través de su delegado a las Asambleas de la Agrupación siempre y cuando las personas sean mayores de edad.
- 8- Impugnar las decisiones de la Asamblea General, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal.
- 9- Todos los demás derechos que se les conceden a los arrendatarios y usuarios en general.

### **B- LOS RESIDENTES TIENEN DERECHO A:**

- 1- Usar y disfrutar con su familiares, de la unidad privada y de todas las áreas comunes existentes en la Agrupación , de acuerdo con las disposiciones de la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

2-Recibir visitas.

2.1.-Los familiares y amigos entrarán simplemente con su autorización.

2.2.-Las visitas al personal de servicio domestico, deben ser autorizadas por las personas para quienes trabajan, serán atendidas en el casas donde trabajan, en caso contrario saldrán de la Agrupación a la calle para tal efecto.

2.3.- No se permiten visitas de personas extrañas en las porterías, ni areas comunes de la Agrupación.

2.4.- Las visitas del personal que llegan a vender, recoger o repartir ( lechero, zapatero, transporte escolar, vendedor ambulante etc) se anunciarán en la portería y entrarán a pie, sin excepción.

2.5.-Las visitas de técnicos, vendedores cobradores y obreros en general, solicitadas por los moradores de una casa, deben ser autorizados por las personas responsables de la misma, para poder permitir su ingreso.

2.6.- Los residentes de la Agrupación están obligados a informar inmediatamente a la portería la salida de todo visitante especialmente cuando se trate de vendedores, técnicos y obreros en general, especificando si llevan consigo o no equipaje u otra clase de elementos, especificando cuales.

3- Los servicios administrativos, recibirles y entregarles la correspondencia, franquearles la puerta de acceso a la Agrupación tanto de entrada, como del parqueadero, de acuerdo con las limitaciones y garantías consignadas en el reglamento de propiedad horizontal y este manual.

4- Reclamar a la administración por las deficiencias del personal operativo e informar al Consejo cuando algún residente o invitado de este observe mal comportamiento dentro de la Agrupación.

5- Asistir a los actos sociales, culturales o religiosas que realice la Agrupación.

6-Impugnar, cuando fuere del caso, las sanciones que se impongan por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

7- Los demás consagrados en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal

### **C- EL PERSONAL ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO TIENE DERECHO A :**

1- Ser tratado con consideración y respeto

2- Recibir oportunamente su salario y prestaciones sociales de ley (para lo cual la administración debe recibir oportunamente el pago de las cuotas de administración)

3- Tener acceso a la seguridad social.

4- Recibir las dotaciones de Ley correspondientes.

El comité de convivencia velará porque se cumplan estos derechos, aún en los casos en que la Agrupación no contrate directamente los servicios.

## **ARTICULO SEIS—DEBERES SOCIALES DE LOS USUARIOS**

Además de las obligaciones que se imponen en la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, los usuarios de esta Agrupación sean residentes, transeúntes, administrativos, o de vigilancia tienen la obligación personal e ineludible de observar buen comportamiento dentro de la Agrupación y las que se enumeran a continuación.

1- Cumplir y hacer cumplir las normas del Reglamento de propiedad Horizontal y de este manual. Para ello informará a la Administración o al Consejo de las deficiencias y violaciones de las normas que regulan la vida comunitaria de la Agrupación, con el sano criterio de que la organización es el mejor medio para lograr la convivencia grata al interior de nuestra comunidad residencial.

2- Propender por la cordialidad y el espíritu de colaboración, observando buenas maneras de comportamiento honorable dentro de la Agrupación, absteniéndose de realizar actos que atenten contra la tranquilidad, salubridad y moralidad de los habitantes de la Agrupación.

3- Procurar que sus invitados observen buena conducta durante su permanencia en la Agrupación y llegado el caso, responder por las obligaciones que se deriven por los daños causados por estos a los bienes comunes de la Agrupación o a los bienes privados de los demás residentes.

4- Inculcar en los menores el buen comportamiento que deben observar en las áreas comunes; el espíritu de conservación y aseo en los pisos y paredes de la Agrupación, recordándoles que DE LA EDUCACIÓN DEL NIÑO DE HOY DEPENDE EL HOMBRE DEL MAÑANA, esta responsabilidad compete muy directamente a los padres de familia.

5- Respetar a todos y cada uno de los copropietarios y residentes de la Agrupación y no inmiscuirse en su vida privada mientras no sea motivo de escándalo, mal ejemplo, ni perturbe la tranquilidad de los moradores de la Agrupación.

6- Respetar a los miembros del Consejo de Administración. del Comité de Convivencia, al Administrador y a todo el personal que labora dentro de la Agrupación.

7- Cuando en una unidad privada se programe un evento social se tendrán en cuenta las siguientes normas;

- a- Entregar lista de invitados en la portería, para evitar que al amparo de la reunión ingresen personas no autorizadas, que perturben la fiesta o ataquen a los moradores de la Agrupación.
- b- Los invitados deben permanecer dentro de la unidad privada o del Salón Comunal, según el caso, y por ninguna circunstancia deambulando por las áreas comunes.
- c- El volumen del equipo de sonido deberá ser moderadamente controlado, con el fin de no molestar a los demás residentes.
- d- Queda terminantemente prohibido el uso de confetis en los salones comunales.
- e- El anfitrión deberá estar atento a la salida de sus invitados.

## **ARTICULO SIETE.- DEBERES ECONOMICOS DE LOS PROPIETARIOS Y/O ARRENDATARIOS.-**

Son deberes económicos de los propietarios o arrendatarios:

- a- Cancelar dentro de los diez primeros días de cada mes el valor de las expensas ordinarias que la Asamblea General ordinaria decida establecer para cada ejercicio presupuestal.
- b- Cancelar los intereses de mora por el retardo en el pago de las cuotas de acuerdo con lo establecido en el artículo ( 45 ) del reglamento de Propiedad Horizontal . Recuerde que los retardos superiores a (4) meses dará lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva y adición de los intereses de mora, mas las costas de abogado según lo autorizado por la Ley.
- c- Pagar oportunamente las sanciones que se le impongan por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.

Los copropietarios tendrán además los siguientes deberes económicos.

- 1- Cancelar las cuotas extraordinarias que determine la Asamblea General de Copropietarios, dentro del plazo establecido.
- 2- Responder solidariamente con el arrendatario por las expensas ordinarias, intereses y multas por el incumplimiento de obligaciones que este haya dejado de cancelar.

## **CAPITULO III.- DEL USO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO**

### **ARTICULO OCHO.- PARA TODOS LOS USUARIOS.**

Cada copropietario o residente usará los bienes de dominio privado exclusivo cumpliendo con las siguientes reglas.

- 1- Los copropietarios y residentes de las unidades privadas, solo podrán destinarlas a vivienda.
- 2- Cualquier copropietario podrá entregar su unidad privada en arrendamiento, con las prerrogativas y limitaciones que establece la Ley , el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia.
- 3- Cuando un propietario arriende su unidad privada, entregará al arrendatario copia del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia para que éste y los que vayan a residir con él se enteren de sus derechos y obligaciones. Así mismo comunicará al administrador el nombre del nuevo inquilino y las condiciones del contrato con respecto al pago de las expensas comunes.
- 4- Dentro del contrato de arrendamiento deberá estipularse claramente que la violación por parte del arrendatario de las obligaciones pecuniarias con la Agrupación, o la renuencia reiterada para cumplir lo preceptuado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia, será causa suficiente para dar por terminado el contrato de arrendamiento, o solicitar la entrega del inmueble, con todas las consecuencias jurídicas y pecuniarias a que hubiere lugar.

- 5- Cuando se presenten los quebrantamientos aquí previstos, el administrador de la Agrupación informará directamente por escrito al propietario del inmueble o al agente arrendador, para que proceda a solicitar la entrega del mismo por incumplimiento del contrato, so pena de constituirse en solidarios con el arrendatario.
- 6- Cuando se trate de visitantes interesados en adquirir o arrendar algún inmueble de la Agrupación deberán ingresar acompañados del copropietario del inmueble o de un representante de la agencia de bienes raíces, debidamente autorizado.
- 7- Las basuras deberán depositarse de manera clasificada así :
  - a- Los desperdicios dentro de bolsas cerradas y el papel y los objetos reciclables se dejarán ordenadamente en los recipientes para este fin en los horarios establecidos y utilizando adecuadamente las canecas ubicadas en las porterías.
  - b- Es prohibido botar basuras a los bienes de los demás o sacar las bolsas en las áreas de uso común
  - c- No se deben acumular basuras en las casas ya que son el mejor vehículo para generar epidemias, alimentar roedores y cultivo de cucarachas entre otros insectos.
- 8- Se prohíbe expresamente utilizar las ventanas, áreas comunes o muros para secar, asolear o tender ropas, alfombras o similares y evitar sacudir tapetes.
- 9- No se pueden introducir modificaciones a la parte externa de la fachada de la agrupación o a las puertas, ni pintarlas o decorarlas de tonalidades diferentes a las existentes, a menos que se trate de una reforma general, aprobada por la Asamblea de Copropietarios.
- 10- Los residentes que celebren veladas o reuniones en horas nocturnas, deberán cuidar su comportamiento, ser moderados en el volumen de sus radios o equipos de sonido, de la casa o del carro, en grado tal que no perturben la tranquilidad y el descanso de los demás moradores.
- 11- No se pueden instalar aparatos, máquinas o antenas que ocasionen ruido, que interfieran las señales o causen daños en los servicios de las demás casas. Cuando se instalen antenas parabólicas o servicios similares que impliquen desplazamientos de operarios por los tejados y áreas comunes de la agrupación, se deben informar previamente a la Administración para coordinar las labores pertinentes, de tal forma que no perturben la tranquilidad de los residentes, ni dañen la estética de la agrupación
- 12- No tirar papeles ni basuras en las zonas comunes.
- 13- Las reparaciones internas tales como cambio de pisos o demolición de paredes con aparatos eléctricos vibradores, deberán realizarse en las horas diurnas. En ningún caso se permitirá utilizar las áreas comunes para realizar obras en las casas. Si en la Agrupación hay enfermos o bebés que requieran absoluto reposo deberá aplazarse la obra total o parcialmente según se convenga con la administración o el Comité de Convivencia. Tampoco se permitirá clavar puntillas o chazos después de las (7) siete de la noche o el día Domingo en las mañanas. (antes de las 9 A.M.)

#### **CAPITULO IV. DEL USO DE LOS BIENES COMUNES**

Para efectos de este manual, los bienes comunes se agrupan en áreas sociales o de recreación, áreas comunes, parqueaderos y porterías.

**ARTÍCULO NUEVE. LAS ÁREAS SOCIALES O DE RECREACIÓN.** Las áreas sociales están constituidas básicamente por el salón comunal.

1. El salón comunal está destinado para reuniones de Asamblea General, el Consejo de Administración, cumpleaños, día de la madre, día del padre, bautizos, navidad, fiestas infantiles, conferencias, etc., o cualquier otra actividad autorizada por el Consejo de Administración.
2. El salón comunal solo se prestará a los residentes que estén al día en el pago de la administración.
3. El Consejo de Administración determinará el canon de arrendamiento por el uso del salón.
4. Los usuarios del salón comunal deberán dejarlo en las mismas condiciones de limpieza que lo reciben, o cancelar el valor de los daños que se ocasionen.
5. El servicio doméstico atenderá sus visitas en la casa de sus patrones o fuera del conjunto.

Los dineros recaudados por el concepto de alquiler del salón comunal se utilizarán para dotación del conjunto y del mismo salón.

**ARTÍCULO DIEZ. ÁREAS COMUNES.** Para efectos de la aplicación de este manual son áreas comunes los corredores y prados de la Agrupación.

1. Queda terminantemente prohibido utilizar las áreas comunes como sitio de reunión o juego. Deben permanecer impecablemente aseadas y libres de objetos o cosas que impidan la circulación o afecten el espacio visual. La administración y el conserje están autorizados para retener en las porterías los implementos de uso prohibido dentro del áreas demarcada, hasta tanto no se acerque el residente mayor de edad a reclamarlos.
2. Queda absolutamente prohibido el consumo de bebidas embriagantes o drogas psicodépendientes en las zonas comunes.

**ARTÍCULO ONCE. PARQUEADEROS.** Los parqueaderos son áreas privadas con zona de circulación que son áreas comunes.

A. El uso de los parqueaderos tiene las siguientes normas:

1. Cada casa dispone de su propio parqueadero y los que no lo poseen deben arrendar un parqueadero comunal. el residente estacionará su vehículo dentro de las líneas que demarcan el parqueadero asignado. Por consiguiente no se permitirá estacionar vehículos en parqueaderos pertenecientes a otros residentes sin su autorización.
2. Los residentes y visitantes deben dejar su vehículo debidamente cerrado (maletero, puertas y vidrios) y parquear el carro con el exhosto contrario a la puerta de la casa.
3. Todo residente será responsable por los daños que él o su recomendado cause a otro vehículo o persona dentro del conjunto. Las diferencias que surjan deberán solucionarlas las autoridades competentes, no permitir a personas inexpertas estacionar o manejas carro dentro del conjunto.

4. No se podrá hacer reparaciones de ninguna clase a los vehículos dentro del conjunto, salvo las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva.
5. Se prohíbe lavar vehículos dentro del conjunto.
6. Quien vea o tenga conocimiento de un daño perpetrado contra un vehículo dentro del parqueadero debe reportar inmediatamente a la administración.
7. Se puede arrendar el parqueadero a personas no residentes dentro del conjunto, y el propietario de la casa se hace responsable de registrar el usuario del parqueadero ante la Administración y debe responder por los perjuicios o daños que se puedan ocasionar.
8. Se prohíbe el ingreso de taxis, excepto en casos de fuerza mayor, como son el ingreso o salida de un enfermo, equipaje o mercado o la lluvia copiosa.
9. Se prohíbe enseñar a manejar en los parqueaderos. Igualmente está prohibido montar en bicicleta o en moto dentro del parqueadero.
10. No se permite acumular escombros o basuras en los parqueaderos, ni materiales para la construcción.
11. Los vehículos deben estacionarse dentro del espacio demarcado para cada uno, procurando no quedar salidos de lado, ni hacia el parqueadero vecino o a la zona de circulación y con el exhosto contrario a las puertas de las casas.
12. No se podrá cambiar el uso o destino de las zonas de parqueaderos.
13. Los vehículos de trasteo o camiones pesados. no podrán entrar al conjunto. No se permite la acumulación de enseres en las áreas comunes, por tanto estos deberán movilizarse directamente de la casa al vehículo transportador o viceversa.

**ARTÍCULO DOCE. PORTERÍAS.** Las porterías son de uso exclusivo de los conserjes del conjunto quienes responderán por los bienes allí instalados.

Son funciones de los conserjes:

1. Asistir al trabajo con el uniforme completo y limpio.
2. Permanecer siempre en el lugar de trabajo y mantener cerradas las puertas de acceso a las casas y parqueaderos.
3. Mostrar un alto grado de educación y buenos modales.
4. Atender el citófono y el teléfono con amabilidad y diligencia, sin entablar largas conversaciones por los mismos.
5. Anunciar todo visitante a las casas y administración.
6. Exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación un obrero en general, que se dirija a las casas o por parte del visitado.



7. Los citófonos y monitores de la portería solo deben ser manipulados por el vigilante y en casos muy especiales, este marcará para que el residente hable fuera de la cabina. Las comunicaciones deben ser muy breves.
8. Ninguna persona podrá sacar aparatos electrónicos, muebles, enseres o paquetes, sin autorización del residente de la casa.
9. A los niños menores de 7 años no se les debe permitir la salida del conjunto, sin la compañía de un adulto responsable de él. Las empleadas del servicio doméstico deberán tener autorización expresa del residente para salir del conjunto con los menores de edad. Es importante el respaldo de los padres para que el portero pueda cumplir su misión.
10. Cada conserjería tiene a su cargo recibir la correspondencia, clasificarla por número de casas y el nombre del residente, registrarla en el libro de correspondencia recibida y dar aviso de su llegada al residente. En caso de que llegue correspondencia para una casa y no coincida el nombre del residente, se debe confirmar con el residente si realmente le pertenece o no dicha correspondencia.
11. Llevar y conservar de manera adecuada los libros y carpetas de: visitantes, autorizaciones, listados de residentes de las casas, autorizaciones de ingreso a las casas, minutas de novedades y alarmas.
12. Responder por la imagen de aseo y orden en el puesto de trabajo.
13. Los relevos de personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el turno, debe llegar con 10 minutos de anticipación, para que pueda colocarse el uniforme, informarse de lo sucedido en el turno anterior y evitarle demoras a quien entrega. Si el conserje que va a recibir el turno no llega, quien lo está prestando, por ningún motivo debe abandonar el puesto sin autorización de la administración o de la compañía de vigilancia. Tampoco debe despojarse de su uniforme antes de entregar el turno. En caso de existir personal de reemplazo hacerle una inducción.
14. Anotar todas las razones o mensajes, para que quien lo reemplace tenga pleno conocimiento de ellas y las pueda dar.
15. El conserje deberá prender y apagar las luces de las áreas comunes a la hora señalada por la administración.
16. Hacer cumplir la norma de no tener a altos volúmenes los equipos de sonido o radios de los carros o las casas, para no perturbar el descanso de los moradores del conjunto.
17. Los trasteos y la entrada de materiales para la construcción u ornamentación no se podrán permitir sin la previa autorización de la administración.
18. Los vigilantes podrán aceptar sugerencias, pero se abstendrán de cumplir órdenes que no sean impartidas por la administración.

19. Cuidar el uso del teléfono monedero por parte de los residentes, visitantes o empleados e informar a la administración su estado de funcionamiento y las anomalías de que sea objeto.
20. Las demás que están establecidas en el manual de funciones y normas y las impartidas por la administración de acuerdo al cargo.
21. Abstenerse de consumir o aceptar bebidas alcohólicas en su jornada laboral.
22. No aceptar visitas ocasionales de personas desconocidas, que no tengan una razón específica.
23. Queda prohibido el fumar dentro de las casetas de la portería durante la jornada de trabajo.
24. El trabajo de portería no debe ser pasivo, su actitud debe ser activa y darse cuenta de lo que sucede a su alrededor.

## **CAPITULO VI. OTRAS DISPOSICIONES**

**ARTÍCULO TRECE. LAS MASCOTAS.** La tenencia de perros y otras mascotas dentro del conjunto se regirá por las disposiciones legales vigentes ( Código de Policía, manual de convivencia y reglamento de propiedad horizontal). Las mascotas no podrán circular por las áreas comunes sin la compañía e su amo. Los residentes que tengan mascotas deberán responder por el aseo o los daños que causen sus mascotas, al igual que sacarlos con las debidas medidas de seguridad como son el bozal, la correa y similares.

La administración solicitará el retiro de aquellas mascotas que perturben el sueño nocturno, que expidan olores desagradables que sean peligrosos, o que su mantenimiento no sea adecuado. En caso de renuencia del propietario la administración está facultada para obtener el auxilio de la sociedad protectora de animales o entidad similar o aún de la fuerza pública si fuere necesario.

**ARTÍCULO CATORCE. DE LOS COMITÉS.** Cuando el Consejo de Administración lo estime conveniente podrá constituir COMITÉS cuyo fin sea el de buscar una mejor integración y participación entre los residentes. La duración de estos comités podrá ser temporal o permanentemente.

Los comités estarán integrados por tres miembros o más cada uno, y desarrollarán las actividades asignadas por el Consejo de Administración.

1. Los comités actuarán como asesores de Consejo de Administración, con relación a sus funciones.
2. Levantarán un acta de sus reuniones donde se consagrarán las labores desarrolladas y por desarrollar.
3. Si desean podrán elaborar su propio reglamento y presentarlo al Consejo de Administración para su aprobación.

## **CAPITULO VII. DE LAS FALTAS Y EL RÉGIMEN SANCIONATORIO**

**ARTÍCULO QUINCE. VALORACIÓN.** Para la aplicación de las sanciones se tendrán en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la

reincidencia, según lo dispone el artículo 60 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que la reglamenten o reformen.

Se consideran faltas:

1. **FALTAS LEVES.** Se aplicarán sanciones con menor grado de severidad y una transitoria breve cuando se incurra en violaciones del reglamento que no constituya conducta grave, o sea cuando no afecte gravemente los principios de convivencia y respeto a la dignidad humana, o cuando no se causen daños a los bienes de la copropiedad o de los propietarios, residentes o usuarios.
2. **FALTAS GRAVES.** Serán objeto de la aplicación de multas de mayor cuantía o mediante la aplicación simultanea de los distintos tipos de sanciones las siguientes faltas:
  - a. La violación grave de las obligaciones establecidas en este reglamento.
  - b. Obstaculizar en forma reiterada el ejercicio de los derechos de los demás propietarios, usuarios o residentes o el desarrollo normal de las actividades administrativas de la copropiedad.
  - c. Destruir en forma intencional los bienes de la copropiedad, de los propietarios o de los usuarios.
  - d. Sustraerse o apropiarse de bienes de los propietarios, de la copropiedad o de los usuarios.
  - e. Por razón o con ocasión del uso de los bienes comunes agredir en forma verbal o física a las personas que laboran, residen o visitan la copropiedad.
  - f. Cometer delitos en la copropiedad.
  - g. Mantener sustancias, elementos o animales que representen un peligro para las personas que habitan permanentemente en la copropiedad o para esta.
  - h. No comunicar a la administración en forma oportuna situaciones que puedan afectar la estabilidad de los bienes de la copropiedad o la convivencia de sus habitantes.
  - i. Consumir en la áreas comunales bebidas alcohólicas, sustancias prohibidas o que puedan constituir un mal ejemplo para menores de edad.
  - j. Ejecutar conductas o acciones que estén prohibidas por las leyes o por las autoridades dentro de la copropiedad o en los bienes de uso particular.

**ARTÍCULO DIECISÉIS. SANCIONES.** Las conductas objeto de sanción serán valoradas con aplicación de los principios jurídicos que menciona el artículo 60 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que la reglamenten o reformen y con carácter de orientación para garantizar el debido proceso, se tendrán en cuenta los siguientes principios, los cuales se anuncian brevemente a saber:

- A- El debido proceso establecido en este reglamento, reconocimiento de la dignidad humana, presunción de inocencia, gratuidad.
- B- Lealtad, imposibilidad de aplicar doble sanción o trámite por un mismo hecho, celeridad del trámite,
- C- Favorabilidad, igualdad de los propietarios ante el reglamento, función preventiva y correctiva de la sanción, derecho de defensa, proporcionalidad a la gravedad de la falta
- D- Motivación de la sanción o sea su adecuada fundamentación, entre otras disposiciones que se aplican de manera general cuando se juzga la conducta de los individuos de una comunidad.

**ARTÍCULO DIECISIETE. COMPETENCIA.** El Consejo de Administración podrá aplicar las sanciones establecidas en los ordinales primero, segundo y tercero del artículo 59 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que la reglamenten o reformen y e todo caso dará información de ellas a la Asamblea General de propietarios en sus reuniones ordinarias o extraordinarias. Para la toma de decisiones e imposiciones de sanciones, se podrá contar con la asesora legal correspondientes.

**ARTÍCULO DIECIOCHO. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES NO PECUNIARIAS.** Sin perjuicio de las sanciones legales que deban iniciarse de acuerdo con la naturaleza o de las faltas o conductas objeto de sanción, para aplicar alguna de las señaladas en el artículo 59 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que la reglamenten o reformen, se adelantará el siguiente procedimiento cuyo objeto fundamental es lograr la convivencia pacífica guardando el respeto a la dignidad humana:

1. El procedimiento sancionatorio se iniciará oficiosamente por parte del Consejo de Administración, cuando tenga conocimiento de algún hecho que lo amerite y por información proveniente de algún propietario o del comité de convivencia.
2. Cuando las faltas cometidas n o sean de carácter grave, bastará con elaborar una comunicación escrita en la cual se invite al infractor a que rectifique o modere su conducta. Si persiste en ella, se adelantará el trámite subsiguiente.
3. Al inculpado en la conducta objeto de sanción se le dirigirá una comunicación informándole del conocimiento que se tiene de la falta e invitándolo a que comparezca voluntariamente al Comité de Convivencia, siempre que la falta o el daño inferido sena susceptibles de solución o reparación.
4. El Comité de Convivencia presentará fórmulas de arreglo orientadas a dirimir el conflicto y si el inculpado se aviene a aceptarlas comprometiéndose a reparar los daños causados y a no modificar su conducta, se suscribirá por las partes un acta refrendada por los miembros del Comité y así concluirá el procedimiento. (acta de conciliación)
5. De no presentarse el inculpando a la cita con el Comité de Convivencia o habiendo comparecido no efectúa la reparación de los daños o incurre nuevamente en las conductas objeto de sanción, se avisará al Consejo de Administración. El presidente del Consejo de Administración o el administrador

enviará una comunicación al inculpado en la cual se le indicará la falta cometida, la sanción que podría imponérsele y la forma como se tuvo conocimiento por parte del Comité del hecho imputado y las pruebas correspondientes. Esta comunicación se entregará directamente al inculpado o en sobre cerrado en la propiedad respectiva o en la dirección donde resida, para que presente sus explicaciones o controvierta las pruebas que se aducen, para lo cual se concederá un plazo máximo de ocho (8) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la comunicación.

6. Recibidos los descargos por escrito por parte del Consejo de Administración y oído adicionalmente el inculpado, si así lo desea, en reunión de dicho Consejo, de lo cual se dejará constancia, este órgano tendrá un plazo máximo de quince (15) días hábiles para decidir si aplica o no la sanción, la cual deberá ser comunicada a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la decisión en la misma forma indicada en el punto anterior.
7. Recurso de reposición. Ante el Consejo de Administración podrá el interesado dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la sanción, interponer recurso de reposición para que se revoque o modifique la sanción. Este recurso será resuelto en los cinco días hábiles siguientes, y comunicada su decisión en la misma forma prevista anteriormente.
8. En caso de que se mantenga la sanción, se procederá a su ejecución, cumplimiento o exigibilidad.

**ARTÍCULO DIECINUEVE. APLICACIÓN SIMULTANEA DE MEDIDAS.** Dependiendo de la gravedad de la falta, podrán aplicarse simultáneamente varias de las sanciones que se han mencionado con una tasación equitativa del tiempo de duración en el caso de los numerales 1 y 3 del artículo 59 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que la reglamenten o reformen.

**ARTÍCULO VEINTE. TERMINACIÓN DEL PROCESO SANCIONATORIO Y REVOCATORIA DE LA SANCIÓN.** Así se haya cumplido la sanción o en cualquier etapa de la actuación en que aparezca demostrado que el hecho atribuido no existió, que la conducta no está prevista como falta objeto de sanción, que el imputado no la cometió, el Consejo de Administración deberá revocarla dejando constancia respectiva; si es de carácter pecuniario se devolverán las multas pagadas a quien las sufragó y se ordenará que cesen de inmediato las sanciones de los numerales 1 y 3 del artículo 59 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que la reglamenten o reformen. El sancionado sin embargo podrá acudir cuando se celebren Asambleas Ordinarias o Extraordinarias en solicitud de revocatoria o revisión de la sanción por parte de dicha corporación cuando se den las circunstancias anotadas o se haya excedido en su aplicación.

**ARTÍCULO VEINTIUNO. ACCIONES LEGALES.** El procedimiento sancionatorio de este reglamento se aplicará por incumplimiento de las obligaciones allí previstas, sin perjuicio de la información o denuncia que deba darse a las autoridades en caso de delitos o infracciones legales que exijan su intervención.

**ARTÍCULO VEINTIDÓS. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS E IMPUGNACIÓN.** El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas de acuerdo con su naturaleza acudiendo a la autoridad policial

competente si fuere el caso (inspecciones de policía, jueces, alcaldías, etc.) conforme lo dispone el artículo 51 de la ley vigente de propiedad horizontal o de las normas que la reglamenten o reformen al artículo 62 de la misma. Los afectados por la sanción podrán impugnarla en la forma allí señalada dentro del mes siguiente a la fecha de notificación, es decir, siguiendo el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**PARÁGRAFO.** Obligación de las autoridades. Cuando las conductas objeto de sanción comprometen la seguridad o solidez de la copropiedad producen ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los propietarios u ocupantes o afecten la salud pública la policía y de más autoridades deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los propietarios.

**ARTÍCULO VEINTITRÉS. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** Las sanciones por incumplimiento son impuestas por la Asamblea General y ejecutadas por la administración según el siguiente procedimiento.

1. Por el primer mes de retardo se cobrarán los intereses de mora fijados por la Asamblea General.
2. Por el segundo mes de retardo se seguirán cobrando los intereses de mora y se enviará recordatorio de pago al residente.
3. Por el tercer mes de retardo se seguirán cobrando los intereses de mora y se publicará en una lista en las carteleras dentro del conjunto.
4. Por el cuarto mes de retardo se seguirán cobrando los intereses de mora y se enviará la cuenta a cobro jurídico.

## **CAPITULO VIII. REFORMAS AL MANUAL DE CONVIVENCIA**

**ARTÍCULO VEINTICUATRO.** Toda adición, modificación o reforma al presente manual debe ser autorizada por Asamblea general de propietarios del conjunto residencial y el resultado se comunicará por escrito a todos los propietarios y/o residentes del conjunto.

### **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2004 /2005**

RUBEN DARIO VARGAS  
ALBANO FRANCISCO CRUZ  
LUZ ANGELA LOZANO  
SONIA PARRA  
ROSA PARRA  
CARMELITA ESPITIA

PRESIDENTE  
VICE PRESIDENTE  
SECRETARIA  
TESORERA  
TESORERA SUPLENTE  
VOCAL

### **COMITÉ DE CONVIVENCIA AÑO 2004/2005**

MONICA PILAR PEÑA DAZA  
DOMINGO RESTREPO  
RUBEN DARIO CARRERA

MARLENE RODRÍGUEZ  
ANGEL FONTAL

### **ADMINISTRADOR DE LA AGRUPACION AÑO 2004/2005**

CARLOS HEBERT CASTAÑO VILLEGAS