

CONDOMINIO CABOVERDE PRAIA PROPIEDAD HORIZONTAL

MANUAL DE CONVIVENCIA

PREÁMBULO

Para vivir en comunidad es necesario, en primer lugar, entender que no todos somos iguales y, por ello, las formas de pensar y de concebir la vida difieren unas de otras. Se requieren normas mínimas, basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro Condominio, que es nuestra casa, será tan agradable como cada uno de nosotros lo queramos hacer. Las buenas maneras serán el principio de nuestra convivencia.

TITULO I.

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

El presente manual se constituye como parte integral del reglamento de propiedad horizontal, se interpretará y las medidas que en se adopten deberán ser concordantes con las normas constitucionales y legales respecto al régimen de propiedad horizontal, así como de los principios que allí se definen. En este se establecen las normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios de bienes privados, como para los residentes, ocupantes, tenedores y visitantes en lo que sea pertinente, y, en general, para las personas que a cualquier título usen o gocen de algún bien privado o común del CONDOMINIO CABOVERDE PRAIA PROPIEDAD HORIZONTAL. En toda operación que implique el traspaso del dominio de las casas o la constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión, a cualquier título, del uso y goce o disfrute sobre ellos, se entiende de derecho incluidas las disposiciones de este Manual. Además de las obligaciones generales incluidas en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, este manual establece que el propietario de unidades privadas será solidariamente responsable con las personas a quienes cede su uso a cualquier título, por sus actos y omisiones, por violación de la Ley del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL o de este manual, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino también a las personas que con él conviven o que ocupen la respectiva unidad privada, así sean residentes o visitantes del Condominio.

Artículo 1. OBJETO. El presente Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, en adelante el Manual, es un conjunto de normas reguladoras del comportamiento, la disciplina social, la armonía y la sana convivencia, que tiene en cuenta los derechos y obligaciones específicas de cada uno de los habitantes del CONDOMINIO CABOVERDE PRAIA PROPIEDAD HORIZONTAL (en adelante el Condominio), distinguido con la nomenclatura urbana Carrera 9 No. 11-235 de Ricaurte Cundinamarca. También se refiere a la totalidad del inmueble, los bienes privados y comunes en que se divide. Contiene las normas para su uso y conservación, así como las necesarias para la convivencia de los propietarios, tenedores y ocupantes; regula las relaciones que intervengan en la convivencia entre los residentes del Condominio; establece mecanismos y procedimientos de solución a las controversias que se presentan; y regula lo pertinente a las sanciones por infracciones a este articulado y los procesos para su aplicación, de acuerdo a la Ley.

Artículo 2. OBJETIVO. Propender por el desarrollo de la convivencia armónica entre todos los copropietarios y residentes, y busca construir métodos para solucionar pacíficamente los conflictos interpersonales e intergrupales, y generar entre los residentes conciencia de la necesidad de

fortalecer las relaciones de vecindad. Así como pretende lograr el respeto a la dignidad humana, la solidaridad, convivencia pacífica, función social y ecológica de la propiedad, derecho al debido proceso, derecho de defensa, reciprocidad, tolerancia y reconocimiento mutuo entre los residentes del Condominio, los miembros del Consejo de Administración y el Administrador.

Artículo 3. NORMATIVA. Se declaran incorporadas al presente **manual todas las normas pertinentes al régimen de propiedad horizontal, las normas policivas atinentes a la convivencia, tenencia de mascotas o afines así como aquellas que las adicionen, modifiquen o deroguen y sus decretos reglamentarios, y las normas que se constituyan por decisiones a la Asamblea General de Propietarios.** Cuando en el presente manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las disposiciones legales o reglamentarias que regulen casos o materias análogos.

CAPÍTULO II - CONVIVENCIA CIUDADANA

Artículo 4 FINALIDAD. Los comportamientos que favorecen la convivencia ciudadana, establecidos en este Manual de Convivencia y Uso de Áreas Comunes, tienen un propósito **pedagógico, preventivo y reparador.** Deben ser observados por todas las personas que habitan, visitan o circulan por el Condominio, y sólo en caso de inobservancia, habrá lugar a la aplicación de las medidas correctivas pertinentes.

Artículo 5. LA SOLIDARIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA. La convivencia ciudadana implica el compromiso de las personas, de prestarse apoyo entre sí, por eso es un deber general el de asistir a quien por su condición física, mental, edad u otra se encuentre en situación de vulnerabilidad, así como realizar las acciones necesarias para prevenir accidentes que puedan causar daño a las personas o a los bienes del Condominio y colaborar de manera efectiva con las autoridades.

Artículo 6. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SOLIDARIDAD. En caso de accidente, agresión, atentado, incendio, catástrofe o cualquier otra situación que ponga en riesgo o afecte la vida o la integridad de las personas que habitan en el Condominio, se debe informar de manera inmediata al personal de seguridad para que pueda activarse el esquema de atención de emergencias o de seguridad según el caso así como permitir el paso y facilitar el tránsito a las ambulancias, patrullas de policía, carros de bomberos, o a cualquier otro vehículo que preste servicios sociales, paramédicos o de urgencias ni obstruir los sitios demarcados para tal fin.

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

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

Artículo 7. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD. Para el logro de una convivencia armónica en el Condominio, es necesario respetar las actividades normales de las personas, tanto en las áreas comunes como en las privadas.

Artículo 8. LA SEGURIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA. Los propietarios del Condominio tendrán mayor seguridad si se respetan entre ellos mismos; si se cuidan los elementos, equipos e infraestructura de servicios públicos; si se previenen incendios, se observan las normas de protección y, en general, si se evitan las prácticas que puedan afectar la seguridad.

CAPÍTULO III.- DE LOS DERECHOS Y DEBERES

Artículo 9. DERECHOS: Los sujetos a los cuales esta normatividad les es aplicable tienen derecho a lo previsto en la Ley y en especial a:

- a. Ser tratado con cordialidad y respeto, libre de violencia física o verbal por los miembros de la comunidad.
- b. Se les respete el derecho a la intimidad personal y familiar.
- b. Hacer solicitudes respetuosas a las diferentes instancias gubernativas del Condominio, conforme a sus funciones, y a obtener respuesta oportuna.
- c. Expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.
- d. Ser escuchado en descargos por el administrador, el Consejo de Administración y los miembros del Comité de Convivencia, en cumplimiento del debido proceso así como al derecho de contradicción e impugnación.
- e. El propietario podrá solicitar al revisor fiscal la convocatoria de asambleas extraordinarias de copropietarios cuando lo estime necesario.
- f. Acudir al Comité de Convivencia con el fin de buscar mecanismos para la solución alternativa de conflictos y construir soluciones acordadas, amigables o conciliadas.
- g. Demandar a la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores del manual de convivencia
- h. Participar en los procesos democráticos del Condominio, pudiendo elegir y ser elegido cuando así lo habilite la Ley.
- i. Los demás previstos en este manual.

Artículo 10. DEBERES: El ejercicio de la libertad y los derechos conlleva la responsabilidad de no interferir en el ejercicio del derecho ajeno y la de responder por los propios actos, por lo que los sujetos a los cuales esta normatividad les es aplicable están obligados a los deberes previstos en la Ley y en especial a:

- a. Tratar con cordialidad y respeto, libre de violencia física o verbal a los demás miembros de la comunidad.
- b. Conocer y acatar las normas del Manual de Convivencia del Condominio.

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

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

e. No causar daño alguno a los bienes de las áreas comunes.

f. Cuidar las plantas sembradas en el Condominio.

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

h. Contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso o servicio común.

i. El propietario se hará responsable por el comportamiento de su arrendatario y por los daños que cause a los elementos que se encuentran en las áreas comunes del Condominio y a aquellos dentro del bien privado que afecten a la comunidad. El incumplimiento de los deberes de este manual será causal para que EL ADMINISTRADOR como Representante de la Copropiedad le solicite al Propietario dar por terminado el contrato de arrendamiento y el retiro del arrendatario del condominio, asumiendo intrínsecamente las multas impuestas al inmueble para cada caso a finde que en el evento que solicite autorización de salida, se puede emitir el Paz y Salvo.

j. Divulgar el contenido del Manual entre quienes habitan y a quienes les autoriza el ingreso al Condominio.

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

l. Prevenir accidentes tomando las precauciones necesarias para la seguridad en las áreas comunes.

m. Infundir a nuestros hijos el respeto por las personas y las cosas.

n. Participar en la solución de los problemas comunitarios.

o. No portar ni manipular armas, municiones, sustancias peligrosas o explosivas en las áreas comunes del Condominio y en las casas, no dejarlas al alcance de los menores de edad o de personas inexpertas. En cuanto al porte de armas, queda exceptuado de esta prohibición el personal perteneciente a las Fuerzas Armadas y los vigilantes del Condominio exclusivamente en cumplimiento de su deber. Las personas de seguridad privadas diferentes a los vigilantes deberán acogerse a la normatividad vigente en cuanto a porte de armas.

p. No propiciar riñas o escándalos en las áreas comunes ni participar en ellas. En caso de que llegaren a ocurrir, mediar o avisar de inmediato a la Administración y a las autoridades si fuere el caso.

Artículo 11. PROHIBICIONES. Los propietarios y residentes que ocupen unidades privadas, deben abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los habitantes del Condominio o que ponga en peligro la seguridad y la solidez del mismo. Por lo tanto deben abstenerse de aquello que la Ley de manera expresa señala y además de:

a. Dar a los inmuebles un uso diferente al establecido en el presente manual y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

b. Formular reclamos verbales irrespetuosos, de manera arbitraria, injuriosa o violenta contra los vecinos, empleados y autoridades administrativas.

c. Ejecutar toda conducta que atente contra la tranquilidad, bienestar, uso y goce de los demás copropietarios.

d. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar.

e. Ningún propietario o residente podrá excusarse de pagar las expensas comunes, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

f. La velocidad máxima permitida es 10 K/h. Recuerde que hay niños dentro del condominio.

g. No obstaculizar la entrada y salida principal. Esta norma incluye visitantes.

h. No está permitido el uso de bocinas o pitos de automóviles dentro de los predios del condominio.

i. No está permitido el ingreso de vehículos de transporte masivo como buses o colectivos para recoger o dejar encomiendas o personas.

j. Está prohibido aprender a manejar dentro del condominio.

k. No está permitido que vehículos con sonidos especiales se ubiquen en el interior del condominio ya que esto afecta la tranquilidad y bienestar de los copropietarios. Dado el caso se informará a las autoridades de Policía para que tomen los correctivos del caso.

l. No está permitido el uso de bicicletas, triciclos y juegos por parte de los niños menores de 12 años en las vías del condominio sin el acompañamiento de un adulto responsable, el cumplimiento de esta norma es responsabilidad directa de los padres y adultos, quienes deben velar por la seguridad de los menores.

m. Las demás que se señalen en este manual.

TITULO II.

CAPITULO I.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

Artículo 12. DEFINICIÓN: Son bienes de dominio particular cada una de las unidades privadas, parqueaderos y depósitos descritos como tales en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Estas se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para el estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios. Para el

cumplimiento de los fines de este manual se entenderán como privados los bienes comunes de uso exclusivo en cuando a su uso y conservación, sin que por ello se reconozca un derecho distinto al otorgado por la Ley o se autoricen actividades que allí se encuentren proscritas. Así mismo cuando las reglas aquí descritas se refieran a la casa se entenderá como la unidad privada y los parqueaderos de un mismo titular.

Artículo 13. DERECHOS: Además de los derechos reconocidos en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en la parte general de este manual los propietarios, residentes y ocupantes a cualquier título son titulares de los siguientes derechos respecto a bienes de dominio particular:

a. Usar su unidad de dominio privado, en la forma prevista en la Ley, teniendo presente que está destinado exclusivamente a vivienda. Podrá enajenar, gravar, dar en anticresis, arrendar y, en fin, realizar toda clase de transacciones constitutivas de derechos sobre la propiedad real.

b. Usar o disponer de su unidad, siempre y cuando se observe buena conducta y no se perturbe la tranquilidad de los habitantes de la copropiedad.

Artículo 14. DEBERES: Además de los derechos reconocidos en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en la parte general de este Manual los propietarios, residentes y ocupantes a cualquier título son responsables de los siguientes deberes respecto a bienes de dominio particular:

a. Utilizar los bienes de uso particular o privado de acuerdo con su naturaleza o destinación, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Condominio.

b. Mantener las unidades de vivienda en condiciones de seguridad y salubridad, al igual que las áreas comunes; teniendo especial cuidado en el manejo adecuado de basuras, de cualquier tipo de residuos y de emanaciones.

c. En todo contrato donde se conceda a cualquier título el uso o goce de un bien de dominio privado, el propietario deberá pactar el cumplimiento por parte del arrendatario, cesionario o usuario de las obligaciones emanadas de este manual y del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Cuando la persona que a cualquier título no traslativo de dominio tenga el uso o goce del bien de dominio privado no comprenda el idioma español será obligación del propietario la explicación del mismo, esta razón no puede darse para desconocer la normatividad señalada en este manual.

d. Reparar las averías o daños en las unidades de vivienda que puedan poner en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.

e. Utilizar debidamente los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes.

f. Permitir el ingreso del Administrador para verificar el estado del inmueble en aquellos casos de queja por daños producidos en otras copropiedades como humedades, filtraciones, agrietamientos y similares.

g. No enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos de los que autoriza el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, pues ninguna casa puede usarse con fines comerciales, toda vez que la naturaleza del Condominio es netamente residencial.

h. Mantener actualizados los datos de contacto ante la Administración y que permitan informar los casos de urgencia y los asuntos propios de la copropiedad, todo esto de acuerdo a la política de tratamiento de datos personales de Condominio y la Ley.

i. Los residentes están en la obligación de informar en la administración el nombre y la identificación de todos los habitantes de su unidad residencial, lo cual incluirá la tenencia de mascotas. Los propietarios serán solidarios de dicha obligación cuando sean arrendadores. Al momento de arrendar un inmueble, el arrendador debe incorporar este manual al contrato de arrendamiento e informar a los arrendatarios que el cumplimiento de la obligación del registro es indispensable para la autorización del ingreso del trasteo. El registro incluye: registrarse en el sistema de control de acceso.

j. En caso de venta o transferencia de dominio, el vendedor se obliga a comunicar a la Administración el nombre y domicilio del adquirente, y a exigir al nuevo propietario que en la escritura se exprese su conformidad con el presente manual y con eventuales modificaciones posteriores.

Artículo 15. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SEGURIDAD DEL ÁREA PRIVADA. Se debe respetar el derecho a la privacidad. A las casas sólo se podrá ingresar previa autorización de su propietario o residente. Adicionalmente, queda prohibido escalar los muros, rejas o demás elementos que no estén diseñados para la circulación en el Condominio.

Artículo 16. LAS CASAS Y SUS ENSERES. Toda casa debe permanecer principalmente bajo la vigilancia de sus ocupantes. Se recomienda instalar puerta de seguridad o una buena cerradura en la puerta de acceso y asegurarse de que ésta siempre permanezca cerrada.

Artículo 17. NORMAS DE SEGURIDAD. El residente deberá actuar con diligencia frente a las medidas de seguridad e instalar los medios necesarios para garantizar la seguridad de su unidad privada, puesto que la Administración no se hace responsable por los daños o hurtos que se presenten en las casas. Son recomendaciones mínimas en materia de seguridad las siguientes:

a. Las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al Condominio son los propietarios y tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y tenedores que lleva la Administración, y que permanecerá a disposición del personal de vigilancia.

b. No dejar las llaves de su casa o vehículos en la portería, en la administración o pegadas en la cerradura de la puerta.

c. Al salir verificar que puertas y ventanas queden debidamente cerradas y aseguradas.

d. En caso de ausencia y en caso de requerir que un familiar o amigo pueda acceder a su casa, deberá autorizarlo mediante escrito radicado en la Administración, identificando plenamente a la persona o personas autorizadas, para que ésta imparta las instrucciones del caso al personal de vigilancia y así permitir el ingreso. En estos casos se recomienda cerrar los registros de agua potable, caldera y gas.

e. En caso de requerir que una persona no residente o personal de servicio retire un bien mueble de su propiedad del Condominio deberá autorizarlo por escrito ante la Administración o manifestarlo de manera personal al supervisor de vigilancia dejando la anotación en la minuta o en

el documento que haga sus veces, allí se debe identificar plenamente el bien mueble correspondiente.

f. Exigir a la vigilancia que anuncie por citófono a cualquier visitante que se dirija a su casa y que espere su autorización para permitir el ingreso.

g. Los vehículos deben permanecer bien cerrados, con sus ventanas arriba, con seguro y alarma (si tiene); se recomienda no dejar paquetes a la vista u objetos que llamen la atención, como tampoco las llaves en la cerradura: la responsabilidad es únicamente suya.

h. Se autoriza el ingreso de personal de servicios a domicilio, siempre y cuando se anuncie indicando la empresa de donde viene y dejando un documento con foto. Si no presenta un documento no se autorizará su ingreso y el residente deberá ir a la portería a recibir su domicilio.

i. Queda expresamente prohibido:

1. Fijar o distribuir propaganda de todo tipo, así como el empleo de cualquier medio publicitario dentro de la copropiedad. Se exceptúan las notas informativas dejadas en recepción o las que la Administración disponga dejar en los casilleros.

2. Introducir o guardar, así sea so pretexto de formar parte de las actividades del propietario u ocupante, sustancias húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que constituyan peligro para la integridad de la copropiedad o para la salud de los ocupantes. Tampoco aquellas que produzcan humo, malos olores o que causen inmisiones molestas que sean intolerables para los vecinos.

3. No se deben destapar las cañerías con productos químicos que las dañen.

4. Instalar máquinas o equipos que puedan causar daños en las instalaciones o molestias a los vecinos o que entorpezcan el buen funcionamiento de aparatos de radio o televisores.

5. Arrojar en las cañerías objetos tales como telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir o destruir los ductos de evacuación de aguas servidas, comúnmente llamadas aguas negras.

6. Modificar la fachada de la casa. Cambiar el color de la pintura. Quedan prohibidos, entre otros el cambio del tipo de ventanas y vidrios, Y aumentar o disminuir el número de aquellos.

7. Verter líquidos o cualquier otro elemento por los balcones y las gárgolas, de manera que se afecte la fachada.

8. Realizar cualquier tipo de actividad en los balcones que implique arrojar elementos a las otras casas o a sus fachadas. Ejemplo: barrido o lavado lanzando el agua fuera del respectivo balcón.

9. Colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios exteriores, de manera que se afecte visualmente la fachada de la casa. Tampoco se pueden dejar cajas en los balcones, o poner avisos o letreros en las puertas o fachadas, ventanas de los inmuebles, sin observar los procedimientos establecidos para tal efecto en el Régimen de Propiedad Horizontal.

10. Colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas o en las puertas de acceso y tampoco en las carteleras comunes, salvo si casa se ofrece en alquiler o venta.

11. Hacer cerramientos en el área de piscina con materiales como poli sombra o láminas de zinc, dichos materiales solo se permitirán durante la realización de una obra, al finalizar deben ser retirados en su totalidad.

Artículo 18. DE LAS ACTIVIDADES AL INTERIOR DE LAS UNIDADES PRIVADAS. En todo momento se respetará la intimidad familiar y personal, en el caso que las actividades al interior de las unidades privadas afecten la seguridad, tranquilidad y/o salubridad de los demás residentes se seguirán las siguientes normas:

a. En caso de dejar a sus hijos menores de edad solos en la casa, instrúyalos suficientemente para que no reciban a personas desconocidas y no permita que salgan solos del Condominio. En caso de niños y niñas menores de siete (7) que se encuentren sin el cuidado debido, la Administración informará a las autoridades competentes.

b. Dar un uso diligente a los servicios públicos y los electrodomésticos para impedir que por negligencia se vean afectados los bienes de los vecinos y de las áreas comunes.

c. Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad o de la tranquilidad por ruidos y reparaciones que se pretendan hacer fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual.

d. Se deben evitar los escándalos, gritos o el uso de televisores o radios o equipos de sonido a alto volumen.

e. Perturbar la tranquilidad de los residentes con ruidos exagerados producto del alto volumen en aparatos de sonido, radio o televisión, especialmente entre las 12:00 p. m. a 8:00 a. m.

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

g. En el caso de animales domésticos que lloren o aúllen constantemente por estar solos o por descuido, enfermedad, dolor o maltrato, la administración tiene el derecho de solicitar al residente certificación de la consulta a etólogo o veterinario para conocer el diagnóstico y tratamiento a seguir. De no llegar a seguir el tratamiento o no dar a conocer el certificado en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles se procederá a dar traslado a las autoridades competentes.

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

Artículo 19. DE LA FIESTA EN CASA. Consideraciones generales:

a. En busca de una sana armonía se debe respetar el manejo de la música, el cual será de acuerdo con lo establecido con el Código Nacional de Policía. Esta norma se debe aplicar no sólo en la noche sino también en el día. De igual forma se debe evitar los gritos y las voces altas.

b. Las fiestas deben realizarse dentro del perímetro de su casa y no en la calle para evitar obstruir el tráfico e incomodar a los vecinos y transeúntes.

c. Los equipos de sonido deben colocarse en el interior de la casa y no en la zona común de uso exclusivo, esto por respeto a la tranquilidad del vecino más cercano. La intensidad del sonido no debe exceder los límites establecidos por la Ley.

d. Para evitar que la tranquilidad de los vecinos sea perturbada, los invitados deben permanecer en la casa de la fiesta y no deambulando por el condominio.

Artículo 20. DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS. El propietario o residente interesado en adelantar una reparación locativa, en el interior de su casa, que pueda afectar muros, fachadas, losas, instalaciones hidráulicas o eléctricas, deberá comunicarlo por escrito a la Administración, indicando exactamente el tipo de obra que proyecta.

El copropietario que adelante una obra en su unidad privada, deberá acatar el horario fijado por la Administración, para tal fin y será responsable de los daños que pudieran ocasionarse en la estructura o en las zonas comunes y correrá con los costos de reparación a que haya lugar.

Cuando se efectúen reformas a las casas, por seguridad, se debe informar a la administración de manera anticipada los datos de las personas que realizarán las obras (nombre, número de cédula y contacto telefónico del responsable), así como la duración de la misma. Los trabajadores deberán dejar un documento de identificación en la portería, el cual pueden reclamar al momento de salir, así mismo se les revisarán sus pertenencias, al ingresar y salir del conjunto, para con ello evitar posibles hurtos. Igualmente se deben dejar en portería los nombres e identificación de las personas autorizadas para ingresar a laborar.

Durante la realización de adecuaciones en las casas se debe tener cuidado especial de no afectar la estructura ni fachada de las mismas y mantener las zonas comunes y en perfecto estado y libre de escombros y residuos de obra y cuidar el aseo de los mismos.

Así mismo se debe tener en cuenta el siguiente manual de obra:

1. Depósito de obra: El responsable de la obra realizará un depósito en efectivo equivalente a una cuota de administración el cual será entregado en la administración previo inicio de las obras o adecuaciones, este depósito será reembolsable siempre y cuando no se ocasionen daños en las zonas comunes de la copropiedad .

Nota: Si se ocasionan daños durante la obra en las zonas comunes del conjunto se hará efectivo el depósito, en caso de haber un mayor valor la diferencia se cobrará al propietario y se sancionará al contratista con no permitir el ingreso desde 15 días hasta indefinidamente teniendo en cuenta la gravedad del daño.

FALTAS LEVES

- Ruido
- No cumplir horario
- Desaseo en vía vehicular

- Parqueando en sitios diferentes a los autorizados por la administración.

FALTAS GRAVES

- Cortes de luz
- Rompimientos de tubería
- Violencia o agresión hacia alguno de los propietarios, miembros del consejo, Administrador o representantes de la seguridad para el conjunto.

2. Horarios de trabajo:

El horario de trabajo será de lunes a viernes de 7:00 am a 5:30 pm sábados de 8 :00am a 12:00 pm a realizar labores que no interrumpen el descanso de los demás propietarios, es decir trabajos en los que no intervengan descarga de material, uso de maquinaria etc. Los fines de semana y festivos, no se permite el ingreso de ningún trabajador, a excepción de las garantías de posventas que realizara la constructora previo aviso a la administración.

El propietario está obligado cumplir y hacer cumplir estas condiciones a sus trabajadores y contratistas lo mismo que dar instrucciones de convivencia, aseo de zonas comunes y baños, horarios de ingreso y salida y protocolo a los que deben acogerse. La Administración podrá llamar la atención al personal que no acate o haga caso omiso de las instrucciones impartidas e inclusive prohibir el ingreso si persisten en el no cumplimiento.

Es de obligatoriedad para los trabajadores parquear en el sitio autorizado exclusivamente por la administración que son los parqueaderos para visitantes que se encuentran ubicados al ingreso al conjunto.

De no cumplir con este orden, la administración podrá prohibir ingresar las motos o vehículos de aquellos contratistas que no cumplan.

3. Ingreso de Materiales:

1. El horario para ingreso de material será de lunes a Jueves de 8:00 a.m. a 3:00 p.m., respetando horario de almuerzo de 12:00 m a 1:00 p.m., no pueden ingresar al condominio volquetas ni camiones que excedan el máximo permitido que es de 3.5 Toneladas y estos deben descargar en el parqueadero de cada unidad privada y el trasiego se hará de forma manual o mediante carretilla a través de la zona comunal que dirige al parqueadero de cada propietario evitando arrastrar material por el piso y dejando la zona limpia.
2. La casa que realice la obra deberá designar una persona encargada del recibo de las áreas a su cargo quien de igual manera entregará al guarda de turno en el momento de finalizar el ingreso de los materiales.
3. Revisión: El responsable de la obra deberá designar una persona encargada del recibo de las áreas a su cargo y encargarse de la entrega a nuestro vigilante encargado de las mismas en el mismo estado y adecuado aseo.

4. Escombros: Los escombros resultantes de las obras deben ser retirados del conjunto máximo en 24 horas. Está prohibido dejar escombros en zonas comunes, deberán utilizar los parqueaderos privados del propietario que está realizando la obra para este fin. La responsabilidad de retirar estos escombros es del propietario que efectuó las obras y adecuaciones.

El personal de obra deberá ajustarse a los horarios y normas establecidas para la ejecución de los trabajos tales como:

- Las herramientas que se ingresen al conjunto deberán ser inventariadas antes de ingresarlas y se verificará a la hora de salida con los guardas de turno.
- Los trabajadores de las obras no podrán permanecer en las zonas comunes del conjunto; deberán permanecer dentro de las casas o zona de piscinas donde se efectúen las obras.
- Tanto el personal encargado de la obra como los trabajadores deberán conservar, mantener y hacer buen uso de las instalaciones del conjunto
- En el momento en que se incumpla con lo aquí establecido se suspenderá de manera inmediata la ejecución de cualquier obra en tanto no se comuniquen con la administración y dejar compromisos firmados por una sola vez.

Parágrafo 1. Bajo ninguna circunstancia se deben dejar escombros o empaques de materiales como cajas grandes en la canasta de basuras.

Parágrafo 2. El residente interesado está obligado a utilizar la protección necesaria para evitar que se produzcan daños en las zonas comunes.

Artículo 21. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS. a. Sin excepción, todo propietario o arrendatario que desee realizar una mudanza debe contar con paz y salvo por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y demás expensas; además, debe cumplir con lo siguiente:

- a. Presentar por escrito o vía correo electrónico su solicitud a la Administración, con tres (3) días hábiles de antelación, en caso de ser arrendatario debe presentar autorización del propietario.
- b. El trasteo solo se podrá hacer entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., de lunes a sábado. Para efectos del trasteo, el propietario o arrendatario, serán solidariamente responsables de los daños que se causen en bienes comunes o privados. Como garantía del resarcimiento total o parcial de los daños que puedan causarse depositará en la Administración, una suma equivalente a un diez por ciento (50%) de un salario mínimo legal mensual vigente, el monto del depósito será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa verificación de la Administración.

Adicionalmente el personal de vigilancia del Condominio debe:

- a. Estar pendiente del trasteo e informar a la Administración las novedades que se presenten, poniéndolas de presente a la persona que causó el daño.
- b. Registrar el número de la placa de los vehículos que se utilicen para el trasteo y el nombre y cédula de las personas que ingresen para cargar los bienes muebles. De ser posible, registrar los datos de

la empresa propietaria de los vehículos o el número de contacto si es un vehículo de acarreos particular.

Artículo 22. DE LOS EMPLEADOS DOMÉSTICOS. Los empleados domésticos deben ser autorizados para el ingreso y sus datos consignados en la base general, la solicitud debe presentarse por escrito o vía correo electrónico ante la Administración, los propietarios y/o arrendatarios deberán mantener actualizada la información y serán responsables civilmente de las actuaciones derivadas por el mal comportamiento de los empleados a su cargo. Asimismo se debe tener en cuenta:

a. Los empleados domésticos no podrán ausentarse del Condominio con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita del residente presentada el día hábil anterior ante la Administración; en caso de urgencia se recibirá correo electrónico pero sólo se aceptará desde la cuenta señalada en el formulario de registro de datos y se confirmará vía telefónica al celular en él consignado. En este último caso, la administración hará preguntas de seguridad para confirmar la identidad.

b. Los empleados domésticos no podrán salir con paquetes sin la autorización de los propietarios o residentes.

c. Queda prohibido la permanencia de escoltas o conductores armados en las zonas comunes.

CAPÍTULO II.

DE LAS NORMAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS

Artículo 23. OBJETO. Poner en conocimiento de quienes disfrutarán temporalmente del Condominio las reglas que debe enmarcar su comportamiento para su propio bienestar y el de la comunidad copropietaria. Se entiende por arrendatarios a las personas que toman en alquiler una unidad habitacional en el Condominio o los invitados no acompañados por el propietario.

Artículo 24. PROCEDIMIENTO. 1. El Copropietario deberá presentar a la Administración el respectivo registro debidamente diligenciado a más tardar a las 11:00 a.m. del día anterior a la fecha de llegada. No podrán inscribirse más de tres (3) personas por cuartos de habitación existentes en cada unidad residencial.

2. La violación al Reglamento de Propiedad Horizontal o al presente Manual de Convivencia, dará derecho al Condominio a prohibir el uso de áreas comunes y deportivas al arrendatario infractor y en última instancia, a su retiro del Condominio, solicitando para el efecto la intervención de las autoridades de Policía. Los arrendatarios que infrinjan las normas serán sancionados con la restricción de ingreso por determinado tiempo o en forma indefinida de acuerdo a la gravedad de la falta y a la escala de sanciones establecida por el Condominio.

3. Los arrendatarios podrán utilizar las áreas deportivas, respetando los reglamentos internos, en los horarios asignados y cancelando previamente los derechos de uso (si los hubiere) establecidos.

4. Se les restringe hacer invitaciones a terceros para ingresar al Condominio.
5. No se les permitirá el ingreso de orquestas o conjuntos musicales, mascotas. No pueden realizar fiestas, ni actividades que ocasionen ruido.
6. Les está prohibido tender ropas en sitios visibles desde vías u otras zonas comunes y deportivas del Condominio.
7. No les está permitido hacer camping, ni fogatas.
8. Se permitirá el ingreso de máximo 3 vehículos o motos a los arrendatarios por Unidad residencial. Los vehículos o motos adicionales deberán ser autorizados por la Administración cada uno y deberán parquear únicamente en parqueaderos autorizados por la administración que en su defecto serán los parqueaderos para visitantes y no podrán exceder a 2 carros o motos.
9. Las reuniones sociales previamente autorizadas por la Administración deberán realizarse sin causar molestias a los vecinos y podrán extenderse solo hasta las 12:00 p.m. El Condominio se reserva el derecho de solicitar su terminación cuando lo considere necesario. Bajo ninguna circunstancia se permitirá que el ruido trascienda el espacio privado de las demás unidades habitacionales. La Administración queda autorizada para hacer el corte de energía al predio que persista con el ruido.
10. Los empleados ocasionales contratados por los arrendatarios deben cumplir los requisitos establecidos por la Administración. Los empleados de servicio doméstico, jardineros y piscineros deben ser contratados únicamente por el propietario y cumplir todas las normas vigentes para estos en el Condominio, horarios de podas, ingresos y en general conservar una conducta ejemplar durante su permanencia en el Condominio.
11. No se permite el ingreso de arrendatarios en buses, microbuses o busetas.
12. Todo Arrendatario con su documento de identidad, quedará registrado en el banco de datos del Condominio. Su futuro ingreso al Condominio quedará supeditado a su excelente comportamiento.
13. El arrendatario y sus familiares están obligados a cumplir las normas de registro y control para ingresar. La Administración se reserva el derecho de admisión.
14. Los arrendatarios deben estar inscritos previamente en la Administración y deben firmar el acta de compromiso de convivencia antes de su ingreso.

Artículo 25. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS QUE ARRIENDAN LA CASA. Se respetará el derecho legal que tienen los propietarios para la utilización de sus viviendas pero haciendo énfasis en las políticas de convivencia, tranquilidad y seguridad del Condominio y en la responsabilidad que les asiste por los daños o perjuicios que sus arrendatarios ocasionen a terceros o a la Copropiedad, por los cuales se hará solidariamente responsable de acuerdo con las siguientes normas:

1. Instruir al arrendatario sobre el comportamiento que debe tener durante su estadía en el Condominio, y hacerle conocer el Manual de Convivencia y firmar con él, el acta de compromiso al momento de cerrar el negocio o arriendo de la casa.

2. Se establece que el ingreso por unidad residencial no puede ser superior a 3 personas por cuarto de habitación. No se permite el ingreso de personas que no estén registradas en el formato oficial del Condominio.

3. Diligenciar previa y completamente el formato de registro oficial de arrendatarios del Condominio y presentarlo a la Administración, enviarlo por fax, o por correo electrónico antes de las 11:00 a.m. del día anterior a la fecha de llegada. No se aceptarán otros formatos, ni autorizaciones por teléfono por razones de seguridad. En todo caso se deberá identificar mediante su huella dactilar.

4. Si el arrendatario prolonga su estadía en el Condominio debe llenar un nuevo registro, cumpliendo con el procedimiento anteriormente establecido.

5. Se prohíbe que los empleados de unidades habitacionales (piscineros, jardineros, servicio doméstico, etc.), los de la Administración, contratistas, arrienden o vendan unidades habitacionales o sirvan de intermediarios para conseguir arrendatarios callejeros para el alquiler de las mismas en el Condominio. No les es permitido actuar como agentes comerciales de finca raíz. La violación a esta norma conllevará a que se le suspenda al empleado indefinidamente el ingreso al Condominio. Esta se considera como falta grave.

6. El Copropietario será solidariamente responsable económica y legalmente por los perjuicios causados por los arrendatarios a los bienes del Condominio a terceros.

7. La Administración no se hace responsable por la pérdida de sus pertenencias, ni por los daños causados por sus arrendatarios en el uso y disfrute de su unidad residencial. Si el arrendatario no cancela las infracciones o los daños causados a los bienes de la copropiedad, estos valores serán facturados a cargo del Propietario de la unidad arrendada.

8. Solamente el propietario u otro propietario a quien este de poder, podrá arrendar su predio. El apoderado deberá estar inscrito ante la Administración y responderá ante el Condominio por el cumplimiento de este reglamento. Ningún propietario podrá autorizar ingresos a predios distintos a los suyos.

9. La administración se reserva el derecho de admisión y en tal sentido negará el ingreso a las personas que hayan tenido problemas de mal comportamiento.

10. El Condominio es un sitio residencial, no es lugar vacacional, en consecuencia es su deber seleccionar a sus arrendatarios.

Artículo 26. ACTA DE COMPROMISO QUE DEBEN FIRMAR Y CUMPLIR LOS ARRENDATARIOS.

1. Respetar el descanso de los demás, realizando actos que no comprometan la seguridad, la tranquilidad, salubridad y convivencia social de quienes conforman el condominio.

2. Contribuir con la armonía ambiental y social, acatando la prohibición de realizar fiestas, mini-teks, ruidos y vibraciones estridentes con equipos de sonido sobre las vías, zonas deportivas y comunes o dentro de la casa alquilada.

3. Conducir prudentemente y bajo una velocidad máxima de 10 Km/H.

4. Estacionar solo en el garaje de la casa alquilada o en los parqueaderos comunes, bajo ninguna circunstancia sobre los andenes, zonas verdes, zonas de circulación o peatonales.
5. Controlar a los menores de edad para que no conduzcan ningún tipo de vehículo automotor como carros, motocicletas, etc.
6. Prevenir accidentes de tránsito que pongan en riesgo la vida de los miembros de la comunidad del Condominio, por tanto conducir sólo en estado lúcido, en ningún momento bajo estado de embriaguez.
7. Utilizar las calles, áreas deportivas, porterías y demás zonas comunes para los fines establecidos como desplazamiento, recreación, deporte, esparcimiento e integración, en ningún caso para consumir o distribuir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas o utilizarlas con fines distintos a los reglamentados para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres.
8. Conservar la estética y armonía ambiental del Condominio, evitando colgar prendas, avisos, y otros elementos en las paredes, puertas, ventanas, balcones, ni en las áreas de uso común.
9. Cumplir con la prohibición de exhibición y uso de armas de fuego dentro del Condominio.
10. Por la seguridad de todos, está prohibido utilizar pólvora, o realizar quemas dentro del condominio.
11. Asumir el compromiso de cancelar los daños ocasionados en las zonas comunes, en las propiedades, o a terceros y las sanciones económicas impuestas por la Administración por infracciones al reglamento.

CAPITULO III.

DE LOS BIENES Y SERVICIOS DE USO COMÚN

Artículo 27. DEFINICIÓN. Se entiende por tales: salón social (Kiosco), vías de circulación automotor y peatonal, parqueaderos de visitantes, andenes, zonas verdes, salas de negocios, canchas múltiples, piscinas, zonas húmedas, jardines, sistema eléctrico y demás identificados como tales dentro de los planos arquitectónicos y que no pueden ser sujeto de apropiación.

Artículo 28. CONSERVACIÓN Y CUIDADO. El Administrador de la copropiedad es responsable del mantenimiento y aseo permanente de las áreas comunes de la copropiedad. Todo ello no exime la obligación de cuidado en el uso de las zonas comunes que deben tener los residentes, propietarios y visitantes. Los residentes deben informar cualquier tipo de daño en áreas comunes, la Administración los atenderá de forma oportuna.

Artículo 29. EL MEDIO AMBIENTE ES PATRIMONIO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS. El aire, el agua, el suelo, los jardines, los árboles, la edificación y las áreas comunes son recursos ambientales y del paisaje del Condominio, y además son fuente de alegría, salud y vida. Estos recursos son patrimonio colectivo y, por tanto, su preservación y conservación es de interés primordial para toda la comunidad.

Artículo 30. REGLAMENTACIÓN. El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para establecer la reglamentación sobre el uso o goce del salón social (Kiosco), piscinas, parqueaderos comunes, andenes, zonas verdes, canchas múltiples y jardines. La modificación proyectada que tenga como efecto una sensible disminución en el goce de los bienes de uso común requerirá decisión aprobada por la Asamblea General, conforme a la Ley.

Artículo 31. DERECHOS: Además de los derechos reconocidos en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en la parte general de este manual los propietarios, o quien los represente o sustituya y los residentes del Condominio tienen derecho a servirse de los bienes de uso común, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin interferir con el uso legítimo de los mismos por los demás propietarios y usuarios, conforme a la reglamentación sobre el uso prevista por el Consejo de Administración.

Artículo 32. DEBERES. Los bienes de uso común deben ser utilizados, según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios. Los residentes, propietarios y visitantes en las áreas comunes del Condominio deben:

- a. Observar un comportamiento intachable en las áreas comunes.
- b. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes del Condominio y observar diligencia y cuidado en sus actos.
- c. No interferir los sistemas de alarma de los vehículos ni el circuito cerrado de televisión del Condominio, así como cualquier otro dispositivo de seguridad que el residente o la copropiedad haya instalado.
- d. Cada habitante es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar vías, jardines, fachadas, zona infantil y áreas verdes o canchas múltiples.
- e. Respetar y acatar las normas que sobre prevención de desastres asuma la copropiedad de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias.
- f. No dar a las zonas comunes uso diferente del establecido en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Los residentes no podrán hacer uso personal de los tomacorrientes, llaves de agua, bombillería y demás implementos para fines comunes, so pena de las multas a las que haya lugar.

Artículo 33. PROHIBICIONES: Además de las prohibiciones de Ley, está expresamente prohibido respecto a los bienes y servicios comunes lo siguiente:

- a. Hacer uso de los bienes comunes como de uso exclusivo perturbando el uso y goce de los demás copropietarios. Ejemplo de este comportamiento es estacionar vehículos propios en parqueaderos de visitantes pudiendo acceder al parqueadero privado.
- b. Modificar en todo o en parte una zona común sin la autorización que para tal caso se requiere sea por la Asamblea o por el Consejo de Administración.
- c. Acceder a los bienes comunes esenciales: cubiertas, cuartos de bombas, subestación eléctrica y demás demarcadas como tales en los planes arquitectónicos sin la autorización previa y expresa de la Administración.

d. Realizar o permitir que los niños, niñas y adolescentes practiquen juegos o actividades que puedan ocasionar daños en las zonas comunes o en espacios comunales no habilitados para actividades recreativas. Los daños ocasionados por este tipo de actividades serán responsabilidad de la casa en el cual resida o autorice el ingreso la persona que lo cause.

e. Dar un uso inapropiado a las zonas comunes desarrollando actividades no propias de dichos espacios y que puedan alterar la salubridad, seguridad, integridad de los mismos.

f. Fumar en recintos cerrados y en las áreas comunes, así como el consumo de licor en estas últimas con excepción del salón social (Kiosco).

g. Depositar las basuras en lugares distintos a los destinados para el manejo integral de los residuos y de acuerdo a las disposiciones especiales de este manual

ARTÍCULO 34. INGRESO AL CONDOMINIO. El ingreso al interior del Condominio seguirá las siguientes reglas:

a. Los visitantes y las personas que prestan servicios a domicilio solo podrán ingresar previa autorización del residente. En el caso de visitantes con mascotas deberán seguirse las normas del artículo correspondiente a la tenencia de mascotas.

b. Los vigilantes deben revisar todos los vehículos y motos visitantes que ingresen al Condominio. Al entregar el puesto, en caso de encontrar alguna novedad, el vigilante debe hacer la correspondiente anotación en el libro de la minuta.

c. Las puertas de acceso deberán permanecer cerradas. Ningún vigilante tiene en sus funciones abandonar su puesto de trabajo para ayudar al residente a ingresar en el sitio que se requiere entrar por la pérdida u olvido de la llaves.

d. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que se dediquen a ventas ambulantes.

e. Las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora al Condominio son los propietarios y tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y tenedores que lleva la Administración, y que permanecerá a disposición del personal de vigilancia.

f. Toda persona diferente del propietario o tenedor de la unidad privada que quiera retirar del Condominio un paquete, necesitará la autorización del propietario o tenedor respectivo.

h. En caso de dejar a sus hijos menores de edad solos en la casa, instrúyalos suficientemente para que no reciban a personas desconocidas y no permita que salgan solos del Condominio: la responsabilidad es únicamente suya.

i. A los funcionarios de las empresas de servicios públicos o a las autoridades judiciales de Policía que lleguen a la copropiedad, el vigilante deberá exigirles la identificación pertinente y confirmarse su veracidad, antes de permitir el acceso al Condominio.

j. Queda totalmente prohibido que el personal de vigilancia reciba en sus puestos de trabajo la presencia continua de propietarios o arrendatarios en calidad de visitas sociales, esto afecta las

actividades para la que fueron contratados. El personal de vigilancia solicitará de una manera muy respetuosa el retiro de estas personas hacia las zonas de espera de la entrada peatonal principal.

Artículo 35. PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES. El personal de vigilancia y aseo, denominado de servicios generales que labora en la copropiedad observará las siguientes normas de seguridad:

a. El personal de servicios generales no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, correspondencia, prensa, etc., a las casas.

b. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, y cuando del servicio de vigilancia se haga cargo al menos un funcionario de la Administración.

d. El personal de vigilancia no permitirá el ingreso o salida de acarreos cuyos propietarios no cuenten con el respectivo paz y salvo de la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúen en horario diferente al establecido.

e. Los empleados del Condominio están autorizados para llamar la atención a la persona que juegue en las áreas comunes restringidas para tal efecto, o que desempeñen alguna actividad que esté expresamente prohibida.

f. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información acerca de propietarios, tenedores o usuarios, salvo autorización expresa por escrito, que se radicará en la Administración.

g. Queda prohibido al personal de vigilancia, administración y aseo ocuparse de enseñar casas que se ofrezcan en venta o arriendo.

h. El personal de servicios generales no podrán ofrecerse para guardar armas, joyas, llaves, dinero, y, en general, todo tipo de bienes de propietarios o tenedores de las unidades privadas. Si tal ocurriere, la responsabilidad será exclusivamente del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser éstos entregados en sobre sellado y con el nombre y número de cédula de quien los va a recibir (retirar).

i. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los copropietarios o residentes, o servir como garante a los habitantes de la copropiedad.

j. Está prohibido guardar o dejar maletas o paquetes en la recepción.

k. En la portería no pueden permanecer personas diferentes a los vigilantes, administrador, miembros del Consejo de Administración y directivos de la empresa de vigilancia.

l. Cualquier inconveniente que se presente con los vigilantes se debe informar al administrador para que se dé trámite inmediato de la novedad a la compañía de vigilancia y debe quedar en el libro de novedades.

m. El personal de servicios generales presta exclusivamente el servicio de aseo y mantenimiento de las áreas comunes y según lo disponga la administración. En ningún caso está permitido que presten sus servicios para las unidades privadas, ni que reciban instrucciones de personas distintas.

Artículo 36. DE LAS PISCINAS. Generalidades:

- a. Tienen derecho a la utilización de la piscina, el copropietario o residente y su familia, que se encuentre a paz y salvo por todo concepto y que no tenga sanciones por indisciplina que castiguen su utilización.
- b. Queda prohibido el acceso al área de piscina a menores de 12 años de edad sin la compañía de un adulto que se haga responsable de su seguridad.
- c. Es responsabilidad del usuario de la piscina mantener su limpieza, arreglar las sillas y mesas cuando se retire de la misma y recoger sus desechos haciendo uso de la caneca dispuesta para tal efecto.
- d. El horario para el uso de la piscina será el siguiente: Sábados, domingos y festivos de 10 a.m. a 7 p.m. en este horario habrá salvavidas de acuerdo con la establecido en la Ley. La administración no se hace responsable por el uso indebido de este horario. Después de este horario es obligación del vigilante cerrar la piscina.
- e. Los días martes no se prestara el servicio de piscina debido al mantenimiento de esta. Es por su seguridad e higiene.
- f. La piscina no podrá ser prestada, ni alquilada, ni reservada de manera exclusiva. La Administración es responsable del cumplimiento de estas normas referentes al uso de las piscinas.
- g. Los padres y adultos responsables deben velar por que esta información sea conocida por sus hijos y/o los menores de edad.
- h. El uso de la piscina por parte de los invitados, debe ser autorizado por el residente que los invito, quien será responsable del cumplimiento de las normas y sanciones del caso.
- i. Los daños ocasionados por el mal uso de la piscina son por cuenta del copropietario o residente que la utiliza.

Artículo 37. REGLAMENTO PARA EL USO DE LA PISCINA: a. es obligatorio el uso de traje de baño y gorro. No se permiten camisetitas de algodón u otros materiales que generen motas, que taponen las desnatadoras y los sistemas hidráulicos de las bombas de la piscina.

- b. Es obligación ducharse antes de entrar a la piscina.
- c. No se permite ingresar al área de las piscinas con objetos de vidrio y alimentos.
- d. No se permite realizar acrobacias o correr alrededor de la piscina.
- e. No se permite el ingreso de mascotas al área de piscinas.
- f. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina.
- g. No está permitido el uso de balones pesados.
- h. No está permitido ingerir alimentos en el área de las piscinas.
- i. No se permite fumar en el área de las piscinas.
- j. No se permite afeitarse, arreglarse los pies o las manos en el área de las piscinas.

- k. Está prohibido ingerir bebidas alcohólicas o ingresar embriagado al área de las piscinas.
- l. No se permite el uso de las piscinas cuando este lloviendo, mientras dure la lluvia estará cerrada.
- m. No se permite introducir los pies dentro de la piscina si no se tiene la ropa adecuada y si no tiene intención de bañarse, y mucho menos si no se ha duchado.

Artículo 38. ALQUILER ZONAS COMUNES SOCIALES. Los residentes podrán solicitar el alquiler de las zonas comunes sociales (salón social Kiosco, canchas, etc.) con el lleno de los siguientes requisitos que deben ser avalados por el Administrador. Se seguirán las siguientes reglas:

- a. Estar a paz y salvo por todo concepto con las expensas comunes.
- b. El salón social (Kiosco) se debe separar ante la Administración, presentando solicitud por escrito con ocho días de anticipación, e informando la actividad que va a realizar, el día y la hora. En todo caso, el alquiler dependerá de la disponibilidad de los espacios.

B.1 Si hubiere varios propietarios interesados en alquilar en la misma fecha y hora, la asignación se hará por orden de solicitud.

d. El costo del alquiler será fijado anualmente de común acuerdo entre el Administrador y el Consejo de Administración que puede fijarse entre un 50% de la cuota de administración y como máximo dos cuotas. Dicho valor será consignado en la cuenta de la Copropiedad destinada para tal propósito previamente.

e. La zona común social será entregada por el supervisor de seguridad al residente, previo inventario, y en óptimas condiciones de aseo. Debe ser devuelta a más tardar el día siguiente a la celebración de la reunión.

f. Se dejará en calidad de depósito el valor equivalente a una cuota de administración, con el fin de cubrir los posibles daños o la pérdida de los elementos inventariados, no obstante si el daño supera este valor, la diferencia será trasladada formalmente en el recibo de administración.

En el evento que no exista novedad, el depósito será reembolsado al tercer día hábil de la reunión si no existiere novedad alguna que amerite practicar algún descuento por falta de aseo o por los daños causados. Si el monto de los daños sobrepasa el del depósito, la diferencia será cobrada con el recibo de la cuota de administración del mes siguiente.

g. El salón social se alquilará con las restricciones de horario definidas en el siguiente párrafo. En el caso en que el arrendatario no cumpla con el horario establecido, se le cobrará una multa inmediata equivalente al veinte por ciento (20%) de un salario mínimo mensual legal vigente.

h. El salón social (Kiosco) se utilizará exclusivamente para reuniones de tipo social: comidas, primeras comuniones, cumpleaños, grados, matrimonios, y similares. i. El residente que solicite alquiler, será responsable del comportamiento de familiares e invitados. El sonido debe tener un volumen moderado (55 decibeles).

j. No se autoriza el alquiler del salón social para (Kiosco) realizar reuniones de contribución, con fines lucrativos o políticos.

k. Si por alguna circunstancia quien ha alquilado el salón (Kiosco) no lo utiliza, no se restituirá el dinero que se haya cancelado.

Parágrafo. NORMAS ESPECIALES DEL SALÓN SOCIAL (KIOSCO). a. El alquiler del salón social debe estar respaldada por una persona que necesariamente viva en el Condominio.

b. La conducta de los invitados es responsabilidad de la persona encargada del alquiler del salón social.

c. El horario de alquiler del salón social (Kiosco) es para los días de domingo a jueves de 8:00 a.m. hasta las 12:00 p.m.; los días viernes y sábado desde las 8:00 a.m. hasta las 1:00 a.m. d. Los invitados al salón social deben ser registrados en una lista previamente entregada a la administración para de esta forma tener control, tanto en el parqueadero de visitantes como en las zonas comunes del Condominio. (La lista de invitados debe entregarse el día hábil anterior a la realización del evento en la oficina de la administración dentro del horario de atención, si para el cierre de la oficina este documento no se halla en esta dependencia no se autoriza la entrega del salón social (Kiosco) y el evento por tanto se cancelara sin que medie responsabilidad alguna de la administración).

e. La entrada y salida de los invitados debe estar monitoreada por los vigilantes, para evitar que aquellos que no son residentes deambulen por todo el Condominio. El alquiler del salón social (Kiosco) no permite el uso de las áreas comunes como plazoletas, parques, canchas entre otros.

f. La persona encargada del alquiler del salón social (Kiosco) debe permanecer en el salón hasta la finalización del evento.

h. El salón social (Kiosco) solo está destinado para reuniones de carácter social propio de las actividades familiares y no para expender licor.

Artículo 39. ALQUILER DE OTRAS ZONAS COMUNES. a. Para el uso de las demás zonas comunes: canchas, etc., existirá una planilla en la que se indicarán las horas y fechas de uso permitido. El residente inscribirá su nombre y los datos de todas las personas que realizaran el uso aclarando quiénes son residentes y quiénes visitantes. Estos datos incluyen: número de cédula, indicación de su afiliación a la EPS o seguro de y número de casa para hacer la reserva. Quien suministre información falsa será sancionado por la Administración y el Consejo. Los nombres de las personas que no fueron suministrados en los datos de cada casa como propietarios o residentes serán considerados como visitantes. El residente o propietario deberá firmar en la planilla la hora de ingreso y la hora de salida de la zona común y deberá respetar los horarios establecidos.

Se dejará en calidad de depósito el valor equivalente a una cuota de administración, con el fin de cubrir los posibles daños o la pérdida de los elementos inventariados, no obstante si el daño supera este valor, la diferencia será trasladada formalmente en el recibo de administración.

b. Todo residente y/o visitante, antes de hacer uso de las zonas comunes, deberá inspeccionar el área y elementos a usar para informar a la administración o al área de seguridad del edificio si detecta alguna anomalía o mal estado, quienes dejaran constancia del reporte.

TÍTULO III.

REGLAMENTACIÓN ESPECIAL

Artículo 40. JARDINES. Los jardines del Condominio forman parte de las áreas comunes y cumplen una función esencial en la salud humana y en la calidad de los ambientes construidos. Por tanto, su protección debe ser de interés general. Al respecto, debemos observar los siguientes comportamientos:

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

Artículo 41. PARQUEADERO. Para el parqueo, acceso y salida de los vehículos automotores, y motocicletas se establece lo siguiente:

- a. El uso de los parqueaderos privados será únicamente para los vehículos de los propietarios o arrendatarios del Condominio.
- b. Es de completa responsabilidad del propietario garantizar el oportuno registro de los vehículos asociados a su(s) parqueadero(s).
- c. Se seguirán las instrucciones que para acceso y uso de parqueos comunes determine el Consejo de Administración y de acuerdo al sistema de control de acceso y en consonancia con el esquema de seguridad.
- d. El uso de los parqueaderos privados es exclusivo del propietario o el residente, así como de los visitantes a quienes ellos autoricen el ingreso y a su vez el uso de su espacio privado.
- e. Los parqueaderos son de uso privado de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a las que se han asignado, por lo que cada quien debe ocupar el lugar que le corresponde a su unidad.
- i. El vigilante no permitirá utilizar el parqueadero a personas distintas de las que tienen derecho a ello, sin la autorización escrita del propietario.
- j. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, distinto del necesario para desvararlos.
- k. Queda prohibido lavar los vehículos dentro de la copropiedad.
- l. Se amonestará verbalmente a los propietarios de los vehículos que no usen silenciador, a los que irrespeten a los vecinos poniendo el radio a alto volumen, a los que transiten sin luces dentro del Condominio, o lo hagan a más de 10 kilómetros por hora. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual o en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- m. Se sancionará a los propietarios cuyos vehículos presenten fugas de aceite que deterioren el asfalto y de las zonas comunes.

n. Queda prohibido estacionar motos o bicicletas en las zonas de circulación o en las asignadas a los vehículos automotores cuando el tamaño del parqueadero sea insuficiente y se sobrepasen los límites de estacionamiento.

o. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración, salvo fuerza mayor o caso fortuito. En todo caso no se deben invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

p. El copropietario o residente debe informar por escrito a la Administración, el cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo de cada unidad, precisando el número de placa, la marca y el color del vehículo.

q. En los parqueaderos y zonas de circulación queda prohibido dejar muebles, electrodomésticos, máquinas, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes o materiales inflamables y explosivos.

r. El daño causado a cualquier vehículo debe ser reportado inmediatamente a la Administración. La copropiedad no asume responsabilidad por estos daños.

s. En caso de accidente, los daños que se presenten serán asumidos directamente por los residentes, padres o acudientes del infractor.

t. En todo caso y sin excepción, las zonas de parqueo no podrán destinarse a otros propósitos. Se prohíbe utilizarlas, como zonas de juego infantil o prácticas deportivas (montar bicicleta, patinar, etc.).

Parágrafo 1°. En caso de daño ocasionado a un vehículo por la imprudencia de un menor, las sanciones y multas deben ser canceladas por sus padres. Si el daño es ocasionado por una persona mayor, ésta será responsable y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Parágrafo 2°. Para todos los efectos, este manual considera que la moto es un vehículo automotor.

Artículo 42. ZONA DE PARQUEO DE VISITANTES. La zona de parqueo para visitantes es exclusiva para tal fin. Está prohibido emplear para uso propio las zonas comunes del Condominio como los parqueaderos de visitantes. En caso de reincidencia en este punto la Administración está autorizada para solicitar el retiro mediante grúa del vehículo y ubicarlo en las bahías de la zona externa de la copropiedad.

Artículo 43. VEHÍCULOS DE VISITANTES. El visitante debe anunciarse en la portería del Condominio y una vez haya sido identificado plenamente y su ingreso haya sido autorizado, deberá seguir los parámetros que se señalen para su permanencia, que pueden ser, entre otros, la entrega de un documento con foto. Estos requisitos se determinarán por las condiciones tecnológicas con las que cuente la copropiedad, los señalará el Consejo de Administración y se comunicarán con un aviso en la portería.

Artículo 44. REVISIÓN DE VEHÍCULOS DE VISITANTES. El personal de vigilancia revisará los vehículos de visitantes que entren al Condominio y se cerciorará de su estado general, sin obstaculizar el ingreso de otros vehículos. Dejará constancia si al vehículo le falta el radio, alguna farola, espejo, etc.

Artículo 45. MASCOTAS. La tenencia de animales domésticos es permitida en razón al ejercicio de los derechos fundamentales del propietario de la mascota, pero éste debe respetar los derechos de los demás residentes y observar las normas que regulan la materia en concordancia con el Código Nacional de Policía.

a. Las condiciones de alojamiento exigen un ambiente higiénico y sano. Los alimentos y la custodia deben ser adecuados para que no se presente ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos o visitantes, y para el bienestar del propio animal.

b. El desaseo producto de los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes, así como los ladridos y ruidos que sean contrarios a la tranquilidad, supondrán para el propietario del animal la aplicación de sanciones previstas en este Manual de Convivencia. En caso de molestias reportadas a la Administración o de reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en este Manual o las legales y policivas pertinentes.

c. Los caninos potencialmente peligrosos deben usar bozal siempre que estén en las zonas comunes de la copropiedad.

d. Son ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos así señalados en la Ley.

e. Los dueños de las mascotas responderán si estas hacen sus necesidades fisiológicas en las zonas de desplazamiento establecidas del Condominio. En caso que esto suceda, los vigilantes o cualquier persona que advierta la anomalía, avisará a la Administración para que sea aplicada la sanción correspondiente, que se cobrará con la cuota de administración del siguiente mes.

f. El propietario de la mascota responderá por las lesiones, daños o perjuicios que ocasione, ya sea a las personas o a los bienes comunes.

g. Es responsabilidad del propietario asegurarse que su mascota se encuentre en perfectas condiciones de salud y que sus vacunas estén al día. Los propietarios deben entregar copia de los certificados de vacunación a la Administración, que llevará el registro correspondiente, de lo contrario la mascota no podrá movilizarse en las zonas establecidas la interior del Condominio, esto podrá ser verificado por cualesquiera de las personas de seguridad, administración, Consejo de Administración o Comité de Convivencia.

h. Cuando las mascotas se encuentren enfermas o heridas, los propietarios o tenedores deben llevarlas al veterinario de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.

i. No dejar mascotas solas en las casas bajo ninguna circunstancia por periodos de ocho (8) horas o más, de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.

j. Los dueños o tenedores de mascotas deben recoger y depositar los excrementos solo en los recipientes destinados para ello.

k. Queda prohibido que las mascotas entren a las áreas que no están asignadas para ellas en la copropiedad, salvo las que acompañen a personas en condición de discapacidad, que requieran de la compañía de la mascota.

l. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en las que no están autorizadas.

m. Las mascotas que ingresen con visitantes deberán ingresar con sus respectivos cuidadores.

Parágrafo 1°. El propietario de una mascota (animal doméstico) debe tomar las medidas y precauciones necesarias para evitar que se vulneren los derechos de los residentes del Condominio y de quienes puedan verse afectados por la agresión de ésta y será responsable por los daños y perjuicios que puedan causar a las cosas o a las personas.

Parágrafo 2°. Si la conducta de una mascota transgrede este artículo y es reiterada, a su dueño se le conminará para que la retire del Condominio para el bien de la comunidad, sin perjuicio de las acciones legales que puedan adoptarse.

Artículo 46. MANEJO DE BASURAS: Las basuras se deben depositar en las canastas dispuestas para tal fin, en bolsas resistentes y medianas de polietileno, debidamente cerradas, para evitar malos olores cuando se trata de material orgánico (no reciclable) y en los contenedores de reciclaje cuando se trate de este tipo de material y debidamente seleccionado.

Asimismo: a. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a las unidades privadas o en las áreas comunes.

b. Los residentes están en la obligación de acatar las normas sobre disposición de basuras según los planes de reciclaje que adopte la copropiedad conforme a lo señalado por el comité de convivencia que realizará jornadas informativas para dar a conocerlos.

d. Atender las recomendaciones del Cuerpo Oficial de Bomberos en materia de prevención y seguridad para el manejo de los desechos, de productos químicos y materiales inflamables.

e. Al hacer aseo de la casa, barrer y lavar hacia adentro, para no ensuciar las áreas comunes.

Artículo 47. DEUDORES MOROSOS. Los nombres de los deudores morosos de la copropiedad podrán incluirse en listados que se fijarán en lugares visibles del Condominio, acorde con lo que sobre la materia dispone la Ley. Se considera moroso el propietario o residente que adeude dos o más cuotas de administración. Para el cobro de los intereses de mora véase el artículo 55 de la Ley en mención.

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

TÍTULO IV.

CAPÍTULO I. DEL ADMINISTRADOR

Artículo 48. DEFINICIÓN: El administrador es el representante legal de la persona jurídica y tiene a su cargo la Administración del CONDOMINIO, nombrado por el Consejo de Administración.

Artículo 49. FUNCIONES: Además de las previstas en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y demás descritas en este manual y para efectos de dar cumplimiento al mismo debe:

a. Atender la correspondencia y solicitudes relativas a los conflictos de convivencia, hallazgos del personal de vigilancia, cumplimiento de las normas de convivencia y demás requerimientos sobre este particular,

- b. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
- c. Notificar a los residentes la infracción de los deberes o la ocurrencia de actos descritos en este manual como prohibido, haciendo las salvedades de las posibles sanciones y llevando el registro sobre las reincidencias.
- d. Convocar al Comité de Convivencia y realizar las acciones que el comité considere pertinentes y que estén a su cargo.
- e. Poner en conocimiento del Consejo de Administración de las actividades contrarias a este manual y que impliquen el inicio de las acciones pertinentes.
- f. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- g. Informar a los propietarios de las medidas sancionatorias que se hayan impuesto a los ocupantes de su inmueble, a cualquier título, por infringir las normas.
- h. Las demás que dispongan el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

CAPITULO II. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 50. COMITÉ DE CONVIVENCIA. Es el equipo humano encargado de dirimir de manera armónica y pacífica las controversias que surjan de la vida en comunidad y que se presenten entre los propietarios, tenedores u ocupantes del Condominio, o entre ellos y el administrador. De no llegar a soluciones alternativas para resolver las controversias estará encargado de remitir el caso con su concepto al Consejo de Administración para que proceda con las acciones a las que haya lugar. Así mismo es un órgano consultivo para la definición de políticas encaminadas a la sana convivencia.

Artículo 51. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité desarrollará las siguientes funciones:

1. Resolver de manera concertada las diferencias que surjan con los residentes del Condominio y mantener la armonía dentro del mismo; es decir, atender las conciliaciones, estudiar los hechos denunciados como generadores de perturbación y decidir sobre los mismos.
2. Presentar fórmulas conciliatorias, orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida comunitaria entre los propietarios, residentes o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador o el Consejo de Administración, con el propósito de fortalecer las relaciones de vecindad.
3. Facilitar el diálogo de las partes en conflicto, en forma sistemática y estratégica, para optimizar resultados.

4. Explorar alternativas para la solución de conflictos, en comunidad, y decidir sobre las acciones a seguir.

5. Con el apoyo de la Administración, tomar las decisiones necesarias para el buen funcionamiento del Condominio en materia de convivencia.

6. Con el apoyo de la Administración, crear estrategias de comunicación que permitan la divulgación de los valores éticos, para lograr una mejor convivencia con respeto, tolerancia y armonía.

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

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

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

Artículo 52. INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité se integrará de acuerdo a lo descrito en la Ley. No podrá ser postulado como miembro del Comité de Convivencia el propietario o arrendatario que se encuentre en mora por concepto de obligaciones de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o de una cuota extraordinaria aprobada por la asamblea general, o de sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito esencial para desempeñar el cargo, ser persona cumplidora de las obligaciones de naturaleza no pecuniarias. Tampoco podrá ser postulada como miembro, aquella persona que sea arrendataria o propietaria, que no viva en el Condominio durante el periodo activo del Comité de Convivencia al que se postule.

Artículo 53. PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cualquier propietario, residente o tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario del cual sea parte o por el que se vea afectado. Para tal efecto, la persona interesada presentará un escrito en la oficina de la administración, en la página web, por mensaje interno en las redes sociales del Condominio o al correo habilitado para el uso exclusivo del Comité la solicitud de intervención la que exponga de manera clara y completa los hechos motivo del conflicto. Recibida la solicitud la Administración informará al presidente del comité quien informará a los demás miembros y se convocará a reunión en la fecha y hora programada por la administración para analizar si el conflicto se ha presentado con ocasión de la vida comunitaria del Condominio. Solamente tendrán respuesta los reclamos relacionados con el uso y disfrute de la propiedad horizontal. En caso de que el conflicto sea de otra naturaleza, el Comité de Convivencia le enviará una comunicación escrita al solicitante, informándole esta situación y le recomendará el procedimiento que debe seguir.

CAPÍTULO III - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 54. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Es el órgano de control delegado por la Asamblea de Copropietarios para imponer las sanciones a las que haya lugar por la infracción de las normas propias de propiedad horizontal, el reglamento y el manual. Se elige según el procedimiento descrito en el reglamento de propiedad horizontal y se rige según su manual interno.

Artículo 55. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Además de las previstas en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y demás descritas en este manual y para efectos dar cumplimiento al mismo debe:

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

TITULO V.

CAPITULO I. DE LAS FALTAS

Artículo 56. Faltas leve. Se consideran faltas leves aquellas que aunque contravienen los deberes propios de los miembros de la comunidad no generan un peligro o daño, que impliquen afectación a la salubridad o a la seguridad ni generan efectos permanentes para la copropiedad o para los demás habitantes, que se pueden conocer por los medios de seguridad o por la queja de otros vecinos y sean de fácil solución con la corrección de la conducta previo llamado de atención. Por ejemplo: Colgar la ropa en ventanas y balcones, Dejar a las mascotas solas por períodos de más de ocho (8) horas, Parquear en zona de visitantes los vehículos propios.

Artículo 57. Faltas graves. Se consideran faltas graves aquellas que contravienen los deberes propios de los miembros de la comunidad y generan peligro o daño, que implica afectación a la salubridad, la tranquilidad y la seguridad, generando efectos para la copropiedad y/o para los demás habitantes sin que estos sean permanentes.

Artículo 58. Falta gravísima. Se considera falta gravísima toda aquella que sea tipificada como delito en el código penal, las que impliquen peligro o daño, atenten contra la salubridad de manera permanente, desconozcan la naturaleza del condominio, generen peligro de incendio, colapso u obstruyan los dispositivos de seguridad y emergencia implementados.

CAPÍTULO II - MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES

Artículo 59. MEDIDAS CORRECTIVAS. Son aquellas recomendaciones que se hacen a los residentes para que adecuen su conducta a las normas de este manual. La administración es el ente encargado de ejecutar las medidas correctivas. El Comité de Convivencia emitirá concepto de las posibles sanciones por faltas graves y gravísimas. El Consejo de Administración de imponer las sanciones. La sanción impuesta se ejecutará por el administrador, quien la relacionará claramente y en rubro independiente en la cuenta de cobro correspondiente cuando de multa se trate.

Artículo 60. INICIO DEL TRÁMITE SANCIONATORIO. La administración puede solicitar el inicio del trámite sancionatorio al ente encargado de oficio o a petición de parte. Todo residente o propietario de bienes privados, o miembro del equipo de administración, podrá solicitar por escrito al Consejo de Administración que se inicie el trámite sancionatorio contra cualquier residente o propietario de bienes privados por el incumplimiento del reglamento de convivencia y uso de áreas comunes. Al efecto se observará lo siguiente:

1. Incluir la relación detallada de los hechos que la motivan, con indicación de las personas involucradas en los mismos.
2. Debe hacer referencia de los medios probatorios en los que funda su dicho.

Artículo 61. DE LA SANCIÓN APLICABLE: Las sanciones aplicables dentro de esta normatividad son: la multa, la publicación en cartelera, la restricción de uso y goce de bienes comunes no esenciales.

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

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

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

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

Artículo 62. DE LAS SANCIONES INMEDIATAS: Se entiende como sanción inmediata la aplicación de la multa a quien previa medida correctiva de la Administración por una falta leve no adecue su comportamiento y lo realice nuevamente, así como: Multa por inasistencia a las asambleas. La inasistencia a una asamblea general ordinaria, o extraordinaria, de propietarios se sancionará con

multa automática equivalente al valor de una cuota de administración mensual vigente. A estos efectos se llevará un registro riguroso de los asistentes a las asambleas. La multa automática se facturará, junto con el cobro de la cuota de administración. Para tales efectos se especificará en el cobro el concepto "multa".

Artículo 63. PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES INMEDIATAS. El Consejo de Administración recibirá el informe de la Administración -que debe estar acompañado de una prueba sumaria, como documento (fotografía, bitácora de vigilancia, queja formal, etc.), testimonios, u otros-, así como la comunicación donde se solicita la medida correctiva. El Consejo estudiará si es causa suficiente para la imposición de sanción; en caso de que encuentren mérito, se informará mediante comunicación escrita al residente, con copia al propietario en el caso de arrendamiento, donde se indique en qué fecha se hará el cobro de la multa. El copropietario sólo podrá interponer el recurso de reposición ante el Consejo de Administración, y será excusable por caso fortuito o fuerza mayor, debidamente probados.

Artículo 64. PROCEDIMIENTO PARA APLICAR LA SANCIÓN. El procedimiento para imponer las sanciones será el siguiente:

1. De la solicitud de inicio del trámite el Consejo de Administración enviará copia al residente o propietario de bienes privados presuntamente responsable.
2. Correrá traslado al Comité de Convivencia para que se procure una solución amigable del conflicto cuando se trate de un caso entre dos o más residentes y/o propietarios y/o la Administración, para la búsqueda de esta solución alternativa tendrán un período máximo de un (1) mes prorrogable hasta en un (1) mes adicional por solicitud del Comité cuando así lo considere. De este trámite el Comité de Convivencia entregará un informe sobre el mecanismo, de ser fallido se continuará con el proceso.
3. Cuando el Comité haya realizado el proceso de descargos de las partes rendirá informe al Consejo motivando la imposición de la sanción o terminando el trámite. De no haber precedido la intervención del Comité, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes se citará al implicado para oír sus descargos. De lo expresado en dicha audiencia, se dejará constancia mediante acta.
4. El Consejo de Administración dispondrá de ocho días más para verificar los hechos en que se fundamenta la solicitud de iniciación del trámite sancionatorio y los hechos alegados por el residente o propietario de bienes privados.
5. Trascurrido este plazo, el Consejo de Administración luego de valorar las circunstancias del acto, la posible imprudencia o negligencia en que se haya incurrido, así como las circunstancias atenuantes, decidirá por mayoría cualificada. De la reunión en la que se decida se elevará la correspondiente acta que firmarán todos los que en ella intervengan.
6. El Consejo de Administración, con fundamento en lo anterior y respetando el debido proceso, impondrá la respectiva sanción.
7. Notificado el residente, este dispondrá de tres días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración y el Consejo dispondrá de ocho días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por mayoría simple.

8. Cuando la sanción consista en multa, se le facturará en el siguiente período junto con las demás deudas que el sancionado tenga con la Administración. Si después de tres meses la persona sancionada no ha pagado, se cobrará por vía judicial.

9. La imposición de toda sanción por el Consejo de Administración debe estar suficientemente motivada.

10. Si el infractor reincide, se interpondrá querrela policiva.

Parágrafo 1°. Si por fuerza mayor o por cualquier otra razón el Comité de Convivencia se hubiere desintegrado o no pudiere sesionar oportunamente, a estos efectos hará sus veces el Consejo de Administración.

Parágrafo 2°. Los términos descritos en el presente artículo no son preclusivos, en el caso de no poder dar cumplimiento a los mismos se dejará constancia de las circunstancias y se ampliará el término hasta por lo menos quince (15) días hábiles, en el entendido que los miembros del Consejo no cumplen labores exclusivas para la copropiedad.

Artículo 65. TASACIÓN DE LAS MULTAS. El Consejo de Administración, de manera motivada en la decisión, tasará las multas con base en los siguientes parámetros:

1. Un análisis de peligrosidad de la conducta.
2. El número de personas afectadas.
3. El comportamiento social del infractor.
4. Las decisiones previas en casos análogos o similares. La imposición de multa requiere la mayoría cualificada del Consejo de Administración. La multa no podrá ser mayor a tres (3) veces el valor de las expensas mensuales comunes, ni menor al diez (10%) de un salario mínimo mensual legal vigente.

Artículo 66. REINCIDENCIA. La reincidencia en la falta leve constituye falta grave y en la falta grave constituye falta gravísima. En este caso se impondrán multas hasta por cinco (5) veces el valor de las expensas mensuales comunes. En el caso de arrendatario reincidente en falta grave se le solicitará al propietario de la unidad privada que se aplique la cláusula de terminación unilateral del contrato, sin perjuicio de las sanciones imponibles al propietario. Pero si el reincidente es un propietario y luego de observarse el procedimiento que ha quedado descrito en las normas anteriores, no se corrige la situación, la Administración presentará la queja correspondiente a la autoridad policiva o judicial competente.

Artículo 67. OTRAS SANCIONES. Interés moratorio a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o la aplicable en materia de propiedad horizontal cuando se incumplen las obligaciones pecuniarias.

Artículo 68. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador será responsable de hacer efectivas las sanciones que se impongan, y podrá acudir a la a la autoridad policiva competente, si fuere el caso.

Artículo 69. DE LA REVOCATORIA DE LAS SANCIONES. La acción revocatoria procederá cuando se demuestre que los hechos no han ocurrido, o porque se establezca que el propietario o residente cometió la falta en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito.

Artículo 70. OBLIGATORIEDAD. Las normas establecidas en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y en este Manual de Convivencia CONDOMINIO CABOVERDE PRAIA PROPIEDAD HORIZONTAL, es de obligatorio cumplimiento para todos los residentes, visitantes y propietarios.

Artículo 71. VIGENCIA Y DEROGATORIA. Este manual rige a partir del XX de XXX de dos mil diecisiete y solo se puede modificar mediante asamblea general de copropietarios, con el voto de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los propietarios.