



**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.**

PRESENTACIÓN:

- MANUAL DE CONVIVENCIA
- CONSIDERANDO
- RESUELVE
- INTERPRETACION
- OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS
- CONFORMACION DE LA CONJUNTO

CAPÍTULOS:

CAPITULO I. OBJETIVO GENERAL	2
CAPITULO II. OBJETIVOS ESPECIFICOS	2
CAPITULO III. NATURALEZA Y DOMICILIO	3
CAPITULO IV. RECURSOS Y PATRIMONIO	3
CAPITULO V. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES	3
CAPITULO VI. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	5
CAPITULO VII. DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.....	6
CAPITULO VIII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	6
CAPITULO IX. MECANISMOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	7
CAPITULO X: CONDUCTAS OBJETO DE SANCION.....	7
CAPITULO XI. SANCIONES.....	9
CAPITULO XII. PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER LAS SANCIONES.....	10
CAPITULO XIII: EJECUCION DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS	11
CAPITULO XIV: SEGURIDAD	11
CAPITULO XV: PARQUEADEROS, VEHICULOS y BIENES COMUNES.....	12
CAPITULO XVI: DAÑOS OCASIONADOS POR VEHICULOS A BIENES DE USO COMUN O TERCEROS	13
CAPITULO XVII: MUDANZAS.....	13
CAPITULO XVIII: ASEO AREAS COMUNES, CUARTO DE BASURAS Y SEPARACIÓN DE RESIDUOS EN LA FUENTE (RECICLAJE).....	13
CAPITULO XIX: TENENCIA DE MASCOTAS.	14
CAPITULO XX. USO DE LAS ZONAS HUMEDAS, PISCINA Y SALON DE LA PISCINA.....	15
CAPITULO XXI: ZONA DE ASADORES Y PARRILLAS.	17
CAPITULO XXII: CANCHA MULTIPLE.....	17
CAPITULO XXIII: SALON SOCIAL – SALON AREA DE PISCINAS ZONAS HUMEDAS	18
CAPITULO XXIV. ZONA DE JUEGOS INFANTILES, GIMNASIO Y AREA DE CANINOS	19
CAPITULO XXV. ZONAS SOCIALES	19
CAPITULO XXVI. DE LOS BIENES DE USO COMUN	20
CAPITULO XXVII. DE LOS ARRENDATARIOS	21
CAPITULO XXVIII. VISITANTES, SERVICIO DOMESTICO, DOMICILIARIOS, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCION DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA.	21
CAPITULO XXIX. DESCANSO Y TRANQUILIDAD	21
CAPITULO XXX. SANCIONES PARA REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL (ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS)	21
CAPITULO XXXI. ANEXO 01 - TIPOLOGIA DE SANCIONES Y VALORES PECUNIARIOS	23



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

CUALQUIER MODIFICACIÓN EN SU ARTICULADO DEBE SER APROBADO POR ASAMBLEA

MANUAL DE CONVIVENCIA

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento para todos los residentes de las unidades privadas o apartamentos del Conjunto Residencial SACROMONTE, en armonía con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, por consiguiente, el Consejo de Administración de esta copropiedad, en ejercicio de sus facultades legales, estatutarias.

CONSIDERANDO:

Que es su deber, como lo dispone la Ley, adoptar las normas y señalar los procedimientos, contando con pautas y con criterios de democracia y de disciplina social que regulen las actuaciones del personal del Conjunto

RESUELVE:

Elaborar y aprobar el Manual de Convivencia, en concordancia con las normas, los estatutos y los principios a los cuales debe sujetarse tanto el Consejo de Administración, como cada uno de los propietarios, residentes, tenedores y visitantes del Conjunto. Además, contar con un instrumento legal debidamente aprobado, para que por medio de este, toda la comunidad conozca los principios de convivencia, deberes, derechos, prohibiciones y conductas objeto de sanción.

INTERPRETACIÓN

El presente Manual tiene como objeto garantizar los derechos y deberes de todos los residentes del Conjunto Residencial SACROMONTE, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia, que es la acción de "vivir en compañía" de otro u otros armónicamente, entendiéndose que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés, se interpretará de conformidad con las normas legales y estatutarias que sean de aplicación y atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad. Correspondiendo al Consejo de Administración la facultad de resolver las dudas interpretativas que pudiere suscitarse en su aplicación.

OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS

Las normas contenidas en el presente Manual obligan no solo a los actuales propietarios sino también a los futuros adquirentes a cualquier título, de derechos reales en el CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE y a quienes usen o disfruten de sus bienes de dominio exclusivo o privado bien sea a título de arrendatarios, comodatarios o a cualquiera otro consagrado en la Ley. Dichas normas se entenderán incorporadas en toda enajenación o transferencia de dominio, sobre los bienes de dominio exclusivo o particular, bien sea por actos o contratos entre vivos como por causa de muerte, en los gravámenes reales que sobre ellos se constituyan, como también en aquellos actos o contratos que impliquen tenencia, uso o goce de los mismos. Este Manual regula y precisa los derechos y obligaciones de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE, según la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y las demás disposiciones legales aplicables a la materia, adicionalmente en algunos articulados y disposiciones que se adoptan en el mismo, están soportadas en el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia según Ley 1801 de 2016.

En el presente reglamento se entiende incluido el manual de protección de datos y el sistema de gestión y seguridad en el trabajo.

CONFORMACIÓN DEL CONJUNTO

El CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE está concebida como una sola unidad urbanística y arquitectónica. Está conformada por 320 unidades privadas destinadas a vivienda, distribuidas en las agrupaciones 1 y 2; cada agrupación cuenta con 2 torres. Las torres se denominan Torre 1, Torre 2, Torre 3 y Torre 4. La Torre 1 y la Torre 4 tienen 21 pisos y 84 apartamentos cada una; y la Torre 2 y la Torre 3 tienen 19 pisos y 76 apartamentos cada una. De igual forma, tiene un total de 395 lugares para estacionamiento vehicular, de los cuales 331 parqueaderos son unidades privadas y 64 son parqueaderos comunes para visitantes. Contiene bienes comunes de uso exclusivo: Las terrazas de los 16 apartamentos ubicados en primer piso de cada una de las 11 torres que conforman el conjunto y que están denominadas como Torre 1, Torre 2, Torre 3, Torre 4. A Estos predios les corresponde los números de matrícula inmobiliaria de la 300-392862 (matriz) y se abrieron las matrículas 300-397915 a la 300-398564. Y hace parte de la cédula catastral 010101540017000

La circulación horizontal dentro del Conjunto se realiza a través de andenes y senderos peatonales y vías vehiculares. La circulación vertical para acceder a los distintos apartamentos se realiza a través de escaleras y ascensores.

CAPITULO I. OBJETIVO GENERAL

El manual de convivencia es una herramienta utilizada por el Consejo de Administración, Administrador(a), Comité de Convivencia, propietarios, tenedores a cualquier título y demás funcionarios que estén vinculados con esta copropiedad, el cual contendrá las normas básicas y reglamentarias que se deben cumplir, así como los procedimientos y las sanciones que deben seguirse.

CAPITULO II. OBJETIVOS ESPECIFICOS

El Conjunto Residencial SACROMONTE-Propiedad Horizontal, tendrá como objetivos:

1.- Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios, tenedores a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

- 2.- Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demandan los servicios de administración del Conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Estatuto.
- 3.- Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento de las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, en el presente estatuto y las normas que en adelante se establezcan legalmente (Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia).
- 4.- Solicitar la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

CAPITULO III. NATURALEZA Y DOMICILIO

ARTÍCULO 1. El Conjunto Residencial SACROMONTE, Propiedad Horizontal, es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con **Personería Jurídica Resolución No. PH-009 15 Febrero de 2016** de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

ARTICULO 2. El Conjunto Residencial SACROMONTE Propiedad Horizontal, tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar e invertir dineros en el bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

ARTICULO 3. El domicilio legal del Conjunto Residencial SACROMONTE Propiedad Horizontal es la Carrera 8ª 12 -05, del municipio de Floridablanca y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio 19 de 2002, Código Civil, Código de Policía Municipal y Departamental, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente estatuto y demás normas legales sobre la materia.

CAPITULO IV. RECURSOS Y PATRIMONIO

ARTICULO 4. Los recursos del Conjunto Residencial SACROMONTE Propiedad Horizontal, provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

No obstante lo anterior y conforme al Decreto 1060 del 31 de Marzo de 2009 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Rural, debe entenderse que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

ARTICULO 5. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación de la Conjunto, lo anterior, con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

ARTICULO 6. El patrimonio del conjunto, lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

CAPITULO V. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos los residentes.

ARTICULO 7. Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de apartamentos y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.

ARTICULO 8. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios para el ejercicio complementario de sus prerrogativas como dueño de apartamento, salvo las zonas sociales sobre las cuales se tendrá un uso reglamentado, contemplado en el presente manual.

ARTICULO 9. Es función prioritaria de la comunidad participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, conocer, cumplir, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener el sitio de su vivienda en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

ARTICULO 10. Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días deberán ser informadas por escrito a la administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble y parqueadero. Asimismo, deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia. (Según formato suministrado por la Administración).

ARTICULO 11. El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto.

******Todo copropietario y/o residente se hará responsable por los daños que cause él, su núcleo familiar, visitantes, empleados, huéspedes, mascotas y/o contratistas a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al propietario y/o residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el propietario y/o residente al autorizar el ingreso o permanencia de cualquiera de las partes enunciadas, es responsable ante el Edificio de su



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

comportamiento debiéndose someter a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 12. Todos los apartamentos del Conjunto Residencial SACROMONTE, se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para usos distintos, bajo ningún concepto. Asimismo, es un deber de sus propietarios mantener actualizada la base de datos de la copropiedad sobre el grupo familiar que reside en la unidad privada.

ARTICULO 13. Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

ARTICULO 14. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el reglamento de propiedad horizontal, son también obligaciones de los propietarios del conjunto las siguientes:

Los copropietarios y todas las personas que ocupen las unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación, (Título III - Del derecho de las personas a la seguridad y a la de sus bienes – Capítulo I – Artículo 27 del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia).

Queda expresamente **prohibido** como contrario a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes de dominio exclusivo:

- a) Obstruir las zonas de circulación de peatones y vehículos, puertas, Halls, pasillos, escaleras y demás áreas que sirven de circulación, de manera que dificulte el tránsito de personas y vehículos.
- b) Darle a su unidad de dominio exclusivo una destinación distinta a la prevista en el presente reglamento o contraria a la ley.
- c) Establecer en los apartamentos y en las zonas comunes ventas y/o negocios con atención al público.
- d) Ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de la Conjunto.
- e) Embragarse y producir hechos bochornosos en las zonas comunes o al interior de la unidad privada que afecten la tranquilidad de los habitantes del Conjunto.
- f) Queda absolutamente prohibido el consumo de bebidas embriagantes o drogas psicodépendientes, en las áreas de piscina, recreación, y demás zonas comunes, los malos modales que incomoden y rompan la armonía de los habitantes del Conjunto.
- g) Alquilar el apartamento por días a terceras personas sin contar con el debido permiso y documentación que se requiere expedido por el Ministerio de Turismo.

En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven OBLIGACIONES DE NO HACER:

A) Con relación a las unidades privadas, las siguientes actividades **no se pueden hacer**:

- 1. Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
- 2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades.
- 3. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. (Título III - Del derecho de las personas a la seguridad y a la de sus bienes – Capítulo III – Artículo 30 del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia).
- 4. Realizar obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad estructural, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
- 5. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
- 6. Tener en los apartamentos cualquier clase de animales que causen molestias o daños a los demás ocupantes del Conjunto, siempre y cuando estos no estén permitidos por el código departamental de policía o demás normas sobre tenencia de mascotas peligrosas conforme a la Ley 746 de 2002. (Título XIII – De relación con los animales – Capítulo II – Artículo 117 del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia).
- 7. Perturbar la tranquilidad de los copropietarios con ruidos o bullicios, o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. (Título IV – De la tranquilidad y relaciones respetuosas – Capítulo I – Artículo 33 del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia).

B) Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

- 1. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

2. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
3. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras, cambiar el tipo de ventanas, vidrios, puertas, o aumentar o disminuir el número de aquellos.
4. Instalar cualquier tipo de antenas parabólicas o de radio, radio-aficionado o radar, toda vez que éstas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas, además la ubicación de materas en pasillos o zonas comunes, la utilización de los parqueaderos como bodegas, instalación de parasoles en los balcones que afecten la estética de las fachadas en las diferentes torres salvo con el visto bueno de la Asamblea.
5. Instalar rejas de seguridad en las puertas y ventanas diferentes al diseño uniforme aprobado por el consejo de administración.
6. Sacudir alfombras o ropas en las ventanas y balcones o utilizarlas para asolear ropas o prendas.
7. Usar las zonas de parqueo como lugares de juegos infantiles, o tomarlos como bodegas de elementos diferentes a vehículos.
8. Ningún propietario podrá usar los parqueaderos de visitantes como lugar de estacionamiento definitivo o temporal sin previa autorización de la administración.

ARTICULO 15. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades o al conjunto y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión, presumiéndose la culpa en orden a la determinación de la responsabilidad civil que pueda aducirsele.

Para modificaciones o remodelaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1. Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Conjunto, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.
3. Informar de forma escrita a la Administración las obras proyectadas a realizar.
4. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios, de manera independiente. Cuando la modificación de la unidad privada lo requiera.

ARTICULO 16. Cumplir El Reglamento de Propiedad Horizontal y velar por la armónica y pacífica convivencia.

CAPITULO VI. DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 17. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2.001.

ARTICULO 18. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, con las limitaciones impuestas por la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 19. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

ARTICULO 20. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto, usar y disfrutar de las zonas húmedas; siempre que se encuentre al día con las obligaciones de cuotas ordinarias o extraordinarias aprobadas por la asamblea.

ARTICULO 21. Solicitar de los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

ARTICULO 22. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual convivencia.

ARTICULO 23. Solicitar a la administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación.

ARTICULO 24. Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento, en el horario hábil y los medios dispuestos para ello.

Establecer pautas para la comunicación con la administración, prohibiendo el uso de llamadas y mensajes fuera del horario laboral

ARTICULO 25. Hacer uso de los bienes y servicios comunes: parqueadero de visitantes, salón social, y demás cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

ARTICULO 26. Solicitar al administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás disposiciones sobre la materia



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

CAPITULO VII. DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 27. Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral Del Conjunto Residencial SACROMONTE Propiedad Horizontal, deberán cancelar las cuotas mensuales ordinarias de sostenimiento, dentro de los quince (15) primeros días calendarios de cada mes, en proporción a los coeficientes de copropiedad o tablas de pago de expensas señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Unidad residencial, basados en la ley 675 de Agosto de 2001. Una vez aprobada las mismas por la asamblea, la Administración y Consejo deberán presentarlas oficialmente en un cuadro resumen a la asamblea el mismo día de su aprobación.

ARTICULO 28. Las cuotas de que trata el artículo anterior que sean canceladas dentro de los quince (15) primeros días calendario de cada mes, tendrán un descuento por pronto pago equivalente al porcentaje que la asamblea apruebe, aplicable este sobre el valor de la cuota plena dentro de este término, después del dieciseisavo (16) día se cobrará la cuota plena sin ningún descuento. (El descuento por pronto pago se aplica solo a cuotas ordinarias y no extraordinarias).

ARTICULO 29. La mora en el pago de cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General y sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, causará intereses correspondientes a la tasa de interés moratorio decretados por la Superintendencia Bancaria.

ARTICULO 30. Cuando se trate de cuotas ordinarias, se cobrarán los intereses antes señalados después del mes vencido, para la extraordinaria, después de la fecha fijada para su pago por la Asamblea General de Propietarios, los intereses causados por mora en el pago de sanciones se harán exigibles a partir del mes siguiente de notificada la correspondiente sanción.

PARÁGRAFO: En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá como abono a la cuenta y se cargará contablemente en el siguiente orden, 1º. Intereses de mora, 2º. Cuotas extraordinarias, 3º Sanciones por inasistencias a asambleas. 4º. Capital en mora por concepto de cuotas ordinarias de administración.

ARTICULO 31. El representante legal del Conjunto, estará facultado para cobrar pre jurídico a morosos luego de un atraso de (2) dos cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial.

PARÁGRAFO 1. En cuanto a las cuotas de administración ordinaria o extraordinaria o cualquier otro monto causado y exigible al copropietario, se procederá al cobro jurídico cuando la mora exceda de tres (3) meses.

PARÁGRAFO 2. Los copropietarios que sean declarados en mora, tendrán como sanción la suspensión temporal del derecho a usar bienes y servicios de uso común no esenciales, hasta tanto no cancele la totalidad de la obligación y se dé cumplimiento estricto al acuerdo de pago suscrito.

PARÁGRAFO 3. La administración podrá efectuar Acuerdos de Pago, los cuales deberán realizarse por escrito y firmado por el propietario (s) del inmueble, en el evento de un incumplimiento del acuerdo, se iniciara el cobro jurídico inmediatamente.

CAPITULO VIII. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTICULO 32. Organismo conciliador de la propiedad horizontal. Este comité intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del comité de convivencia.

Quien pertenezca al comité de convivencia no puede ejercer al mismo tiempo, alguno de los cargos de Administrador, de consejero o de Revisor Fiscal

Cuando se trata de la administración, los administradores suelen estar expuestos a las gresiones físicas y verbales, y al igual que el Consejo, a enfrentar acciones judiciales por el cumplimiento de su labor por lo cual se debe tener en cuenta que:

1. Toda comunicación de tipo verbal o escrita, dirigida a la administración que reporte cualquier tipo de PQR, debe estar dirigida en el marco del respeto y asertividad, evitando cualquier tipo de maltrato físico o psicológico.
2. De evidenciarse maltrato físico, psicológico o acoso laboral, el administrador podrá elevar la queja al comité de convivencia y al consejo de administración para el debido proceso.
3. Si se evidencia maltrato físico o psicológico por parte del administrador hacia los usuarios, los usuarios deberán reportarlo al consejo de administración para que se tomen las medidas pertinentes.

ARTICULO 33. Las funciones del Comité de Convivencia son las siguientes:

1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, debido a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.
2. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el comité de convivencia intentará conciliación entre las partes y no hacer justicia por mano propia. (El Comité de Convivencia no sanciona, cualquier carácter de sanción será estudiada e impuestas por el Consejo de Administración)
3. Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.
4. Persuadir y capacitar para concienciar en cultura ciudadana.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

5. Recibir, estudiar y gestionar, todos los casos de controversia que la Administración, entre otros, les ponga en conocimiento para el manejo de la convivencia.
6. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia y la ley 675 del último año vigente.

CAPITULO IX. MECANISMOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTICULO 34. Para la resolución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados del Conjunto Residencial SACROMONTE propiedad horizontal y los órganos de control mencionados en los artículos precedentes y debido a la aplicación o interpretación de este manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a:

1.- Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité en donde su participación será ad-honorem.

2.- Mecanismos alternos de solución de conflictos: Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARAGRAFO 1. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un periodo de un (1) año y será integrado por un número igual o **superior a tres** copropietarios.

PARAGRAFO 2. En caso de que algún miembro del Comité de Convivencia elegido en la asamblea renuncie, este podrá ser convocado y seleccionado por el Consejo de Administración.

PARAGRAFO 3. El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá sancionar.

PARAGRAFO 4. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo se dará el trámite previsto en el Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO X: CONDUCTAS OBJETO DE SANCION

ACTIVIDADES OBJETOS DE SANCION

ARTICULO 35. INSALUBRES: Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción.

Para lo cual se registran las siguientes:

1. La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
2. Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
3. Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos y/o lixiviados en su recorrido.
4. Arrojar o depositar basuras fuera del cuarto de las basuras o mantenerlas en los pasillos o áreas comunes.
5. La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
6. Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas, no destinadas para tal fin.

Todas las demás señaladas en las disposiciones legales, como el Nuevo Código Nacional de la Policía y Convivencia en las que se contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o tenedores.

ARTICULO 36. INMORALES: Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, conductas como:

1. La prostitución en las unidades privadas.
2. El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
3. Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
4. El ejercicio de prácticas abortivas.
5. La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
6. El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
7. Transitar en paños menores en zonas comunes.
8. Realizar actos obscenos que afecten la moralidad de los copropietarios.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

9. Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
10. Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Nuevo Código Nacional de la Policía y Convivencia.

ARTICULO 37. INCOMODAS: Son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción:

1. La emisión de humo de cigarrillo, polvillo o de sustancias nocivas.
2. Quienes en horas de la noche y la madrugada ocasionen ruidos o vibraciones con taladros, aspiradoras, equipos de sonido, que perturbe el descanso y la tranquilidad de los residentes etc.
3. La limpieza de alfombras, secado de ropa en zonas comunes de uso no exclusivo o las fachadas de los balcones.
4. Las reuniones escandalosas.
5. A quienes usen automotores sin silenciador, motor sin filtro, o instalaciones eléctricas que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
6. A quien sin causa justificada accione campanas o alarmas de unidades privadas o automotores.
7. A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas parabólicas o aparatos transmisores de radio.
8. Juego de bicicleta, monopatín o similares, fútbol con balón duro, en las áreas no destinadas para dicha recreación.
9. Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.
10. Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
11. Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
12. Las actividades incómodas contrarias al uso y destino del apartamento.
13. Utilizar las ventanas, balcones o terrazas para colgar, zapatos, ropas, tapetes o materas o materiales que pongan en riesgo la seguridad de los copropietarios y la estética de la misma, etc.
14. Arrojar por los desagües telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
15. Obstruir las zonas de circulación de peatones en las diferentes Torres y vehículos en los respectivos Parquederos, Puertas, Halls, Pasillos, Escaleras y demás áreas que sirven de circulación, de manera que dificulte el tránsito de personas y vehículos.
16. Establecer en las Zonas Sociales y Comunes ventas o negocios de carácter privado
17. No se permite la tenencia de animales exóticos máxime cuando estos no estén permitidos por el código departamental de policía o demás normas sobre tenencia de mascotas peligrosas conforme a la Ley 746 de 2002.
18. Faltar al respeto a los porteros o personal de administración y de servicios generales. Después de ocurrido el hecho, el personal agredido dará aviso a la Administración
19. Usar el balcón de las unidades residenciales para realizar asados que puedan incomodar con el humo las demás residencias.
20. Usar el balcón o ventanas como zona de fumadores siempre y cuando este afecte con el humo las demás residencias.
21. Todas aquellas adicionales que se contemplen en el Nuevo Código Nacional de la Policía y Convivencia

ARTICULO 38. PELIGROSAS: Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas y serán objeto de sanción.

1. La tenencia de explosivos, combustibles, pólvora, y fuegos artificiales.
2. La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o Poseedores.
3. El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
4. Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad del Conjunto o contra los derechos de los demás.
5. Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
6. Ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad del conjunto residencial.
7. Todas las obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

particulares, se impondrá la respectiva sanción y adicionalmente el Propietario Infractor sufragará los gastos que se generen para arreglar los daños o dejar todo en su estado original.

8. Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores. y todas aquellas adicionales que se contemplen en el Nuevo Código Nacional de la Policía y Convivencia

ARTICULO 39. PROHIBIDAS: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el Código Penal, Nuevo Código Nacional de la Policía y Convivencia, manual de convivencia y el reglamento de la propiedad horizontal.

CAPITULO XI. SANCIONES

ARTÍCULO 40. FACULTAD DE SANCIONAR: Las sanciones serán impuestas por el Administrador y/o Consejo de Administración, de acuerdo con la falta y al informe emitida por el Comité de Convivencia. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia y Nuevo Código Nacional de la Policía y Convivencia, o demás normas que lo modifiquen o adicionen, siempre respetando el debido proceso, el derecho a la defensa, los derechos de contradicción e impugnación y demás derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de Colombia.

Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTICULO 41. SANCIONES Y DEPOSITOS.

Sanción: Consiste en la imposición de sanción económica, limitación al infractor y su nucleo del uso de zonas de goce. Las primeras serán cuantificada en salarios mínimos legales mensuales o diarios vigentes (SMMLV o SMDLV) a la fecha en que se adopte la medida, suma que se destinara a bien del conjunto con previa aprobación del Consejo de Administración. La Revisoría Fiscal o quien haga sus veces, será garante del cumplimiento de lo aquí preceptuado.

Deposito: Consiste en una suma determinada cuantificada en salarios mínimos legales mensuales o diarios vigentes (SMMLV o SMDLV) que deberán aportarlos propietarios y /o residentes a cualquier título en los eventos señalados en el presente Manual de Convivencia y reglamento de propiedad Horizontal. Esta suma de dinero es reembolsable, excepto en los casos que se requiera resarcir perjuicios o cubrir costos de daños causados.

Parágrafo 1.: En ningún caso las sanciones pecuniarias que se impongan con ocasión de hechos o conductas imputables a los residentes y/o copropietarios, podrán ser sufragadas con recursos de la Administración, independientemente que la sanción provenga del órgano interno competente o del ente estatal a que corresponda la vigilancia y control del Conjunto.

Parágrafo 2: Las sanciones pecuniarias, deberán ser canceladas directamente a la cuenta creada por la administración en forma independiente de la cuota de Administración dentro de los diez (10) días siguientes de haber quedado en firme la resolución que las impone. De no ser cancelada durante el término previsto, la Administración procederá a incluirlo dentro de la Cuenta de Cobro del mes respectivo.

Las anteriores sanciones pecuniarias no eximen al infractor de las responsabilidades y/o sanciones a que se haga acreedor ante la jurisdicción ordinaria, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar.

ARTICULO 42. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES. El incumplimiento de las obligaciones y deberes consagrados en la Ley 675 del año 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia de la copropiedad, por parte de los propietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título, o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, a las siguientes sanciones.

1. **AMONESTACION Y/O REQUERIMIENTO POR ESCRITO:** Amerita una amonestación escrita con requerimiento de cumplimiento a la inobservancia de las normas contempladas. (No pecuniaria)
2. **FALTA LEVE:** Se considera falta leve, todas aquellas indicadas en el Anexo 01 y su equivalencia pecuniaria asciende a dos (02) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes SMLDV.
3. **FALTA MODERADA:** Se considera falta grave, todas aquellas indicadas en el Anexo 01 y su equivalencia pecuniaria asciende a cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes SMLDV.
4. **FALTA GRAVE:** Se considera falta grave, todas aquellas indicadas en el Anexo 01 y su equivalencia pecuniaria asciende a ocho (8) Salarios Mínimos Legales Diarios Vigentes SMLDV el valor establecido en el Anexo 1
5. **REINCIDENCIA:** A la inobservancia de cualquiera de las obligaciones que se contemplan en la Ley 675 del año 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia de la copropiedad, se le aplicará una multa equivalente al doble de la inicialmente señalada.
La reincidencia en las conductas sancionadas con amonestación y/o requerimiento por escrito, dará lugar a la imposición de sanción como si fuera falta leve.
Las anteriores sanciones se imponen sin perjuicio que se inicien las acciones legales a que haya lugar y que amerite en cada caso particular. Si impuestas las sanciones a los copropietarios y/o tenedores a cualquier título, previstas en la Ley 675 del año 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia de la copropiedad y el infractor persiste en su actuación violatoria de las normas, el Administrador (a), podrá acudir a la jurisdicción competente para restablecer el orden de la copropiedad.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

Parágrafo: El no pago de las sanciones mencionadas en el presente artículo pasarán a cobro pre jurídico y posteriormente cobro jurídico sin previa comunicación, al igual causarán intereses correspondientes a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.

ARTICULO 43. IMPUGNACION DE LA SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PECUNIARIAS. La impugnación solo podrá intentarse en un periodo máximo de 30 días calendario siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción y se hará mediante el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen adicionen o complementen o en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil Título XXIII, Capítulo II, numeral 1-Proceso Verbal Sumario, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTICULO 44. CLASIFICACION DE LAS SANCIONES Las sanciones son clasificadas de acuerdo con el ANEXO 1. De no encontrarse específica la falta en el presente manual o sus anexos, el Consejo de administración queda facultado para incluirla y clasificarla.

CAPITULO XII. PROCEDIMIENTO PARA INTERPONER LAS SANCIONES

ARTÍCULO 45. PROCEDIMIENTO A SEGUIR. Las sanciones previstas en el capítulo anterior, serán impuestas por la administración y/o el Consejo de Administración. Para su imposición se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Cualquier persona, residente, propietario, empleado, etc., podrá informar o reportar por medio escrito al Administrador, Consejo de administración o Comité de Convivencia, el incumplimiento de residentes o propietarios de las normas establecidas en el presente Manual de convivencia o Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. El Administrador de oficio podrá iniciar actuación por el incumplimiento de las normas establecidas en el en la Ley 675 del año 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal o el presente Manual de Convivencia de la copropiedad. El Administrador (a) recibirá apoyo del personal a su cargo, el cual actuará como veedor del cumplimiento de las normas que rigen la copropiedad.
3. De tratarse de una FALTA LEVE se procederá primero a emitir un requerimiento por escrito al infractor, el cual ira con copia a la carpeta del inmueble del infractor, indicando un plazo máximo de dos (2) días calendario para que se restablezca el orden o el cumplimiento de la norma violada. Excepto en los casos que deberá realizarse en forma inmediata (ruidos altos, aullidos de mascotas, exhibición de ropas y otros elementos en las ventanas, limpieza de los excrementos de las mascotas en las zonas comunes, etc.). Se podrá emitir máximo dos (2) requerimientos no pecuniarios, después de esto se proceder aplicar las sanciones estipuladas en el Anexo 1
4. De tratarse de una FALTA MODERADA se procederá primero a emitir un requerimiento por escrito al infractor, el cual ira con copia a la carpeta del inmueble del infractor, indicando un plazo máximo de un (1) día calendario para que se restablezca el orden o el cumplimiento de la norma violada. Excepto en los casos que deberá realizarse en forma inmediata. Se podrá emitir máximo un (1) requerimientos no pecuniarios, después de esto se proceder aplicar las sanciones estipuladas en el Anexo 1
5. De tratarse de una FALTA GRAVE se procederá inmediatamente aplicar las sanciones estipuladas en el Anexo 1, Además de la sanción impuesta, el infractor deberá cancelar los valores en que incurra la copropiedad para sanear o resarcir el daño causado. Los costos en que incurrirá la copropiedad para dejar en su estado inicial serán informados al infractor con indicación pormenorizada de cada gasto con el respectivo soporte, a fin de que haga el pago respectivo. Si no cancela este costo, dichos valores se cargarán a la respectiva cuenta de cobro para que sea exigidos mediante cobro coactivo; de ser necesario.
6. Toda imposición de sanción deberá ser notificada por escrito al infractor. En dicha notificación se le concederá el derecho de interponer el recurso de reposición dentro de máximo los dos (2) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación. La administración tendrá dos (2) días para definir la sanción a aplicar y deberá notificarla en debida forma.
7. Agotado el recurso anterior, el sancionado podrá acudir durante los 2 días siguientes en apelación en segunda instancia ante el consejo de administración quienes podrán resolver las diferentes situaciones. Si agotado este proceso, no se logra solucionar tales situaciones; se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera y entiende que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado, a no ser que el sancionado interponga los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por el administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente y/o organismo de control.

Parágrafo 1: Para los efectos de este Manual de Convivencia, se entenderá surtida la notificación a un copropietario y/o residente, con el simple recibido de la comunicación escrita que impone la sanción, mediante la firma de cualquiera de los ocupantes mayores de edad de la unidad privada donde pertenece el infractor. En caso de no ser posible esta notificación, por rehusarse a la misma, por encontrarse deshabitado el inmueble o cualquiera que no la permita, se entenderá surtida la notificación mediante la publicación en la cartelera de la administración donde se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y desfijación del escrito. En todo caso la persona encargada de la notificación dejará copia de la misma en la unidad privada en la que se pretendía realizar la notificación, dejando constancia de lo sucedido. De esta situación dará fe el revisor fiscal de la copropiedad quien estampará su firma en el aviso fijado en cartelera. La imposición de la Sanción correspondiente podrá ser sucesiva siempre y cuando el comportamiento persista. La Sanción cesará hasta tanto la conducta no sea corregida.

Parágrafo 2: De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil, inciso segundo, la persona es responsable, no sólo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado: Así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble. De igual forma serán responsables por los daños causados por sus visitantes y empleados del servicio

Parágrafo 3: La Administración llevará un registro de cada una de las unidades privadas, en donde se detallará si en lo corrido del año se hicieron llamados de atención escritos, si se impusieron sanciones, cuál fue el daño causado, su gravedad y los



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

valores cancelados como consecuencia de la sanción, estos reportes se presentaran en la siguiente asamblea ordinaria que se cite.

Parágrafo 4: Cualesquiera de las partes podrá pedir el acompañamiento del Comité de Convivencia para Velar por los intereses.

CAPITULO XIII: EJECUCION DE LAS SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 46. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el presente reglamento, el administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo con la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS.

ARTICULO 47. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación solo podrá intentarse en un periodo máximo de 30 días calendario siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XIV: SEGURIDAD

ARTICULO 48. La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1. Es necesario que los visitantes sean previamente autorizados a través del citófono de la portería, el ingreso al respectivo apartamento a la familia que se pretende visitar; el portero constatará que quien concede la autorización de ingreso sea alguno de los residentes del inmueble no menor de edad ni personal del servicio doméstico. (La administración deberá establecer un formato de registro que será manejado por los vigilantes para llevar el respectivo control y trazabilidad)
2. No se permitirá la entrada de ninguna clase de vendedores ambulantes, promociones, busetas, taxis, carros escolares, lavanderías, lava alfombras, etc. El residente mayor de edad de cada inmueble tendrá que autorizarlos directamente.
3. El portero podrá revisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retire el servicio doméstico que trabaje en las unidades privadas, previa autorización de los residentes del inmueble, así como también las personas que presten servicio de mantenimiento, servicios generales a los apartamentos.
4. No se permitirá entrar a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Las personas de las empresas de los servicios públicos tienen que ser acompañados por el personal de las unidades para la verificación de daños. A estos empleados se le solicitará la identificación de la empresa respectiva y debe quedar consignado en la bitácora de la portería.
5. Al mostrador de la portería tendrá acceso únicamente el personal de la administración. Se solicita advertir a las empleadas de servicio no permanecer en la portería.
6. Si un vehículo parqueado queda con las puertas sin seguro o luces encendidas, el vigilante de ronda deberá informar de inmediato a su compañero de portería, para que este a su vez informe al dueño del vehículo. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
7. Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción para que se permita su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona extraña sin identificación plena. De tratarse de funcionarios de empresas servicios públicos, se deberá exigir la identificación respectiva.
8. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas y dineros de otras personas. No obstante, los propietarios o residentes del Conjunto podrán dejar de manera temporal llaves, pero en ninguna circunstancia se entenderá que la administración del Conjunto asume la custodia y cuidado de estos, por lo tanto, las personas que usen dicho servicio lo harán bajo su propia responsabilidad.
9. El citófono, se debe usar para asuntos relacionados con el acceso al Conjunto y control de vigilancia.
10. Los vigilantes que prestan el servicio al Conjunto no están llamados a transportar mercados, maletas, trasteos, o cualquier otro elemento.
11. Queda prohibido para los vigilantes realizar actividades diferentes a las propias de su labor, como: comerciales, ausentarse de su sitio de trabajo, en especial ausentarse del área residencial, la permanencia continua en la portería para el que se encuentra en el puesto de ronda.
12. Las minutas de control llevada por los vigilantes, deberá contener todos los acontecimientos que se registre durante su jornada laboral, esta debe ser clara, precisa y debidamente identificada con fecha y hora de la novedad y demás datos que suministren una información clara al administrador, el cual deberá hacer lectura de la misma diariamente y dejar constancia de su revisión y gestión respectiva.
13. Los registros de las empresas prestadoras de servicios y contratistas que se prestan dentro de la copropiedad serán llevados por las Empresa de Vigilancia junto con la administración, el cual deberá contener el nombre completo, número de identificación, empresa, apartamento, torre, hora de inicio y finalización del servicio y firma del usuario.



**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.**

14. A los vigilantes les está prohibido dar información personal de los residentes de la copropiedad.
15. Los vigilantes no deben hacer acompañamiento a ningún residente a sus unidades, salvo en casos de gravedad o enfermedad.
16. En caso de inspecciones judiciales o allanamientos por autoridades competentes; estas deben estar plenamente identificadas, de lo contrario no permitir su ingreso. Si tiene dudas llamar a las autoridades y/ o la Empresa de vigilancia.

CAPITULO XV: PARQUEADEROS, VEHICULOS y BIENES COMUNES

ARTICULO 49. Se deberá cumplir lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en especial aquellas sobre las normas para el uso del Estacionamiento de vehículos en los parqueaderos privados. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a quienes se han asignado. Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad; a menos que esté haciendo uso de un parqueadero que no le corresponde con ocasión a un arriendo o préstamos del Propietario del mismo, situación que deberá ser informada a la Administración por escrito para evitar llamados de atención y/o sanciones.

Respecto de los parqueaderos tanto comunes (de visitantes), como privados, su utilización está sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran OBLIGACIONES DE HACER Y DE NO HACER para los usuarios:

1. Sólo se permite estacionar por unidad privada un vehículo por parqueadero y dejarlo parqueado en reversa de tal manera que la salida se haga siempre hacia delante, con el fin de facilitar una rápida evacuación en un momento dado. Al ingresar al parqueadero o salir de este, se debe hacer con las luces encendidas y vidrios abajo, esto por temas de seguridad
2. Solo se permite en el parqueadero vehículos (carros, motos, bicicletas. Etc.) Cualquier objeto diferente debe ser retirado.
3. No se podrán utilizar las vías de distribución vehicular de forma tal que estorben el libre movimiento de los demás vehículos. En todo caso y sin excepción alguna no podrá tener otro destino en cuanto a su uso.
4. No podrán realizar reparaciones o pintura del vehículo, solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare, los absolutamente necesarios para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio, por capacidad estructural de la Conjunto, queda terminantemente prohibido el ingreso de grúas remolcadoras o camiones para trasteos o cualquier otro automotor que supere 2.5 toneladas en su carga.
5. No se podrá Lavar, limpiar, polichar o reparar los vehículos.
6. No se podrá Arrojar basuras al piso.
7. No se podrá Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.
8. No se podrá Manchar el piso de los parqueaderos con grasa, aceite o pintura. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder de inmediato a su limpieza, en caso de no hacerlo, el administrador lo solicitara por escrito, en tal caso que el residente no cumpla con esto, se deberá ordenar la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
9. No se podrá sobrepasar las líneas limítrofes o líneas de otros parqueaderos.
10. Si la alarma del vehículo esta defectuosa o súper sensible se deberá inactivar y/o ajustar.
11. La máxima velocidad de circulación de los vehículos dentro de la Conjunto es de 10 kilómetros por hora. La circulación en las vías vehiculares internas se hará conservando siempre la derecha y con las luces encendidas. Siempre tendrá prelación para estacionar, el vehículo que haya entrado primero. El incumplimiento de este numeral acarrea una sanción LEVE.
12. Los propietarios deberán dejar los vehículos con sus puertas, ventanas y maleteros debidamente cerrados.
13. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible. En caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
14. Todo usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo está botando gasolina deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
15. Se prohíbe dejar en los parqueaderos de cada unidad privada elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, enseres varios juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos. Lo anterior para evitar un mal aspecto en la zona, así como un uso indebido de la misma y violación al reglamento de propiedad horizontal
16. Las bicicletas deberán estar instaladas y aseguradas con llave o cadena en su respectivo soporte, con el fin de evitar que puedan ser hurtadas. La administración no se hará responsable por la pérdida de los elementos que se dejen en el Parqueadero diferentes a los permitidos.
17. Los parqueaderos de visitantes no podrán ser utilizados de manera temporal o definitiva por automotores de propiedad o tenencia de algún copropietario del Conjunto, en el momento en que un residente posea más automotores que parqueaderos; estará en la obligación de rentar otro (s) parqueadero (s) privado (s) adicionales, pero en ninguna circunstancia la administración permitirá la utilización de los parqueaderos de visitantes o en su defecto y no podrá entregarlos en arriendo.
18. Está prohibido la circulación peatonal por la zona de ingreso/salida vehicular del Conjunto.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

PARAGRAFO 1. Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos (Parqueaderos privados), el arriendo o la cesión de éstos a personas ajenas a la copropiedad, lo anterior con el fin de resguardar la seguridad de cada uno de los demás propietarios y del Conjunto en general.

ARTÍCULO 50. CORRECTO ANCLAJE DE BICICLETAS Y SIMILARES. Las bicicletas, triciclos y similares, deberán permanecer en los parqueaderos privados en su respectivo soporte aéreo que podrá ser instalado en la parte trasera o lateral según corresponda del parqueadero privado. Está prohibido de manera expresa dejarlas en áreas comunes, pasillos, debajo de las escaleras, puntos fijos o en los pisos de los parqueaderos así no estén siendo usados. Las bicicletas o similares que se dejen en las respectivas bases áreas en los parqueaderos; deberán ser reportadas por los propietarios o residentes en el respectivo censo que lleva la administración.

Parágrafo 1: Los propietarios de bicicletas, triciclos o similares deberán diligenciar en la Administración el formato correspondiente de censo de este tipo de enseres, para registrarlo en el Libro de Copropietarios dejando la información básica del elemento lo mismo que para el Libro de Control de Vigilancia que para tal efecto se crea. Lo anterior con el fin de protegerlas de cualquier robo.

PARAGRAFO 2. De desearse la instalación de portabicicletas, lockers u otros en la zona de parqueaderos, se deberá solicitar autorización a la administración, respetando el diseño autorizado por la asamblea para ese fin.

ARTÍCULO 51. RETIRO DE BICICLETAS DE LA COPROPIEDAD POR TERCEROS. Los menores de edad solo podrán sacar las bicicletas de la copropiedad con autorización previa o por escrito de los padres, a menos que la salida de la bicicleta se haga en compañía de sus padres. De tales circunstancias se deberá dejar constancia en la bitácora de los guardas de seguridad.

PARAGRAFO 1: Si un tercero desea retirar del Conjunto alguna bicicleta deberá contar con autorización escrita por parte del propietario para evitar futuros incidentes. De lo contrario, la seguridad del conjunto no permitirá su salida bajo ninguna circunstancia

PARAGRAFO FINAL Las sanciones que se aplicará al incumplimiento del presente capítulo será la estipulada en el Anexo 1

CAPITULO XVI: DAÑOS OCASIONADOS POR VEHICULOS A BIENES DE USO COMUN O TERCEROS

Cualquier daño o perjuicio dentro de las instalaciones del Conjunto, será informado inmediatamente al administrador, quien en caso de renuencia por parte del responsable del daño a reparar y/o indemnizar el perjuicio causado acudirá a las autoridades judiciales o de policía a fin de que se restablezca el daño. Ahora bien, si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, el tercero podrá acudir ante las autoridades competentes con el fin de iniciar la respectiva acción para el restablecimiento de su derecho.

CAPITULO XVII: MUDANZAS.

ARTICULO 52. Para permitir la salida de cualquier mudanza del conjunto, se requiere que el interesado presente a la empresa de vigilancia para su salida, la autorización o el PAZ Y SALVO respectivo expedido por la administración del Conjunto, autorizaciones que deberá solicitar a la administración del conjunto por medio escrito como mínimo con dos (2) días de anticipación a su salida, determinando con exactitud el día y la hora en que efectuara la mudanza y haber cancelado las cuotas de administración hasta el mes en que se efectúe la mudanza. Adicionalmente deberá dar un depósito equivalente a $\frac{1}{4}$ SMMLV el cual será el respaldo de cualquier daño ocasionado en la mudanza.

En el caso de que la mudanza sea para tomar posesión de un apartamento, el nuevo residente deberá presentar una autorización o solicitud de ingreso por escrito a la administración del conjunto; quien a su vez dará su aval a la empresa de vigilancia para permitir su acceso, esta solicitud de ingreso debe presentarse ante la administración como mínimo dos (2) días antes de su ingreso, determinando en ella con exactitud el día y la hora en que efectuara la mudanza.

PARAGRAFO 1. Si se desea retirar por un no residente del Conjunto un electrodoméstico o enser, deberá tener autorización escrita del residente de la unidad privada. El residente que se mude adicionalmente deberá diligenciar el formato que la administración tiene establecido, para hacer la respectiva devolución de la tarjeta de control de acceso vehicular y el carnet de identificación.

PARÁGRAFO 2. La persona que realice la mudanza y ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño, el valor se descontará del depósito previamente consignado, de no presentarse novedades el depósito de dinero dejado en consignación será devuelto en su totalidad al depositario.

PARAGRAFO 3. El horario de mudanzas será de lunes a viernes de 8:30 AM a 12:00 M y de 2:30 PM a 6:00 PM. y los sábados de 8:30 AM a 12:00 M. No se permitirá la mudanza en días domingos ni Festivos, ni en horarios que estén por fuera de los rangos indicados, pues interfieren con la salida e ingreso del residente; en horas de alto tráfico (horas Pico) en las zonas vehiculares internas y ascensores de las diferentes torres.

PARAGRAFO 4. Para el ingreso al Conjunto se deberá acreditar la propiedad y en caso de los arrendatarios, se deberá presentar a la administración una carta o documento de presentación del propietario o de la inmobiliaria que tiene la propiedad de la unidad privada, donde se acredite el ingreso del nuevo residente.

CAPITULO XVIII: ASEO AREAS COMUNES, CUARTO DE BASURAS Y SEPARACIÓN DE RESIDUOS EN LA FUENTE (RECICLAJE)

ARTICULO 53. Es de obligatorio cumplimiento:

1. Mantener el aseo de las zonas comunes.
2. Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas. Disponerlas apropiadamente en los cuartos y recipientes o bases de acopio dispuestos para ello.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

3. Se prohíbe dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el Manual de Convivencia, aún en forma temporal, por tanto se prohíbe colgar ropa, tapetes, zapatos, tenencias de plantas, juguetes, etc., en los antejardines, porches, entradas, ventanas porque presentan mal aspecto a la copropiedad. En caso de advertir que algún propietario, residente o visitante arroje basuras en las zonas mencionadas, se aplicara la sanción pertinente.
4. El cuarto de basuras debe permanecer limpio y aseado. Los propietarios, residentes o visitantes deberán depositar los desechos en los correspondientes recipientes y cuartos con el fin de mantener el orden y limpieza del lugar. El cuarto de basuras contará con servicio de cámaras de vigilancia para detectar a quienes no desechen sus basuras en los recipientes i sitios indicados, se impondrá la sanción a que haya lugar.
5. Dicha sanción aplicara también por la mala disposición de basuras en cualquier lugar no dispuesto para esto. (Ascensores, Pasillos, Parque, etc.). Adicionalmente las basuras o desechos deben transportarse con bolsas o recipientes en buen estado; para así evitar que los lixiviados que estas generen se esparzan o rieguen por los pasillos o ascensores generando malestar a los demás copropietarios.
6. Es deber que todos los residentes de cada propiedad privada, realicen desde sus apartamentos la separación de todos los desechos orgánicos de los reciclables, esto con el fin de contribuir a la conservación del medio ambiente.
7. Los escombros y materiales de obra que se generen por reparaciones, remodelaciones o adecuaciones arquitectónicas, deberán ser retiradas y transportadas de la copropiedad para su disposición final en sitios indicados, por los causantes de las mismas en bolsas o sacos resistentes, estos residuos o escombros no podrán disponerse en la zona de basuras o reciclaje.
8. Informar a la Administración de manera oportuna en caso de detectar la presencia de plagas como insectos, roedores o similares y tomar las medidas correspondientes dentro de su unidad privada con el fin de no afectar la salud pública de la comunidad.

PARAGRAFO 1. Los jardines, los pasillos y escaleras de apartamentos y el parque infantil, hacen parte de las zonas comunes y como tal, se les debe dar un tratamiento adecuado, por tanto se prohíbe dejar residuos de materiales de construcción frente a cada unidad privada en caso de remodelación, y dejar muebles y enseres en el exterior del Conjunto.

PARAGRAFO FINAL. Las sanciones que se aplicará al incumplimiento del presente capítulo será la estipulada en el Anexo 1. De igual forma se soporta este artículo según (Título XI – Salud Publica – Capítulo II Limpieza y Recolección de Residuos y de Escombros – Artículo 111 del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia).

CAPITULO XIX: TENENCIA DE MASCOTAS.

ARTÍCULO 54. Considerando que la salud es un bien de interés público, y que a su vez todo residente del Conjunto tiene derecho a condiciones de salubridad y bienestar en la forma que la leyes y reglamentaciones especiales, determinan, teniendo como base la decisión de la Corte Constitucional donde se autoriza la tenencia de animales domésticos en sitios residenciales reglamentados por el régimen de propiedad horizontal y buscando no vulnerar los derechos fundamentales de los dueños de las mascotas, especialmente sus derechos al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar, pero considerando que los intereses comunitarios o generales prevalecen sobre los particulares, se establece en el presente reglamento interno con el ánimo de buscar y garantizar la tranquilidad de los residentes del Conjunto, teniendo como objetivo que la conducta de la mascota no se convierta en abusiva, peligrosa ni molesta como lo contempla la ley.

Toda mascota que habite en el Conjunto, debe cumplir con todas las condiciones higiénicas de Tenencia, con el visto bueno de las autoridades sanitarias, cumpliendo de igual manera lo dispuesto en el Título XIII – De la Relación con los Animales – Capítulos I – II – III – IV. Del respeto y cuidado de los animales, Animales Domésticos o Mascotas, De la Convivencia de las Personas con los Animales, Ejemplares Caninos potencialmente peligrosos respectivamente, del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia), y, además:

1. Deberán permanecer dentro del apartamento. Está prohibido soltarlas en las áreas comunes. Si la mascota transita por la Conjunto debe permanecer con su dueño y su debido collar e identificación con el nombre y número del apartamento, como lo contempla el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia en el título respectivo con sus diferentes capítulos referentes.
2. Los excrementos son los agentes transmisores de enfermedades, se prohíbe la utilización de las áreas comunes para que las mascotas realicen sus necesidades, además allí no se deben dejar tiradas o abandonadas las mismas, cada tenedor de mascotas debe educarla y responder por el comportamiento del mismo.
3. Todo propietario de mascota que habite en el Conjunto deberá tramitar y portar el carnet de vacunación antirrábica y demás vacunas contra otras posibles enfermedades.
4. El carnet de identificación y vacunación antirrábica es obligatorio para todos los caninos y felinos y penderá en su collar una medalla que lo identifique como inmunizado contra ésta enfermedad.
5. Todo propietario o tenedor de un canino de cualquier raza que quiera sacarlos a espacios públicos externos, deberá proveerse de los elementos necesarios tales como:
 - Bolsa plástica
 - Pala para recoger los residuos fisiológicos que arrojen los mismos.
6. Todas las zonas verdes, áreas comunes, parqueaderos del Conjunto, ascensores, etc. deberán mantenerse libres de excretas caninos (as), felinos (as) y será responsabilidad del Administrador su cumplimiento, por lo cual deberá aplicar sanciones pecuniarias a los propietarios de las mascotas o dar aviso a la autoridad sanitaria competente y policía nacional.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

Cualquier desacato a este artículo está sujeto a las multas de que se imponen en el presente reglamento por el incumplimiento de las normas reguladas en el artículo 44 y 45 del mismo.

7. No se permite el tránsito de mascotas dentro de las zonas comunes, exceptuándose cuando es el tránsito normal de la mascota para ser retirado del Conjunto o llevado al sitio de recreación destinado. Este tránsito debe contar con el control o supervisión de sus tenedores o dueños.
8. El ingreso y salida de la mascota se hará por la puerta dispuesta para tal fin. El uso de esta puerta es exclusivamente para el tránsito de mascotas y queda prohibido el paso peatonal convencional.

PARÁGRAFO 1: Quien posea un registro fotográfico de alguna mascota deambulando libremente por el conjunto la enviará a la Administración para que éstos realicen el respectivo llamado de atención al propietario de la mascota.

ARTICULO 55. En concordancia con lo dispuesto en el Título XIII – De la Relación con los Animales – Capítulos I – II – III – IV. Del respeto y cuidado de los animales, Animales Domésticos o Mascotas, De la Convivencia de las Personas con los Animales, Ejemplares Caninos potencialmente peligrosos respectivamente, del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia), el presente manual de convivencia hace extensiva la protección y cuidado de animales. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el presente manual, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad de policía de la localidad. En caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes.

ARTICULO 56. Todo propietario de mascotas está en el deber de reportar la siguiente información a la Administración para el control respectivo sin excepción alguna:

1. Datos Básicos de edad, nombre y raza de la mascota.
2. Carnet de Vacunación actualizado y reciente de la mascota.
3. En caso de tratarse de mascotas de raza peligrosa, deberá adjuntarse copia de la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual Vigente. (Cuando esta ya se encuentre legalizada por las autoridades competentes) Título XIII – De la Relación con los Animales – Capítulo IV. Ejemplares Caninos potencialmente peligrosos – Artículo 127 y Parágrafo del mismo artículo, del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia)

Parágrafo: La falta de entrega de la información anteriormente descrita, acarrea la imposición de una sanción y el aviso a las autoridades competentes.

ARTICULO 57. Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados.

ARTICULO 58 Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento so pena de hacerse merecedor a las sanciones de que habla este manual.

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos; que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para las personas.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores, a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.
3. Los propietarios de mascotas asumen la posición de garantes ante cualquier hecho que ocurra con sus mascotas.
4. En caso que se presente algún inconveniente con las mascotas ingresadas por un Visitantes o Terceros, este deberá cumplir con las normas establecidas en este manual, de no hacerlo se impondrá la sanción al residente que autorizo su ingreso

PARAGRAFO 1. Los vigilantes del Conjunto se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales a la unidad, sin perjuicio del apoyo policivo si este se requiere. De igual forma, estos pondrán informar en la administración el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente manual por parte de los propietarios.

PARAGRAFO FINAL Las sanciones que se aplicará al incumplimiento del presente capítulo será la estipulada en el Anexo 1

CAPITULO XX. USO DE LAS ZONAS HUMEDAS, PISCINA Y SALON DE LA PISCINA

ARTICULO 59. Conforme la reglamentación expedida por el Gobierno, El Consejo de administración y la administración de las copropiedades implementarán la reglamentación para la utilización de la piscina, teniendo como base las medidas adoptadas en la Ley 1209 de 2008 y cumpliendo con las siguientes medidas mínimas de seguridad que son de obligatorio cumplimiento:

1. Para poder disfrutar las zonas húmedas, piscina y salón de la piscina se deberá estar al día en el pago de administración.
2. No se debe permitir el acceso a menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto.
3. Deberá mantenerse permanentemente el agua limpia y sana, cumpliendo con los requisitos higiénicos-sanitarios establecidos por la respectiva autoridad sanitaria. El tratamiento de desinfección química debe cumplir las condiciones que establezca el reglamento para proteger la salud de los usuarios.
4. Se deberá tener cerca del área de la piscina, un botiquín de primeros auxilios con material para curaciones.
5. Deberán permanecer en el área de la piscina por lo menos dos (2) flotadores circulares con cuerda y un bastón de gancho.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

6. Se deberá escribir en colores vistosos en letra grande y visible, con claridad para cualquier persona, la profundidad máxima de las piscinas.
7. Deberá haber en servicio las veinticuatro (24) horas del día en el sitio de la piscina, un teléfono o citófono para llamadas de emergencia.
8. Es obligatorio implementar dispositivos de seguridad homologados, como son: barreras de protección y control de acceso a la piscina, detectores de inmersión o alarmas de agua que activen inmediatamente un sistema de alarma provisto de sirena y protección para prevenir entrapamientos o accidentes.
9. Se prohíbe el consumo de bebidas embriagantes o sustancias psicodependientes en el salón de la piscina cuando esta se encuentre abierta y al servicio de los usuarios. En el caso de consumir alimentos empacados, deberán ser depositados en las canecas correspondientes para mantener el lugar en perfecto estado.
10. En lo que respecta el tránsito; por las zonas de circulación de las zonas húmedas, se recomienda a los usuarios hacerlo con calzado antideslizante que ayuden a prevenir caídas y/o accidentes.
11. Está prohibido ingresar en estado de alicoramiento, embriagarse, o producir hechos bochornosos en los turcos, Piscina o salón de la piscina.
12. No se permite hacer uso de las piscinas con el cuerpo impregnado de aceites, bronceadores, etc.
13. No realizar juegos y maniobras en las que pueda resultar lastimada alguna persona.
14. Dar el uso adecuado a la piscina, es decir, los niños deben usar la piscina indicada y los adultos igualmente, sin perjuicio de que los padres de los menores los asistan adecuadamente en la que les corresponde. Se deberá acompañar constantemente a los niños menores de doce (12), con un adulto o una persona responsable
15. Se prohíbe el uso de parlantes con música a alto volumen en las piscinas, salón de la piscina o los turcos.
16. Es obligatorio usar traje de baño adecuado para el uso de la piscina, así como el gorro de baño en personas que tengan el cabello largo sin importar el sexo.
17. Se deberá dar uso adecuado tanto a la ducha como a los baños cerca del área de las piscinas. En estas zonas no se pueden lavar o bañar ni animales o mascotas, ni ropa ni otros objetos similares. Se deben dejar las llaves o grifos cerradas una vez se les de uso adecuado.
18. Se deberá respetar el horario asignado para el uso de la piscina y demás zonas húmedas. El ajuste o modificación de horario que se realice según la temporada del año será del resorte y responsabilidad de la Administración y/o Consejo, quienes deberán informarlo a los residentes en las respectivas carteleras.
19. Para hacer uso y disfrute de la piscina y demás zonas húmedas por parte de un visitante, este último deberá presentar para su ingreso a la persona encargada de las zonas húmedas (Piscinero), el pase que lo acredite para tal fin y que será expedido con anterioridad por la administración de la copropiedad, esta autorización se presentara a la persona o funcionario destinado para la supervisión de las zonas húmedas (Piscinero). Por seguridad No se aceptan autorizaciones de ingreso a estas zonas de forma verbal). Este pase será el que la Asamblea, Consejo y Administración determinen. La presentación de visitantes se deberá hacer en compañía del residente que lo autoriza o avala.
20. Cada unidad privada tendrá derecho a pases mensuales para el uso de piscina y de los bienes húmedos de recreación, estos pases serán entregados por la oficina de la administración a solicitud de la persona cabeza de familia o de la unidad privada. Los residentes que se encuentren en mora no tendrán derecho a los pases mencionados anteriormente. Los pases no son acumulables. Se concederán pases excepcionales para el uso de piscina a los residentes en tránsito: familiares y/o amigos que procedan de fuera del grupo familiar residente que sean hospedados temporalmente bajo la responsabilidad del residente cabeza de familia en su apartamento, con previo registro en formato para tal fin.
21. En caso de invitados a la piscina o turcos, deberán tener el respeto y comportamiento adecuado con los demás copropietarios. No se permitirá malas conductas o palabras soeces por parte de éstos. En caso de ocurrir o darse este tipo de situación, el Piscinero realizará el llamado de atención verbal correspondiente y dejará el registro en su libro para las acciones a que haya lugar. Si la conducta persiste, le solicitará el retiro inmediato de la piscina o el turco y la situación será notificada ante la Administración, para que esta genere el respectivo proceso a la persona titular o cabeza de la unidad privada que autorizó el ingreso del Visitante y de ser el caso se aplicara la sanción correspondiente.
22. No se podrá botar basuras y otros elementos en las zonas húmedas.
23. Con el fin de evitar accidentes o malestar entre los usuarios de las zonas húmedas, se deja claro que no se debe correr o lanzar a las piscinas a personas que tengan ropa de calle o de baño. De igual forma toda tipología de juegos bruscos queda prohibida en las zonas húmedas pues este tipo de comportamiento o acción puede ocasionar algún accidente.
24. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina y los turcos.
25. No se permite hacer uso de la piscina y zonas húmedas sin ducharse previamente.
26. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.
27. Es deber de los residentes y usuarios visitantes que frecuenten las zonas húmedas, brindar el correspondiente respeto al Piscinero en todo momento, aun cuando éste realice llamados de atención por conductas que se contemplan en este manual. El Piscinero tendrá la responsabilidad de exigir con respeto a los usuarios de las zonas húmedas, el respectivo cumplimiento de las directrices de comportamiento y procedimiento que se establecieron y aprobaron por la Asamblea,



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

de igual forma los Residentes y Visitantes que frecuenten estas zonas; deben someterse en el acatamiento de las diferentes normas que la Asamblea estableció para el presente capitulo.

28. Está prohibido el uso de la piscina a conductores, vigilantes, empleados residentes y en general a ninguna persona que trabaje para la Administración o el Conjunto Residencial.
29. Esta prohibido el uso de jacuzzi para los niños menores de 12 años. Y los juegos bruscos en esta zona.

PARAGRAFO 1: El personal de Vigilancia y el administrador, están absolutamente autorizados para impedir el ingreso a las piscinas de menores de edad cuando no estén acompañados por un adulto responsable, de igual manera limitara el acceso a residentes o visitantes si no se presenta el pase de uso de zonas húmedas o el pase para invitados, o en su defecto presentan cartera morosa como lo indica este manual y la reglamentación expedida por el gobierno nacional. Residentes y visitantes que incumplan lo ordenado, recibirán las sanciones conforme este estipulado en este manual.

PARAGRAFO 2: En caso de cometer una conducta prohibida por parte de un residente, Propietario o Visitante, inicialmente el Piscinero realizará el llamado de atención correspondiente con el fin de corregir la conducta. Si la conducta es persistente u omiten el llamado de atención, se dará aviso a la Administración o al Consejo de la situación, para que por medio escrito se imponga las sanciones a que dé lugar.

PARAGRAFO 3 En ningún caso estará permitido el alquiler de la piscina, restricción que aplica tanto para propietarios como para arrendatarios o cualquier otro tenedor.

ARTICULO 60. USO DE LA PISCINA POR PARTE DE PROPIETARIOS, RESIDENTES Y VISITANTES. Para hacer uso de la piscina o zonas húmedas por parte de Residente, Propietario o visitante deberá presentarse el carné o ficho que le permita el correspondiente ingreso. El Consejo de Administración en compañía con la Administración podrán regular la cantidad de fichos entregados a los propietarios o residentes para el uso de la piscina o zonas húmedas, siempre y cuando la cantidad de fichos que se entreguen no afecten el uso y disfrute de los residentes.

Parágrafo 1: Es indispensable estar a Paz y Salvo con la Administración para hacer uso de la piscina y zonas húmedas. Mensualmente se le hará entrega al Piscinero de una base de datos actualizada de los residentes morosos. No se permitirá el uso de la piscina y zonas húmedas a propietarios, residentes o visitantes de quienes deben expensas de administración.

Parágrafo 2: No se autoriza el uso de la piscina o zonas húmedas a Visitantes los días Sábado, Domingo o Festivos, ya que son días exclusivos para Propietarios y Residentes.

Parágrafo 3: Toda conducta cometida por un Visitante, es de completa responsabilidad de quien autorizó su entrada, por tanto quien autoriza responderá por los daños que pueda ocasionar, así como sufragar las sanciones que se puedan imponer en ocasión a su conducta.

PARAGRAFO FINAL Las sanciones que se aplicará al incumplimiento del presente capitulo será la estipulada en el Anexo 1

CAPITULO XXI: ZONA DE ASADORES Y PARRILLAS.

ARTICULO 61. El horario establecido para el uso de las parrillas es de 10:00 am a 5:30 de martes a domingo, previo los siguientes requisitos:

1. Para su utilización se requiere solicitud previa escrita por parte del residente cabeza de familia y su aprobación de uso estará sujeta a la disponibilidad que se tenga.
2. Debido a su ubicación se deberá instalar un extintor o los que se consideren necesarios de acuerdo al espacio de esta zona.
3. El volumen de la música debe ser moderado.
4. Se debe recibir y entregar el sitio en perfecto estado de limpieza.
5. Se deben apagar totalmente las brasas.
6. Se solicita clasificar y llevar los residuos a los cuartos de acopio.

Parágrafo 1: Por tratarse de una zona que en la actualidad no existe pero que de llegar a realizarse (Esta como proyecto); se establecen las anteriores normas las cuales podrán ser ajustadas y complementadas acorde a la necesidad por la Asamblea, Consejo y/o Administración.

**que otras disposiciones hay que tener en cuenta ?

El incumplimiento de este capitulo conllevara a sanciones LEVE del Anexo 01

CAPITULO XXII: CANCHA MULTIPLE

ARTICULO 62. Es de libre acceso para todos los propietarios y residentes de la copropiedad, los días y horarios de uso serán establecidos y publicados por el Consejo y la Administración determine. En el evento que existan varias personas que desean usar esta zona común, se deberá tener especial prelación para los niños y jóvenes en horarios no escolares. Eventualmente, la cancha podrá usarse para fines educativos y/o recreativos, no lucrativos, sin embargo y como se mencionó, el consejo de administración deberá reglamentar su uso, tiempo de préstamo por usuario y demás condiciones.

ARTÍCULO 63. ASIGNACIÓN DE TURNOS PARA EL USO DE LA CANCHA MULTIPLE. Quien requiera la Cancha Múltiple para uso exclusivo deportivo y recreativo, deberá solicitarla ante la Administración, quien la asignara según disponibilidad que se tenga en formato de control que se maneja para tal fin. Los propietarios o residentes deben dirigir tal solicitud a la



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

administración con tiempo, la prioridad de uso se establece y da a quien formalmente la hubiese pedido con tiempo a no ser que al momento de la solicitud se encuentre disponible.

CAPITULO XXIII: SALON SOCIAL – SALON AREA DE PISCINAS ZONAS HUMEDAS

ARTICULO 64. Se denomina salón social al área construida para reuniones administrativas de interés general del Conjunto y de interés particular de los residentes, de carácter social o familiar. Para hacer uso del salón social se deben aplicar los siguientes requisitos:

1. La persona ante quien se debe adelantar los trámites del alquiler o préstamo del salón social es en la Oficina de Administración, por medio escrito o electrónico, esta oficina deberá contar con un formato de control e inscripción para validar su disponibilidad, préstamo o alquiler.
2. El alquiler del Salón Social tendrá un costo de 9.60 Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes, los cuales se discriminan en 1.025 SMDLV que corresponderán al servicio de aseo y 8.575 SMDLV los cuales deberán ser consignados a la cuenta del Conjunto Residencial antes del día del evento sin excepción alguna. El dinero recaudado con ocasión al alquiler del salón social se destinará precisamente al mantenimiento del espacio (Pintura, Mobiliario, Decoración, Mantenimiento, Servicios Públicos), con el fin de siempre encontrarse en las condiciones óptimas para su alquiler. El pago del anterior costo de alquiler le permite al solicitante que lo tome durante el evento con los servicios de agua, luz, nevera, baños, aire acondicionado y demás recursos que se tengan destinados para este fin.
3. El alquiler del Salón Social tiene establecido una capacidad para 100 personas, por consiguiente este volumen debe ser tenido en cuenta por los usuarios al momento de solicitarlo en alquiler o préstamo. Es responsabilidad del tomador por seguridad, entregar una lista de los invitados o asistentes a la Administración y vigilancia para su respectivo control de acceso, adicionalmente para evitar contratiempos debe tener en cuenta la disponibilidad de parqueos de visitantes, este aspecto debe coordinarlo directamente con la administración.
4. En el evento de requerirse el salón social para realizar una actividad de corta duración y su rango de ocupación este entre 1 a 4 horas y la misma no sobrepase las 6:00 p.m. su número de participantes no superen 30 personas, el solicitante podrá pedirlo en préstamo sin ningún costo por alquiler sin la utilización del aire acondicionado; Se deberá garantizar la entrega del salón limpio, ordenado y aseado o cancelar el valor de 1.025 SMDLV que corresponderán al servicio de aseo pagaderos en efectivo, de igual forma el solicitante deberá ajustarse y hacerse responsable por cualquier imprevisto tal y como se estipulo en numerales anteriores. Se dará prioridad al alquiler del punto 2
5. Las solicitudes para préstamo o alquiler deben realizarse ante la administración con tiempo de anticipación a la fecha del evento. La adjudicación del salón quedará sujeta a la disponibilidad que se tenga de este. Sin embargo, la asignación estará sujeta al pago oportuno que se realice para el respectivo alquiler. Se dará prioridad al alquiler sobre el préstamo del salón siempre y cuando el alquiler se solicite con máximo 7 días a la realización del evento.
6. El Salón Social se prestará única y exclusivamente a Propietarios y Residentes del Conjunto Residencial. En el evento en el cual se compruebe que el salón social es usado a beneficio de terceras personas, se aplicará una sanción equivalente dos (02) SMMLV salarios mínimos legales mensuales vigentes.
7. No se alquilará el salón social para la realización de eventos en los que se cobre el ingreso, excepto si se trata de eventos realizados por la administración o el consejo de Administración para recaudar fondos que se invertirán en el Conjunto Residencial Sacromonte.
8. Ningún copropietario o arrendatario podrá alquilar el salón social mientras tenga una deuda pendiente con el conjunto residencial, ya sea por concepto de cuotas de administración o cualquier otro rubro, y en especial por habersele impuesto sanción por infringir las normas de convivencia o por violación del reglamento de propiedad horizontal.
9. Además de lo indicado en el numeral dos (02) de este capítulo, se dejara en consignación una suma en efectivo equivalente a 50% del alquiler del salón, como depósito, para avalar cualquier daño que se ocasione en las instalaciones causados por los asistentes al evento de cualquier índole, desde daños que requieran reparación de estructura, sanitarios, puertas, citófonos, pintura, mobiliario, hasta sillas manchadas, vidrios rotos o cualquier avería. Cabe aclarar que el único responsable del salón social y el comportamiento de los invitados son el propietario o arrendatario que alquila el salón. Por tanto ante cualquier mala conducta cometida por un Visitante en el cual se interponga sanción, será la persona que alquiló el salón social quien se encargue de sufragar los gastos ocasionados.
10. El pago del alquiler del salón será consignado en la cuenta a nombre del Conjunto Residencial Sacromonte, y la copia del depósito será dejado en la oficina de administración. Ninguna persona está autorizada para recibir el dinero correspondiente al depósito del alquiler, únicamente se recibirá la copia del depósito hecha con antelación.
11. El horario de alquiler del Salón Social por jornada será máximo hasta las 2:00 a.m.
12. En el caso en que se ocasionen daños y el valor de sus reparaciones fuere superior al depósito dado en consignación, el arrendador del salón social deberá firmar un documento autorizando al administrador para cobrar en cuotas mensuales el valor que exceda a dicha suma en un lapso no mayor a tres meses.
13. Para recibir y entregar el salón social, el copropietario o arrendatario firmará un inventario previamente elaborado, en el cual se detalla la cantidad y el estado en que se encuentran los elementos y la infraestructura de este.
14. El salón social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida, es decir con base en el inventario, máximo a las 9:00 A.M. del día siguiente. Si al entregar el salón social, no se encontrare el administrador el copropietario podrá entregarlo al vigilante encargado.
15. Está rotundamente prohibido el paso de los invitados a cualquier otra zona del conjunto diferente a la zona del salón social, con el fin de evitar problemas de inseguridad y molestias para el resto de los residentes. En caso de presentarse



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

el Vigilante realizará el llamado de atención correspondiente y dejará la constancia para ser entregado a la Administración y proceder con la notificación por escrito y se pondrá una sanción según el Anexo 1

16. De tener música a volúmenes altos dentro del salón social no se permite la apertura permanente de las puertas, para evitar que la música se filtre a las torres y perturbe la tranquilidad, paz y el sueño de los demás residentes que no hacen parte del evento.
17. Por tratarse de espacios para el disfrute sano con afluencia de público, cabe aclararse que el consumo de cigarrillo y otras sustancias similares en las áreas del salón social, están prohibidas.
18. Bajo coordinación y previa autorización de la Administración de la copropiedad, se habilita el préstamo del salón ubicado en la zona de piscina (Zona Húmeda). El uso de esta área se destinará para eventos pequeños donde la cantidad de personas no sea superior a 15. El horario de uso, deberá estar por fuera del horario de las zonas húmedas (Quien será la que prime) para evitar así que estas dos actividades se crucen. No obstante se habilitara su uso hasta las 11:00 p.m. Este beneficio no tendrá costo alguno para quienes lo requieren, pero el residente o propietario serán responsables por los asistentes, orden y aseo o cualquier daño que se presente. Por tratarse de un espacio libre se pide que las actividades no entorpezcan la tranquilidad de los residentes (Ruido, música, gritos, etc.), además entiéndase que los participantes de la actividad en esta área no podrán invadir o usar las piscinas o cuartos de los turcos.

Parágrafo 1: Si por cualquier motivo el solicitante no pudiese efectuar el evento, deberá notificarse a la administración mínimo 2 días antes a la fecha del mismo en caso contrario se descontará el 50% del valor del alquiler, en situaciones de fuerza o caso fortuito se deberá probar la misma para evitar el descuento.

Parágrafo 2: El incumplimiento a cualquiera de los anteriores numerales dará lugar a que la administración o Consejo de administración, se reserven el derecho de negar futuros alquileres al residente que las ha infringido, entregando un escrito en donde se señalen los motivos de la negativa.

SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL USO DEL SALON SOCIAL

ARTICULO 65. Las sanciones para este tipo de incidentes serán las que a continuación se enuncian, previo estudio del caso y atendiendo la gravedad y reincidencia en los hechos:

1. Llamado de atención por escrito.
2. Pérdida del derecho del uso del salón social hasta por tres meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho del uso hasta por un año.
3. Multa por un valor equivalente hasta una (1) cuota de administración.
4. Y las demás sanciones establecidas en el presente reglamento.
5. Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite, en esta ocasión las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.

CAPITULO XXIV. ZONA DE JUEGOS INFANTILES, GIMNASIO Y AREA DE CANINOS

ARTICULO 66. La zona de juegos infantiles es un área exclusiva para los niños con una edad máxima de 9 años, en el horario de 8:00 a.m. a 9:00 p.m., no obstante todos los niños que accedan deberán estar acompañados de un adulto responsable. El mantenimiento de los diferentes juegos será de responsabilidad de la Administración, pero los daños que allí se causen por mal uso de los mismo y sus respectivos costos de reparación, los asumirá el padre o cabeza de familia de quien los cause.

Parágrafo 1: Los vigilantes podrán realizar llamados de atención a quienes no acojan a los horarios establecidos en el presente Manual. La reincidencia de las conductas reprochables, acarrea una Sanción Leve estipulada en el anexo 01.

Parágrafo 2: Todos los menores deberán estar en compañía de un adulto que responda por sus actos y que vele por la seguridad del menor mientras hace uso de los Juegos. Los pasillos, escaleras, parqueaderos, ascensores y demás zonas comunes no están validadas como zonas de juego.

CAPITULO XXV. ZONAS SOCIALES

ARTICULO 67. Del proceder en las zonas sociales.

1. Los padres serán responsables por los daños que ocasionen sus hijos en las zonas verdes, jardines, parqueaderos y en general las zonas sociales comunes.
2. Se prohíbe talar árboles, prender fogatas, pólvora o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas verdes del Conjunto.
3. Todos los residentes del Conjunto deben cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, etc.
4. Todos los niños menores de 9 años, deben estar en las zonas sociales acompañados por mayores responsables encargados de cuidarlos.
5. La administración asumirá los arreglos de las zonas comunes, estos costos se asumirán por desgaste natural de las mismas, en caso de que la afectación o deterioro se ocasione por mal uso o abuso por parte de los residentes, serán estos últimos quienes asuman el pago o reparación de las zonas afectadas.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

CARRITO DE MERCADO

Definición. Los carros de mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes, para la evaluación de los mercados desde los sótanos de parqueaderos hasta sus unidades privadas. Esta condición, no significa que se use este elemento y se deje abandonado en los pasillos de los pisos o se guarde al interior de los apartamentos, ya que es requerido por los demás copropietarios.

Disposiciones Especiales. Los carros de mercado tendrán como disposiciones especiales las siguientes:

- a. No se permite el abandono de estos elementos en las zonas de parqueadero o en los pasillos de los pisos
- b. No se permite el transporte de objetos de gran volumen o peso, ya que se genera daños en los rodamientos de los elementos.
- c. No se permite dejar en el carro del mercado en el interior del ascensor.
- d. El carro de mercado debe ser ubicado, después de ser usado, en el sitio establecido para ello, garantizando el uso inmediato de otro residente.
- e. No se permite el guardar los carros de mercado al interior del apartamento, así sea de manera temporal.
- f. No se permite el uso de estos carritos para el transporte de basuras y desechos.
- g. Está prohibido que los niños jueguen con estos en cualquier zona del Conjunto.
- h. No se permite el uso de estos carritos para trasteos.

ARTICULO 68. Las reuniones de adolescentes, niños o adultos en los parqueaderos y escaleras de las zonas de administración y zonas comunes, están rotundamente prohibidas, igualmente en la zona de portería y recepción.

ARTICULO 69. La zona de parqueadero es de uso exclusivo para los vehículos, de tal forma, que los daños ocasionados por los niños a los vehículos allí parqueados, producto de los juegos con balones, bicicletas, patinetas y otros, serán directamente responsabilidad de los padres del menor causante del daño, y, como tal, se deberá compensar o retribuir lo dañado.

PARAGRAFO. A los padres que permitan que sus hijos perturben la tranquilidad de los residentes con sus juegos o travesuras, se les trasladara lo contemplado en el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia

CAPITULO XXVI. DE LOS BIENES DE USO COMUN

ARTICULO 70. OBLIGACIONES: Los propietarios de unidades privadas y sus tenedores a cualquier título, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones.

- 1.- Garantizar que los visitantes de sus unidades privadas no alteren ni destruyan los bienes de uso común que hacen parte del conjunto residencial, de lo contrario responderían patrimonialmente por los daños causados, así como las sanciones impuestas por las conductas
- 2.- Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
- 3.- Evitar que la zona de acceso peatonal, pasillos y parqueaderos sea destinada para la ubicación de plantas o materas o sean usados como campos de juegos que atenten contra la integridad de las mismas o que se impide el libre tránsito de los residentes o de los visitantes del Conjunto.
- 4.- Recoger los excrementos que su mascota deja en los prados, jardines, ornamentales y demás zonas comunes interiores y exteriores, en caso de que se presente tal situación. Todos los ejemplares caninos deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y trailla.
- 5.- Velar porque su grupo familiar (hijos) no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 P.M. y antes de la 6:00 A.M.

6.- ASCENSOR

- a. No llamar los dos ascensores al mismo tiempo
- b. No colocar ningún tipo de publicidad personal en las carteleras de los ascensores

ARTICULO 71. PROHIBICIONES:

- 1.- Utilizar las escaleras para transporte de elementos que pesen más de lo que ellas puedan resistir o utilizarlas como zona de juegos, igualmente escribir en las paredes, ensuciar las mismas o incluso manchar los pisos realizando tareas o trabajos que no pueden hacerse en el lugar descrito
- 2.- Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
- 3.- Colocar cualquier tipo de cable, antena parabólica, estructura u objeto en el exterior del apartamento, sin autorización previa del consejo de administración o del administrador.
- 4.- Tener dentro del Conjunto animales, que atenten con la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
- 5.- Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación.
- 6.- Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso del Conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas, ascensores.



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

7.- Abrir las cajas de redes eléctricas, acueducto, alcantarillado, telefonía, y realizar extensiones o cambios al sistema de citofono y manipular las redes de los servicios públicos domiciliarios sin la debida autorización de la administración y/o de la respectiva empresa de servicios públicos.

8.- Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares y juegos en general en las zonas de acceso peatonales, pasillos o en los sótanos de parqueaderos.

9.- Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del Conjunto.

CAPITULO XXVII. DE LOS ARRENDATARIOS

DERECHOS:

ARTICULO 72. Estos podrán utilizar los bienes y servicios comunes como lo haría el arrendador que le cedió este derecho. El uso no solo hace referencia a los bienes privados, sino a los bienes comunes.

ARTICULO 73. Los arrendatarios tienen la posibilidad de participar con voz en la asamblea cuando alguna decisión los pueda afectar. Sin embargo, si asiste con poder en calidad de representante de uno o más propietarios, podrá tener voz y voto en las asambleas y desempeñar funciones de presidente o secretario

ARTICULO 74. Los arrendatarios pueden pertenecer a los comités de convivencia, y sus controversias con los demás propietarios o con el administrador serán resueltas mediante los mismos mecanismos consagrados en este reglamento.

DEBERES:

ARTICULO 75. Corresponde a quienes usen los bienes comunes cuidar de estos y hacer las reparaciones necesarias en caso de daños o deterioro, distintos al derivado del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mismo.

ARTICULO 76. El arrendatario y el tenedor a cualquier título serán sancionados por incumplimiento del reglamento y de las decisiones de la asamblea, y responderán por daños ocasionados por él, sus dependientes, o por efecto de los objetos que tenga a su cuidado, sin perjuicio de las acciones policivas y judiciales que procedan.

CAPITULO XXVIII. VISITANTES, SERVICIO DOMESTICO, DOMICILIARIOS, VENDEDORES AMBULANTES, DISTRIBUCION DE PROPAGANDA Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA.

ARTICULO 77. Sin excepción, el ingreso de visitantes, servicio doméstico, domiciliarios, vendedores, contratistas, otros servicios puerta a puerta, serán autorizados por un adulto en cada apartamento o unidad privada que los requiera y estarán bajo su responsabilidad de cualquier novedad que afecte a la copropiedad.

PARAGRAFO 1. En caso de ingreso al Conjunto de personas del servicio doméstico con permanencia o por días, estas deben ser autorizadas y anunciadas por cada apartamento por escrito indicando que días específicos se le permitirá el ingreso, así como el nombre y apellido, documento de identificación, debiendo entregar esta autorización a la administración con copia a la portería con fines de control y seguridad.

PARAGRAFO 2. Con el fin de velar por la seguridad de los residentes, la vigilancia No permitirá el ingreso de domiciliarios a la unidad residencial y desplazamientos de estos a los apartamentos después de las 10:30 p.m. y hasta las 7:00 a.m., los residentes que soliciten domicilios en estos rangos de hora deberán bajar hasta el lobby para recibirlos.

PARAGRAFO 3. Residentes que no acaten las anteriores directrices sobre domiciliarios que se especifican en el presente capítulo, estarán expuestos a que el acceso de domiciliarios a sus unidades se les bloquee.

CAPITULO XXIX. DESCANSO Y TRANQUILIDAD

ARTICULO 78. Los principios de sana convivencia, nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad, o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos para con los demás copropietarios y/o residentes.

ARTICULO 79. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionaran con el sistema de amonestación, como lo establece el (Titulo IV – De la tranquilidad y relaciones respetuosas – Capítulo I – del Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia). En caso de reincidencia la multa será de (1) una cuota de administración. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables se instaurará la querrela policial respectiva, por parte del vecino afectado o del administrador.

ARTICULO 80. El horario para adelantar reparaciones o reformas en los inmuebles, será de lunes a viernes en horario de 8:00 a.m. a 12:00 m y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m. y el sábado en horario de 8:00 a.m. a 12:00 m. Cualquier actividad de ruido por reparaciones o similares que se ejecuten por fuera de este horario será entendida como una violación a la norma.

PARÁGRAFO. Para realizar obras locativas, se requiere enviar una comunicación por escrito a la administración informando: clase de obra, duración de la misma, así como los datos personales de los trabajadores. Los días Domingos y festivos está prohibido realizar trabajos de reparaciones o mantenimientos locativas, lo anterior a que estos días todos los propietarios y/o residentes los dedican para descanso.

CAPITULO XXX. SANCIONES PARA REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL (ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS)

ARTICULO 81. La inasistencia de los propietarios o sus representantes con poder a la asamblea general de copropietarios, bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a una sanción pecuniaria correspondiente al 50% del valor de una cuota de administración, se realice o no la asamblea, sanción que será aplicable independientemente por inasistencia en la primera o segunda convocatoria, este valor deberá ser cancelado a más tardar dentro de los (30) días siguientes de la celebración de



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.

la respectiva asamblea, so pena de aplicar y asumir los intereses moratoria previstos en el reglamento de propiedad horizontal para cuota de administración.

Tal obligación será exigible aún por vía ejecutiva, no obstante lo anterior y teniendo en cuenta que podrán presentarse imprevistos, la inasistencia podrá justificarse y soportarse para evitar la sanción pecuniaria, siempre que tal justificación se presente y realice CON TIEMPO ANTERIOR Y NO POSTERIOR A LA HORA DE INICIO DE LA ASAMBLEA SEGÚN CITACION DE LA MISMA. Se recomienda en estos casos y en el evento de evitar justificar su inasistencia, que el propietario de la unidad privada nombre y autorice mediante UN PODER a un representante para que lo represente, o haga llegar tal autorización del poder firmado a la Administración de la copropiedad.

ARTÍCULO 82. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se entenderá convocada a una nueva reunión el mismo día de la convocatoria inicial, transcurrida una hora después de la fijada en la convocatoria inicial, sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 83. COMUNICACIONES. El uso de grupos o comunidades en whatsapp, así como de carteleras o demás medios de comunicación ante la comunidad se hará exclusivamente para mantener informada a la copropiedad de eventos, noticias, y situaciones. Todo en el marco del respeto, tolerancia y diversidad de opiniones.

REGULACIÓN DE SITUACIONES ADICIONALES, VACÍOS O DUDAS DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA Y AJUSTE DE HORARIOS: El Consejo de Administración en conjunto con la Administración, podrán modificar los horarios establecidos en el presente Manual de Convivencia aplicables a cualquiera de las zonas del Conjunto Residencial Sacromonte, dando aviso previo a Propietarios y residentes para su correspondiente aplicación. Así mismo, podrán regular situaciones adicionales, vacíos o dudas que puedan presentarse con ocasión del presente Manual para su correcta aplicación e interpretación. Por otro lado, de no encontrarse específica la falta en el presente manual o sus anexos el consejo de administración estará facultado a incluir y clasificar dicha falta dentro del anexo 01. Cualquier regulación, vacío, duda, interpretación a este Manual, que este por fuera del alcance de los organismos de control de la copropiedad nombrados por la asamblea, podrá requerirse o acudirse para su respectiva conciliación o claridad a organismos externos.

El presente MANUAL DE CONVIVENCIA ha sido socializado y dado a conocer a todos los propietarios y residentes que conviven en la Unidad RESIDENCIAL SACROMONTE, por consiguiente, se aprueba para su aplicación y cumplimiento a partir de la fecha en reunión de Asamblea desarrollada el día _____ del mes de mayo, del año 2018, según consta en el acta No._____.



**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.**

ANEXO 01

CAPITULO XXXI. ANEXO 01 - TIPOLOGIA DE SANCIONES Y VALORES PECUNIARIOS

FALTA LEVE
2 salarios Diarios Mínimos Legales Vigentes de Sanción
Obstruir las zonas de circulación de peatones y vehículos, puertas, Halls, pasillos, escaleras y demás áreas que sirven de circulación, de manera que dificulte el tránsito de personas y vehículos.
Darle a su unidad de dominio exclusivo una destinación distinta a la prevista en el presente reglamento o contraria a la ley.
Establecer en los apartamentos y en las zonas comunes ventas y/o negocios con atención al público.
Embragarse y producir hechos bochornosos en las zonas comunes o al interior de la unidad privada que afecten la tranquilidad de los habitantes del Conjunto.
El consumo de bebidas embriagantes o drogas psicodependientes, en las áreas de piscina, recreación, y demás zonas comunes, los malos modales que incomoden y rompan la armonía de los habitantes del Conjunto.
Perturbar la tranquilidad de los copropietarios con ruidos o bullicios, o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión.
Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.
Sacudir alfombras o ropas en las ventanas y balcones o, utilizarlas para asolear ropas o prendas.
La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos.
La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes.
Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
La emisión de humo de cigarrillo, polvillo o de sustancias nocivas.
Quienes en horas de la noche y la madrugada ocasionen ruidos o vibraciones con taladros, aspiradoras, equipos de sonido, que perturbe el descanso y la tranquilidad de los residentes etc.
La limpieza de alfombras, secado de ropa en zonas comunes de uso no exclusivo o las fachadas de los balcones.
Las reuniones escandalosas.
A quienes usen automotores sin silenciador, motor sin filtro, o instalaciones eléctricas que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
A quien sin causa justificada accione campanas o alarmas de unidades privadas o automotores.
Juego de bicicleta, monopatín o similares, fútbol con balón duro, en las áreas no destinadas para dicha recreación.
Utilizar las ventanas, balcones o terrazas para colgar, zapatos, ropas, tapetes o materas o materiales que pongan en riesgo la seguridad de los copropietarios y la estética de la misma, etc.
Faltar al respeto a los porteros o personal de administración y de servicios generales. Después de ocurrido el hecho, el personal agredido dará aviso a la Administración
Usar el balcón de las unidades residenciales para realizar asados que puedan incomodar con el humo las demás residencias.
Usar el balcón o ventanas como zona de fumadores siempre y cuando este afecte con el humo las demás residencias.
Utilizar las vías de distribución vehicular de forma tal que estorben el libre movimiento de los demás vehículos
Lavar, limpiar, polichar o reparar los vehículos. Con excepción de las reparaciones que se requieran los trabajos necesarios para el desvare
Arrojar basuras al piso.
Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.
Ubicar en el parqueadero enseres diferentes a los autorizados
Utilizar los juegos infantiles por personas mayores o para propósitos diferentes a su destinación
Hacer uso de bicicletas, patinetas y/o elementos similares y juegos en general en las zonas de acceso peatonales, pasillos o en los sótanos de parqueaderos
FALTA MODERADA
4 Salarios Diarios Mínimos Legales Vigentes de Sanción
Alquilar el apartamento por días a terceras personas sin contar con el debido permiso y documentación que se requiere expedir por el Ministerio de Turismo.
Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.



**MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL SACROMONTE NIT 900.939.353-0.**

Instalar cualquier tipo de antenas parabólicas o de radio, radio-aficionado o radar, toda vez que éstas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas, además la ubicación de materas en pasillos o zonas comunes, la utilización de los parqueaderos como bodegas, instalación de parasoles en los balcones que afecten la estética de las fachadas en las diferentes torres salvo con el visto bueno de la Asamblea.
Instalar rejas de seguridad en las puertas y ventanas diferentes al diseño uniforme aprobado por el consejo de administración.
Usar las zonas de parqueo como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
Usar los parqueaderos de visitantes como lugar de estacionamiento definitivo o temporal sin previa autorización de la administración.
Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos y/o lixiviados en su recorrido.
Arrojar o depositar basuras fuera del cuarto de las basuras o mantenerlas en los pasillos o áreas comunes.
La no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas, no destinadas para tal fin.
Transitar en paños menores en zonas comunes.
Realizar actos obscenos que afecten la moralidad de los copropietarios.
A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas parabólicas o aparatos transmisores de radio.
Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.
Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.
Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.
Realizar reparaciones o pintura del vehículo.
Quienes no acojan a los horarios establecidos en la zona de juegos infantiles.

FALTA GRAVE
8 salarios Diarios Mínimos Legales Vigentes de Sanción
Ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de la Conjunto.
Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades.
Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.
Realizar obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad estructural, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
Tener en los apartamentos cualquier clase de animales que causen molestias o daños a los demás ocupantes del Conjunto, siempre y cuando estos no estén permitidos por el código departamental de policía o demás normas sobre tenencia de mascotas peligrosas conforme a la Ley 746 de 2002.
Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras, cambiar el tipo de ventanas, vidrios, puertas, o aumentar o disminuir el número de aquellos.
La prostitución en las unidades privadas.
El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
El ejercicio de prácticas abortivas.
La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
Arrojar por los desagües telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
La tenencia de animales exóticos máxime cuando estos no estén permitidos por el código departamental de policía o demás normas sobre tenencia de mascotas peligrosas conforme a la Ley 746 de 2002.
La tenencia de explosivos, combustibles, pólvora, y fuegos artificiales.
La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o Poseedores.
El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.
Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad del Conjunto o contra los derechos de los demás.
Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
Ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad del conjunto residencial.
Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.
La Tala de árboles, prender fogatas, pólvora o cualquier otra actividad que atente contra la naturaleza en las zonas verdes del Conjunto

OBSERVACIONES: De no encontrarse específica la falta en el presente manual, el Consejo de administración queda facultado para incluirla, clasificarla y aplicarla dentro del presente anexo.