



MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL PALERMO PROPIEDAD HORIZONTAL

Madrid, Cundinamarca.

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de las disposiciones emanadas de la Ley 675 de agosto de 2001 y las demás normas aplicables a propiedad horizontal y basado en el Reglamento interno de propiedad horizontal, se desarrolla el presente Manual de Convivencia para los residentes del Conjunto Residencial Palermo, que traduce los principios generales de convivencia y las normas generales para el disfrute y uso de los bienes zonas comunes no esenciales, ya que los esenciales se contemplan en el Reglamento interno de propiedad Horizontal.

La Convivencia, es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía de otro u otros armónicamente, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana está por encima de cualquier otro interés.

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, El Manual de Convivencia es un conjunto de normas y pautas, de respeto a la dignidad humana, solidaridad, convivencia pacífica, función social y ecológica de la propiedad, derecho al debido proceso, derecho de defensa, tolerancia y reconocimiento mutuo, de los derechos y deberes, entre los propietarios, residentes, empleados y dependientes de la Administración y/o de los residentes, el Consejo de Administración, Administrador, Revisor Fiscal, visitantes y/o quienes posean la tenencia de un apartamento dentro del Conjunto Residencial PALERMO Propiedad Horizontal.

Este Manual de Convivencia, condensa las más mínimas y elementales normas a que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada, que se aprecie de un mínimo grado de socialización y formación académica, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra sociedad.

Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro Conjunto será tan agradable como lo hagan sus propietarios. Las buenas maneras serán el principio de convivencia.



CAPITULO I.

OBJETIVO RESPONSABILIDAD Y LEGALIDAD

ARTÍCULO 1. OBJETIVO:

El objetivo de este Reglamento de Convivencia es propender por el desarrollo de la convivencia armónica entre los propietarios, residentes, empleados y dependientes de la Administración y/o residentes, el Consejo de Administración, Administrador, Revisor Fiscal, visitantes y/o quienes posean la tenencia de un apartamento a cualquier título, tenedores de locales o propietarios, para evitar y/o resolver pacíficamente los conflictos interpersonales e intergrupales que se presenten dentro de la comunidad.

ARTÍCULO 2. RESPONSABILIDAD COMÚN:

Se entiende como el deber de todos y cada uno de los residentes, habitantes, trabajadores, empleados, contratistas, los órganos de Administración, Administrador, empleados y dependientes de éstos, Revisor Fiscal y visitantes y/o quienes posean la tenencia de un apartamento y/o local a cualquier título el someterse al presente reglamento y ponerlos en práctica para asumir un compromiso de responsabilidad hacia sí mismo y hacia otras personas con quienes comparte espacios comunes.

ARTÍCULO 3. MARCO LEGAL:

Está orientado en su normatividad por los siguientes ordenamientos jurídicos:

1. Declaración Universal de los Derechos Humanos.
2. Declaración Universal de los Derechos de los Niños.
3. Constitución Política Colombiana de 1991.
4. Código del Menor.
5. Código de policía vigente
6. Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios. (Reglamento de Propiedad Horizontal).
7. Ley 84 de 1989. (Estatuto Nacional de Protección de Animales).
8. Ley 746 de 2002 (Tenencia y Registro de mascotas).



9. Resolución 8321 de agosto de 1983 emanada del Ministerio de Salud.
Reglamento Interno de Propiedad Horizontal
10. Y demás leyes, decretos, reglamentos, mandatos de la legislación colombiana vigente o que sea aprobada con posteridad por los estamentos jurídicos y que competan a la convivencia.

CAPITULO II.

DERECHOS, DEBERES Y FALTAS DE COPROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

En concordancia con el Reglamento de Propiedad Horizontal, se adoptan las siguientes normas que son de obligatorio cumplimiento para los Copropietarios y Residentes del Conjunto.

ARTÍCULO 4. DERECHOS:

Todos los propietarios, residentes, empleados y dependientes de la Administración y/o de los residentes, el Consejo de Administración, Administrador, Revisor Fiscal, visitantes y/o quienes posean la tenencia de un apartamento a cualquier título del CONJUNTO RESIDENCIAL PALERMO tendrá además de los derechos contemplados en el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal:

- a. A que se le reconozca como persona, a que se respete en su integridad con sus principios y valores.
- b. A ser tratado con respeto, consideración, justicia sin distinción de clase, raza, sexo, credo o condición política, con criterios de igualdad, equidad.
- c. A participar de los programas, proyectos y actividades desarrolladas, cuyos beneficios tengan que ver con la cultura, la recreación, el deporte entre otras.
- d. A hacer solicitudes por escrito, en forma respetuosa, a las diferentes instancias del conjunto, de acuerdo con sus funciones y a obtener respuesta oportuna de ellas.
- e. A expresar libre, respetuosa y democráticamente sus ideas y opiniones.



- f. A que en cualquier caso se le respete el debido proceso y el derecho a la defensa en todas las actuaciones que surjan.
- g. A presentar sus descargos por alguna falta a los deberes.
- h. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de propietarios con voz y voto.
- i. Solicitar a la Administración y al Comité de convivencia, la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas, de manera respetuosa, por escrito y con evidencias.

ARTÍCULO 5: DEBERES Y OBLIGACIONES:

Todos los propietarios, residentes, empleados y dependientes de la Administración y/o de los residentes, el Consejo de Administración, Administrador, Revisor fiscal, visitantes y/o quienes posean la tenencia de un apartamento a cualquier título del CONJUNTO RESIDENCIAL PALERMO, tendrán además de los deberes y obligaciones contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los siguientes:

- a. Los deberes y obligaciones de la persona y del ciudadano contemplado en el artículo 95 de la Constitución Política de Colombia.
- b. Ser responsable para asistir o enviar poder para representar en las Asambleas.
- c. Conocer y acatar las normas y sanciones contenidas en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Conjunto, cumplir y hacerlo cumplir, para ocupantes, arrendatarios o tenedores a cualquier título.
- d. Acudir a las citaciones que haga el Comité de Convivencia y/o el Consejo de administración.
- e. Presentar descargos y/o pruebas, dentro de los términos de tiempo establecidos para ello con el fin de resolver conflictos en forma inmediata y respetuosa.
- f. Estar al día en el pago de sus obligaciones por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración, Mantenimientos, Sostenimiento y/o Mejoras para el Conjunto; así como velar porque los arrendatarios o tenedores a cualquier título residentes en su casa, no descuiden el pago de las cuotas de administración, sanciones o multas.



- g. Colaborar activamente en el desarrollo, seguridad y eventos de toda la comunidad.
- h. Velar por la conservación y buena presentación general de las áreas comunes y fachadas del conjunto, así como evitar que la misma sea deteriorada o dañada.
- i. Respetar y hacer que se respeten los derechos de los demás.
- j. Brindar buen trato a sus semejantes, empleados y contratistas
- k. Asumir los costos por los daños que cause tanto en las zonas comunales como en los apartamentos.
- l. Cuidar las plantas sembradas en el conjunto y en general las áreas comunes.
- m. Toda mudanza de enseres, equipos, traslado de equipos tanto interno como externo deberá ser notificado a la administración y ubicar los tiempos determinados para tal fin (trasteos). De esta manera se refuerzan las normas de seguridad dentro del conjunto.
- n. Quedan prohibidos los trasteos entre cinco de la tarde y las ocho de la mañana del día siguiente.
- o. Inculcar a los niños el respeto por las personas y por el cuidado de los ascensores, prados, jardines, árboles, parque y en general todas las zonas comunes del conjunto.
- p. Los propietarios de caninos no deben permitir que sus mascotas realicen sus necesidades fisiológicas dentro de la copropiedad.
- q. No permitir la acumulación de basuras en el domicilio ni dejarlas en las zonas comunes diferentes del cuarto de basuras y respectiva caneca (reciclaje-orgánicos) y cuando de su traslado se desprenda eliminación de líquidos o residuo alguno deberá proceder a su limpieza en forma inmediata y sin necesidad de requerimiento alguno.
- r. Abstenerse de arrendar o subarrendar parqueaderos a personas no residentes en el conjunto.
- s. Ante ausencias temporales de los propietarios y/o residentes mayores a tres (3) días, se recomienda sean notificadas por escrito a la administración; como también dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.
- t. Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión puedan ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.



ARTÍCULO 6: FALTAS RELACIONADAS CON EL COMPORTAMIENTO

SOCIAL. Son faltas contra el comportamiento social las siguientes:

- a. Suministrar a los menores de edad que habitan la copropiedad, a cualquier título, material pornográfico o clasificado para adultos, tabaco o bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas o psicotrópicas lícitas o ilícitas.
- b. Incitar a la realización de actos de violencia, vandalismo, inmoralidad u obscenidad o incurrir en los mismos dentro del conjunto.
- c. Realizar en forma exhibicionista actos insultantes que puedan ofender la dignidad de los miembros de la copropiedad.
- d. Deambular por las zonas comunes bajo los efectos de bebidas embriagantes o sustancias psicoactivas o inhalantes que generen dependencia.
- e. Recibir a compradores en las zonas comunes, lo cual genera intranquilidad e inseguridad a los residentes.
- f. Consumir sustancias psicoactivas o bebidas embriagantes en las áreas comunes, entiéndase parque, vías y accesos comunes del conjunto, exceptuándose el salón comunal para este último caso.
- g. Pelear o incitar a otro a hacerlo dentro de la copropiedad o en sus alrededores cuando tal conducta trascienda alterando la tranquilidad de los demás.
- h. Producir ruidos que afecten la tranquilidad de los vecinos especialmente en los periodos de descanso.
- i. Perturbar a los demás copropietarios y/o residentes con las molestias como bullas, arrojos de basuras, colillas, botellas, latas etc. a las jardineras y frentes, que deriven de la actividad comercial de los locales comerciales.
- i. Ocupar los espacios destinados a la libre circulación de los residentes tales como pasillos, escaleras, corredores y puntos fijos.
- j. Aprovecharse de las condiciones de discapacidad de cualquier persona de la copropiedad para tratar de obtener provecho ilícito.
- k. Dar a las unidades privadas destinación diferente de la residencial.
- l. Obtener lucro indebidamente de los bienes comunes y servicios que se ofrecen en la copropiedad.
- m. Hacer reclamos irrespetuosos, de manera arbitraria, injuriosa, grosera o violenta a los vecinos, empleados y autoridades de la administración.
- n. Dificultar o impedir el libre ejercicio de los derechos de participación e integración social de cualquier persona de la comunidad sin justa causa.
- o. Dañar, destruir total o parcialmente, pintar, ensuciar o alterar los muros de áreas comunes mediante avisos, grafiti, pinturas o similares.
- p. Dañar, destruir total o parcialmente, pintar, ensuciar o alterar las zonas comunes.



- q. Promover o respaldar el retiro de un miembro de los órganos de administración sin una prueba fehaciente de fallas a la moral, a la ética, a la dignidad, o al cumplimiento con las obligaciones y compromisos que afectan el buen funcionamiento del conjunto
- r. Activar sin justa causa los sistemas de alarma o emergencia instalados en vehículos, muebles e inmuebles.
- s. Las demás contempladas en el reglamento Interno de Propiedad Horizontal

ARTÍCULO 7. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD. Se constituyen como faltas contra la seguridad:

- a. Ingresar a pie por la entrada vehicular del conjunto. Exceptuando las personas con discapacidad o que lleven sus mascotas.
- b. Permitir el ingreso a los apartamentos a personal diferente de los residentes, sin la debida autorización del propietario.
- c. Producir, comercializar o utilizar artículos pirotécnicos, explosivos, combustibles (pipas de gas), corrosivos y oxidantes dentro de la comunidad.
- d. Omitir la revisión periódica y el debido mantenimiento de estufas, instalaciones eléctricas, de gas, del acueducto, vehículos, ventanales o sitios que potencialmente puedan representar un peligro para sí o para la comunidad. Esta falta se predica del propietario o tenedor del inmueble. Al omitir la revisión periódica y el debido mantenimiento de los espacios comunales, la falta se predica del Administrador del conjunto.
- e. Generar pánico de alguna forma a los vecinos o residentes de la copropiedad.
- f. Colocar macetas, jaulas u objetos similares en ventanas, balcones, pasillos exteriores y demás zonas comunes de tránsito de la copropiedad con riesgo para la comunidad o transeúntes.
- g. Tener mascotas sin observar las disposiciones legales vigentes sobre la materia acerca de: higiene, manejo de excretas y razas peligrosas, entendiéndose por tal aquellos que presenten una o más de las siguientes características:
 - Mascotas que han tenido episodio de agresión a personas u otras mascotas.
 - Mascotas que han sido adiestradas para el ataque y defensa.
 - Mascotas que pertenecen a una de las siguientes razas, a sus cruces o híbridos: Americanos Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.



- h. Permitir o tolerar que los ejemplares caninos y felinos transiten por las zonas comunes sin collar y sin estar sujetos por medio de la trailla y bozal, y que los mismos dejen sus residuos corporales en ellas.
- i. Presentarse en estado de embriaguez a las reuniones generales, lo cual, puede originar peligro e inseguridad para los asistentes a la misma.

Frente a cualquier situación que se observe como extraña o sospechosa, es responsabilidad de todos informar oportunamente a la Administración, al Consejo de Administración o a la autoridad competente de todo acto sospechoso, atentatorio contra la seguridad e integridad de la comunidad, así como también de cualquier posible riesgo de accidente, siniestro, daño o lesión.

ARTÍCULO 8. FALTAS CONTRA LA SALUBRIDAD PÚBLICA:

Se constituyen como faltas contra la salubridad pública las siguientes:

- a. Fumar en áreas cerradas (ascensores y zonas comunes, parqueaderos) y demás sitios en los que sea obvio el daño que se hace a otras personas.
- b. Mantener mascotas sin sus respectivas vacunas y cuidados.
- c. Permitir que las mascotas realicen sus deposiciones dentro de la copropiedad y si estas lo hicieran, no recoger los excrementos de las mascotas.
- d. Hacer necesidades fisiológicas en las zonas comunes o aledañas del conjunto.
- e. Fijar, pintar o colocar avisos, pancartas, murales, afiches, carteles, grafitis o similares sin autorización.

ARTÍCULO 9. FALTAS CONTRA EL MEDIO AMBIENTE:

Constituyen faltas contra el medio ambiente las siguientes:

- a. Depositar la basura en otros sitios que no están destinados para tal efecto ni respetar los horarios y condiciones necesarias establecidas para su recolección.
- b. Utilizar las canecas de las zonas comunes, para colocar la basura domiciliaria, los materiales de desecho de construcción y los excrementos de los animales.
- c. Abstenerse de asear el espacio público afectado por los residuos fisiológicos de los animales, bolsas de basura rotas o accidentes que generen residuos.
- d. Ocasionar daños con sustancias que emitan gases, partículas, olores, ruidos ofensivos o descargar sólidos o efluentes contaminantes.
- e. Desperdiciar agua, energía eléctrica o gas domiciliario en unidades residenciales y zonas comunes de la copropiedad.



- f. Prender fogatas, braceros o similares en las zonas comunes que no están destinadas para este fin o en los balcones de los apartamentos.
- g. Colocar ropas, tapetes o cualquier elemento en las rejas de la copropiedad, terrazas y ventanas.
- h. Desobedecer las normas sobre manejo y protección de las áreas de uso común, así como las órdenes o especificaciones que sobre el uso y disfrute de cada una en particular impartan las instancias competentes.

ARTÍCULO 10. FALTAS CONTRA LA INTEGRIDAD DE LAS ZONAS COMUNES:

Constituyen faltas contra integridad de las zonas comunes las siguientes:

- a. Obstruir el paso peatonal de la copropiedad con materas, recipientes, elementos, muebles, basuras o cualquier objeto.
- b. Colocar o exhibir ropa u objetos en la parte exterior de la unidad privada hacia áreas comunes o a otros apartamentos.
- c. Alterar, ensuciar o hacer uso indebido o abusivo de los parques y sus elementos recreativos, zonas verdes, jardines, pasillos, corredores o árboles, apartándose de los previstos en reglamentos y manuales técnicos oficiales para el normal aprovechamiento de dichos elementos.
- d. Transitar en bicicleta, patines y/o patinetas en parqueaderos y en general las zonas comunes como pasillos, parque infantil.
- e. Dañar la señalización y los avisos que tenga la copropiedad dentro o fuera de ella.
- f. Cambiar las condiciones previstas en los contratos de arrendamiento de las zonas comunes

ARTÍCULO 11. FALTAS CONTRA LAS RELACIONES DE VECINDAD:

Constituyen faltas contra las relaciones de vecindad:

- a. Realizar fiestas o reuniones ruidosas que molesten a los vecinos o que de cualquier modo perturben la tranquilidad del lugar con cantos, gritos u otros actos semejantes o con altos decibeles de volumen por encima de los establecidos para la utilización del sonido.
- b. Permitir que los menores de edad causen daños a los bienes comunes, de vecinos, transeúntes o visitantes.
- c. Apropiarse indebidamente de objetos de propiedad comunal o particular.
- d. Obstaculizar con cualquier objeto las puertas de acceso a los apartamentos.
- e. Desde los apartamentos y los locales, arte, oficio o profesión de índole domestica que ocasionen ruido u olores molestos a los vecinos.



- f. Realizar trabajos dentro de las unidades privadas que causen ruidos o perturben a los vecinos entre las cinco de la tarde (5:00 p.m.) y las ocho de la mañana (8:00 a.m.) los días lunes a viernes y entre las doce de la tarde (12:00) y las ocho de la mañana (8:00) los días sábado, los días domingo y festivos está prohibido realizar cualquier trabajo que genere ruido. Esta falta se predica del tenedor del inmueble o de sus dependientes.
- g. Los caninos solo podrán abordar el ascensor cuando, este se encuentre libre (desocupado - sin personas a bordo) y en compañía de su propietario, con uso de correa y bozal, y demás elementos que exija la ley vigente; esto con el fin de salvaguardar la salud de los propietarios (ej. asmáticos entre otros)
- h. Incumplir los contratos de arrendamiento/alquiler de zonas comunes.
- i. No observar las normas municipales vigentes para el funcionamiento de los locales comerciales (Alcaldía municipal, Secretaría de Gobierno; Secretaría de Planeación, Bomberos, Sec. Salud etc.) que contribuyen a la buena presentación del conjunto.
- i. En los locales comerciales, abrir senderos, pasos, ventanas, puertas para atender público, en zonas no permitidas hacia el área común; como tampoco el uso de los andenes de la zona comercial para comercialización o depósito de bienes o servicios.
- j. Utilizar las zonas comunes para colocar avisos, panfletos, comunicados, propagandas etc., sin autorización de la administración.

CAPITULO III

SOBRE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTÍCULO 12. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía y la ley 746 de 2002. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.

Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.



Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, mantendrán puesta la correa y bozal de su mascota, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 B y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. Las mascotas tendrán que salir del conjunto a realizar sus necesidades fisiológicas, siendo responsabilidad del dueño o tenedor recoger según el código de policía.

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

Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en ninguna circunstancia. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes, para otro fin diferente al tránsito y para salir o entrar del conjunto utilizarán la zona de acceso vehicular únicamente.

CAPITULO IV

DE LA SEGURIDAD DE LA COPROPIEDAD Y LOS USOS DE LAS ÁREAS COMUNES.

ARTÍCULO 13:

CONTROL DE VISITANTES:

La portería confirmará la entrada de cada visitante con el residente a ser visitado. De no obtener autorización el visitante no podrá ingresar.

Los empleados de servicio doméstico deben ser anotados e identificados por los propietarios.

El guarda de seguridad no está autorizado a abrir la puerta a las personas que no porten el dispositivo de control de acceso. Esta deberá anunciarse como visitante.



Los padres y adultos de los apartamentos serán responsables del ingreso de otros menores de edad acompañantes de sus miembros de familia menores de edad.

ARTÍCULO 14. VISITA DE FUNCIONARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Todo funcionario de las empresas de servicios públicos deberá presentar el carné que lo acredite como tal y los vigilantes de la recepción principal consignarán en la respectiva minuta la hora de visita y el trabajo que realizará.

Un vigilante o en su defecto el administrador acompañará a la persona o funcionario de la respectiva empresa de servicios públicos mientras se encuentre dentro del conjunto ó en la revisión de alguna caja, bien sea de luz, tubos de agua, strip de teléfonos o cajas de aguas negras.

El corte o suspensión del servicio será responsabilidad directa y exclusiva del usuario, los vigilantes de la recepción principal deberán informar o avisar al residente dicha situación y si éste no se encuentra no podrán evitar el corte del servicio.

ARTÍCULO 15. CONTROL A LA SALIDA DE PAQUETES, MUEBLES Y ENSERES:

Los vigilantes de la recepción principal están autorizados para revisar todo paquete, bolsa, talego, maleta, caja o similares que se requiera sacar del conjunto por personas no residentes o sin autorización previa del residente, propietario o tenedor de este.

En caso de requerir sacar muebles, enseres, electro o gasodomésticos, se debe informar a la Administración para indicar la clase de artículo a retirar con la respectiva fecha, hora y quien lo retira con su número de cédula, éste último debe firmar en el libro de salidas.

Es directa responsabilidad de los propietarios la salida de bicicletas, triciclos, coches y carritos infantiles.

ARTÍCULO 16: APARTAMENTOS DESOCUPADOS, SIN HABITAR O CUYOS RESIDENTES NO SE ENCUENTREN:

Todo residente deberá mantener actualizados sus datos en la Administración y notificar ante la Administración la información necesaria que facilite su localización o en su defecto el nombre y teléfono de un familiar o persona de confianza del residente en caso de presentarse una eventualidad.

Se deberá informar ante la Administración con antelación y por escrito si el propietario o residente autoriza la entrada de personas al apartamento que se encuentra desocupado, sin habitar o cuyos residentes no se encuentran, en caso contrario no se permitirá el ingreso de este.



Es directa responsabilidad del residente la entrada y salida del personal dependiente y en este caso se aplicará lo dispuesto en el numeral anterior.

La administración no se responsabilizará por llaves dejadas en la portería bien sea por propietarios, arrendatarios o tenedores a cualquier título. Por lo tanto, es prohibido recibirlas por parte del vigilante.

Todo residente está en la obligación de velar por la seguridad interna de su apartamento, teniendo en cuenta el aseguramiento de puertas y ventanas así como el uso de doble cerradura, revisar que las llaves y registro de agua y gas queden cerrados, aparatos eléctricos desconectados y luces apagadas.

ARTÍCULO 17: TRASTEOS Y MUDANZAS

La Administración expedirá el correspondiente permiso en horarios de oficina con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación, el cual será requerido por los vigilantes de la recepción principal al momento de sacar o entrar un trasteo.

La entrada o salida de trasteos ya sea parciales o totales deberá hacerse por el Parqueadero y puertas habilitadas para tal fin, en horario desde las ocho de la mañana hasta las cinco de la tarde (8:00AM – 5:00PM) y los sábados de ocho de la mañana hasta las dos de la tarde (8:00AM a 2:00PM). Los domingos y festivos no podrán realizarse trasteos.

ARTÍCULO 18: RESTRICCIONES DE ACCESO O SALIDA:

Las personas que realicen funciones de servicios domiciliarios (maestros, mecánicos, fontaneros o similares), deben reportarse en la portería para ser autorizados por el residente del respectivo apartamento. De no obtener una autorización no podrán ingresar a los apartamentos.

Está completamente prohibido el ingreso de vendedores ambulantes; los encuestadores o personas que realicen demostraciones a domicilio o similares no podrán ingresar.

No se permitirá el acceso a Vehículos de Servicio Público (taxis) al interior del parqueadero, salvo que éstos sean de propiedad de un residente del conjunto y dispongan del respectivo parqueadero o que en ellos se trasladen a personas enfermas o con limitaciones.



Los vehículos particulares de Servicio Escolar, Servicios Domiciliarios, Camiones, Volquetas, Tracto mulas, Buses, Busetas o similares no están autorizados para ingresar al conjunto ni obstruir las puertas vehiculares.

La Administración y/o vigilantes se reserva el derecho de Admisión de personas ajenas al Conjunto que soliciten ingreso a las áreas comunes en calidad de visitantes y de quienes se tenga conocimiento de mal comportamiento o hábitos no acordes con la normatividad del conjunto.

Los niños menores de ocho (8) años sólo podrán salir del Conjunto en compañía de padres o en su defecto de personas autorizadas, para lo cual los padres deberán informar oportunamente a la Administración, vigilantes de la recepción principal el nombre y número de identificación de la persona autorizada. De no mediar autorización previa no se permitirá la salida de los niños o en su defecto será responsabilidad directa de los padres.

ARTÍCULO 19: CORRESPONDENCIA.

La correspondencia dirigida a cada apartamento será entregada por los vigilantes de la recepción principal a sus destinatarios por medio de la minuta de correspondencia, respetando la confidencialidad e inviolabilidad de esta.

El residente deberá informar a la Administración cualquier anomalía respecto al recibo de la correspondencia o cuando los sellos o protecciones no estén debidamente conservados.

Los vigilantes de la recepción principal deberán informar al residente cuando se represe su correspondencia en el casillero de la portería.

En los casos en donde se mencione que es urgente, el supervisor de vigilante será responsable de la inmediata entrega de la correspondencia y registrar quien la recibe, hora y fecha.

No se permite guardar a la vista elementos sobredimensionados a la capacidad de casilleros, por lo que se deberá reclamar personalmente dentro de las 24 horas siguientes a su recibo y estas cargas reposarán en el cuarto de encomiendas.



CAPITULO V

USO Y DISFRUTE DE LAS ZONAS COMUNES

ARTÍCULO 20:

USO DE PARQUEADEROS DE RESIDENTES Y DEPÓSITOS:

- a. El parqueadero es una zona común asignada por escritura a un apartamento pero que no da lugar a ningún cambio de uso diferente para lo que fue construido, por lo anterior no se pueden dejar artículos o bicicletas.
- b. Para ingresar y egresar debe encender las luces y hacer uso de la tarjeta de parqueadero respectiva, o de los mecanismos tecnológicos que se lleguen a implementar dentro de la Copropiedad, la cual sirve en caso de reclamación que llegase a presentarse en caso de daño, sustracción, etc.
- c. Es obligación del copropietario actualizar los datos para que la administración haga el ajuste a los registrados en la tarjeta.
- d. Ningún usuario podrá estacionar su vehículo o motocicleta fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular.
- e. Tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación vehicular y respetar al peatón.
- f. No está permitido estorbar el libre movimiento de los demás vehículos ni parquear en otro espacio diferente al asignado.
- g. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- h. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas.
- i. Los usuarios se responsabilizan de dejar los vehículos debidamente parqueados en reversa, bien cerrados, con las respectivas alarmas. Y las motos en su parqueadero sin que presente incomodidad a otros vehículos.
- i. Las basuras que saque de su carro deben ser depositadas en la caneca más cercana, nunca dejarlos en las zonas comunes.
- j. Está expresamente prohibido el almacenamiento de combustible, repuestos o partes de vehículos; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
- k. Todo usuario de vehículos se responsabiliza por el cumplimiento de normas para la transitabilidad de su vehículo o moto (Ley 769/2002), pero al ser



avisado que su vehículo está botando gasolina, aceite o cualquier otro material que deteriore la zona, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio o imposición de multas estipuladas en el reglamento.

- I. La circulación dentro de los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada inferior a 10 K.M./P.H, no se puede transitar con exosto o silenciador dañados ya que se produce ruido y dispara las alarmas de otros vehículos por excesivas vibraciones.

Parágrafo 1. Se amonestará en forma verbal a los dueños de los automotores que no tengan silenciador, a los que no guarden respeto con sus vecinos por radios a alto volumen o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar dentro de la Copropiedad y que no prendan las luces del automotor, desde su ingreso.

- m. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración y/o al supervisor de vigilancia. Según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- n. Al no observar las normas o permitir que menores de edad enciendan y movilicen el vehículo o moto y transiten sin licencia dentro de los parqueaderos y las consecuencias que ello derive, será responsable el dueño del vehículo, el copropietario o arrendatario del parqueadero ante la Administración y ante las autoridades de tránsito.
- o. En caso de choque operará lo mencionado en la Ley 769 de 2002.
- p. No se permite el parqueo de motocicletas, bicicletas, triciclos en áreas comunes diferentes a las destinadas para tal fin.
- q. Se prohíbe permanecer dentro de los vehículos estacionados dentro del parqueadero consumiendo bebidas alcohólicas y/o escuchando música a niveles que perturben la tranquilidad de los residentes.
- r. Todo conductor que entre o salga del parqueadero del conjunto está en la obligación de suministrar la información que le sea requerida por el vigilante y/o permitir la revisión de su vehículo cuando así lo requiera la vigilancia.
- s. La seguridad de los depósitos son responsabilidad de su dueño como también todo daño que se cause con ocasión a una mala práctica desde su depósito que afecte zonas comunes, elementos necesarios de funcionamiento general como cables, tubos, paredes etc.
- t. Queda prohibido realizar lavado de los vehículos dentro de la Copropiedad.
- u. Está prohibido parquear más de un vehículo si estos se sobresalen de los límites señalados en cada parqueadero.



ARTÍCULO 21:

USO PARQUEADERO DE VISITANTES:

Además de las disposiciones establecidas en el ítem anterior son aplicables las siguientes normas para el uso del parqueadero de visitantes:

- a. El conductor del vehículo deberá parquear frente a la copropiedad sin obstaculizar la rampa de ingreso y salida vehicular de la copropiedad y deberá anunciarse en portería, allí el vigilante dará aviso al apartamento de destino, de donde confirmará su ingreso.
- b. El conductor dejará un documento de identificación con foto diferente a la cédula de ciudadanía que retirará a la salida, recibirá una ficha por su documento.
- c. El conductor parqueará dentro de la zona demarcada que le indique el vigilante en reverso y asegurará su vehículo para que quede cerrado y con la seguridad respectiva.
- d. El visitante se compromete a observar las normas y a tratar educadamente al personal de vigilancia.
- e. La circulación dentro de los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada inferior a 10 Km/p.h y las luces prendidas. Tendrá prelación para estacionar el vehículo quien haya entrado primero
- f. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración y/o al supervisor de vigilancia. Según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- g. En caso de choque operará lo mencionado en la Ley 769 de 2002.
- h. El destino del parqueadero conservará su uso como parqueadero de VISITANTES, por lo cual se limitará el ingreso de vehículos de los copropietarios.
- i. Los parqueaderos de visitantes son para uso exclusivo de visitantes, no para residentes de la copropiedad.
- j. La Administración es responsable de señalar los procedimientos idóneos para el buen funcionamiento y control de la zona de visitantes, para lo cual se expedirá un reglamento específico para parqueaderos.



CAPITULO VI:

ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

- Asistir a la Asamblea General y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario.
- Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración del Edificio, el cual será válido para la reunión que lo motivó.
- La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por el administrador, con el 50% del valor de la administración, en el momento de la Asamblea. Por cuanto el abstenerse de asistir a la asamblea de copropietarios puede ocasionar perjuicios a los demás residentes.

CAPITULO VII

DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 22. DEFINICIONES:

El comité de convivencia es un equipo de personas elegidos en primera instancia por la Asamblea de Copropietarios y/o el Consejo de Administración, para buscar que las relaciones entre las personas que habitan el conjunto sean armónicas. Tienen sus funciones y formas de intervención definidas en la Ley y los reglamentos internos que permiten su adecuada intervención en el manejo de conflictos.

ARTÍCULO 23. CONFORMACIÓN:

El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) o más residentes del Conjunto, elegidos para un período de un (1) año, sin perjuicio de que sean reelegidos una o más veces, quienes actuarán siempre ad honorem y se darán su propio reglamento interno para su funcionamiento.

Entre ellos designarán un coordinador que será quien lidere y un secretario que realice las relatorías de todas las actividades, reuniones, propuestas y acciones. La participación como miembro del Comité de convivencia será ad honorem, pero podrá



tener la oportunidad de hacer uso de zonas comunes no esenciales de manera gratis, hasta dos veces, siempre que el consejo de Administración las autorice.

ARTÍCULO 24:

PLAN DE TRABAJO: En la primera reunión que realice el comité de convivencia, que deberá realizarse dentro del mes siguiente a la fecha de su elección se definirán un plan de trabajo a realizar en el año; debe contener una reunión de empalme con el anterior comité, unas actividades de educación, prevención, integración y la proyección en los casos recibidos. Dicho plan será expuesto en reunión de Consejo de Administración y coordinado con la (s) que éste delegue para garantizar su desarrollo acorde con el presupuesto del respectivo año.

ARTÍCULO 25:

PARA PERTENECER AL COMITÉ DE CONVIVENCIA Se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Ser propietario de apartamento o local comercial perteneciente al conjunto.
- b. Tener sentido de pertenencia, compromiso, voluntad de servicio y entrega a la comunidad.
- c. No tener antecedentes penales.
- d. No estar en conflicto de ninguna naturaleza con la comunidad.
- e. Conocer y estar de acuerdo con los principios, derechos, y deberes que componen el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, demás leyes y reglamentos que se dicten posteriormente que competan al conjunto.
- f. Residir en la copropiedad.

ARTÍCULO 26:

FUNCIONES: Serán funciones del Comité de Convivencia las contenidas en el Reglamento interno y la relacionadas con el Art. 58 de la Ley 675 de 2001, para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, sin que sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Dicho comité tendrá como principal función fortalecer las relaciones de vecindad entre los habitantes del Conjunto, para cuyo efecto podrá someter a consideración de la Asamblea General o del Consejo de Administración proyectos de normas o de reglamentos y actuar como conciliador, mediador o amigable componedor cuando



quiera que surjan controversias entre dichos habitantes con ocasión de la vida en el conjunto, presentando fórmulas de arreglo que podrán ser acogidas o no por los implicados, salvo que éstos lo faculen para actuar como amigable componedor, pues en este evento sus decisiones tendrán fuerza vinculante.

Dentro de las funciones operativas se traducen las siguientes

- a. Proyectar y divulgar las reformas necesarias que en su criterio deban hacerse al manual de Convivencia; esta situación deberá ser comunicada al Consejo quien incorporará y resolverá ante la asamblea dicha aprobación.
- b. Presentar ante el consejo de administración, plan de actividades para mejorar la convivencia, para que éstos la incluyan en el proyecto de presupuesto anual y sometan a consideración de la Asamblea.
- c. Proporcionar alternativas de solución a las partes en conflicto orientándolas a mejorar sus relaciones interpersonales.
- d. Coordinar con la Administración, la aplicación de fórmulas de solución en los casos, seguimiento a los mismos y definición de los casos.
- e. Promover la capacitación y el diseño de planes de emergencia y evacuación de los edificios, motivar la conformación de brigadas de emergencia por torre.
- f. Vigilar que las zonas comunes internas, externas de acceso a los edificios y particularmente las áreas de evacuación, permanezcan libre sin ningún obstáculo y en caso contrario reportarlo a la administración
- g. Promover la cultura de reciclaje de basuras según normas ambientales.
- h. Proponer sitios en donde se debe hacer señalización.

EL NO ACATAR Y RESPETAR ESTAS NORMAS, ACARREARÁ AL RESIDENTE A CUALQUIER TÍTULO UNA SANCIÓN QUE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS Y O EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ESTABLECERÁN PARA ESTOS CASOS.

En casos extremos, si se hace necesario, dado el suceso o la gravedad del incumplimiento o la falta cometida por algún residente o copropietario del conjunto, se acudirá a autoridades mayores competentes a esto.

En este Manual se contemplarán capítulos para el manejo de cada aspecto que afecte la convivencia y la relación cordial y pacífica entre los residentes de la copropiedad.



PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

ARTÍCULO 27: DE LAS QUEJAS, PROCEDENCIA Y TIEMPOS: La intervención del Comité de Convivencia, puede ser solicitada por residentes, habitantes y en general por toda persona que de una u otra manera tenga relación con la vida cotidiana del conjunto y que se sienta afectada en el ámbito de la convivencia. Puede llegar por varias vías; por medio escrito en documento, por internet, remitida por alguno de los órganos de administración y/o directamente por el (los) afectados.

1. La Administración, a solicitud de un residente del conjunto o uno de sus miembros, le informará por escrito al responsable del hecho o la omisión en que incurrió y que van en contra de una norma de este Reglamento Interno de Convivencia, indicándole que tiene diez (10) días para rendir las explicaciones o descargos que considere convenientes y la posibilidad de aportar o pedir pruebas conducentes y pertinentes.
2. El Comité de Convivencia intervendrá, orientando a que los intervinientes den las soluciones. Estas intervenciones quedaran plasmadas en un acta suscrita por las partes y por los miembros del Comité, siendo posteriormente enviadas al Consejo de Administración.
3. En caso de persistir o reincidir el conflicto o suceso o no asistir a los llamados, el Consejo de Administración impondrá la sanción, que será cobrada con la Cuota de Administración del mes correspondiente a esta. El no pago de la sanción generará intereses moratorios al máximo legal vigentes y generará la pérdida automática del derecho al descuento por pronto pago de la cuota de administración, si lo hubiere y podrá ejecutarse a costa del obligado.
4. El Consejo de Administración y la Administración notificarán al Comité de Convivencia de la Imposición de la Sanción, para que se lleve un seguimiento de los casos.
5. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Comité de Convivencia.

Todo llamado de atención que realice la Administración a los Residentes, deberá ser por escrito y suficientemente motivado, para demostrar que se hizo la correspondiente notificación.

ARTÍCULO 28:

1.- TIEMPOS DEL PROCESO: El proceso inicia al avocar la queja o el problema. La Administración enviara carta a quien presuntamente ha violado el reglamento de Convivencia, el habitante tiene 10 días calendario para rendir las explicaciones o



descargos que considere convenientes y la posibilidad de aportar o pedir pruebas conducentes y pertinentes. A los 8 días se reúne el Comité en pleno, estudia la situación y analizan para saber si se piden pruebas, si se realizan otras o se remite a otra instancia; siempre se consignará en acta, las decisiones suscritas por las partes y por sus miembros, será leída y suscrita entre las partes actuantes en la situación. En caso de negación a hacer la firma se dejará constancia escrita en el acta y firmarán con dos testigos. El tiempo máximo para esta primera etapa son 40 días. En ningún caso el Comité de Convivencia podrá imponer sanciones.

En todo caso el Comité garantizará el debido proceso, por ello se citará por escrito a las partes en conflicto, haciéndoles saber que serán escuchados alrededor del tema relacionado, de común acuerdo se levantará un acta a manera de fórmula de arreglo a la situación; el manejo de la sesión será dada a la luz de las normas que presuntamente se han violado y el compromiso por cuenta de los presentes para cumplirlas.

El comité de convivencia podrá solicitar intervención de otros medios Alternativos proporcionados por la Justicia: Conciliación en equidad, jueces de Paz, querella policial etc., cuando sienta la necesidad de hacerlo.

De estas reuniones se dejará constancia en acta suscrita por los que allí han intervenido.

Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, 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.

El compromiso y la cláusula compromisoria implican la renuncia a hacer valer las respectivas pretensiones ante los jueces, pero no impiden adelantar ante estos procesos de ejecución. Lo estipulado en nada perjudica la facultad que tiene el administrador de conformidad con la ley, para acudir al funcionario judicial o de policía competente en demanda o reclamación contra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y usuarios o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética o buen nombre del Conjunto o de la persona jurídica o para exigir el cumplimiento del reglamento

CAPITULO VII SANCIONES



ARTÍCULO 29. MEDIDAS CORRECTIVAS Y SANCIONES:

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y los artículos concordantes en el reglamento, el Administrador ejecutará el cumplimiento de la medida correctiva o sanción impuesta por el consejo de administración, una vez se haya verificado la falta cometida contra cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Manual de Convivencia y Reglamento Interno.

Las medidas correctivas serán consideradas en primera instancia por el Administrador, por el Comité de Convivencia y por el consejo de Administración, las cuales serán:

1. Amonestación en Privado por medio de la Administración o el Consejo de Administración y por escrito.
2. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales, zonas de recreación y deporte.
3. Para el caso de la multa por inasistencia a Asambleas, el consejo de administración evaluará, las circunstancias que presente cada propietario, por la no asistencia a las asambleas ordinarias y/o extraordinarias, y determinará el cobro o no de tal sanción.

Si el infractor reincide, el afectado interpondrá una querrela policial al propietario residente infractor.

ARTÍCULO 30:

VARIOS: Los temas que se presuman no contenidos en el presente manual de convivencia serán tratados con base en los reglamentos establecidos por el Consejo de Administración y la administración en las normas legales y/o acudiendo a la justicia comunitaria y/u ordinaria.

Dado en Madrid (Cundinamarca) a los 16 días del mes de abril de 2023.

NILSSON GERARDO SANCHEZ TORRES

ADMINISTRACION CONJUNTO PALERMO PH

**TABLA DE MULTAS Y SANCIONES**

CONCEPTO	MULTA
FALTAS RELACIONADAS CON EL COMPORTAMIENTO SOCIAL	Una cuota de administración.
FALTAS RELACIONADAS CONTRA LA SEGURIDAD	Una cuota de administración.
FALTAS RELACIONADAS CONTRA LA SALUBRIDAD PUBLICA	Setenta (70%) de una cuota de administraciún.
FALTAS RELACIONADAS CONTRA EL MEDIO AMBIENTE	Setenta (70%) de una cuota de administraciún.
FALTAS RELACIONADAS CONTRA LA INTEGRIDAD DE LAS ZONAS COMUNES	Una cuota de administración.
FALTAS RELACIONADAS CONTRA LAS RELACIONES DE VECINDAD	Setenta (70%) de una cuota de administraciún.
FALTAS RELACIONADAS CON EL MAL USO DEL PARQUEADERO	Una cuota de administración.