

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL PH



**DIRIDIGO A: COPROPIETARIOS, RESIDENTES Y VISITANTES.
EN CONCORDANCIA CON EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL Y LA LEY 675 DE AGOSTO DE 2001.**

APROBADO EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA: _____

Dirección: Cra 6 sur # 72 - 80

Correo electrónico: Pqrbsa@gmail.com

Sitio Web: bsaconjunto.com.co

Versión Actualizada 2026

Contenido

I.	INTRODUCCION	6
II.	¿QUIENES SOMOS?.....	7
1.	Naturaleza Jurídica	7
2.	Misión.....	7
3.	Visión	7
4.	Principios y Valores	7
4.1.	Función Social y Ecológica:	7
4.2.	Convivencia Pacífica y Solidaridad Social:	7
4.3.	Sentido de Pertenencia:	8
4.4.	Responsabilidad:	8
4.5.	Participación Comunitaria:	8
4.6.	Debido Proceso:	8
4.7.	Dignidad Humana:.....	8
5.	Referente Normativo	8
6.	Organigrama y Roles	9
6.1.	Asamblea General de Copropietarios:	9
6.2.	Consejo de Administración:.....	9
6.3.	Administrador:.....	10
6.4.	Comité de Convivencia:	10
6.5.	Copropietario:	11
6.6.	Arrendatario o Inquilino:	11
7.	Personal de Apoyo	11
7.1.	Vigilancia:	11
7.2.	Servicios Generales:	11
7.3.	Mantenimiento:	11
III.	DERECHOS, DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS.....	11
1.	Derechos	11
2.	Deberes	12
3.	Enfoque en Comportamientos Esperados.....	12
4.	Obligaciones	13
	Prohibiciones.....	14
	Sanciones	15
IV.	DESCRIPCION Y USO DE BIENES PRIVADOS Y COMUNES	15
1.	Bienes Privados	15

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

2. Unidades Habitacionales	15
3. Parqueaderos Privados y de Visitantes	16
Prohibiciones.....	18
Sanciones:	19
V. DESCRIPCION Y USO DE BIENES COMUNES.....	19
1. Portería Peatonal y Vehicular.....	19
2. Áreas de Circulación Interna	21
Prohibiciones:.....	21
Sanciones:	21
3. Zonas Verdes y Jardines	22
Prohibiciones:.....	22
Sanciones:	22
4. Ascensores.....	23
Prohibiciones:.....	23
Sanciones:	24
5. Fachadas y Balcones.....	24
Prohibiciones:.....	25
Sanciones:	25
6. Zona Húmeda - Piscina	26
Prohibiciones:.....	26
Sanciones:	26
7. Salón Social.....	27
Normas de uso:	27
Prohibiciones:.....	28
Sanciones:	29
8. Salón de Juegos	29
Normas de uso:	29
Prohibiciones:.....	30
Sanciones:	30
9. Salón Multimedia	30
Prohibiciones:.....	31
Sanciones:	31
10. Zona BBQ.....	31
Normas de uso:	32
Prohibiciones:.....	32

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones:	33
11. Gimnasio, Salón Aeróbicos y Cancha de Squash.....	33
• Gimnasio.....	33
Normas de Uso:.....	33
Prohibiciones:.....	34
Sanciones:	34
12. Salón de Aeróbicos.....	35
Normas de uso:	35
Prohibiciones:.....	35
Sanciones:	35
13. Cancha de Squash	36
Normas de uso:	36
Prohibiciones:.....	36
Sanciones:	37
14. Zonas de recreación: Cancha Múltiple, Parques Infantiles, Mini Golfito, Triciclo ruta.....	37
Normas de uso:	37
Prohibiciones:.....	37
Sanciones:	38
VI. MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS	38
Prohibiciones:.....	39
Sanciones:	40
VII. OTRAS ZONAS DE USO RESTRINGIDO	40
Prohibiciones:.....	41
Sanciones:	41
VIII. OTRAS ACTIVIDADES EN LA COPROPIEDAD.....	41
1. Reformas y adiciones de bienes comunes	41
2. Reformas y adiciones de bienes privados	42
Prohibiciones:.....	43
Sanciones:	44
3. Mudanzas	44
Prohibiciones:.....	44
Sanciones:	45
4. Contaminación Visual y Ruido.....	45
Prohibiciones:.....	46
Sanciones:	46

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

5.	Gestión de Residuos Sólidos	46
	Prohibiciones:.....	47
	Sanciones:	47
IX.	SANCIONES	48
1.	Debido Proceso	48
2.	Régimen General de Sanciones.....	49
3.	Sanciones Pecuniarias	50
4.	Sanciones No Pecuniarias.....	51
5.	Por Inasistencia a Asamblea General	52
X.	DEUDORES MOROSOS	53
1.	Políticas de Cobro.....	53
2.	Autorización de la copropiedad para consulta, reporte y procesamiento de Datos Financieros en las Centrales de Riesgos	54
3.	Aplicación de Abonos o Consignaciones	55
XI.	DE LOS DATOS PERSONALES, CAMARAS Y LOS VIDEOS DE SEGURIDAD	55
XII.	RESERVA DE LOS DOCUMENTOS DE LA COPROPIEDAD	56
XIII.	MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA	57
1.	Vigencia	57
XIV.	DISPOSICIONES FINALES	57
1.	Autoridad de la administración, consejo y vigilantes del Conjunto Residencial.....	57
2.	Relación de la administración con los copropietarios.....	57

I. INTRODUCCION

“Entre vecinos construimos comunidad”

El sentido primordial del Manual de Convivencia es la observancia y el respeto a los derechos individuales y colectivos, el adecuado empleo de la libertad propia en beneficio del bien común, con el fin de fomentar el diálogo y la resolución pacífica de los conflictos; debe plasmar y registrar las normas, derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones que rigen a una comunidad.

En este sentido, el presente manual establece las normas que regulan el uso y disfrute de los bienes comunes y aquellas interacciones entre copropietarios que puedan afectar la seguridad y la convivencia armónica y respetuosa; es decir, se definen los derechos, deberes y obligaciones de las personas que cohabitan en el CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H.; lo aquí expresado aplica para los copropietarios, residentes, visitantes, administración, personal de apoyo (aseo, mantenimiento, vigilancia, contratistas) y demás colaboradores.

Es responsabilidad de todos los copropietarios, residentes y visitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H., conocer y aplicar el Manual de Convivencia, adaptarse a la conducta en ejercicio del derecho de copropiedad y uso, que permita formar la cultura propia y única de una convivencia basada en los principios básicos de: RESPETO, SOLIDARIDAD y CORDIALIDAD; sin embargo, no conocer la norma, no lo exime de responsabilidad o cumplimiento de esta.

La apropiación de las normas contenidas en este Manual de Convivencia, son la garantía del disfrute y valorización del bien común.

Las disposiciones del presente manual de convivencia tendrá fuerza obligatoria para cada uno de los propietarios, residentes, arrendatarios permanentes o temporales, tenedores a cualquier título, contratistas, proveedores, empleados y visitantes, para el administrador y trabajadores que desarrollen actividades relacionadas con la administración y mantenimiento de éste conjunto residencial y en general para todas las personas que por uno u otro motivo tengan alguna relación o vínculo temporal o permanente con el conjunto.

Cada residente puede hacer uso adecuado y lógico de los bienes comunes del conjunto según el destino asignado a cada uno, siempre y cuando no perturbe derecho alguno de los copropietarios.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

II. ¿QUIENES SOMOS?

“Este manual no impone, propone una mejor convivencia”

1. Naturaleza Jurídica

La persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ÁNGEL PROPIEDAD HORIZONTAL, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, con domicilio en la ciudad de Ibagué. Tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni de impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad con lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. (Artículo 12, Escritura 2923 del 12 de octubre de 2018).

2. Misión

El Conjunto Residencial Bosque San Ángel P.H, tiene como misión proporcionar un espacio de vivienda ordenado, en el cual se busca propiciar la adecuada comunicación, sana convivencia, reinando la armonía, la paz, el respeto y la equidad para todos los copropietarios, siguiendo los lineamientos establecidos en nuestro Manual de Convivencia con el fin de fomentar el crecimiento humano sostenible.

3. Visión

El Conjunto Residencial Bosque San Ángel P.H, será el mejor conjunto de propiedad horizontal de la ciudad de Ibagué, reconocido por su belleza, armonía con la naturaleza, perfecta convivencia de su realidad y la de su entorno e integración entre sus habitantes con valores y principios orientados a lo que es justo para todos, fortalecidos en la confianza, el trabajo en equipo, respetando los derechos fundamentales de las personas, desarrollando valores de lealtad, responsabilidad, honestidad, constancia, sentido de pertenencia por la copropiedad generando un ambiente agradable con calor humano, amistad, respeto y responsabilidad social.

4. Principios y Valores

“Si todos aportamos un poco, ganamos todos”

- 4.1. **Función Social y Ecológica:** Los órganos de administración y los residentes velarán con sus acciones, respeto y trato igualitario por el manejo adecuado de residuos, control del agua, energía y en general por la conservación del ambiente natural de la copropiedad.
- 4.2. **Convivencia Pacífica y Solidaridad Social:** Los residentes del Conjunto Residencial BOSQUE SAN ANGEL P.H., mantendrán una convivencia armónica, donde se tenga en cuenta que los derechos de uno van hasta donde empiezan los de los demás. Los órganos de administración propenderán por la construcción de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social, entre los copropietarios y/o arrendatarios.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- 4.3. **Sentido de Pertenencia:** Todos los residentes del Conjunto Residencial BOSQUE SAN ANGEL P.H., reflejaran su agrado y satisfacción de hacer parte de la copropiedad al identificarse con la cultura BOSQUE SAN ANGEL, al mostrar el cuidado hacia todos y cada uno de los bienes dispuestos para el disfrute colectivo y el compromiso para su conservación.
- 4.4. **Responsabilidad:** Esta garantiza el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas.
- 4.5. **Participación Comunitaria:** Los residentes de la copropiedad tendrán el derecho de participar en forma individual o colectiva en todas las actividades que se realicen como: en la decisión de trabajar juntos, el cuidado de los bienes comunes, en las actividades de beneficio común, en la solución de los problemas, mediante los mecanismos consagrados en la Constitución, las leyes y las normas de la copropiedad.
- 4.6. **Debido Proceso:** Las actuaciones de la Asamblea General, del Consejo de Administración y/o del Comité de Convivencia, ante el incumplimiento de los deberes y obligaciones podrán tomar decisiones, tendientes a la imposición de sanciones pecuniarias o no pecuniarias, garantizando justicia y equidad durante el proceso, derecho de la defensa, la contradicción y la impugnación.
- 4.7. **Dignidad Humana:** Tanto los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, como copropietarios y residentes, reconocemos como fórmula para poner en práctica este principio el respeto por la diferencia, la tolerancia ante la diversidad y mantener siempre un ánimo conciliatorio.

5. Referente Normativo

Las disposiciones contenidas en el presente Manual de Convivencia del Conjunto Residencial BOSQUE SAN ANGEL P.H., acogen lo dispuesto en la siguiente normatividad:

- 5.1. Constitución Política de Colombia, especialmente lo relacionado con la protección de la dignidad humana, intimidad, libre desarrollo de la personalidad, petición, debido proceso, núcleo esencial de la sociedad, la vida, la salud, vivienda digna, un medio ambiente sano y convivencia pacífica.
- 5.2. Ley 675 del 3 de agosto de 2001, que regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
- 5.3. Reglamento de Propiedad Horizontal, con escrituras públicas N° 2923 de 12 de octubre del 2018, 790 del 28 de marzo de 2019, 1047 del 31 de julio de 2020, 1621 del 19 de julio de 2023, 2718 del 20 de octubre de 2022 y 1092 del 17 de junio de 2024 registradas en la Notaría Segunda (2) de Ibagué, en las cual se describen los bienes de dominio privado o particular y la relación de los bienes de dominio común que conforman cada etapa del proyecto; al cual se encuentra vinculado el presente manual.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- 5.4. Ley 1209 DE 2008, que establece las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas, de uso colectivo, sean estas públicas o privadas; con el fin de evitar accidentes, problemas de salud y proteger la vida de los usuarios, sin perjuicio de que otras normas que, con carácter concurrente, puedan disponer sobre esta materia.
- 5.5. Ley Antitabaco, 1335 de 2009, es de obligatorio cumplimiento en todo el territorio nacional, lo cual incluye a la copropiedad. El objeto de esta ley es contribuir a garantizar los derechos a la salud de los habitantes, especialmente la de los menores de 18 años y la población no fumadora, regulando entre otros el consumo de cigarrillos, tabaco y sus derivados.
- 5.6. Manejo Integral de Residuos Sólidos, el Decreto Nacional 4126 de 2005, política para la gestión integrada de residuos sólidos peligrosos o no peligrosos – GIRS –, cuyo objetivo fundamental es minimizar de la manera más eficiente, los riesgos para los seres humanos y el medio ambiente que ocasionan los residuos sólidos y peligrosos. Colombia ha contado con varias modificaciones o reglamentaciones posteriores para ampliar o perfeccionar la norma. La copropiedad asume las normas Nacionales y las propias contenidas en el Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos – Conjunto Residencial Bosque San Ángel P.H.
- 5.7. Ley 1801 del 29 de julio de 2016, “Código Nacional de Policía y Convivencia” que establece disposiciones de carácter preventivo y busca establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente. En este código, se regula la tenencia de animales domésticos y mascotas en el capítulo II, modificado por la Ley 2054 de 2020.
- 5.8. Ley 1581 de 2012 de Protección de Datos Personales, que desarrolla el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar, rectificar o suprimir los datos que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos.

6. Organigrama y Roles

- 6.1. **Asamblea General de Copropietarios:** Es la máxima autoridad del Conjunto Residencial, la cual, está constituida por todos los propietarios de bienes privados, sus representantes o delegados (Art 37 de la Ley 675). Se reúne como mínimo una vez al año. Para sesionar de manera decisoria deberá contar con el quórum reglamentario, en la primera convocatoria, para segunda convocatoria la ley reza que es cualquier número plural de copropietarios. Puede imponer sanciones cuando estén consignadas en el presente manual autorizadas por el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial.
- 6.2. **Consejo de Administración:** Es un órgano intermedio entre la asamblea y el administrador, con funciones de control y dirección. Está integrado por diez personas, cinco principales y cinco suplentes elegidos por la asamblea por un periodo de un año (o hasta una próxima asamblea) y sus cargos ad honorem.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Al momento de postularse para ser elegido se debe identificar con el nombre completo, apellidos y número de la unidad residencial del cual es propietario. El postulante deberá ser una persona que conozca y acate de las normas establecidas en el manual de convivencia y que no haya tenido amonestaciones o sanciones por mala conducta.

No podrá ser miembro del Consejo de Administración, quien se encuentre en mora por pago de expensas comunes, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

Tampoco podrán postularse ni ser elegidos como miembros del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia ni de ningún otro comité interno del Conjunto Residencial Bosque San Ángel, aquellas personas que hayan tenido problemas de convivencia previamente registrados en la copropiedad, ni quienes hayan incurrido en agresiones verbales o físicas, actos de intimidación, amenazas o cualquier comportamiento descrito en la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia. Esta restricción aplica tanto si la conducta ha sido comprobada mediante fallo administrativo o judicial, como si ha sido formalmente registrada en actas internas de la copropiedad. Estos comportamientos atentan contra la convivencia pacífica, la seguridad de la comunidad y el ejemplo ético que se espera de quienes asumen funciones de representación comunitaria.

6.3. **Administrador:** Es el representante legal del Conjunto Residencial y tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo, con sujeción a las leyes y costumbres comerciales y civiles; reúne en sí, funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único, o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del consejo de administración. La administración vela por el cumplimiento de las normas laborales y de gestión de los servicios de apoyo.

6.4. **Comité de Convivencia:** Su función primordial es la de actuar como mediador de controversias originadas en el conjunto residencial, y proponer fórmulas de arreglo tendientes a lograr un acuerdo amistoso entre los copropietarios o entre éstos y los órganos de dirección y control de la persona jurídica, en procura del bienestar de la comunidad. Este comité no está facultado para imponer sanciones. Sus integrantes son elegidos por la asamblea general de copropietarios para un periodo de un año y está conformado por un número impar o más propietarios.

No podrá ser miembro del Comité de Convivencia, quien se encuentre en mora por pago de expensas comunes, en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También quien haya tenido problemas de convivencia, que haya exhibido agresiones verbales o físicas en intimidaciones, amenazas a otros copropietarios o residentes del conjunto.

Al momento de postularse para ser elegido se debe identificar con el nombre completo, apellidos y número de la unidad residencial del cual es propietario y/o arrendatario. El postulante deberá ser una persona que conozca y acate de las normas establecidas en el manual de convivencia y que no haya tenido amonestaciones o sanciones por mala conducta.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- 6.5. **Copropietario:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.
- 6.6. **Arrendatario o Inquilino:** Persona que tiene el derecho de ocupar y utilizar una propiedad en renta, por lo que tiene el derecho al disfrute del domicilio en el que vive, es decir, ese es su espacio de intimidad y el propietario del inmueble también debe respetar la privacidad del inquilino.

7. Personal de Apoyo

- 7.1. **Vigilancia:** Son las personas que prestan el servicio de vigilancia con base en la ley, dentro de la copropiedad, ya sea en la portería, como el recorredor u otra función que sea designada en la copropiedad.
- 7.2. **Servicios Generales:** Es el grupo de personas que atienden de forma coordinada funciones de carácter no administrativo, que contribuyen con su labor a que las distintas áreas de la copropiedad permanezcan en óptimas condiciones para el disfrute y bienestar de todos los residentes.
- 7.3. **Mantenimiento:** Es el grupo de personas que realizan las actividades que se requieran para asegurar el funcionamiento y conservación de la copropiedad

III. DERECHOS, DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

“Con respeto, diálogo y empatía, todo conflicto es solucionable”

1. Derechos

- 1.1. Participar con voz y voto en la asamblea de copropietarios, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo con las cuotas de administración u otros conceptos. Los propietarios que estén en mora solo tendrán voz para ser escuchados más no voto en la toma de decisiones. El derecho a voz no podrá ser limitado bajo ninguna circunstancia.
- 1.2. Beneficiarse y disfrutar de los bienes comunes de la copropiedad, en el marco de las normas establecidas, sin perturbar el uso legítimo de los demás, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto.
- 1.3. Solicitar la participación en reuniones con el consejo de administración, con la finalidad de tratar un tema específico.
- 1.4. Elegir o ser elegido miembro del consejo de administración, siempre que esté a paz y salvo por todo concepto.
- 1.5. Interponer una denuncia ante los órganos competentes frente a la evidencia de violación de las normas establecidas en el presente manual.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- 1.6. Recibir información sobre las decisiones de carácter general adoptadas por el consejo de administración y por el administrador de la copropiedad.
- 1.7. Solicitar al administrador de la copropiedad que adopte las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos.
- 1.8. Los contemplados en la legislación colombiana y en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad

2. Deberes

- 2.1. Ejercer su derecho de dominio privado con civismo y con la observancia de los principios del buen vecino, aceptando las restricciones que impone, expresa y tácitamente, en este manual y el reglamento de propiedad horizontal.
- 2.2. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado.
- 2.3. Mantener informada a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su apartamento, parqueadero, indicando según el caso, el nombre del nuevo propietario o de su arrendatario.
- 2.4. Aportar con el aseo, higiene y seguridad de su bien privado a las condiciones generales de la copropiedad.
- 2.5. No hacer excavaciones o perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad o seguridad de las edificaciones, lo que incluye los muros estructurales, para lo cual, deben consultar los planos entregados al momento de recibir su apartamento, en el caso de no haberlos recibido, los debe solicitar a la constructora.
- 2.6. Actualizar ante la administración los siguientes datos: nombres de habitantes del apartamento, dirección de correspondencia, correo electrónico, teléfonos de contacto, datos de las mascotas (carné de vacunas y pólizas), placa de vehículo. En caso de que requiera más de un parqueadero, deberá presentar el contrato de arrendamiento correspondiente.

3. Enfoque en Comportamientos Esperados

El Manual de Convivencia no se limita a establecer normas y prohibiciones, sino que también promueve una cultura de respeto, corresponsabilidad y sentido de pertenencia entre quienes compartimos este espacio común. Por ello, esta sección se enfoca en resaltar los comportamientos esperados que contribuyen a la construcción de una comunidad armónica, solidaria y consciente de su entorno. Adoptar una actitud de “buen vecino” implica cuidar los espacios comunes como si fueran propios, actuar con empatía y participar activamente en las decisiones colectivas. Estas prácticas, más que obligaciones, son expresiones de compromiso con el bienestar general y reflejan la voluntad de convivir con respeto y responsabilidad.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

El propósito de este enfoque es fortalecer la convivencia y las relaciones de respeto mutuo entre los residentes del conjunto.

- a. Cuidar los espacios comunes como si fueran parte del hogar.
- b. Mantener bajo volumen de música y reuniones en niveles que no afecten el descanso de otros.
- c. Recoger los residuos de mascotas y acompañarlas en todo momento en las zonas comunes
- d. Participar activamente en decisiones colectivas y respetar las decisiones tomadas en asamblea.
- e. Hacer uso responsable de las zonas comunes como si fueran una extensión de su hogar.
- f. Cuidar los espacios compartidos, dejándolos siempre en orden y aseo.
- g. Actuar con empatía, entendiendo que todos compartimos un mismo espacio vital.

4. Obligaciones

- 4.1. Garantizar que el visitante o tomador cumpla con las normas de convivencia, el reglamento de P.H. y la ley, así como con las obligaciones pecuniarias y no pecuniarias que se le impongan desde la administración.
- 4.2. Asistir a las asambleas de copropietarios y concurrir a las citaciones que haga el consejo de administración.
- 4.3. Pagar puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que llegare a decretar la asamblea de copropietarios, o cualquier suma que le corresponda de acuerdo con el reglamento, la ley o cualquier acto que lo obligue en los términos establecidos.
- 4.4. Informar a la administración la realización de acabados y obra blanca para que se inicie el proceso contemplado en este manual.
- 4.5. Asumir la responsabilidad de los daños ocasionados, por personas que estén bajo su responsabilidad, a los bienes comunes de la copropiedad y pagar las expensas derivadas de dicha afectación.
- 4.6. Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños o perjuicios que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad.
- 4.7. Cumplir con las decisiones adoptadas por el consejo de administración, en materia de sanciones.
- 4.8. Dar cumplimiento estricto y oportuno al presente manual de convivencia y las decisiones adoptadas por los órganos de administración.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- 4.9. Al suscribir contratos con personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, asegurarse que el inquilino u ocupante a cualquier título, reciba y se comprometa a respetar y cumplir el manual de convivencia de la copropiedad, el cual puede ser reclamado en la oficina de la administración. Es el propietario el responsable de la entrega de este manual, bien sea directamente a su inquilino o por medio de la agencia de arrendamiento.

Prohibiciones

- a. Realizar modificaciones en las fachadas principal, posterior y lateral de las unidades residenciales: diseño y color de puertas, presentación de los muros y su color, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material y modificación de la presentación y acabados de los balcones y terraza.
- b. Instalar o colocar en las paredes, pisos, balcones o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez de la estructura de las torres.
- c. Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Las vías de circulación interior deben permanecer libres de cualquier tipo de elemento, de tal forma que permitan el libre tránsito sin riesgo de accidentes; no está permitido dejar en éstas, vehículos, coches, bicicletas, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida movilidad.
- d. Colocar avisos de cualquier índole sobre las paredes exteriores y ventanas de las unidades privadas, películas polarizadas en las ventanas; a excepción de los avisos de se venden o se arriendan manejando un mismo diseño para toda la copropiedad, los cuales deben estar ubicados en las ventanas.
- e. Agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, personal de vigilancia y de servicios generales, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia.
- f. Fumar cigarrillo o tabaco, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia psicoactivas o prohibidas en las zonas comunes del conjunto (incluyendo balcones).
- g. El Conjunto Residencial Bosque San Ángel, carece de ciclo vías, razón por la cual está prohibido circular en bicicleta. Los patines, patinetas, monopatines y a fines, podrán ser usados bajo la supervisión de adultos responsables dentro del conjunto. De todas formas, todos estos implementos no podrán ser utilizados en parqueaderos, canchas del conjunto y zona infantil como lo es el puente.
- h. Depositar, llevar y cargar basuras en los carros de mercado. Igualmente demorar su uso más de 30 minutos.
- i. Utilizar los servicios públicos comunales como agua, luz y teléfono para uso particular.
- j. Usar pólvora, encender hogueras o fogatas en las áreas comunes, áreas privadas o permitir su uso por parte de otras personas a su cargo.
- k. Dar el inmueble de su propiedad en alquiler o préstamo con destino diferente a uso residencial familiar. No está permitido su uso para fines turísticos.
- l. Usar asadores o BBQ en los balcones de las unidades privadas.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo, acarrearán las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción de uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

IV. DESCRIPCION Y USO DE BIENES PRIVADOS Y COMUNES

“Cuidar el conjunto es cuidarnos entre todos”

1. Bienes Privados

Comprende los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo definidos en el reglamento de propiedad horizontal.

2. Unidades Habitacionales

Las unidades privadas o apartamentos del Conjunto Residencial BOSQUE SAN ANGEL P.H., deben ser utilizadas única y exclusivamente como vivienda familiar, conforme está previsto en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto (escritura pública No 2.923 de octubre 12 del 2018), no está autorizado su uso para arrendamiento de vivienda turística o por días inferiores a 30 días.

Para eventos de arrendamientos eventuales de inmuebles o apartamentos para vivienda u hospedaje turístico por días, la administración conforme al Decreto No. 2590 del 2009 y Decreto 1836 del 2021 debe informar inmediatamente dichas novedades a la Superintendencia de Industria y Comercio, so pena de una sanción por no informar, de tres (3) smlmv; al propietario del inmueble, la Superintendencia podrá establecer multa entre 5 y 50 smlmv.

- Los propietarios, arrendatarios o tenedores, se comprometen a dar igual uso. Únicamente la asamblea general de copropietarios podrá modificar su naturaleza y destinación.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- No es permitido usar el inmueble por los residentes, tenedores o copropietarios, para desarrollar actividades de servicios y/o comerciales dentro de las instalaciones del conjunto, por estar destinado según el reglamento de P.H., para vivienda exclusiva de uso familiar.

3. Parqueaderos Privados y de Visitantes

- 3.1. Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas, por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad residencial.
- 3.2. El propietario, residente o visitante, parqueará su vehículo (carro o moto) de forma adecuada, en el sentido en que éste fue diseñado.
- 3.3. El vigilante no podrá permitir la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario o tenedor de este.
- 3.4. Los propietarios o tenedores de los inmuebles no podrán arrendar o ceder los parqueaderos privados de su unidad residencial a personas ajenas a la copropiedad; esto atenta contra la seguridad del Conjunto.
- 3.5. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso; las zonas de parqueos no se usarán como depósito, zonas de juego infantil, (bicicletas, patines, etc.), reuniones o actividades diferentes a su finalidad.
- 3.6. Si un vehículo presenta fallas mecánicas o está descompuesto, no se podrán realizar actividades de reparación, para éste, en las zonas de parqueo de la copropiedad o en las vías internas del conjunto, excepto las intervenciones mínimas necesarias para desvararlo.
- 3.7. No se podrán realizar actividades de lavado de vehículos, que generen vertimiento de aguas, dentro de la copropiedad.
- 3.8. Los vehículos de los residentes deben permanecer en excelentes condiciones mecánicas y de operación; las fugas de aceite pueden deteriorar el área de parqueo, o en todo caso atentan contra el aseo y presentación de las zonas comunes y el medio ambiente. Si algún vehículo presenta fuga de aceite, es responsabilidad de su propietario hacer la respectiva limpieza, garantizando que no quede mancha alguna.
- 3.9. No se permite parquear vehículos (tanto de propietario, residentes o visitantes) de gran peso, máximo de 1200 kilos y dimensión dentro de la copropiedad, tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que exceda la capacidad vehicular del parqueadero, según el área establecida en la escritura de compraventa; y/u obstaculice el correcto tránsito vehicular en las vías del conjunto, aun estando correctamente estacionado.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- 3.10. No se permite parquear en zonas de circulación vehicular ni en áreas comunes, con excepción de fuerza mayor o casos fortuitos por ejemplo (incendios o explosiones no provocados por negligencia humana, caída de objetos o materiales, actos de vandalismo o sabotaje, urgencia médica). En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
- 3.11. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color.
- 3.12. No se permite dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como: muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, bicicletas, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.
- 3.13. Todo vehículo deberá permanecer cerrado y con seguro; se debe evitar dejar paquetes a la vista o elementos de valor que sean llamativos, en su interior. La copropiedad no se hace responsable por los artículos dejados dentro de los vehículos.
- 3.14. Cualquier daño causado por un usuario a cualquiera de los vehículos que se encuentre en la copropiedad, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, para su debido proceso.
- 3.15. No se permite a los propietarios, tenedores y residentes, el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes y/o de uso exclusivo de Discapacitados, así como también los parqueaderos de otros propietarios. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los residentes, éste deberá hacer la gestión con otro propietario, que tenga disponible para tal propósito.
- 3.16. En caso de que se presenten visitantes con vehículo tendrán derecho a pernoctar máximo (5) días continuos. El propietario o residente deberá informar y dejar los datos requeridos (Nombres, placa, color, marca) en la Administración. Una vez llegue el visitante éste deberá dejar un documento que lo identifique que será recibido y registrado en la portería vehicular. Si se requiere de mayor tiempo, deberán enviar comunicado a la administración con ocho días de anticipación, indicando el tiempo de permanencia, el cual se autorizará a criterio del administrador.
- 3.17. Al interior de la copropiedad la velocidad máxima de los vehículos será de 5 k/h.
- 3.18. El conductor del vehículo automotor propietario, tenedor o visitante al ingresar y al salir del conjunto, debe bajar el vidrio lateral o el vidrio del pasajero, como medidas de seguridad de la copropiedad, para su identificación por el profesional de la vigilancia.
- 3.19. El conductor de vehículos automotores tipo motocicleta al ingreso como a la salida del conjunto debe quitarse el casco para verificar su identidad.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Prohibiciones

- a. Queda expresamente prohibido, enmarcado en el Decreto Nacional 1609 de 2015, el almacenamiento de combustible y/o sustancias peligrosas, inflamables o detonantes, en las áreas de parqueaderos.
- b. Parquearse en los sitios que están demarcados para uso de personas con movilidad reducida o cualquier demarcación especial determinada por la copropiedad.
- c. Hacer uso de los parqueaderos de otros copropietarios sin autorización, zonas de tránsito vehicular, peatonal, entre columnas, zonas intermedias entre ellas y los parqueaderos, y en cualquier otra zona de uso común de la copropiedad.
- d. Transitar dentro de la copropiedad en vehículo y la mascota corriendo tras este.
- e. Transitar en contravía dentro de la copropiedad.
- f. Utilizar las zonas de tránsito vehicular como ciclovía.
- g. Lavar, hacer mantenimiento o reparaciones a los vehículos por el propietario, personal de la copropiedad o personas extrañas, salvo reparaciones de “primeros auxilios” para su desvare y traslado al taller.
- h. Ingresar vehículos que excedan los 2,10 metros de altura, así mismo, buses, busetas, camiones y volquetas.
- i. Ninguna celda de parqueadero podrá ser utilizada para estacionamiento de vehículos y/o motos abandonadas o en desuso.
- j. Hacer uso de los parqueaderos como área o depósito de muebles, escombros, electrodomésticos y/o almacenamiento de elementos u objetos varios. En tal caso se le solicitará al propietario realizar el retiro, dentro de un plazo máximo de 3 días calendario, si este no acata la orden se le notificará el proceso sancionatorio según el presente manual.
- k. Solicitar al portero, vigilante, recorredor o cualquier colaborador de la copropiedad autorización para el uso de los parqueaderos privados, que se encuentren desocupados.
- l. En ningún caso podrán dejar las llaves de automotores en portería; en caso de hacerlo en contravención a esta prohibición, es bajo la responsabilidad del residente o dueño del vehículo.
- m. Hacer algún tipo de cerramiento en los parqueaderos.
- n. Para los residentes y/o copropietarios, utilizar los parqueaderos de visitantes para parquear sus vehículos.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo, acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de las listas de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de terminados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada.

V. DESCRIPCION Y USO DE BIENES COMUNES

“El respeto comienza con pequeñas acciones cotidianas”

Son los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular.

Pertenecen en común a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Estos son bienes fundamentales para la existencia y conservación de un ambiente agradable, que propicie el desarrollo y mantenimiento de relaciones interpersonales favorables entre los residentes.

El soporte y mantenimiento de estas zonas estará bajo la responsabilidad de la administración.

1. Portería Peatonal y Vehicular

Es el lugar de acceso vehicular y peatonal de la unidad residencial, en la cual se realiza dicho control e inicia la seguridad del conjunto.

Entre las principales consignas y obligaciones de la vigilancia se encuentran:

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- La portería es un espacio exclusivo para el personal de vigilancia y en ninguna circunstancia debe permanecer sola; así mismo, debe permanecer libre de personas no autorizadas, como garantía de seguridad.
- Por seguridad, las puertas de acceso al conjunto residencial deben permanecer cerradas.
- Anunciar a todo visitante y el acceso de este, sólo se dará, si es autorizado por el residente.
- Se prohíbe en el lobby o sala de espera de la portería peatonal, utilizar los bienes muebles de la copropiedad, para gestionar tramites comerciales y/o de servicio por parte de copropietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes.
- Mantener reserva sobre información de los copropietarios y residentes a terceras personas, inclusive ante las autoridades; llegado el caso se debe remitir a la administración.
- Los vendedores, cobradores, técnicos de reparación, o cualquier persona que se dirija a un área privada de la copropiedad, además de ser autorizado por el residente, debe indicar su nombre y número de identificación y ser registrado en la planilla de visitantes.
- Entregar a los residentes cualquier paquete o comunicación que se encuentre en este lugar, con el fin de mantener el orden y aseo del espacio.
- Ninguna persona puede sacar de la copropiedad aparatos eléctricos, muebles o enseres si el responsable del apartamento no ha autorizado su salida de manera personal o escrita, dejando consignado en la minuta de portería el objeto a retirar, persona que lo hará y nombre y firma de quien autoriza.
- Aportar todo lo que esté a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual de convivencia.
- Informar a la administración sobre cualquier incumplimiento a las normas.
- No se permitirá el ingreso de taxis. Si el vehículo de transporte público (taxi) es del propietario y/o residente deberá estacionarse en su respectivo parqueadero privado.

PARÁGRAFO: los visitantes y/o arrendatarios que lleguen en vehículo de servicio público, deben ingresar por el acceso peatonal del conjunto con el fin de realizar su registro.

El visitante deberá anunciarse en la portería del Conjunto. Si llega en carro, debe esperar en la zona indicada por el vigilante mientras es anunciado, sin obstaculizar el ingreso o la salida de otros vehículos.

Autorizado su ingreso, deberá estacionar en una de las bahías del conjunto destinadas al efecto.

- El vigilante de turno debe cumplir con los procedimientos de control de ingreso y salida de automotores que definan el administrador y la empresa de seguridad.
- No es responsabilidad de la copropiedad los daños causados a los vehículos estacionados o circulando dentro del Conjunto, ni de la pérdida de los objetos de valor que se hallaren dentro del automotor.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

2. Áreas de Circulación Interna

Esta área está conformada por pasillos, zonas peatonales, escaleras, ascensores, portería y zonas de circulación vehicular, las cuales están para la movilidad adecuada y segura de todos los residentes, ya sea peatonal o vehicular. Estas áreas no deben ser destruidas ni usadas para otros propósitos.

Prohibiciones:

- a. Destinarla como sitio de almacenamiento o bodega.
- b. Utilizarla como sitio de reuniones.
- c. Realizar consumo de tabaco, bebidas alcohólicas y otras sustancias psicoactivas o cualquier otro fin que incomode o moleste a los residentes.
- d. Ubicar plantas, macetas o elementos que obstaculicen la circulación
- e. Obstruir las áreas de servicio, puertas y demás elementos, que permitan la lectura de servicio público, observaciones de seguridad y en general dificultar el acceso o paso a ellos.
- f. Realizar juegos de balones.
- g. Dejar envases de vidrio, latas y demás objetos que afecten el entorno, o que representen peligro para la integridad física de las personas.
- h. Utilizar las escaleras de emergencia como zona de mascotas.
- i. Ingresar semovientes al conjunto como caballos, ganados vacunos, etc.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

3. Zonas Verdes y Jardines

Las zonas verdes, jardines, bancas, lámparas y todos los bienes comunes son patrimonio de la copropiedad.

Prohibiciones:

- a. Maltratar los jardines o sembrar árboles o plantas sin autorización de la administración y que afecten la estética de la copropiedad.
- b. Realizar actividades que deterioren el jardín y zonas verdes, entre las cuales se destacan: la no recolección de las deposiciones de las mascotas, realizar fogatas y camping, entre otros.
- c. Permitir que las mascotas realicen sus deposiciones sobre las bases metálicas de las barandas de las escaleras y de las lámparas.
- d. Jugar con balones o bicicletas en las zonas verdes y/o afectar el jardín.
- e. Destinarla como sitio de almacenamiento o bodega.
- f. Consumir tabaco, bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas o prohibidas, que incomode o afecte a los moradores.
- g. Dejar envases de vidrio, latas y demás objetos que contaminen el entorno, o que representen peligro para la integridad física de las personas.
- h. La circulación de menores de edad sin la supervisión de sus padres o un adulto responsable. No es función del personal de vigilancia el cuidado de los menores, su función en las zonas comunes es de orientación y supervisión para que se cumplan las normas.
- i. La circulación de mascotas fuera del apartamento de su dueño, ni que hagan su deposición en las zonas verdes, jardines, senderos peatonales, antejardines y andenes exteriores. Si por accidente hacen deposición en alguna de esas áreas, la persona que las conduce o su propietario recogerá inmediatamente las heces en una bolsa que introducirá en uno de los recipientes instalados en las diferentes zonas comunes o en su apartamento.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

4. Ascensores

Son elementos que sirven para la movilización de personas y objetos entre los pisos de cada torre.

- Deben cumplir las normas de seguridad requeridas para su óptimo funcionamiento.
- Por seguridad, los menores de 12 años deberán subirse en compañía de un adulto responsable.
- Durante las mudanzas se debe dar prioridad para el uso del ascensor a las personas discapacitadas, ancianos, mujeres embarazadas y personas con niños en brazos.
- En caso de quedarse encerrado en el ascensor, conserve la calma y oprima la campana para ser auxiliado por el personal de portería.
- Si por accidente ocurre un derrame de líquidos, elementos perecederos, materiales de construcción, heces de mascotas o similares, realizar la limpieza inmediatamente.
- La copropiedad, administración y los órganos de control de la copropiedad, no asumen ninguna responsabilidad por los accidentes que puedan ocurrir por el mal uso de los ascensores. Los daños ocasionados ante el uso inadecuado serán asumidos por el copropietario o residente que lo tenga bajo su responsabilidad.

Prohibiciones:

- a. Exceder la capacidad de carga estipulada para el ascensor (9 personas o 600 kg de peso).
- b. Pegar anuncios o rayar su interior. La publicidad que se encuentra en cada ascensor debe ser autorizada por la administración.
- c. Jugar en los ascensores.
- d. Bloquear las puertas para evitar que se cierren, utilizando los objetos que se lleven para o desde el apartamento como sillas, bicicletas, canastas, entre otros. Si requiere este servicio, solicítelo en la portería.
- e. Consumir sustancias psicoactivas (incluyendo cigarrillos), alimentos y bebidas.
- f. No está permitido actos de exhibicionismo o sexuales
- g. Ingresar mojado al ascensor después de utilizar la zona húmeda.
- h. Hacer uso inadecuado del ascensor, al igual que los equipos de control, monitoreo y seguridad de este.
- i. Permitir que las mascotas hagan sus necesidades al interior de la cabina del ascensor o a sus alrededores, en caso de que se presente la situación, realizar la limpieza inmediatamente.
- j. Usar objetos punzantes como las llaves del carro, la casa o similares, para presionar los botones.
- k. Jugar presionando varios botones a la vez.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

5. Fachadas y Balcones

Es toda la parte exterior de los edificios, entendiéndose que se incorporan en el concepto todas las partes visibles y representa el diseño arquitectónico de la construcción. La fachada la constituyen: la silueta del edificio, las ventanas, balcones, cuerpos, etc., las texturas representadas en los materiales utilizados y los colores. El buen mantenimiento de las áreas aquí señaladas, la conservación de las fachadas, techos y demás exteriores, garantizan la buena imagen de la copropiedad y mejora la percepción del mismo, para evitar la desvalorización del inmueble y del conjunto en general.

- 5.1. La fachada debe conservar el mismo color y la apariencia general de toda la copropiedad. Se debe preservar la uniformidad.
- 5.2. La instalación de equipos de telecomunicaciones, televisores, aires acondicionados y/o cualquier elemento, debe tener la autorización de la administración, quienes, apoyados en los planos, verificarán que se conserve la estética y que no se intervengan muros estructurales de la copropiedad. Si esto no se cumple, la administración está autorizada para solicitar su retiro o desmonte, la cual no debe superar los 8 días calendario después de la notificación.
- 5.3. Por su seguridad y la de los demás cerciőrese de cerrar bien ventanas y balcón antes de salir y si es posible incluso mientras duerme, pues así se evitan accidentes y daños como inundaciones y deterioros a otros apartamentos.
- 5.4. Las mallas de protección no deberán alterar la fachada de la copropiedad.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Prohibiciones:

- a. Instalar letreros, avisos, afiches, carteleras, cables, antenas, parasoles, toldos, carpas y en general toda clase de objetos en las paredes externas del edificio y/o balcones o en puertas y ventanas de los apartamentos que puedan deteriorar la imagen del edificio. Se exceptúan los adornos propios de la temporada navideña, Halloween y los avisos que promocionan el alquiler o la venta.
- b. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, y en general ejecutar cualquier obra que comprometa la seguridad o solidez de la edificación o actúe en contra del derecho de los demás.
- c. Instalar materas y otro tipo de adornos sobre los muros que genere un riesgo para los demás.
- d. Arrojar basuras o cualquier objeto por las ventanas o balcones de los apartamentos.
- e. Instalar tendederos de ropa u otros elementos que puedan ser utilizados para tal fin.
- f. Colgar o tender ropa, tapetes, cortinas, cobijas (en carpintería metálica o tendederos de piso), carpas, zapatos, equipos de gimnasio u otros elementos que deterioren la presentación de la fachada.
- g. Mantener cajas u otros objetos que vayan en contra de la estética de la copropiedad en el balcón o ventanas.
- h. Realizar modificaciones a la parte externa de la fachada, incluyendo las ventanas, como por ejemplo el cambio de las vidrieras, pintarlas, o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la asamblea de copropietarios.
- i. Dejar solos de manera continua mascotas en los balcones que ocasionen molestias a sus vecinos con ladridos, aullidos y excrementos sin recoger.
- j. Conductas o actos en los balcones o a la vista pública que vayan contra la moral y las buenas costumbres.
- k. Colocar y/o sacudir tapetes, cobijas, sábanas, toallas o cualquier otro elemento en los balcones.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

6. Zona Húmeda - Piscina

La Ley 1209 de 2008 y el artículo 20 del Decreto 554 de 2015, establecen normas de seguridad en las piscinas, así como las disposiciones del Ministerio de Salud y Protección Social. El Reglamento de uso de la piscina recoge las normas de obligatorio cumplimiento por parte de los usuarios, por lo cual dicho Reglamento hace parte de este Manual.

Condiciones mínimas de uso:

- Sólo se podrá acceder en los horarios establecidos por la Administración.
- Los menores de 12 años deberán estar acompañados de un adulto responsable.
- Será obligatorio el uso de gorro y vestido de baño de Lycra, poliamida o material sintético que no sea traslúcido.
- Es indispensable ducharse y utilizar el Lavapiés antes de ingresar a la piscina.
- Es obligatorio atender las indicaciones del salvavidas.

Prohibiciones:

- a. El ingreso de personas con infecciones en la piel o sangrado que pueda contaminar el agua.
- b. El ingreso de personas en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.
- c. El ingreso de bebidas, alimentos, envases de vidrio, cerámica o elementos corto punzantes.
- d. Escupir, sonarse, orinar o contaminar el agua de alguna manera.
- e. El uso de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina. Igualmente, el afeitarse o arreglarse las uñas.
- f. Juegos violentos o maniobras peligrosas.
- g. El ingreso de animales domésticos.
- h. Nadar en la noche sin luz o cuando haya amenaza de tormenta.
- i. El ingreso con camisetas, pantalonetas de algodón, bermudas o ropa interior
- j. Ingresar a la piscina sin ducharse.
- k. Uso de artefactos eléctricos que puedan generar un corto circuito y peligro para los usuarios. El agua electrizada es mortal.
- l. El ingreso de los deudores morosos.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

7. Salón Social

Estará disponible únicamente a propietarios, arrendatarios o residentes de la copropiedad, previa solicitud escrita con quince (15) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social junto con el pago de la contraprestación correspondiente, que debe ser consignado en la cuenta bancaria designada por la Administración.

El valor de dicha contraprestación será establecido por la Asamblea General y su incremento anual estará sujeto al porcentaje del incremento del salario mínimo.

Normas de uso:

- a. El salón social estará disponible para el copropietario, residente o arrendatario de domingo a jueves y días festivos, entre las 9:00 a.m. y las 9:00 p.m.; viernes, y sábado, el horario será de 9:00 a.m. hasta las 11:00 pm. De no cumplirse con los horarios establecidos, se aplicarán las sanciones aprobadas en este manual.
- b. El responsable del salón social, dejará un depósito por un valor de \$ 100.000, como garantía de cualquier daño que pueda ocurrir. Igualmente deberán atender las observaciones que realice el personal de vigilancia; cualquier desacato quedará registrado en la minuta de portería y será tenido en cuenta para la aplicación de sanciones y la autorización de futuras solicitudes.
- c. Al momento de recibir el salón social solicitado, se deberá firmar un acta donde se asume la responsabilidad del inventario que allí se encuentra.
- d. La decoración del espacio se hará el mismo día y se debe hacer con elementos que no dañen o afecten las instalaciones y/o infraestructura.
- e. El uso de equipos de amplificación debe estar limitado al interior del salón social con un volumen moderado, de forma que no se perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes; no podrá superar los decibeles establecidos (55db). La música debe apagarse a la hora en punto establecida. En caso de ser necesario, el personal de vigilancia podrá intervenir el evento para hacer cumplir los lineamientos del presente manual.
- f. Una vez inicie el evento, mantener la puerta cerrada para garantizar la privacidad de la reunión y la tranquilidad de los residentes.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- g. Las zonas aledañas al salón social (parqueaderos, ascensor, escaleras), no podrán ser utilizadas como parte del espacio reservado para el evento, así mismo, debe garantizar que sus invitados permanezcan en el salón, evitando instalarse en zonas comunes.
- h. El listado de invitados deberá ser presentado a la administración, con mínimo 24 horas de antelación, indicando nombre del invitado, número del documento de identidad y placa de los vehículos a ingresar.
- i. El residente responsable del apartamento que haga la reservación debe permanecer en el salón hasta que termine el evento y será el directo responsable del comportamiento de los asistentes y los daños ocasionados a éste o cualquier otro bien de la copropiedad.
- j. Quien haga una reserva y no use el salón en la fecha indicada, pagará sin excepción el valor de éste, teniendo en cuenta que no se hará devolución del dinero. Solo se aplica el reintegro total por los casos presentados en que se demuestre con pruebas que existió fuerza mayor o caso fortuito.
- k. En caso de presentarse algún daño en el salón social, la administración será quien adelante la gestión de reparación o compra de la novedad presentada e informará mediante cotización o factura el valor de la reparación. En caso de que el daño supere el valor del depósito, las reparaciones serán facturadas en la cuenta de la administración del propietario del apartamento, responsable de la solicitud, quedando así solucionado el eventual daño. Ese saldo por cancelar, le será registrado como CXC a cargo del propietario y se procederá a su cobro de manera inmediata y sin lugar a financiación alguna.
- l. En caso de presentarse actos contrarios a la sana convivencia que afecten a la comunidad y/o los bienes de la copropiedad o bienes privados, se aplicarán las sanciones de acuerdo con lo establecido en este manual y de ser necesario, apoyarse en las normas vigentes del código de policía.
- m. La Copropiedad, la administración o sus órganos de control, no se hacen responsables por ningún accidente presentado en este lugar, durante la celebración del evento por sus asistentes por culpa o dolo.
- n. Cuando se trate de un propietario o residente que esté sancionado por el incumplimiento de las normas establecidas, éste no podrá valerse de un tercero para solicitar la reserva del salón social. En caso de presentarse esta situación, se aplicará la misma sanción del infractor al tercero.
- o. Podrá realizarse la cancelación de la reserva con un mínimo de 3 días hábiles de anticipación a la fecha del evento, caso en el cual, se realizará un reembolso del 100% del valor de la reserva y el depósito en caso de ya estar cancelado.

Prohibiciones:

- a. Usar puntillas, tachuelas y pegar elementos decorativos con pegamentos tales como cinta transparente, siliconas o colbón en los muros y/o columnas.
- b. Estallar las bombas que se usan como decoración, dado el alto ruido que genera esta práctica.
- c. Alquilar el salón a quienes hayan incurrido en conductas escandalosas y dañinas o no hayan cumplido con el presente reglamento.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- d. Escuchar música después de los horarios establecidos para el uso del espacio.
- e. Ignorar las obligaciones y/o recomendaciones establecidas en el presente manual.
- f. El préstamo del salón social a deudores morosos.
- g. Realización de reuniones políticas, deportivas, lucrativas, promocionales, comerciales, empresariales, religiosas, diferentes a las establecidas por la administración.
- h. Alquiler para amigos y familiares.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. La interrupción inmediata del evento, a través de la empresa de vigilancia o la policía
- b. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- c. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- d. Quien no cumpla estas normas será sancionado por el consejo de administración, con la suspensión del servicio hasta por seis (6) meses.
- e. De comprobarse lucro por el arrendamiento del salón social, la multa establecida será de 1 SMMLV.
- f. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- g. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

8. Salón de Juegos

El uso del salón de juegos y los elementos que hacen parte de este no tiene costo alguno, siempre y cuando los propietarios o residentes del apartamento donde habita el usuario se encuentren al día en expensa de administración y otros cargos.

Normas de uso:

- a. Todo menor de 12 años debe estar acompañado de un adulto que lo cuide durante todo el tiempo que permanezca en el salón. Los niños no podrán permanecer solos en ningún momento.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- b. El horario de funcionamiento del salón de juegos será todos los días de 9 am a 10:00 pm.
- c. Antes de ingresar al salón todo niño y adulto responsable deberá ser registrado en la planilla que se encuentra en la recepción.
- d. El salón debe ser dejado en el mismo orden y aseo.
- e. El salón y los juegos son para uso exclusivo de los copropietarios y arrendatarios.

Prohibiciones:

- a. El ingreso de mascotas al salón de juegos.
- b. Fumar dentro de las instalaciones.
- c. El ingreso de alimentos sólidos y bebidas a esta zona.
- d. Realizar otro tipo de actividades distintas a las normales en este espacio.
- e. Golpear o dañar los elementos de juego.
- f. El daño intencional de los elementos e infraestructura del salón los cuales podrán ser evidenciados mediante las cámaras de seguridad.

Sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

9. Salón Multimedia

Este salón multimedia es un espacio especialmente diseñado para la presentación y disfrute de contenido multimedia, como imágenes, sonidos, videos y otros medios digitales. Entre las actividades que se podrán desarrollar se incluye presentaciones y conferencias, proyección de películas o documentales, clases y talleres de educación, reuniones ejecutivas. El salón y los elementos con los que se encuentre dotado, son para uso exclusivo de los propietarios o residentes, siempre y cuando estén al día en expensa de administración y otros cargos. El horario establecido será de 8:00 am a 10:00 pm.

La reserva deberá hacerse mínimo con dos (2) días de anticipación en la Administración indicando tipo de reunión, listado de personas asistentes y tiempo de utilización del salón. Una vez utilizado deberá dejarse en perfecto orden y aseo. Podrá autorizarse su uso sin dicha reserva siempre y cuando éste disponible.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Prohibiciones:

- a. La permanencia en el salón de menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
- b. El uso de este espacio para reuniones como eventos sociales, fiestas infantiles.
- c. El uso del salón para reuniones de carácter político, religioso o que generen algún tipo de lucro para el propietario o residente que lo solicite

Sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

10. Zona BBQ

Es un espacio común diseñado para que los residentes, puedan disfrutar de reuniones sociales y actividades al aire libre, fomentando la convivencia entre residentes, ofreciendo un espacio relajado y recreativo.

La reservación se realizará en el orden de radicación de la solicitud, mediante carta dirigida a la Administración con 15 días de anticipación, la cual se tendrá en cuenta siempre y cuando se encuentren al día en el pago de expensas de administración y otros cargos, indicando número de personas, nombres de asistentes. Se podrá autorizar el uso de esta zona sin previa reserva, siempre y cuando esté disponible.

El responsable de la zona BBQ, dejará un depósito para cubrir eventuales daños, por un valor de \$100.000, como garantía de cualquier daño que pueda ocurrir.

El BBQ estará disponible para el copropietario, residente o arrendatario de domingo a jueves y días festivos, entre las 9:00 a.m. y las 9:00 p.m.; viernes y sábados, el horario será de 9:00 a.m. hasta las 11:00 p.m. De no cumplirse con los horarios establecidos, se aplicarán las sanciones aprobadas en este manual.

En caso de presentarse algún daño en el BBQ, la administración será quien adelante la gestión de reparación o compra de la novedad presentada e informará mediante cotización o factura el valor de la reparación. En caso de que el daño supere el valor del depósito, las reparaciones serán facturadas en la cuenta de la administración del propietario del apartamento, responsable de la solicitud, quedando así solucionado el eventual daño. Ese saldo por cancelar, le será registrado como cuenta por cobrar a cargo del propietario y se procederá a su cobro de manera inmediata y sin lugar a financiación alguna.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Para hacer uso de la terraza BBQ se deberá cancelar mediante consignación efectuada en la cuenta del Conjunto, el valor aprobado por la Asamblea General.

Normas de uso:

- a. Al momento de recibir el BBQ solicitado, se deberá firmar acta donde se asume la responsabilidad de lo que allí se encuentra.
- b. El uso de equipos de amplificación debe estar limitado al BBQ con un volumen moderado de forma que no se perturbe la tranquilidad y el descanso de las familias residentes; no podrá superar los decibeles establecidos (50db). La música debe apagarse a la hora en punto establecida.
- c. El residente responsable del apartamento que haga la reservación debe permanecer en el BBQ hasta que termine el evento y será el directo responsable del comportamiento de los asistentes y los daños ocasionados al BBQ o a cualquier bien de la copropiedad.
- d. Quien haga una reserva y no use el BBQ en la fecha indicada, pagará sin excepción el valor del éste, teniendo en cuenta que no se hará devolución del dinero. Solo aplica el reintegro total por los casos presentados en que se demuestre con pruebas que existió fuerza mayor o caso fortuito.
- e. En caso de presentarse actos contrarios a la sana convivencia que afecten a la comunidad y/o los bienes de la copropiedad o bienes privados, serán analizados por el consejo de administración, el comité de convivencia. Una vez agotado este proceso la administración, será la encargada de revisar los hechos y establecer las sanciones de acuerdo con lo establecido en este manual y de ser necesario, apoyarse en las normas vigentes del código de policía.
- f. La Copropiedad, la administración o sus órganos de control, no se hacen responsables por ningún accidente presentado en este lugar durante la celebración del evento por sus asistentes con culpa o dolo.
- g. Cuando se trate de un propietario o residente que esté sancionado por el incumplimiento de las normas establecidas, éste no podrá valerse de un tercero para solicitar la reserva del BBQ. En caso de presentarse esta situación, se aplicará la misma sanción del infractor al tercero.
- h. Podrá realizarse la cancelación de la reserva con un mínimo de tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha del evento, caso en el cual, se realizará un reembolso del 100% del valor de la reserva y el depósito en caso de ya estar cancelado.

Prohibiciones:

- a. Usar puntillas, tachuelas y pegar elementos decorativos con pegamentos en los muros.
- b. Estallar las bombas que se usan como decoración, dado el alto ruido que genera esta práctica.
- c. Dar uso del BBQ a quienes hayan incurrido en conductas escandalosas y dañinas o no hayan cumplido con el presente reglamento.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- d. Escuchar música después de los horarios establecidos para el uso del espacio.
- e. Ignorar las obligaciones y/o recomendaciones establecidas en el presente manual para el uso de este espacio.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. De comprobarse lucro por el arrendamiento del BBQ, la multa establecida será de 1 SMMLV.
- d. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- e. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

11. Gimnasio, Salón Aeróbicos y Cancha de Squash

- **Gimnasio**

Solo tendrán acceso al área de gimnasio, los propietarios y residentes del Conjunto Bosque San Ángel en horario de 5:00 am a 9:00 pm, siempre y cuando se encuentren al día en el pago de expensa de administración y otros cargos y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

Será utilizado libremente por personas mayores de 18 años, teniendo en cuenta que menores a partir de los 14 años pueden hacer uso, siempre y cuando estén acompañados de un adulto responsable.

Normas de Uso:

- a. Se debe ingresar con vestuario y zapatillas deportivas.
- b. Realizar registro en portería antes de ingresar al gimnasio.
- c. El usuario debe portar toalla de mano.
- d. Las maquinas se usarán rotativamente después de 30 minutos. Deberán ser dejadas en perfecto estado de aseo. En caso de que las máquinas sufran algún daño en su estructura, asumirá el arreglo el directamente involucrado que deberá ser plenamente identificado a través de cámaras.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- e. Cada usuario del gimnasio deberá portar sus audífonos con el fin de no generar contaminación auditiva, teniendo en cuenta que queda sobre la portería principal.
- f. El uso del gimnasio será bajo el propio riesgo del residente, pues es responsabilidad exclusiva de los usuarios las lesiones que pudieran sufrir por el uso o abuso de los elementos dispuestos para tal fin. La copropiedad no será responsable por los accidentes y lesiones que puedan presentarse por el mal uso de los elementos.
- g. El baño se debe dejar limpio y en condiciones de ser utilizado por cualquier persona.

Prohibiciones:

- a. El ingreso de mascotas.
- b. Jugar con los equipos, comportarse de manera escandalosa y hacer ruidos innecesarios.
- c. El ingreso de recipientes de vidrio.
- d. La ingesta de licores y alimentos dentro de éste.
- e. El uso de trajes de baño para la práctica de cualquier disciplina dentro de las instalaciones.
- f. Fumar o consumir cualquier sustancia psicoactiva dentro o fuera de este espacio.
- g. Ingresar en estado de embriaguez o bajo los efectos de alguna sustancia psicoactiva.
- h. Arrojar las pesas o mancuernas con violencia, pues esto puede deteriorar el piso y/o las máquinas.
- i. Retirar elementos deportivos como pesas, pelotas y demás, para el gimnasio al aire libre o cualquier otro espacio.
- j. Obtener lucro personal, a través de la ejecución de actividades comerciales con el uso del gimnasio, tales como clases personalizadas, entrenamientos pagos, asesorías o cualquier otro tipo de actividad que implique contraprestación económica, teniendo en cuenta que éste hace parte de la zona común para goce y disfrute de los residentes, sin tener que hacer ninguna erogación de dinero.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001)
- c. De comprobarse lucro por uso del gimnasio por parte de los residentes la multa establecida será de 1 SMMLV.
- d. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- e. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada.

12. Salón de Aeróbicos

Solo tendrán acceso al salón de aeróbicos, los residentes del Conjunto Residencial Bosque San ángel en horario de 5:00 am a 9:00 pm, siempre y cuando se encuentren al día en el pago de expensa de administración y otros cargos.

Normas de uso:

- a. Registrar ingreso y salida con el Vigilante de la recepción.
- b. El tiempo de uso del salón será máximo de una (1) hora por persona para brindar la oportunidad a que otros residentes lo puedan utilizar.
- c. Usar ropa deportiva y zapatos adecuados para no dañar el piso de caucho.
- d. El uso del salón será bajo el propio riesgo del residente, pues es responsabilidad exclusiva de los usuarios las lesiones que pudieran sufrir por el uso o abuso del ejercicio. La copropiedad no será responsable por los accidentes y lesiones que puedan presentarse.
- e. Será utilizado libremente por personas mayores de 18 años, teniendo en cuenta que menores a partir de los 14 años pueden hacer uso, siempre y cuando estén acompañados de un adulto responsable.
- f. El volumen de la música no podrá superar los 35 a 40 decibles, teniendo en cuenta que se encuentra en la parte superior del salón de juegos e inmediato a la recepción.

Prohibiciones:

- a. El ingreso de mascotas.
- b. El ingreso de recipientes de vidrio.
- c. La ingesta de licores y alimentos dentro de éste.
- d. Fumar o consumir cualquier sustancia psicoactiva dentro o fuera de este espacio.
- e. Ingresar en estado de embriaguez o bajo los efectos de alguna sustancia psicoactiva.
- f. Obtener lucro con el uso del salón, teniendo en cuenta que esté hace parte de la zona común para goce y disfrute de los residentes sin tener que hacer ninguna erogación de dinero.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001)
- c. De comprobarse lucro por uso del gimnasio por parte de los residentes la multa establecida será de 1 SMMLV.
- d. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- e. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

13. Cancha de Squash

El uso de la cancha de Squash debe hacerse usando la indumentaria exigida para este deporte, zapatilla de suela amarilla o blanca. Igualmente, las pelotas y raquetas reglamentarias. Su horario será de 8:00 am a 9:00 pm, fin de semana y festivos de 9:00 am a 9:00 pm.

Normas de uso:

- a. Los turnos tendrán una duración de una (1) hora y su solicitud se deberá hacer en la Administración con mínimo un día de anticipación y/o sujeto a disponibilidad. Fuera de los horarios, su uso deberá registrarse en la bitácora de la portería peatonal.
- b. Cada propietario tiene derecho a jugar con un invitado. Ningún residente podrá utilizar la cancha para campeonatos entre personas extrañas al Conjunto.
- c. El copropietario y/o residente responsable del turno se hará cargo de cualquier daño a la cancha durante su uso. Los gastos causados para la reparación de los daños serán evaluados y cobrados por la Administración.
- d. Para jugadores menores de 18 años es obligatorio el uso de las gafas de protección.

Prohibiciones:

- a. Ingresar a la cancha, cuando se esté realizando un partido.
- b. Usar cintas de color en las raquetas pues éstas manchan y deterioran las paredes.
- c. El ingreso de ningún tipo de alimentos y bebidas.
- d. Discusiones y/o agresiones físicas entre jugadores y espectadores.
- e. Lanzar la raqueta o pelotazos en contra del otro jugador.
- f. Fumar o consumir cualquier sustancia psicoactiva dentro o fuera de este espacio.
- g. Ingresar en estado de embriaguez o bajo los efectos de alguna sustancia psicoactiva.
- h. El ingreso de mascotas.
- i. Obtener lucro con el uso de la cancha, teniendo en cuenta que ésta hace parte de la zona común para goce y disfrute de los residentes sin tener que hacer ninguna erogación de dinero.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001)
- c. De comprobarse lucro por uso del gimnasio por parte de los residentes la multa establecida será de 1 SMMLV.
- d. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- e. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada.

14. Zonas de recreación: Cancha Múltiple, Parques Infantiles, Mini Golfito, Triciclo ruta

Las zonas de recreación están establecidas para actividades de esparcimiento de los propietarios o residentes del conjunto, así como de sus invitados.

El horario de uso de las áreas de recreación es de todos los días de 9:00 am a 8:00 pm de lunes a jueves y fines de semana de 9:00 am a 9:00 pm; si después de este horario permanece en las zonas de recreación algún residente y/o acompañante, éstos deberán mantener prudente silencio y calma con el fin de no generar molestias o afectaciones a la convivencia.

Todo daño causado en el área y equipamiento por mal uso o negligencia del usuario será pagado por el copropietario responsable.

Normas de uso:

- a. Es responsabilidad de los padres y adultos respectivos, el cuidado y acompañamiento de sus niños, en caso de presentarse un evento, en la investigación y conclusiones de lo sucedido se tendrá en cuenta si se tenía este acompañamiento.
- b. El uso de estas zonas será bajo el propio riesgo del residente, por lo tanto, es su responsabilidad, si se llegase a presentar alguna afectación a los menores por el uso o mal uso de la zona. La copropiedad, la administración y el consejo de administración, no serán responsables por los accidentes y lesiones, o cualquier afectación similar que pueda presentarse.
- c. Al retirarse de estas zonas, se deberá observar y mantener el buen aseo y limpieza de las áreas de recreación.

Prohibiciones:

- a. Ingreso de botellas, vasos o recipientes de vidrio, elementos cortantes o punzantes, por seguridad de los usuarios y sus acompañantes.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- b. Fumar dentro del espacio y sus alrededores.
- c. Ingreso de personas con señales de embriaguez y/o bajo el efecto de alguna sustancia psicoactiva.
- d. Ingreso de mascotas y/o subirlos a los juegos infantiles.
- e. Realizar cualquier tipo de evento social en estas zonas, salvo que éste involucre a toda la comunidad y sea coordinado por la Administración, Consejo o Comité de Convivencia.
- f. La permanencia de menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.

Sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

VI. MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS

“No se trata solo de normas, son valores compartidos que nos unen como vecinos”

La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el presente reglamento, las normas legales y de policía pertinentes; la convivencia con animales domésticos dentro del CONJUNTO BOSQUE SAN ANGEL, está limitada a las siguientes condiciones:

- La tenencia de mascotas domésticas al interior de las unidades privadas, está sujeta al acatamiento de normas contenidas en el presente reglamento (Conforme a medidas preventivas establecidas en la ley 1801 de 2016, ley 2054 de 2020 y Código de Policía).
- Los ejemplares caninos de razas de manejo especial según el código de policía (perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros; perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa; perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.), deberán permanecer con bozal en todo momento, tanto fuera como dentro de la zona de mascotas.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- Registrar la mascota en la Administración antes de ingresar a vivir en el conjunto, en el libro del censo de mascotas.
- Tener certificado de vacunación vigente, actualizándola ante la administración cada año.
- Procurar en lo posible pasear las mascotas fuera del conjunto para que puedan hacer sus necesidades fisiológicas.
- Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes y aledañas al conjunto.
- Además de recoger las heces, rociar con mezcla de agua y vinagre el lugar donde sus perros orinen, esto, teniendo en cuenta que el olor se torna desagradable dentro de la copropiedad.
- Los daños ocasionados por las mascotas, serán atendidos e indemnizados solidariamente por el propietario.
- En todo caso se deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016, Ley 2054 de 2020 y las normas de asociaciones defensoras de animales que garantizan el bienestar del animal.
- En caso de visitantes con mascotas, el propietario o tenedor de la unidad privada se hace responsable de los daños y comportamiento del animal, ellos también deberán cumplir el presente Reglamento.

Prohibiciones:

- a. Permitir que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas (líquidas y sólidas), en todas las zonas comunes: ascensores, hall, recepción, árboles, arbustos, zonas verdes, jardines, entradas de las torres, escaleras, parqueaderos, entre otras.
- b. La salida del animal doméstico a las áreas comunes sin trailla y bozal, si es el caso específico para razas de manejo especial, según las definiciones dadas en la Ley 1801 de 2016, Ley 2054 de 2020 en su artículo 2-108 B y demás normas legales vigentes y en compañía de personas menores de dieciocho (18) años.
- c. Realizar las gestiones necesarias para evitar perturbar la tranquilidad diurna y nocturna a que tienen derecho los residentes, por ladrillos o aullidos excesivos. El propietario o residente debe hacerse cargo de atender de manera adecuada al animal con el fin de controlar dicho comportamiento.
- d. El ingreso de mascotas al salón social, gimnasio, salón de aeróbicos, salón de juegos, terraza BBQ, piscinas, cancha múltiple y de squash, zona infantil, triciclo ruta y mini golfito.
- e. Arrojar los excrementos por el shut, balcones o ventanas.
- f. Promover la pelea entre todo tipo de animales.
- g. La deambulación de las mascotas solas por el conjunto residencial.
- h. El alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto.
- i. Realizar actividades de adiestramiento al interior de la copropiedad.
- j. Dejar las mascotas en los balcones encerradas de manera indefinida, ya que esto se determina como maltrato animal y altera la tranquilidad de los habitantes con sus aullidos y llantos.
- k. Dejar alimento en las zonas comunes para cualquier tipo de animal, ya que este manejo inadecuado de los residuos promueve la aparición de plagas.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del SMMLV, sin exceder lo equivalente a 2 expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Los caninos y felinos que presenten una o más veces agresiones a personas y/o a otras mascotas quedan considerados como peligrosos, por lo tanto, se le aplicarán las sanciones dadas en el código de policía.
- d. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- e. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁRAFO: Las sanciones impuestas por el Consejo no son excluyentes de las acciones que inicie la Administración ante los entes competentes.

VII. OTRAS ZONAS DE USO RESTRINGIDO

“Con respeto, diálogo y empatía, podemos resolver cualquier situación”

Los propietarios, residentes y/o visitantes no podrán acceder a las áreas comunes de uso restringido sin la autorización de la administración, toda vez que se trata de áreas de equipamiento y dotación necesaria para el buen funcionamiento de la copropiedad.

El ingreso a estas áreas sólo podrá hacerlo personal técnico capacitado y autorizado por la administración o empleados autorizados, previa verificación de la seguridad social de quienes realicen dicha actividad, en aras del mantenimiento, reparación y reposición de equipos, monitoreo, supervisión e inspección por parte de funcionarios de empresas prestadoras de los diferentes servicios.

En esta categoría se encuentran:

- Los tanques de reserva de agua.
- Cuarto de máquinas de la piscina.
- Cuartos de máquinas del sistema de bombeo.
- Cuartos de máquinas de los ascensores.
- Las lámparas de iluminación de las zonas comunes.
- Las antenas pararrayos.
- Cubiertas de las torres.
- El circuito cerrado de televisión y demás dispositivos de seguridad.
- Sistema contra incendio y extintores.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- Tableros de contadores.
- Cuarto de almacenamiento de basuras o material reciclable.
- Subestaciones eléctricas.

Prohibiciones:

- Utilizar las áreas comunes de uso restringido para almacenar herramientas, muebles, enseres, sustancias peligrosas, alucinógenos y en general cualquier elemento, por parte de propietarios, residentes, empleados y contratistas; ya que éstas a excepción de los cuartos de basura y reciclaje, deben permanecer libres y despejadas.
- Dañar o sustraer elementos del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, o cualquier elemento que haga parte del funcionamiento de la copropiedad

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a dos expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

VIII. OTRAS ACTIVIDADES EN LA COPROPIEDAD

“Antes de juzgar, escuchemos. Antes de sancionar, dialoguemos”

1. Reformas y adiciones de bienes comunes

- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, ésta deberá estar previamente autorizada por la Asamblea General. La persona que efectúe la obra o reparación locativa constituirá a la iniciación de la misma, un depósito en la administración de un (1) SMLMV, suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra o reparación locativa y cuya devolución se efectuará por parte de la Administración, una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- El uso de aparatos, herramientas eléctricas y obras en la copropiedad está permitido de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., los sábados de 8:00 a.m. 1:00 p.m., los domingos y festivos está prohibida la realización de este tipo de actividades.
- Los trabajos de reparación que los proveedores de la administración realicen en las zonas comunes, no tendrán restricción de horario, siempre y cuando sea por una emergencia y esté en riesgo la infraestructura y/o los habitantes, en el entendido de que los mismos son para beneficio de todos.
- La persona que realice el trabajo será el responsable de la disposición correcta de los residuos finales.
- Se deberá presentar el documento de identidad y pago a la seguridad social de las personas que ingresen a realizar las reparaciones locativas.
- Cualquier movimiento de materiales, andamios o escombros por ascensores y zonas comunes de la copropiedad, se debe notificar por escrito a la administración para obtener el permiso, mínimo 24 horas antes de la fecha de ejecución de esta tarea y al portero ya que ello garantizará la oportuna instalación del protector en el ascensor y activación de protocolos de cuidado con residentes y visitantes.
- Los residuos de pintura, estuco, cemento y demás residuos líquidos o ácidos, deberán ser rotulados y entregados al personal de oficios varios para que ellos a su vez los entregue a la entidad prestadora del servicio de aseo para su disposición final.

2. Reformas y adiciones de bienes privados

Son normas de obligatorio cumplimiento para los propietarios y residentes:

- Toda reparación locativa en los apartamentos deberá ser informada por escrito a la administración con 5 días hábiles de antelación, indicando tipo de trabajo y personas autorizadas.
- Antes de iniciar cualquier reforma en su apartamento debe consultar con la administración, para no violar el reglamento de propiedad horizontal y evitar sanciones.
- Los horarios para las reformas o reparaciones en los apartamentos son: de lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 12:00 PM y de 2:00 a 5:00 p.m. y sábados de 08:00 a.m. a 1:00 p.m.
- Se podrá hacer excepciones en la restricción de horario, siempre y cuando sea por una emergencia y esté en riesgo la infraestructura y/o la integridad de los habitantes. Así mismo, para el ingreso de trabajadores de empresas requeridas por afectaciones del servicio.
- El propietario deberá entregar a la administración, quienes a su vez informarán en la portería la identificación completa de quienes ingresarán a su apartamento a hacer las reformas.
- Los trabajadores contratados para la realización de obras deberán utilizar los elementos adecuados, siendo los responsables de retirar en su totalidad los escombros y realizar adecuada y oportunamente la limpieza de las áreas por las que transiten incluyendo los ascensores, teniendo especial cuidado en la manipulación de estos últimos.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- En caso de presentarse humedades en un apartamento u otro tipo de daño que afecte a otro residente, el propietario causante de la afectación debe realizar las reparaciones locativas pertinentes de manera inmediata.
- Cualquier movimiento de materiales, andamios o escombros por ascensores y zonas comunes de la copropiedad, se debe notificar por escrito a la administración para obtener el permiso, mínimo 24 horas antes de la fecha de ejecución de esta tarea y al portero ya que ello garantizará la oportuna instalación del protector en el ascensor y activación de protocolos de cuidado con residentes y visitantes.
- Los residuos de pintura, estuco, cemento y demás residuos líquidos o ácidos, deberán ser rotulados y entregados al personal de oficios varios para que ellos a su vez los entregue a la entidad prestadora del servicio de aseo para su disposición final.
- Se debe conservar siempre el orden y la buena imagen de la copropiedad.
- Los trabajadores contratados no podrán deambular por las zonas comunes de la copropiedad y en caso de ingresar en vehículos (motos o carros), éstos deberán ubicarse en los parqueaderos de visitantes y cumplir las normas vigentes para su uso.
- Es responsabilidad del copropietario que los trabajadores contratados para sus reformas estén cubiertos por seguridad social y riesgos laborales, documentación que debe ser presentada antes del ingreso al conjunto, ya que la copropiedad no es responsable en caso de accidentes.

PARÁGRAFO 1: En caso de emergencia en la propiedad privada que se presente por fuera de los horarios establecidos para arreglos y reformas, se debe informar la novedad en portería, para obtener el aval de la administración y que se deje registro de dicha situación.

PARÁGRAFO 2: Para obtener el permiso respectivo para cualquier reforma o reparación, los interesados deberán hacer un depósito de \$200.000, como garantía de los daños que se puedan ocasionar en las zonas y/o bienes comunes, dinero que será reintegrado, una vez la administración, a través de su personal de vigilancia, verifique que no se generó ninguna afectación.

Prohibiciones:

- a. Realizar cualquier reforma sin informar y solicitar la autorización a la administración.
- b. Realizar domingos y festivos este tipo de actividades, razón por la cual no se permitirá el ingreso de trabajadores ni materiales.
- c. Almacenar o dejar escombros por pequeños que sean en zonas comunes como el cuarto de reciclaje, escaleras, pasillos y/o arrojar por los shuts.
- d. Usar los carros de mercado como medio de transporte de escombros.
- e. Depositar por las alcantarillas los residuos de pintura, estuco, cemento y demás residuos líquidos o ácidos, pues estos obstruyen las tuberías.
- f. Arrojar materiales o escombros alrededor, dentro y fuera de la copropiedad.
- g. Realizar obras de ampliación o reformas que comprometan los muros estructurales.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a dos expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

3. Mudanzas

- Toda mudanza deberá comunicarse a la administración por escrito, con antelación de 5 días hábiles.
- Los trasteos sólo podrán realizarse de lunes a viernes en el horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábados de 8:00 am a 12:00 pm.
- Los ascensores deberán estar protegidos por el material definido para tal fin, el cual debe solicitarse al personal de vigilancia, sin exceder el peso que pueden soportar de 630 kilogramos.
- El propietario o residente que desee efectuar un trasteo deberá dejar un depósito equivalente al \$ 200.000 para cubrir la reparación de cualquier daño que se ocasione con motivo de la actividad. El dinero será devuelto, siempre y cuando no se haya presentado ningún daño, en caso de presentarse, si este supera el monto del depósito, el propietario o residente deberá asumir el faltante del total del daño.
- Finalizado el trasteo, el equipo de vigilancia debe revisar las zonas comunes para detectar cualquier daño causado durante el mismo y en caso de hallazgos debe informar a la administración quien a su vez notificara a los dueños y/o inquilinos del apartamento.
- No se considera mudanza todas aquellas cajas o artículos que puedan ser transportados en la maleta de vehículo automóvil y manipulados por el propietario de manera individual.

Prohibiciones:

- a. Utilizar los carros del mercado para efectuar mudanzas o para detener el ascensor.
- b. Realizar mudanzas domingos y festivos.
- c. Forzar la entrada de algún electrodoméstico o demás enseres que sobrepasen la capacidad del ascensor.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a dos expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Todo daño que se cause a ascensores, puntos fijos, escaleras o cualquier bien de la copropiedad, será reparado por la administración y el responsable asumirá los costos una vez notificado; en caso de no ser pagado de manera oportuna, se causarán intereses moratorios.
- d. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- e. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada.

4. Contaminación Visual y Ruido

- Respetar a los residentes de los apartamentos colindantes, evitando ruidos fuertes, tales como: correr, taconear, saltar, bailar, golpear con objetos pesados, arrastrar sillas u otros elementos que perturben la tranquilidad. En lo posible en las horas de la noche o la madrugada utilizar zapatos que no causen demasiado ruido.
- La disposición de residuos por el shut debe realizarse entre las 6:00 a.m. y las 9:00 p.m.
- Las reuniones sociales al interior de los apartamentos deben hacerse con volumen moderado, evitando perturbar la tranquilidad y el descanso de los demás residentes, teniendo presente los siguientes horarios: domingo a jueves hasta las 10:00 p.m., viernes, sábado y domingo (si el lunes es festivo) el horario será hasta las 11:00 p.m.; a partir de este horario los ruidos y voces deben ser audibles solo al interior del apartamento.
- Se recomienda usar reproductores de vídeo, tv o teatros en casa con volumen moderado, de tal forma que no afecte la tranquilidad y bienestar de los demás residentes.
- Los porteros y vigilantes podrán hacer seguimiento, llamadas de atención verbales y registro en minuta por alteraciones que puedan afectar a los residentes, tales como: ruido con equipos de audio, trabajos, u otras actividades que perturben la tranquilidad. Si el problema persiste, reportarán el caso a la administración, y de continuar se llamará a la policía para aplicar las sanciones pertinentes.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Prohibiciones:

- a. Sacudir y/o extender alfombras, ropa y cualquier otro elemento en ventanas o balcones.
- b. Arrojar basuras, colillas de cigarrillos o cualquier otro objeto a las zonas comunes o zonas comunes de uso privado o desde ventanas y balcones.
- c. Lavar pisos, balcones, barandas y ventanas arrojando agua y detergentes al exterior afectando los demás residentes.
- d. Perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios y residentes con fiestas, escándalos, gritos y alto volumen de los equipos de sonido, televisores o cualquier otro elemento.
- e. Utilizar la lavadora y secadora antes de las 6:00 a.m. y después de las 10:00 p.m.
- f. Perturbar a los residentes con el consumo de cigarrillos o sustancias psicoactivas.
- g. Instalar tendederos de piso, pared, así como cuerdas y/o lazos en los balcones o ventanas.
- h. Realizar asados en los balcones de los apartamentos, que emitan humo y generen afectación a los demás residentes.
- i. Cambiar la destinación de las zonas comunes de uso privado (balcones), por ejemplo, como zona de almacenamiento.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a dos expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

5. Gestión de Residuos Sólidos

Estará sometido al Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Separar los residuos sólidos, como mínimo en dos (2) bolsas, una con el material orgánico (frutas, verduras, comestibles) y otra con residuos sólidos generales (resultantes del aseo de las viviendas).

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- Las bolsas deberán ser de plástico de buena resistencia y deberán estar debidamente cerradas.
- El material reciclable (papel, vidrio, cartón, plástico, entre otros), se dispondrá en el cuarto de residuos del primer piso, con el fin de permitir su reutilización.
- No se deben arrojar por el shut botellas o cualquier otro elemento de vidrio, así como elementos de gran volumen que lo obstruyan, tales como cajas de cartón de gran tamaño, elementos metálicos o elementos pesados; ya que estos deben disponerse en el cuarto de reciclaje.
- Los horarios para disponer el material reciclable y las bolsas de basura de gran tamaño son de lunes a sábados entre las 6:00 a.m. y las 9:00 a.m., teniendo en cuenta que, por salubridad, los domingos y festivos no se permite dejar estos elementos en los cuartos del shut.
- Los escombros u otros materiales de construcción deberán evacuarse del conjunto residencial por los medios adecuados y serán responsabilidad del copropietario o residente, por ejemplo, cuando se realicen reformas, se deben recoger los escombros en costales y deben conservarse en el interior del apartamento hasta su disposición final.
- Se deben utilizar las canastillas de basura dispuestas en las áreas comunes para mantener limpia la copropiedad.

Prohibiciones:

- a. Arrojar por el shut, fósforos, colillas de cigarrillos encendidas o líquidos inflamables que puedan ocasionar alguna explosión o incendio.
- b. Arrojar cualquier tipo de escombros por el shut
- c. Usar los carros de mercado como medio de transporte de escombros o basuras.

Sanciones:

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o incurrir en alguna de las prohibiciones establecidas en el presente artículo acarreará las siguientes sanciones:

- a. El cobro de una multa correspondiente al 30% del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), sin exceder lo equivalente a dos expensas comunes mensuales a cargo del infractor.
- b. Las multas serán sucesivas mientras persista el incumplimiento, en este caso el valor no podrá exceder 10 veces las expensas mensuales a cargo del infractor (art. 59, ley 675 de 2001).
- c. Publicación en lugares de amplia circulación de la lista de infractores, con indicación del hecho que originó la sanción.
- d. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales o de prestación de determinados servicios comunes no esenciales.

PARÁGRAFO: La multa será facturada por el administrador directamente al propietario del predio con cargo a la certificación de deuda de cada unidad privada

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

IX. SANCIONES

“Este manual no busca imponer, sino acompañar nuestra vida en comunidad”

El incumplimiento de las obligaciones de los residentes o propietarios de los bienes privados, previstas en la ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este manual de convivencia tendrá como efecto la imposición de las siguientes sanciones, sin perjuicio de la de orden judicial o policiva que sean aplicables.

Téngase en cuenta que sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar, el infractor deberá reparar los daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente al afectado, sea a la copropiedad o a una persona natural.

1. Debido Proceso

- El administrador recopilará de manera escrita la información disponible sobre la falta o incumplimiento de las normas.
- El administrador hará por las vías de un dialogo cordial un llamado de atención verbal al infractor, que de no observarse correctivo inmediato y pasados 3 días hábiles se continua con el problema o se reincide, el administrador enviará comunicación escrita al infractor, con un segundo llamado de atención con copia al consejo de Administración.
- Si el caso es puesto a consideración del consejo de administración, dentro de los 3 días siguientes deberá oír en descargos al infractor y practicar las pruebas correspondientes, si hay lugar a ellas.
- Dentro de los 3 días siguientes de los descargos, el consejo de administración deberá pronunciarse al respecto, en un acta firmada por su presidente y el secretario del Consejo, imponiendo la sanción respectiva de las establecidas en la Ley 675 del 2001 como serían:
 - a) Publicación en un lugar de amplia circulación de la copropiedad del listado de infractores con la indicación expresa del hecho o acto que origino la sanción.
 - b) Multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, no superiores cada una a dos (2) veces del valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, que sumadas no podrán exceder a diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del copropietario, tenedor o arrendatario o terceros por los que estos deban responder.
 - c) Restricción al uso o goce de bienes comunes no esenciales o restricción a la prestación de dichos servicios de uso común (gimnasio, zonas comunales, piscinas, zonas juegos infantiles, canchas deportivas, parqueadero de visitantes).
- El Consejo de Administración consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, escuchará al propietario o residente en descargos, en caso de ser necesario y pertinente, ordenara la práctica de pruebas y analizadas las mismas tomará la decisión que considere pertinente.
- El consejo de administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, se atenderá criterios de proporcionalidad, uniformidad y graduación de las sanciones, de acuerdo a la gravedad de la infracción, al daño causado y la reincidencia.
- La decisión se deberá comunicar por escrito al infractor de manera inmediata, previniéndolo que contra la sanción procede el recurso de reposición ante el Consejo de administración presentando las razones y hechos que pretenda hacer valer.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- Notificada la resolución que imponga la sanción por escrito al infractor, podrá ser impugnada ante el consejo de administración o ante los jueces competentes, dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación, presentado las razones y hechos que pretenda hacer valer.
- En firme la decisión el consejo ordenara a la administración dar cumplimiento a la misma.
- En caso de considerar que el implicado ha cometido la falta, la ubicará en el cuadro de categorización e impondrá la sanción correspondiente. De lo contrario, ordenara el archivo del asunto. Tales decisiones se tomarán por mayoría simple de votos de los miembros del Consejo.
- Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la decisión, el administrador enviará comunicación escrita en papel o vía correo electrónico al implicado, notificándosela.
- En todo caso en el evento de las faltas graves al encontrarse inconforme por la sanción impuesta por el consejo de administración, se acudirá a la asamblea general de propietarios, quien será el órgano competente para resolver en segunda instancia, los montos de multas y la cantidad de veces que se puede sancionar por faltas a la ley, al reglamento de propiedad horizontal y a este manual de convivencia, mas no podrá retractar la decisión de sancionar o no al denunciado.
- Por razones de buena vecindad o convivencia, los aspectos no tratados en el presente reglamento se atenderán según lo dispuesto por el código civil, las leyes que lo adicionan o reforman, y las normas de policía.

De conformidad con el artículo 59 de la ley 675 de 2001 se podrán imponer las siguientes sanciones por parte del consejo de administración:

2. Régimen General de Sanciones

Su propósito es fomentar la responsabilidad individual y colectiva de los residentes, propietarios, arrendatarios y visitantes del Conjunto Residencial, mediante un marco claro, proporcional y educativo de sanciones frente a comportamientos que afecten la convivencia. Las sanciones no buscan ser punitivas como primera medida, sino generar conciencia sobre la importancia del respeto mutuo, el cuidado de los bienes comunes y el cumplimiento de las normas establecidas. En ese sentido, se ha establecido una clasificación de las faltas según su impacto en la comunidad. Esta tipificación permite aplicar sanciones proporcionales, garantizar el debido proceso y ofrecer mecanismos alternativos de resolución cuando sea posible. Convirtiéndose en una herramienta para preservar la armonía comunitaria, reforzar la cultura del buen vecino y construir un entorno más respetuoso, seguro y equitativo para todos.

Clasificación de las sanciones:

- a. Faltas Leves: Conductas menores que generan molestias ocasionales.
- b. Faltas Moderadas: Reiteración de conductas o afectaciones directas al orden.
- c. Faltas Graves: Conductas agresivas, reincidencia o que comprometan la seguridad o estructura.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

Tipo de Falta	Ejemplos Comunes	Sanciones Aplicables
Leves	- No recoger heces de mascota - Ruidos ocasionales - Dejar objetos en zonas comunes	- Llamado de atención verbal o escrito - Sanción pedagógica (ej. jornada comunitaria) - Registro interno sin multa
Moderadas	- Usar indebidamente zonas comunes - Incumplimiento del reglamento de salones - No respetar horarios	- Multa hasta 30% SMMLV - Suspensión temporal del uso de áreas comunes. - Publicación del hecho
Graves	- Agresión verbal/física - Daños a la estructura - Reincidencia - Alquiler turístico no autorizado	- Multas sucesivas (hasta 10 expensas mensuales) - Prohibición de uso de zonas comunes - Informe a autoridades - Aplicación de mecanismos legales adicionales

3. Sanciones Pecuniarias

Se aplicarán las sanciones pecuniarias establecidas en el presente manual en cada uno de los eventos.

- En caso de reincidir en una misma falta en un año fiscal, se impondrá sanción adicional económica para las infracciones al presente manual de convivencia equivalente al 50% de la cuota de administración vigente. La sanción económica aplica para todas y cada una de las disposiciones del presente manual.
- La sanción será ejecutada por la administración y la misma debe garantizar el debido proceso descrito en el presente manual. Luego de surtido el debido proceso será cargada la multa o sanción en la factura de administración del infractor.
- Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el consejo resolverá la petición o recurso en reunión del organismo.
- Cuando la sanción consista en la imposición de una multa y no sea cancelada por el infractor, ésta se continuará reflejando en las facturas de administración subsiguientes hasta su cancelación, junto con las obligaciones que tenga con la administración y los respectivos intereses moratorios legales vigentes.
- Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos ante el consejo de administración.
- Al residente infractor que no atienda los procedimientos establecidos se le interpondrá una querrela policial y será la ley colombiana, la que determine la acción judicial a seguir.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- La administración y el consejo de administración son los responsables de hacer efectivas y ejecutar las sanciones y/o multas impuestas.

4. Sanciones No Pecuniarias

En cualquier caso, en donde las conductas de los infractores alteren la convivencia, la paz y la tranquilidad de los residentes, se faculta al consejo o la administración para acudir de manera complementaria (se determinará conforme a los criterios de proporcionalidad) a las siguientes sanciones en lo correspondiente a la imposición de multas.

- **Amonestación en Privado:** Esta medida correctiva será aplicada por el administrador en general, en caso de faltas que no comprometan al infractor en daños a terceros o a los bienes comunes o privados y que no sean reincidentes. Consiste en una llamada de atención verbal en la oficina de administración, de lo cual se dejará constancia en la carpeta del amonestado, en el evento que no haya cumplido con las obligaciones adquiridas con la administración o el consejo de administración, dentro del término que le fue conferido para resarcir los daños ocasionados o para la cesación de la perturbación que originó la queja.
- **Amonestación en Privado por Escrito:** Esta medida correctiva será aplicada por el administrador en general, en caso de faltas que no comprometan al infractor en daños a terceros o a los bienes comunes o privados y que sean reincidentes. Consiste en una llamada de atención escrita que se entregará al infractor y de la cual quedará copia en la oficina de administración.
- **Amonestación por escrito fijada en cartelera:** con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción y del infractor: Esta medida correctiva será aplicada por el Administrador, previo escrito de descargos presentado por el amonestado. Si los mismos no son suficientes a criterio del administrador y/o consejo de administración, procederá a la fijación en cartelera de la amonestación por escrito. Su permanencia será máxima de ocho (8) días calendario.
- **Restricción al uso y goce de bienes de uso común, no esenciales:** Se podrá prohibir el uso de espacios como salones sociales, BBQ, zona húmeda, gimnasio, salón de aeróbicos, cancha, Zona infantil, etc, recepción de correspondencia, ingreso de vehículos de visitantes, ingreso de domicilios y/o servicios no esenciales.

PARÁGRAFO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Para efectos del debido proceso, se entenderá que las sanciones o llamados de atención contemplados en este manual y Reglamento de Propiedad Horizontal, quedarán notificadas al cumplirse cualquiera de los siguientes medios:

- **Portería Copropiedad:** La administración podrá dejar la notificación al copropietario y/o residente del apartamento infractor, y será válida con la firma del portero de turno, con fecha de recibido.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- **Correo Electrónico:** La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el infractor acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.
- **Correo Certificado:** Si el propietario y/o residente del apartamento infractor se niega a firmar el llamado de atención o la multa, la administración podrá NOTIFICAR AL INFRACTOR por medio de CORREO CERTIFICADO. Enviando el comunicado a la dirección de notificación registrada por el infractor, y cargará las costas de envío en la factura de administración del apartamento del infractor.
- **Notificación conducta concluyente:** Modalidad de notificación personal que supone el conocimiento previo del contenido de una sanción o multa, lo anterior satisface el cumplimiento del principio de publicidad y el derecho a la defensa y tiene como resultado que se asuma el proceso en el estado en que se encuentre, para, a partir de ese momento, emprender acciones futuras en las que se encuentre el proceso.
- Cuando una parte o un tercero manifieste que conoce del proceso que se tenga en su contra o lo mencione en correo escrito, documento que lleve su firma, verbalmente durante una audiencia de descargos o diligencia ante la administración, si queda registro de ello, se considerará notificada por conducta concluyente de dicha providencia en la fecha de presentación del escrito o de la manifestación verbal.
- Se entenderá debidamente notificado el copropietario o residente a quien se le haya llamado la atención o multado, con la copia firmada por el personal de recibo de portería, o con la guía de envío, las cuales deben contener fecha de la respectiva notificación.
- El consejo de administración podrá autorizar por acta a la administración para que en su nombre inicie la notificación y la imposición de sanciones a los infractores, en concordancia a lo establecido en el presente manual.

5. Por Inasistencia a Asamblea General

La inasistencia a cualquier asamblea general ordinaria o extraordinaria de propietarios, generará una multa equivalente al 100% del valor total de la cuota de administración vigente, salvo casos de fuerza mayor o caso fortuito, que se acredite una vez llevado a cabo el debido proceso.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

PARÁGRAFO: Esta sanción también aplicará para aquellos copropietarios que no permanezcan hasta el final de la asamblea y afecten el coeficiente para la toma de decisiones por falta de quórum.

X. DEUDORES MOROSOS

La copropiedad tiene establecida una Política de Cobro de Cartera, en la cual, se remite de manera clara las sanciones y forma de recaudo de estas expensas, misma que hace parte integral del presente manual.

Se considera deudor moroso todo propietario o residente que incumpla la obligación de cancelar el valor de una o más cuotas de administración, cuotas extraordinarias o multas.

- El administrador deberá cobrar y recaudar directamente (en la cuenta de la copropiedad), o a través de un apoderado, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a favor de la copropiedad.
- Los honorarios y demás costas o gastos que se generen en el proceso de cobro deberán ser pagados en su totalidad por el deudor.
- Se demandarán ejecutivamente aquellos deudores que incurran en mora de dos o más cuotas ordinarias, extraordinarias y multas y en general, de cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de cualquiera de los inmuebles integrantes del conjunto.
- Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán en las carteleras internas del conjunto, acorde con la ley 675 de 2001.

1. Políticas de Cobro

- A la segunda cuota vencida se le informará al copropietario, vía facturación, que se encuentra en mora.
- A la tercera cuota vencida se enviará carta, informando del envío a cobro pre jurídico.
- Con la segunda cuota vencida se procederá a bloquear los préstamos de salón social, BBQ, no uso de zonas húmedas, entre otros servicios no esenciales.
- Este procedimiento solo se podrá suspender si hay un acuerdo entre el copropietario, la administración y el consejo de administración, donde se establece compromisos de pago del copropietario a satisfacción de la administración y el consejo, previo cumplimiento del pago de costas procesales a las que haya incurrido por el incumplimiento de sus obligaciones.
- La asamblea general de copropietarios otorga poder al consejo de administración para negociar sobre los intereses moratorios, siempre y cuando se cancele la totalidad de las obligaciones vencidas.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

2. Autorización de la copropiedad para consulta, reporte y procesamiento de Datos Financieros en las Centrales de Riesgos

El consejo de administración con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el reglamento o manual de la copropiedad, en relación con la mora en cuotas de administración, cuotas extras, sanciones, multas u otros conceptos, estableció el siguiente procedimiento para el REPORTE Y PROCESAMIENTO DE DATOS FINANCIEROS EN LAS CENTRALES DE RIESGOS de estas.

- **REPORTE DE LOS MOROSOS A LAS CENTRALES DE RIESGO.** Este se hará por intermedio de la empresa de administración, de las entidades privadas o públicas que ejercen funciones de vigilancia y control, datos tratados o sin tratar, referidos, por lo tanto, basados en esta autorización, la copropiedad puede reportar, con exactitud, oportunidad y veracidad, los datos a las centrales de riesgo.
- Los copropietarios **AUTORIZAMOS** de manera expresa, concreta, suficiente, voluntaria, informada e irrevocable a la **ADMINISTRACIÓN**, o quien represente sus derechos en el futuro a cualquier título para: capturar, tratar, procesar, operar, verificar, transmitir, transferir, usar, poner en circulación, consultar, divulgar, reportar y solicitar toda la información que se refiere a nuestro comportamiento crediticio, financiero, comercial y de servicios de los cuales somos sus titulares, referida al nacimiento, ejecución y extinción de obligaciones dinerarias (independientemente de la naturaleza del contrato que les dé origen) a nuestro comportamiento e historial crediticio, incluida la información positiva y negativa de nuestros hábitos de pago y aquella que se refiera a la información personal necesaria para el estudio, análisis y eventual otorgamiento de un crédito o celebración de un contrato, para que dicha información sea concernida y reportada en cualquier **CENTRAL DE RIESGOS** o **BASE DE DATOS**, tales como **CENTRAL DE INFORMACIÓN DE ENTIDADES FINANCIERAS DE COLOMBIA** o **PROCRÉDITO** o a quien represente sus derechos u opere dichas entidades.
- El copropietario podrá revocar la autorización y/o solicitar la supresión del dato cuando en el Tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales. La revocatoria y/o supresión procederá cuando la Superintendencia de Industria y Comercio haya determinado que en el Tratamiento el responsable o Encargado han incurrido en conductas contrarias a esta ley y a la Constitución
- La permanencia de la información en las bases de datos será determinada por el ordenamiento jurídico aplicable, en especial por las normas legales y la jurisprudencia, las cuales contienen los derechos y obligaciones, que, por ser públicos, los copropietarios conocen plenamente.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- En caso de que, en el futuro, el autorizado en este documento efectúe una venta de cartera o una cesión de cualquier título de las obligaciones a mi cargo a favor de un tercero, los efectos de la presente autorización se extenderán a éste, en los mismos términos y condiciones.
- Con la segunda (2) factura de Administración vencida, será enviada la notificación y serán los morosos quienes tendrán a partir de ese momento veinte (20) días calendario para pagar las obligaciones pendientes con la copropiedad y podrán ser reportados a las centrales de riesgo de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

3. Aplicación de Abonos o Consignaciones

El orden de aplicación de los abonos a las obligaciones vencidas de los copropietarios es el siguiente:

- Intereses de mora
- Cuotas extras
- Honorarios
- Sanciones - cobro pre-jurídico o proceso judicial.
- Cuotas ordinarias

XI. DE LOS DATOS PERSONALES, CAMARAS Y LOS VIDEOS DE SEGURIDAD

En Colombia, el sustento legal para el tratamiento de los datos personales se encuentra en el artículo 15 de la Constitución Política de 1991, en el que se reconoció por primera vez el derecho de hábeas data. Precepto constitucional que fue desarrollado en el principio en la Ley Estatutaria 1266 de 2008, ley de carácter sectorial aplicable al sector financiero. Posteriormente, se expidió la ley 1581 de 2012, mediante la cual se regula el derecho fundamental de habeas data con la finalidad de proteger los datos personales registrados en cualquier base de datos donde se pueden realizar operaciones como protección, almacenamiento, uso y tratamiento por parte de entidades de naturaleza pública privada. Ley que fue parcialmente reglamentada mediante los decretos 1377 de 2013 y 886 de 2014.

- Tratándose de sistemas de video de vigilancia, esto es, mecanismo digital que almacena la información producto del tránsito, ingreso y salida de personas en un lugar determinado, su naturaleza jurídica en Colombia se encuentra reglamentada de manera sectorial, por cuanto, obedece a prácticas de seguridad que han adoptado las empresas públicas y privadas e incluso en el ámbito doméstico para salvaguardar el entorno donde habitan diferentes individuos.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- El resultado de la recolección de la imagen o la voz sin la debida autorización del titular implica, sin más, el quebrantamiento de su órbita de privacidad y, por tanto, la vulneración del derecho a la intimidad del sujeto. Respecto a la competencia para que la copropiedad entregue los datos contenidos en las cámaras de video de vigilancia del conjunto en el ejercicio de la configuración de elementos probatorios en procesos judiciales, ésta se encuentra en el artículo 200 de la ley 906 modificado por el artículo 49 de la ley 142 de 2007, el cual señala como competente para solicitarle a la administración los videos de seguridad, es la Fiscalía General de la Nación la autoridad competente para realizar la indagación e investigación de los hechos punibles que revistan las características de un delito que llegue a su conocimiento por medio de denuncia, querella, petición especial o cualquier otro medio idóneo.
- La copropiedad está obligada a prestar la colaboración que soliciten las unidades de policía judicial y fiscalía en los términos establecidos dentro de la indagación e investigación para la elaboración de los actos urgentes y cumplimiento a las actividades contempladas en los programas metodológicos, respectivamente; so pena de las sanciones a que haya lugar.
- Es solo deber legal de la administración dar información que se encuentre almacenada en los DVRS y solo podrá suministrar los datos y/o videos de seguridad a su cargo a una entidad judicial competente para los fines legales pertinentes. El funcionario judicial que requiera los videos deberá aportar por escrito una orden judicial o administrativa de quien realiza la solicitud.
- La entrega sin debido soporte de la autoridad que lo ordena se configurará una violación de los derechos de los titulares de las imágenes almacenadas en estos dispositivos de video vigilancia, y así la diligencia de entrega sea para autoridad judicial competente, es necesario levantar un acta de la información suministrada y la finalidad de esta.
- La administración no estará obligada a entregar los videos de seguridad a particulares, residentes y/o copropietarios, toda vez que la ley solo permite otorgar información sensible y delicada de los DVRS a los miembros de la Fiscalía General de la Nación, quienes son la autoridad competente para realizar la indagación e investigación de los hechos punibles que revistan las característica de un delito y que lleguen a su conocimiento por medio de denuncia, querella, petición especial o cualquier otro medio idóneo contemplado para estos efectos por la ley.

XII. RESERVA DE LOS DOCUMENTOS DE LA COPROPIEDAD

Los contratos y hojas de vida son de carácter reservado y estarán bajo custodia de la administración, administrador o quien haga sus veces, en su calidad de representante legal, sólo podrán ser retirados a solicitud escrita de quien los requiera, previa autorización del administrador. Su violación será puesta en conocimiento de las autoridades pertinentes para la correspondiente sanción.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

XIII. MODIFICACIÓN AL MANUAL DE CONVIVENCIA

Toda modificación, adición o reforma al presente manual debe ser autorizada por la asamblea general de copropietarios, acogiéndose a las normas contempladas dentro de la ley 675 y similares.

1. Vigencia

Este manual rige a partir del ____ de _____ de 2026, previa aprobación de la asamblea de copropietarios realizada en esta misma fecha.

XIV. DISPOSICIONES FINALES

1. Autoridad de la administración, consejo y vigilantes del Conjunto Residencial

La asamblea general de copropietarios reconoce la autoridad del consejo de administración, la administración, los porteros o vigilantes del conjunto, para hacer cumplir las normas del presente manual.

2. Relación de la administración con los copropietarios

- Los propietarios, residentes o quien los represente, deben tener claro que es responsabilidad de la administración los temas estrictamente relacionados con las zonas comunes.
- La administración podrá orientar a los anteriores para resolver problemas de la propiedad privada (goteras, humedades, etc.), pero en ningún caso podrá asumir responsabilidades.
- Las peticiones que cada copropietario deba realizar a la administración se harán por escrito por los medios oficiales, en forma clara y con el debido respeto a la dignidad humana.
- La respuesta que la administración deba dar a las peticiones de los copropietarios debe hacerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación y la misma debe resolver el asunto o indicar en forma clara quién es el encargado de resolverla.
- Las solicitudes se harán a través del correo electrónico establecido para la copropiedad o a través del diligenciamiento de un formato que se mantendrá en la portería que contendrá: consecutivo, fecha, nombre del copropietario o residente que hace la petición, número de apartamento, torre, petición, respuesta y firmas, a la cual se le deberá dar trámite inmediato. El consecutivo tiene como finalidad garantizar la atención de la petición mediante la verificación del consejo de administración.

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”

- En caso de urgencia el vigilante que se encuentre de turno se comunicará con la administración para que intervenga en el asunto si es de su competencia, o remita al copropietario y/o residente a la autoridad que corresponda.
- El horario de atención por parte de la administración deberá ser publicado y permanecerá en un lugar visible para los copropietarios y residentes.
- El seguimiento a las peticiones y sus respuestas, serán responsabilidad del consejo de administración e intervendrá aquellas a las que no se haya dado solución.

Manual aprobado por la Asamblea de Copropietarios del _____ de _____ de 2026 y remitido por los medios de comunicación de la copropiedad el _____ de _____ de 2026.

Presidente

Consejo de Administración

Periodo 2025-2026

“Con respeto y unión, construimos un hogar en armonía.”