



CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE  
CALLE 66 No. 1 Bis - 61  
NIT. 900.116.797-5  
Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

# MANUAL DE CONVIVENCIA

## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE P-H

*Favor: escanear.  
y enviar al ARR.*





## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

### TABLA DE CONTENIDO

#### REFLEXION

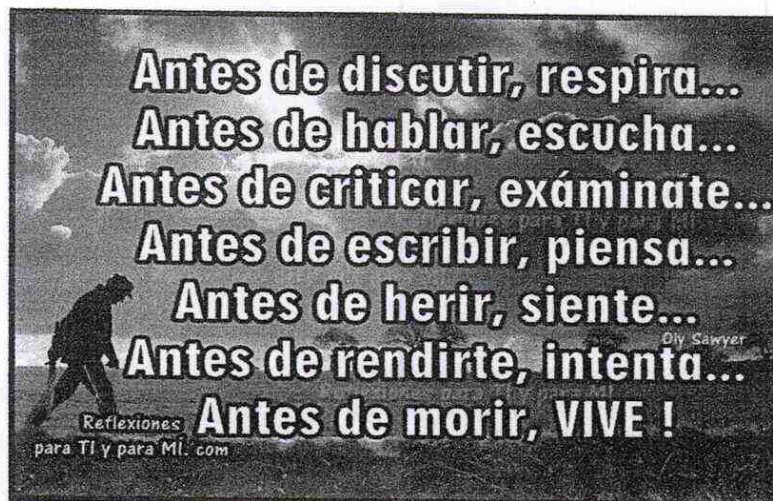
#### PRESENTACION

Articulo	1 IDENTIFICACION
Articulo	2 INTRODUCCION
Articulo	3 EL VALOR DE LAS RELACIONES DE VECINDAD
Articulo	4 DECLARACION
Articulo	5 GENERALIDADES
Articulo	6 OBJETIVO GENERAL DEL MANUAL DE CONVIVENCIA
Articulo	7 OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA
Articulo	8 NATURALEZA Y DOMICILIO
Articulo	9 RECURSOS Y PATRIMONIO
Articulo	10 DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS
Articulo	11 SOBRE LA IMPOSICIÓN, PAGO Y COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES
Articulo	12 RESIDENTES
Articulo	13 SANCIONES POR INASISTENCIA A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL.
Articulo	14 ORGANOS DE DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL EN LA COPROPIEDAD
Articulo	15 ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD
Articulo	16 EXPEDICIÓN DE PAZ Y SALVOS
Articulo	17 PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES
Articulo	18 ADMINISTRACIÓN
Articulo	19 MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS
Articulo	20 DEL COMPORTAMIENTO DE RESIDENTES Y VISITANTES
Articulo	21 SEGURIDAD, PORTERÍA Y ACCESOS A LA COPROPIEDAD
Articulo	22 ACTOS DE USO, GOCE Y DISPOSICIÓN DE ZONAS COMUNES
Articulo	23 PARQUEADEROS Y VEHICULOS
Articulo	24 PARQUEADEROS DE VISITANTES
Articulo	25 TERCEROS
Articulo	26 TRASTEOS Y MUDANZAS
Articulo	27 USO DE LA PISCINA
Articulo	28 ZONAS VERDES
Articulo	29 ESCALERAS Y PASILLOS
Articulo	30 UAR Y PGIRS - DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS
Articulo	31 MANEJO Y USO DE LAS CARTELERAS DE LA UNIDAD
Articulo	32 INTERVENCION EN LAS FACHADAS
Articulo	33 REPARACIONES LOCATIVAS EN AREAS PRIVADAS
Articulo	34 ASEO AREAS COMUNES
Articulo	35 TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS Y MASCOTAS
Articulo	36 PROTECCIÓN ANIMAL Y EXIGENCIAS PARA SUS DUEÑOS.
Articulo	37 REGIMEN SANCIONATORIO
Articulo	38 SANCIONES NO PECUNIARIAS.
Articulo	39 DISPOSICIONES FINALES



**CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE**  
**CALLE 66 No. 1 Bis – 61**  
**NIT. 900.116.797-5**  
**Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com**

## REFLEXION



## PRESENTACIÓN

Este Manual nació de la dinámica colectiva de discusión, negociación y consenso de la comunidad donde delegaron al grupo de consejo el trabajo y aprobación, por el cual se establecen las normas de convivencia internas de obligatorio cumplimiento porque en él se reglamentan, las normas de seguridad, mantenimiento, conservación, buen funcionamiento, procedimientos y régimen sancionatorio sobre los actos de uso, goce, disfrute y disposición de los bienes comunes tanto necesarios como de uso exclusivo, de acuerdo con la ley 675 de 2001.

Este reglamento se regirá por su propio contenido, sin olvidar que para su aplicación deberá tener en cuenta la constitución política nacional cuando éste no haya contemplado algún aspecto expresamente que requiera solución por afectar al resto de la comunidad. Esto significa que para la solución de casos no previstos se aplicará la norma en el siguiente orden jerárquico: a) las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios con los votos correspondientes al 70% mínimo de coeficientes de la copropiedad; b) los principios fundamentales de la constitución política nacional; c) Los conceptos de doctrina aplicables al ejercicio de los derechos, las obligaciones y las responsabilidades frente al dominio de los bienes; d) La jurisprudencia, es decir los fallos de sentencia que de forma análoga puedan ser utilizados para solucionar los problemas de la copropiedad y sus copropietarios; y e), las demás normas que con posterioridad a esta, se vayan incorporando a esta materia.

### Artículo 1º: IDENTIFICACION

**El CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, está ubicado en CALLE 66 1 BIS-61 de la nomenclatura urbana de Cali, constituida por medio de la Escritura Pública, la cual está conformada así: cuyos propietarios están obligados legalmente a contribuir al mantenimiento, seguridad y conservación de sus instalaciones y vecinos y por impactar de manera significativa positiva o negativamente la calidad de vida y el patrimonio, deberán cumplir estrictamente su contenido so pena de sanción por negarse a ello.

### Artículo 2º: INTRODUCCION

Como vivir en comunidad no es sencillo, tenemos necesariamente que tener reglas de control. El altísimo impacto que el comportamiento de cada uno tiene o genera en el resto de sus vecinos, hace necesario propiciar una construcción



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

colectiva que lleve al cumplimiento del control social en el cada uno tenga exactamente los mismos derechos y las mismas obligaciones.

A este compendio normativo se le declaran incorporadas todas las disposiciones vigentes de la Ley 675 de 2001, y todas las resoluciones que la modifiquen parcialmente o que adicionen alguna situación contemplada especialmente lo mismo que las nuevas decisiones que de manera legal emanen de la Asamblea General de Copropietarios en reuniones de forma ordinaria o extraordinaria como máxima autoridad administrativa de la persona jurídica.

### **Artículo 3º: EL VALOR DE LAS RELACIONES DE VECINDAD:**

Los cambios ocurridos en las relaciones de vecindad por el desarrollo urbanístico, son un excelente marco para fijar reglas especiales que promuevan las buenas relaciones de la comunidad donde todos podamos promover: No agredir al otro; Discutir y defender nuestro punto de vista sin agredir de muerte al otro porque piensa o ve las cosas diferentes; Ser firmes sin violencia en la defensa de nuestros puntos de vista; Reconocer que los demás son diferentes porque sus experiencias y realidades son diferentes; Aprender a Comunicarnos, Reconocernos al expresar nuestros puntos de vista, estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento del otro, es la comunicación.

### **Artículo 4º: DECLARACION**

Los copropietarios y residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H, DECLARAMOS BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO** que, por medio de este acto, **ADOPTAMOS EL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA** como una manifestación clara de respeto y compromiso con el bienestar de toda la comunidad que habita el Conjunto, con la seguridad de que observaremos lo señalado en su contenido. En este orden de ideas, nos sometemos a su implementación y ejecución buscando hacer prevalecer el interés general sobre el particular cumpliendo el debido proceso para cada caso en particular.

### **Artículo 5: GENERALIDADES**

Parágrafo 1- Las normas contenidas en este documento han sido redactadas en consonancia con las disposiciones que regulan la propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de agosto 3 de 2.001).

Parágrafo 2- En ellas, se define la forma de como ejercer los derechos y las obligaciones de los copropietarios, residentes tenedores a cualquier título, de futuros propietarios y visitantes o terceros que ingresen en misión de funciones u obras a la copropiedad.

Parágrafo 3- Los propietarios de cada unidad privada son responsables de hacer conocer estas normas a los residentes y visitantes o terceros que ingresen a estos bienes, lo mismo que a sus empleados de servicio y velar por su cumplimiento.

Parágrafo 4- Todo propietario es solidariamente responsable del comportamiento de sus residentes, empleados e invitados y de los daños que éstos ocasionen en los bienes muebles e inmuebles del Conjunto.

Parágrafo 5- Todo propietario se obliga a que en el momento de arrendar su inmueble, suscriba dentro del contrato de arrendamiento, una cláusula en la cual se exprese que su inquilino se obliga a cumplir las normas contenidas en el presente Manual de Convivencia, so pena de sanción.

Parágrafo 6- Cuando para inspeccionar o realizar trabajos de reparación, mantenimiento o cualquier otra actividad que sea del resorte de la administración o en beneficio de la Persona Jurídica, cada residente deberá permitir la entrada de éste, a su unidad privada.

Parágrafo 7- Los residentes deben acatar las observaciones respetuosas que le hagan los empleados al servicio del Conjunto, sobre medidas de seguridad, control, mantenimiento, etc., y los padres o acudientes de los menores deben instruirlos en el mismo sentido.



## **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE**

**CALLE 66 No. 1 Bis – 61**

**NIT. 900.116.797-5**

**Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com**

### **Artículo 6: OBJETIVO GENERAL DEL MANUAL DE CONVIVENCIA**

Promover la sana convivencia y el respeto entre la comunidad sometida a este régimen especial de dominio y proteger el patrimonio individual y colectivo de ésta.

### **Artículo 7: OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA**

**EL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, tendrá como objetivos específicos de acuerdo con su naturaleza:

Parágrafo 1- Proporcionar en lo posible, seguridad, bienestar y un buen ambiente que mejore la convivencia de los propietarios y/o tenedores a cualquier título de unidades de dominio privado que hacen parte integral de la copropiedad y de las demás personas que usan, gozan y/o disfrutan de los bienes comunes.

Parágrafo 2: Exigir a los propietarios y/o tenedores a cualquier título o a sus representantes, el cumplimiento a las normas sobre derechos, obligaciones y responsabilidades establecidas en este reglamento de propiedad horizontal, y en las normas que en adelante se establezcan legalmente y que nazcan del consenso de la comunidad.

Parágrafo 3: Trabajar con diferentes actores de derecho público y/o privado coordinando acciones conjuntas para obtener mejoramiento de las condiciones de seguridad, ambientales, sanitarias, sociales, familiares y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

Parágrafo 4- Fomentar las relaciones de respeto, cordialidad, solidaridad y cooperación entre los residentes y tenedores a cualquier título de los bienes privados cuyos actos afectan los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**.

Parágrafo 5- Propiciar las relaciones colectivas a través de actividades o campañas de concientización promoviendo el entendimiento entre los miembros de la comunidad para encarar con madurez y respeto la diferencia en la forma de afrontar la cotidianidad.

Parágrafo 6- Definir claramente las reglas de juego surgidas del consenso de toda la comunidad dejando expresamente detallado en su contenido los derechos, las obligaciones, los compromisos y las responsabilidades para poder salvaguardar la vida en común garantizando la calidad de vida de la comunidad y el patrimonio tanto individual como colectivo.

### **Artículo 8: NATURALEZA Y DOMICILIO**

**CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

**CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, tendrá capacidad legal para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlos, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

### **Artículo 9: RECURSOS Y PATRIMONIO**

Los recursos del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, provendrán del recaudo de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias legales con las cuales contribuyen los propietarios y/o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran la copropiedad en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad y de los arrendamientos de los bienes comunes, multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba por algún tipo de actividad. Los fondos obtenidos por actividades en zonas comunes, se destinarán de acuerdo con lo que fije la asamblea por mandato específico al consejo de administración y la administración con el propósito de alcanzar los objetivos propuestos. El patrimonio de la copropiedad, lo constituyen los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la misma y que hacen posible el adecuado uso, goce, disfrute y disposición de las distintas unidades de propiedad privada.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

### Artículo 10: DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS

Los propietarios de las unidades privadas que hacen parte integral del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, deberán cancelar las cuotas mensuales de sostenimiento, cada mes y deberán además estar al día por todo concepto en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal basados en la ley 675 de 2001 y las cuotas extraordinarias aprobadas de acuerdo con las decisiones con los quórum requeridos por la ley y los procedimientos internos fijados por la comunidad en este manual.

La mora en el pago de las expensas o contribuciones legales o las decretadas por la Asamblea General incluyendo las sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, de conformidad con la ley, el reglamento de propiedad horizontal y este manual, causará intereses en las condiciones del artículo 30 de la ley 675 la cual fija ésta, de acuerdo a lo estipulado por la Superintendencia bancaria. Cuando se trate de cuotas ordinarias, los intereses moratorios, se cobrarán después del mes vencido, y para las extraordinarias, después de la fecha fijada para su pago total por la Asamblea General de Propietarios. Esto quiere decir que los intereses causados por mora en el pago de las sanciones, se harán exigibles a partir de primer día del mes siguiente previamente notificada la correspondiente sanción.

**PARÁGRAFO 1:** En caso de que el inmueble presente deuda por cualquier concepto, al hacer su propietario o arrendatario un pago, se entenderá que éste se causa contablemente de acuerdo con el estatuto contable, es decir, como abono a cuenta y se asienta en el siguiente orden, 1º. Intereses de mora, 2º. Cuotas de extraordinarias, 3º Sanciones por inasistencias a asambleas. 4º. Capital en mora por concepto de cuotas atrasadas de administración y si está en proceso jurídico, a honorarios profesionales del abogado.

El representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, está facultado legalmente para cobrar de forma pre-jurídica y/o jurídicamente los saldos insolutos por obligación de pagar a morosos luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración, con cargo al deudor los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial. **PARÁGRAFO 2.** En cuanto a las expensas comunes ordinarias y extraordinarias de administración, o cualquier otra obligación pecuniaria, el monto causado y exigible al copropietario, será perseguido mediante vía judicial cuando la mora exceda de tres (3) meses. **PARÁGRAFO 3.** Los copropietarios que sean declarados en mora tendrán como sanción, la pérdida del derecho a usar, gozar y disfrutar los bienes comunes no esenciales tanto personalmente como sus invitados, hasta tanto no cancele la totalidad de la obligación. **PARÁGRAFO 4. (USO Y GOCE DE LA PISCINA,** solo tiene uso y goce quienes estén totalmente al día en sus expensas de administración, y/o en acuerdos tangibles aprobados por la asamblea de copropietarios y/o consejo de administración y administración).

### Artículo 11. SOBRE LA IMPOSICIÓN, PAGO Y COBRO DE LAS EXPENSAS COMUNES

Parágrafo 1. Las expensas comunes ordinarias necesarias y extraordinarias solo podrán ser impuestas por la asamblea.

Parágrafo 2. Los valores de cada mes se facturarán y deberán ser canceladas dentro del mismo mes, so pena de la sanción pecuniaria en los términos de la ley.

Parágrafo 3. Por ningún motivo se recibirán pagos en efectivo en la portería o en administración de: expensas comunes ordinarias, extraordinarias, intereses, multas, intereses por mora, alquiler de salón, BBQ, o cualquier otro emolumento, éstos, deberán consignarse en la cuentas de la copropiedad.

Parágrafo 4. El vencimiento en la segunda cuota atrasada dará lugar a la apertura del proceso ejecutivo para perseguir la deuda en los términos del artículo 30 de la ley 675.

Parágrafo 5. Mientras subsista el incumplimiento, dicha situación podrá publicarse en las carteleras del conjunto.

Parágrafo 6. La citación a asamblea general anual ordinaria deberá contener el listado de los morosos.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

Parágrafo 7. Se considera moroso todo aquel que presente atraso de 30 días en adelante. Los que presenten mora de 61 días tendrán cobro perjudico y después de este plazo se pasará a cobro jurídico cuyos honorarios serán de cargo del deudor.

### Artículo 12. DERECHOS, DEBERES, Y OBLIGACIONES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

Teniendo en cuenta, que las relaciones de vecindad se establecen a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes son propietarios, tenedores a cualquier título o terceros que simplemente usan, gozan o disfrutan los bienes de la copropiedad y entre éstos y su entorno, se dictan las siguientes disposiciones para su observación y cumplimiento por parte de todos.

#### DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

Parágrafo 1. Todos los propietarios e inquilinos de apartamentos en **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, tienen derecho a la prestación de todos los servicios administrativos y operativos con los que cuenta la copropiedad solo si se encuentran a paz salvo con la administración, excepto cuotas extraordinarias imputables a los propietarios, cuando se trate de arrendatarios.

Parágrafo 2. Todos los residentes tendrán derecho a la utilización y disfrute de sus áreas privadas y de las áreas comunes de la copropiedad, teniendo en cuenta el cumplimiento de las normas del manual de convivencia y el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 3. Gozar de los servicios generales de aseo, vigilancia. Correspondencia y demás servicios comunales.

Parágrafo 4. Solicitar a la administración en los mejores términos el debido cumplimiento de cualquiera de los servicios que ésta deba prestar.

Parágrafo 5. Participar en las asambleas ordinarias y extraordinarias con voz y voto si es propietario o delegar con poder en otro propietario.

Parágrafo 6. Elegir y ser elegido como miembro del Consejo de administración éste es un derecho exclusivo para los copropietarios.

Parágrafo 7. Participar en los comités de apoyo que el consejo de administración promocióne o llegue a conformar.

Parágrafo 8. Citar a asambleas extraordinarias siempre y cuando en acuerdo con otros propietarios conforme por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 9. Manifestar cualquier inconformidad presentada siguiendo el conducto regular y por escrito primero al administrador también en apelación y luego al consejo de administración en reposición.

Parágrafo 10. Usar, gozar, disfrutar y disponer con plena autonomía de su unidad privada de acuerdo con los límites legales de este régimen especial de dominio y este reglamento en el que se deben tener en cuenta las limitaciones aquí expresadas fijadas mediante consenso.

Parágrafo 11. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento o ceder a cualquier título su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Parágrafo 12. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino específico de los mismos, teniendo en cuenta su naturaleza y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o tenedores.

Parágrafo 13. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto y formar parte de los órganos de dirección y control.

Parágrafo 14. Solicitar a los organismos de administración y control de la copropiedad, la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.

Parágrafo 15. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y la presente manual convivencia.

Parágrafo 16. Solicitar a la administración la rendición mensual de cuentas incluida la contabilidad, frente al consejo de administración y en forma anual, frente a la asamblea general anual ordinaria de copropietarios, poniendo a disposición los libros y las cuentas para cada uno de los copropietarios quince días antes de la reunión reglamentaria.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

Parágrafo 17. Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.

Parágrafo 18. Hacer uso de los bienes comunes cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

### DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES:

Parágrafo 1. Dar a las propiedades de dominio privado la destinación de acuerdo con su naturaleza.

Parágrafo 2. Efectuar el pago oportuno de las cuotas de administración de acuerdo a la forma y plazos establecidos en el manual y el reglamento.

Parágrafo 3. Propender por la seguridad del Conjunto Residencial.

Parágrafo 4. Respetar el derecho de los demás propietarios o residentes, procurando no molestar e incomodar para tener el mismo trato.

Parágrafo 5. Educar e informar a los menores de edad y visitantes sobre las reglas de obligatorio cumplimiento establecidas en la copropiedad.

Parágrafo 6. Responder por los daños dentro del conjunto residencial ocasionados por menores de edad o visitantes que estén de visita o que haya sido autorizados a ingresar a un apartamento.

Parágrafo 7. Colaborar con la estética y el buen funcionamiento de la copropiedad.

Parágrafo 8. Asistir cumplidamente a las reuniones de asambleas ordinarias y extraordinarias que se convoquen.

Parágrafo 9. Notificar a la administración con suficiente anticipación, cualquier transacción en relación con el dominio de propiedad.

Parágrafo 10. Permitir a la administración el ingreso a su área privada cuando se requiera inspeccionar, proyectar o realizar trabajos en beneficio de la copropiedad.

Parágrafo 11. Darle el uso adecuado a bienes y zonas comunes

El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir a los propietarios mediante, uso, goce, disfrute y disposición de estos bienes para el ejercicio complementario de su derecho de dominio exclusivo y, frente a zonas sociales, se atenderá a su uso reglamentado mediante el ejercicio de su derecho de dominio compartido.

Las ausencias temporales de los copropietarios o arrendatarios mayores a tres días, tendrán que ser informadas por escrito a la administración con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble. Así mismo deberá dejar por escrito las personas autorizadas para entrar y las personas a las que se pueda recurrir en caso de emergencia.

Es función prioritaria de la comunidad copropietaria, participar en la solución de los problemas comunitarios, asistir a las asambleas de vecinos, difundir y divulgar los reglamentos de copropiedad, el manual de convivencia y mantener su bien privado en óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

El propietario podrá disponer libremente de su bien inmueble respetando el derecho de los demás propietarios o tenedores a cualquier título legal y deberá informar a la administración los datos personales.

### OBLIGACIONES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

Parágrafo 1. Los propietarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con la máxima diligencia y cuidado, así como a responder por los daños que se causen directamente o por las personas bajo su dependencia.

Parágrafo 2. Todas las unidades privadas se destinarán única y exclusivamente de acuerdo con su naturaleza y no podrán cambiarse para usos distintos, bajo ningún concepto, salvo en los casos previstos por la ley cuando la mayoría calificada de la asamblea así lo consiente.

Parágrafo 3. Sin perjuicio de las obligaciones fijadas por la Ley e incorporadas en el reglamento de propiedad horizontal, son también obligaciones de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL, las siguientes:

1- Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

- 2- Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y tenedores, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.
  - 3- Cumplir fielmente el Reglamento de propiedad horizontal, así como el presente manual de Convivencia.
  - 4- Respetar y cuidar los bienes comunes, para su buena conservación.
  - 5- Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
  - 6- Cuidar los bienes comunes y cooperar con la administración para la defensa y buena conservación de los mismos.
  - 7- Dar el debido trato y respeto a todos los titulares del derecho como propietarios y a los visitantes del Conjunto Residencial, como también a todo el personal que conforma el equipo de administración, seguridad y mantenimiento.
  - 8- Presentar sin agresión sugerencias o quejas, las cuales deberán hacerse por escrito a la Administración, guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
  - 9- Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, en cuyo caso, responderá legalmente por los daños causados por tal omisión.
- Parágrafo 4. Para reformas a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1. Deberá presentar solicitud de aprobación a la asamblea la cual decidirá por mayoría calificada cuando se trate de una reforma.
2. Deberá obtener autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen,
3. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la estructura, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas del mismo.
4. Solicitar y obtener la autorización escrita del Administrador y del Consejo Administrador para inicio y desarrollo de la obra.
5. Deberá presentar el plan de manejo de escombros y asumir su retiro y disposición final.
6. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios, independientemente. Los que se generen para la totalidad del Conjunto serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece la ley respecto del coeficiente de participación.

### **Artículo 13. SANCIONES POR INASISTENCIA A REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL.**

La inasistencia de los propietarios o sus representantes a la asamblea general de copropietarios, bien sea ordinaria o extraordinaria, dará lugar a la sanción pecuniaria igual al 50% de una cuota de administración se realice o no la asamblea, la cual deberá ser cancelada a más tardar dentro de los (30) días siguientes de la celebración de la respectiva reunión, so pena de aplicar la sanción moratoria previstos en el reglamento de propiedad horizontal para cuota de administración. Dicha obligación será exigible también por vía ejecutiva.

**PARAGRAFO 1.** Los propietarios podrán delegar a otro propietario, uno por inmueble, para que los represente en la asamblea general, bien sea ordinaria o extraordinaria, para tal efecto se elaborará un poder en el cual se establecerán expresamente las facultades del representante.

### **RESPONSABILIDADES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES**

En todo caso, tanto los copropietarios, como residentes y todos los cuerpos de dirección, ejecución y control de la persona jurídica, deberán responder por los daños y lesiones personales o al patrimonio de terceros en los términos de la ley, de forma: penal, civil, contenciosa y disciplinaria cuando fuere el caso. En este régimen especial de dominio, los derechos son menores frente a las obligaciones y éstas a su vez, menores frente a responsabilidad que de sus actos se derivan.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

### Artículo 14. ORGANOS DE DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL EN LA COPROPIEDAD

#### A. LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

#### B. EL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Es la autoridad interna de la copropiedad con funciones de control sobre la actividad de la administración por delegación de la asamblea de copropietarios al consejo de administración, quien será el ente fiscalizador y quien determine la buena gestión del administrador, y continuidad de la misma.

Debe reunirse ordinariamente al menos 1 vez al mes con la administración para el control y la rendición mensual de cuentas con el ánimo de ayudar en el seguimiento del plan de trabajo y para solucionar los problemas que se presenten dentro de la cotidianidad de la vida en comunidad. A esa reunión asiste la administración con voz, pero sin voto.

El consejo deberá llevar un libro de actas con el respectivo consecutivo las cuales deberán contener las decisiones adoptadas, las horas, días y fechas de tales reuniones y sobre todo los temas tratados y su votación.

Deben ser mínimo, tres (3) miembros, pero en todo caso, de ser más, será en número impar y deben tener su propio reglamento.

**CONDICIONES PARA SER MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINSTRACION:** 1. Ser propietario, 2 Ser mayor de 18 años, 3. Poseer un alto grado de honorabilidad y responsabilidad, particularmente en el manejo de fondos y bienes en el cumplimiento de compromisos personales o que le sean confiados, 4. No encontrarse reportado como deudor o codeudor moroso el conjunto residencial al momento de la postulación y al momento de la posesión, 5. Poseer los estatutos. (manual de convivencia), 6. Estar al día en sus obligaciones sociales y pecuniarias con el conjunto, 7. Conservar riguroso comportamiento social, disposición para trabajar en pro de la comunidad, ser proactivo, tener sentido de pertenencia, y buen nivel de convivencia.

Todos los consejeros deberán acreditar estos requisitos durante todo el periodo que ejerzan el cargo. En caso de incurrir en incumplimiento con alguno de ellos, el consejero afectado se declarará impedido para ejercer el derecho de voz y voto en las reuniones ordinarias y extraordinarias del consejo. El derecho del consejero se restablecerá en el momento en que acredite las condiciones requeridas para ejercer el cargo.

**CAUSALES PARA PERDER LA CALIDAD DE MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINSTRACION:** Se establecen las siguientes causales para perder la calidad de miembro del consejo: 1-Inasistencia a tres (3) reuniones continuas del consejo de administración sin causa justa a juicio de este mismo organismo. 2- El que abusando del cargo busque provecho para sí o para un tercero, lo cual será calificado por el consejo de administración. 3- El retiro como propietario o mandatario, 4- Incurrir en una de las varias causales que, de acuerdo con el reglamento interno del conjunto, están estipuladas, 5- Incumplir por un término mayor a treinta (30) días con alguno de los requisitos estipulados en el presente reglamento. 6- Por ser deudor moroso en cuotas de administración. 7- Por revocación de la Asamblea de propietarios. 8- Por renuncia del cargo que deberá ser escrita a la comunidad y al consejo de administración.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

### C. EL ADMINISTRADOR

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

### Artículo 15: ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD

Parágrafo 1. Toda familia que llegue a vivir a la copropiedad ya sea en arrendamiento o como propietaria debe ser informada sobre el reglamento de la copropiedad. También debe tener una inducción sobre los aspectos relevantes para que no se presenten problemas como producto del desconocimiento y se pueda agotar sin tropiezos el debido proceso.

Parágrafo 2. En el proceso de inducción que debe darse dentro de los diez primeros días, la nueva familia deberá firmar la declaración de inducción y la entrega de los datos de los residentes de la unidad privada para cumplir el requisito legal de registro de propietarios y residentes.

### Artículo 16. EXPEDICIÓN DE PAZ Y SALVOS.

Parágrafo 1. De acuerdo con la norma, todo propietario que venda su bien privado deberá entregar a la notaría donde se corre la escritura, el respectivo paz y salvo por administración en los términos del artículo 29 de ésta.

Parágrafo 2. Dicho paz y salvo deberá contener todo tipo de obligaciones, debe ajustarse estrictamente a los soportes contables y deberá dejarse copia en la respectiva carpeta del inmueble.

### Artículo 17. PERSONAL DE SERVICIOS GENERALES (numerales del 1 al 4).

1. Se prohíbe taxativamente solicitar servicios de los trabajadores del conjunto en las zonas privadas.
2. Ningún trabajador de servicios generales tales como aseo y vigilancia o mantenimiento puede ingresar a los apartamentos en horas laborales y tampoco podrá realizar tareas como: cargar mercados, hacer mandados, o cuidar ancianos o niños.
3. Las basuras y desperdicios de cada unidad privada están a cargo de los residentes, y no podrán encargar esta tarea a las personas de servicios generales, salvo casos excepcionales.
4. Se prohíbe contratar servicios del personal de servicios generales a cargo de la copropiedad, para trabajos particulares de los copropietarios

### Artículo 18. TRAMITE DE SOLICITUDES ANTE LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN (numerales del 1 al 3).

1. Cualquier solicitud que no haya sido resuelta por la administración debe ser enviada a la segunda instancia que es el consejo de administración y deberá hacerse por escrito dejando sentado en la comunicación, que previamente se solicitó a la administración y no se obtuvo ayuda.
2. Las solicitudes recibidas por la administración deberán ser respondidas a más tardar en el término de 5 días calendario, salvo que se trate de derechos de petición con o sin acopio de pruebas en cuyo caso, se atenderá a lo dispuesto por la norma.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

3. Cada comunicación cuando sea de trámite, deberá tener fotocopia para dejarse en la respectiva carpeta.

### REVISOR FISCAL. (Numeral del 1 al 2)

1. El Revisor Fiscal será elegido por la Asamblea General de Copropietarios para periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente o removido en cualquier momento por la asamblea. Debe ser contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores. Aunque no es obligatorio, el Conjunto podrá elegir éste, aunque sea propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.
2. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o las leyes contables y de aseguramiento de la información vigentes.

### DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

**DEFINICIÓN.** El comité de convivencia es el organismo conciliador de la propiedad horizontal y para el caso que nos ocupa, el del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H**, intentará como lo presume la ley, fórmulas de arreglo y solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Este órgano debe presentar su plan de trabajo cuando se postula para ser elegido y sus reuniones y actuaciones deberán constar en Actas, suscritas por las partes y por los miembros del comité de convivencia.

Así mismo, en tanto que le son asignadas responsabilidades por parte de la asamblea, éste debe presentar cada año rendición de su gestión ante la asamblea anual ordinaria de la copropiedad y copia de todas sus actuaciones deberán reposar en los archivos de la administración.

**FUNCIONES.** Este comité tiene obligatoriamente las siguientes:

- 1- Propiciar el diálogo y tratar de conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de los bienes privados del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE P-H** o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica proponiendo fórmulas de arreglo en razón a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.
- 2- Como requisito previo de procedimiento para la apertura de los espacios de conversación entre los vecinos en conflicto, el comité intentará conciliación entre las partes para evitar que se haga justicia por mano propia.
- 3- Establecer un completo plan de trabajo con programas y actividades de integración entre los miembros de la comunidad.
- 4- Cuando llegue un residente nuevo a la copropiedad, será el encargado de visitar y/o reunirse con los integrantes de dicho bien privado, para hacerles partícipes del presente manual de convivencia y sus ordenamientos, dejando constancia del acta de entrega del mismo.
- 5- Y en general, las demás consideraciones de las disposiciones legales fijadas dentro del acápite de resolución de conflictos de la ley 675 y el Código Nacional de Policía.

### Artículo 19. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Tal como lo prevé la constitución política nacional y la ley de propiedad horizontal, para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados del **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTÓN DEL PARQUE** Propiedad Horizontal sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a cualquiera de los **Mecanismos alternos de solución de conflictos**.

**PARAGRAFO 1.** Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar, igual o superior a tres residentes los cuales deberán tener características personales especiales cuyas calidades humanas, sociales y profesionales sean reconocidas, acatadas y respetadas por toda la comunidad. Ellos ayudarán a resolver las confrontaciones entre vecinos



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

y su trabajo será ad-honorem. Sin embargo, de sus actos se derivarán responsabilidades penales, civiles, contenciosas y disciplinarias por omisión o extralimitación de las tareas legales y estatutarias encomendadas.

**PARAGRAFO 2.** Este Comité en ningún caso podrá imponer sanciones, su actuación estará circunscrita a promover espacios de encuentro y negociación entre las partes.

**PARAGRAFO 3.** El debido proceso se agotará inicialmente en el **ÁMBITO INTERNO o primer estadio**, teniendo en cuenta el régimen sancionatorio con clasificación de conductas y sanciones que hace parte fundamental de este contenido y que se describe en otro apartado de este documento. De persistir la mala conducta y el desacato con desconocimiento de los acuerdos fijados por toda la comunidad, el **AMBITO POLICIVO o segundo estadio**, se agotará teniendo en cuenta el contenido del Código Nacional de Policía y cuando las condiciones de lesividad y deterioro de la calidad de vida de la comunidad así lo amerite, se deberá acudir al **AMBITO JUDICIAL o tercer estadio**, para que la jurisdicción ordinaria resuelva estos conflictos de acuerdo con el trámite previsto en el Código General de procedimiento civil.

### Artículo 20: DEL COMPORTAMIENTO DE RESIDENTES Y VISITANTES

1. Todos los copropietarios y residentes deben contribuir activamente con el mantenimiento de la armonía y de las buenas relaciones de vecindad y deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad y el sosiego de los demás ocupantes o de cualquier acto que pusiese en peligro la seguridad solidez o salubridad de las personas y/o de las edificaciones.
2. El respeto mutuo entre residentes, el administrador, empleados de la administración, visitantes y contratistas debe ser actitud común en las relaciones interpersonales que se dé entre los mismos.
3. Los residentes colaborarán para evitar, la práctica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad: Drogadicción, perversión sexual, juegos obscenos, escándalos, gritos, destinación del inmueble diferente al de vivienda, etc.
4. A partir de las 10:00 PM en días de semana laborables (lunes a jueves) y 10:30 fines de semana (viernes, sábado, Domingo víspera de festivo), no se debe hacer tertulias ni reuniones en las zonas comunes y salones sociales, que afecten la tranquilidad y afecten el descanso y sana convivencia de los residentes.
5. Los residentes adultos deben velar, evitar e incluso prohibir a los menores de edad, la manipulación de pólvora, fósforos, cigarrillos, licores y/o cualquier otro material que pueda poner en peligro la integridad física de los mismos.
6. Queda prohibido introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los ocupantes del conjunto o para las instalaciones del mismo. En todo caso no podrán tener los apartamentos destino ni utilización diferente al de vivienda.
7. El volumen del sonido de los aparatos eléctricos, electrónicos y mecánicos debe ser el adecuado para ser escuchado únicamente dentro de cada unidad privada (entre 7:01 a.m. y 9:00 p.m., no podrá ser superior a 65 decibeles, y entre las 9:01 p.m. y las 7:00a.m., no podrá ser superior a 55 decibeles. Resolución No. 0627 del 7 de abril de 2006).
8. No se permite ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o residentes, en consecuencia, no se podrán destinar los apartamentos a usos fabriles o industriales, o instalar en ellos cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos.
9. Las reuniones colectivas con participación de toda la comunidad serán programadas por los órganos administrativos del Conjunto.
10. Los residentes, visitantes y el personal de servicio, se abstendrán de realizar demostraciones de uso de armas de cualquier tipo en los apartamentos o zonas comunes del conjunto.
11. Los propietarios serán solidarios y responsables de la conducta de sus invitados o inquilinos



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

12. Cuando en los apartamentos se realicen fiestas o reuniones de tipo social, deben hacerse máximo hasta las 2:00 am., dentro de las Unidades Privadas, velando siempre porque el sonido de la música y las conversaciones sean moderados, para tener consideración con los demás habitantes. Si se incumpliere esto el personal de portería podrá amonestar por medio del citófono al residente del apartamento, para que no incurra en esta falla. El siguiente procedimiento será informar a la policía.
13. El consumo de bebidas alcohólicas debe supeditarse al interior de cada unidad privada y en ningún caso en las áreas comunes o en la zona de piscina.

### Artículo 21: SEGURIDAD DE LA PORTERÍA Y LOS ACCESOS A LA COPROPIEDAD

1. La portería es un sitio exclusivo para el personal de vigilancia del Conjunto Residencial cuyo principal objetivo es servir de centro de control y vigilancia de ingreso y salida de los habitantes y todo lo relacionado con ellos tales como: visitantes, empleados, domicilios, vehículos, bienes muebles, correspondencia, etc. Se considera la portería como el sitio restringido para los demás empleados o miembros de la administración y solo podrán ingresar en casos especiales y por tiempo limitado.
2. En todo momento las puertas de acceso al Edificio deberán permanecer cerradas y la portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola. Los porteros deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el Edificio para asegurar la tranquilidad de sus moradores.
3. Parágrafo 1: El encargado de portería controlará las puertas de acceso al Edificio y serán abiertas cuando así se requiera; desde adentro del edificio.
4. Parágrafo 2: Deberá además de estar pendiente de la llegada del camión recolector de basuras para abrir la puerta del depósito de basuras y vigilar a quienes realizan esta labor.
5. Es indispensable que el portero, aplique normas mínimas de cortesía, educación, amabilidad y respeto en el trato con los habitantes del Conjunto y sus visitantes.
6. Queda prohibido en horas de trabajo mantener relación amistosa y conversaciones con personas externas e residentes, copropietarios.
7. En la portería sólo debe permanecer el funcionario encargado de esta zona y no permitir que frente a este sitio se realicen visitas o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen al conjunto, incluyendo el rondero; a excepción de que sea para remplazos momentáneos.
8. El encargado de Portería atenderá el citófono debiendo emplear un buen vocabulario y sin excepción todo visitante debe ser anunciado al bien privado que se dirija.
9. Las visitas que recibe el personal de servicio doméstico que presta sus servicios en las unidades habitacionales no pueden permanecer ni en el área de portería ni en las áreas comunes, ellas atenderán sus visitas en la casa donde trabajan, si el propietario así lo autoriza, o en caso contrario saldrán del Conjunto hacia la calle para tal efecto.
10. El encargado de la portería debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de las casas, consignarlo en la planilla de visitantes y entregar una escarapela de visitante correspondiente previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.
11. El citófono sólo puede ser manipulado por el Portero y en casos muy especiales éste marcará para que hable el Copropietario adulto. Estos aparatos no son para llamadas personales sino para llamadas exclusivas de interés de los Copropietarios por lo tanto las comunicaciones deben ser breves.
12. Por ningún motivo les está permitido leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia.
13. También se deberá mantener estricto cuidado con la entrega de la correspondencia, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

14. Los porteros deben responder por la imagen de aseo y orden que la portería debe ofrecer a los Residentes y evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden.
15. El baño para su uso debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones.
16. Cada portero debe dejar por escrito todas las razones pendientes para que el portero que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se le pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna.
17. Los relevos del personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el puesto debe llegar diez (10) minutos antes como mínimo para evitar demorar a quien ya cumplió con su trabajo.
18. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para la venta o arrendamiento.
19. Los hijos de los propietarios y/o residentes, no podrán sacar televisores, equipos de música, electrodomésticos o cualquier tipo de mueble sin autorización escrita de los padres.
20. Las empleadas del servicio no podrán sacar paquetes sin autorización de los propietarios.
21. Las empleadas domésticas o niñeras, no podrán salir de la copropiedad con los menores, salvo autorización expresa y escrita del residente.
22. El personal de Portería y ronda no hará uso de su teléfono personal, en horas hábiles de trabajo

### OTROS ASPECTOS VITALES DE LA SEGURIDAD:

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

1. Obtener la autorización previa del residente para el ingreso de sus visitantes; el portero se asegurará de que quien concede la autorización de ingreso sea residente del inmueble. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona no residente sin identificación plena y correspondiente registro en el libro de visitantes..
2. Impedir la entrada de vehículos de servicio público, carros escolares, exceptuando casos de lluvia o incapacidad del residente.
3. Los taxis autorizados para entrar al Conjunto deben llegar sólo hasta la entrada de la torre.
4. Para la salida con equipaje diferente a equipaje de mano, el residente deberá informar a la portería sobre la solicitud del servicio de taxi y que saldrá con equipaje. Esto con el fin de permitir el paso del taxi en la entrada principal.
5. Para la entrada con equipaje o bolsas de mercado, el vigilante, con la observación del interior o del baúl del vehículo permitirá su entrada con dichos elementos.
6. Revisar los baúles de vehículos de propietarios, visitantes y de servicio público, al entrar y salir del conjunto.
7. Impedir el ingreso de vendedores ambulantes y promociones.
8. Obtener autorización directa del residente o quien lo represente para el ingreso de domicilios y servicios.
9. Impedir el ingreso a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Los empleados de las empresas de servicios públicos deben ser acompañados por personal de seguridad del Conjunto a las unidades privadas, para la verificación de daños. A estos empleados se les solicitará la identificación de la empresa respectiva por parte del personal de vigilancia del Conjunto y debe quedar consignado en la bitácora de la portería.
10. Impedir el ingreso al mostrador de la portería, de personal diferente a vigilantes o de la Administración.
11. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la Administración.
12. Informar al propietario respectivo en caso de encontrar un vehículo parqueado con las puertas sin seguro, ventanas abiertas, etc. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
13. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas y dineros de otras personas.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis – 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

14. El guarda no está autorizado para permitir el acceso de los residentes a los contadores de la luz o al streeep telefónico a no ser que exista autorización por parte de administración o vaya acompañado de un funcionario autorizado.
15. Notificar a la Administración si un empleado(a) es despedido(a) para permitir la salida con los enseres personales y evitar que regrese al conjunto si no se desea y hacer la respectiva devolución del carné;
16. Requisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retiren personas ajenas al Conjunto (visitantes, empleados de empresas de servicios públicos, o empresas privadas prestadoras de servicios a los residentes, etc.) y en especial por personal del servicio doméstico; no permitir la salida de electrodomésticos o muebles sin la autorización previa por escrito del residente, dirigida al Administrador o supervisión de turno. El portero deberá verificar por medio del citófono que la autorización haya sido dada por el dueño o residente del respectivo apartamento.
17. El guarda está autorizado para revisar cualquier bolso, paquete, tula, bolsa o maletín de personas que se sorprendan deambulando por las zonas comunes del conjunto.
18. El guarda no está autorizado para llevar paquetes, bolsas o mercados a los apartamentos.
19. Queda prohibido realizar préstamos y de más al personal de vigilancia y oficios varios al servicio de la copropiedad, ni el Conjunto Residencial y/o la Administración no se hacen responsable por dinero o negocios que se celebren entre los residentes, los guardas de seguridad y empleadas de servicio doméstico.
20. No se permitirá ni responderá por artículos de cualquier índole que sean dejados en el parqueadero, pues este solo está destinado para los vehículos, en los sitios que han sido asignados.
21. No se permitirá ni responderá por bicicletas que sean dejadas en áreas diferentes a los bicicletero.
22. No están permitidas las visitas al guarda de seguridad, ni corrillos en la recepción o entrada del conjunto.

PARAGRAFO. En todo caso, si por causa de cambios en procedimientos originados en adelantos técnicos, fuere necesario modificar la reglamentación aquí establecida, el Consejo de Administración queda facultado para efectuar dichas modificaciones, sobre bases debidamente justificadas.

Sin excepción el ingreso de personas que realicen labores de servicio doméstico será autorizado por un residente adulto y responsable del bien privado.

- a) Toda empleada del servicio doméstico debe ser registrada en la oficina de Administración y/o en portería.
- b) Para el ingreso de las empleadas al Conjunto deben dejar el documento en la portería y retirarlo en el momento de la salida.
- c) En caso de retiro o cambio de la empleada de servicio doméstico el propietario debe informar por escrito a la Administración. Las empleadas de servicio doméstico no podrán autorizar el ingreso de visitas en ausencia de los residentes, salvo previa autorización del mismo.
- d) No podrán salir del Conjunto residencial con menores de edad sin autorización escrita de los padres, debidamente identificados.

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

1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para personas.
2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección
3. Utilizar por parte de los dueños o tenedores, de animales domésticos, trailla, correa, bozal y permiso de secretaria de salud y/o alcaldía, de conformidad con la ley y demás legales vigentes, cuando se desplacen por espacios públicos y zonas comunes.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

4. No permitir a las mascotas hacer necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Conjunto, y llegado el caso el propietario deberá recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento hacia el espacio público.
5. Vacunar las mascotas, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas al administrador del conjunto cuando sea requerido.
6. No llevar sus mascotas a realizar necesidades fisiológicas en las zonas comunes del Conjunto internas ya que esto produce malos olores y la proliferación de zancudos y moscas, que causan perjuicio a las viviendas colindantes.
7. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar a su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecida por las autoridades distritales o administrativas competentes.
8. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles.
9. Los vigilantes de la unidad, se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales al Conjunto, sin previa verificación del mismo y sin perjuicio del apoyo policivo si este se requiere. De igual forma, estos podrán informar al Administrador el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente Manual por parte de los propietarios del Conjunto.  
Los residentes, deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones por parte de su grupo familiar y sus invitados:
10. Limitar el uso de las zonas comunes a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal; por tanto, se prohíbe colgar o poner a secar ropa, tapetes, zapatos, etc., en garajes, balcones, escaleras, entradas y ventanas, o mantener cajas y desorden en los balcones.
11. Preservar los jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de energía, tableros de servicios públicos, bancas, juegos infantiles, canecas y avisos.
12. Mantener el aseo de las zonas comunes. No arrojar basuras, bolsas, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillos, hall, jardines, parque infantil, parqueadero.
13. Abstenerse prender fogatas o adelantar cualquier acto que atente contra la naturaleza en las zonas verdes del conjunto.
14. Se prohíbe, el consumo de cigarrillo y licor en las zonas comunes.
15. Cuidar las instalaciones comunes como zonas de recreación, zonas verdes, zonas sociales, etc.
16. Asegurar que los niños menores de 6 años, están en las zonas comunes acompañados por mayores responsables encargados de cuidarlos.
17. Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Conjunto.
18. Velar por que su grupo familiar (hijos) no juegue a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes. Para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 10:00 PM y antes de las 6:00 AM.

### FUNCIONES DEL PORTERO:

1. Mantener estrecha vigilancia sobre el ingreso o salida de las personas de tal suerte que se evite el acceso de personas no autorizadas directamente por los propietarios o arrendatarios que habitan el conjunto residencial.
2. Facilitar el paso a los vehículos y motos procurando no ocasionar mayores demoras de las necesarias sobre todo en horas nocturnas.
3. Acatar plenamente las directrices emanadas de la administración.
4. El personal de seguridad (portero o rondero) deberá llamar la atención a toda persona que juegue o desarrolle alguna actividad prohibida o vetada por el manual de convivencia o por el reglamento.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

5. Mantener reserva sobre la información de copropietarios y residentes a terceras personas. Cuando se trate de autoridades públicas, deberá informar a la administración.
6. Conocer, cumplir y hacer cumplir a la comunidad las normas de este manual e informar a la administración cualquier incumplimiento por parte de los residentes o sus invitados.
7. Ser amable y cortés, pero firme en hacer cumplir las normas establecidas por la unidad.
8. Si por negligencia del personal de vigilancia, se ocasionan daños y/o robos, estos deberán responder por su actuar.

### FUNCIONES DEL RONDERO:

1. Realizar las rondas completas y permanentes al conjunto residencial de acuerdo con el plan de seguridad para impedir posibles daños y hurtos.
2. Estar pendiente del comportamiento de los habitantes para prevenir conductas socialmente agresivas.
3. Estar pendientes de las actividades que se realicen en el salón social, en la piscina, parque o área de juegos infantiles y demás zonas comunes para evitar daños por mal uso de tal suerte que se puedan identificar los responsables.
4. Obedecer las directrices específicas emanadas de la administración.
5. Registrar en la minuta todo tipo de novedades durante el turno.
6. La copropiedad tiene como componentes adicionales indispensables para la seguridad de la copropiedad:
  - a) la Póliza de bienes comunes;
  - b) la Vigilancia especializada de la portería con ronderos por medio de una empresa cuyo objeto social esté dentro de este giro ordinario de sus negocios con disposición de tecnología aplicable y dispuesta para la copropiedad;
  - c) la asesoría jurídica para la certeza en las decisiones de los cuerpos colegiados por la responsabilidad que se deriva de sus actos y decisiones un caso de una revisaría fiscal que vigile el uso y destinación de los recursos de acuerdo con lo estipulado en el presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios en cada periodo fiscal.

### ASPECTOS GENERALES DE LA SEGURIDAD.

La Póliza de Seguro de Bienes Comunes: Debe mantenerse actualizada y ajustada anualmente respecto del valor de los bienes y debe estar en consonancia con los mantenimientos de maquinarias, instalaciones y equipos para que no haya problemas frente a las reclamaciones.

En cuanto a la empresa de seguridad, los actos específicamente se deberán ajustar a las minutas detalladas fijadas por la empresa de seguridad y los requerimientos específicos de la administración así: Los porteros y ronderos que prestan sus servicios a la copropiedad mediante vinculación directa, o en misión por ser personal de una empresa de vigilancia y seguridad contratada mediante contrato civil de prestación de servicios, deberán expresamente cumplir con las ordenes y requerimientos tanto de la empresa que representan, como las de la administración de la copropiedad con el fin de garantizar ésta.

Para ello, deberán entre otras funciones, atender las siguientes:

- a) Presentar plan a desarrollar dentro del programa de seguridad y adelantar la vigilancia verificando mediante las rondas diurnas y nocturnas la seguridad interna y externa de la unidad;
- b) Los vigilantes podrán ante actitudes o presencias sospechosas exigir su inmediato retiro bien de la copropiedad o de la portería, en caso de que la perturbación es eminente sobre los bienes externos podrá dar parte a las autoridades o adelantar alguna acción para que esta persona desista de lo que va a hacer; adicional avisar a la empresa de vigilancia y al cuadrante de la policía nacional vía radio de comunicación asignado por la empresa contratada.
- c) Aprender en caso de flagrancia a quien está hurtando o cometiendo cualquier otro ilícito poniéndolo ante la autoridad policiva o pública;
- d) darle estricto cumplimiento al horario establecido para sus funciones y en su respectivo turno;
- e) Mantenerse impecable en su presentación personal mientras presta el servicio,



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

- f) ser amables pero firmes frente a la transgresión de la norma por parte de propietarios, residentes o visitantes;
- g) En caso de presentarse problemas de comunicación por teléfono o citofonía, éste deberá dar rápido aviso a la administración y enviar al rondero a avisar cuando se requiera a un residente;
- h) la correspondencia que llegue para los residentes debe ser entregada de forma diligente, procurando hacer entrega de forma directa a quien le está dirigida; si se trata de algo urgente, hacer el anuncio de forma inmediata;
- i) No se permitirá el ingreso de ninguna persona sin la previa autorización de la persona que ocupa el inmueble;
- j) Los domicilios deberán ser recibidos en portería por cada visitante por seguridad;
- k) Todo visitante, aunque sea conocido, deberá ser anunciado sin excepción; y registrado en los libros de control.
- l) todo el personal que presta servicio en los apartamentos como empleadas domésticas u otros oficios, serán requisados a la salida son excepción;
- m) Cualquier elemento, electrodoméstico, aparato de cómputo, etc., deberá tener orden escrita de su propietario y además el portero llamará para verificar la autorización, para salir de la copropiedad.
- n) Todo vehículo que ingrese y salga de la copropiedad deberá ser requisado en su cajuela o baúl para evitar la comisión de delitos;
- ñ) en caso de incendio, terremoto, inundación o cualquier otro problema grave que afecte la seguridad de bienes y personas, éste deberá avisar con urgencia tanto al administrador como a la autoridad competente para atender la emergencia;
- o) todo daño de energía, acueducto, alcantarillado o telecomunicaciones, deberá ser reportado inmediatamente a la administración;
- p) el espacio de la portería donde permanece el vigilante deberá mantenerse completamente limpio y organizado;
- q) se le prohíbe taxativamente contraer deudas con propietarios, residentes o terceros dentro de la copropiedad;
- r) no podrá abandonar su puesto de trabajo y no podrá atender órdenes diferentes de la administración;
- s) tomar o ingerir alimentos al mismo tiempo en horarios y espacios no establecidos para tal fin;
- t) se le prohíbe recibir o guardar dinero de residentes, joyas, maletines, bicicletas, paquetes, o cualquier otro elemento que no tenga remisión oficial o entrega por empresa de mensajería;
- v) no se pueden subir paquetes o mercados o ayudar con trasteos ni a residentes ni a terceros;
- w) no se permitirá el amotinamiento, reuniones o tertulias en las vías de acceso peatonal y/o vehicular ni con los residentes, personal de servicio de los bienes privados, y personal de servicio de la copropiedad;
- x) En los relevos, el portero entrante debe constatar de manera detallada los elementos que recibe, su estado y registro de las novedades.

### LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES TAMBIÉN DEBERÁN:

- a) cerrar y asegurar las puertas y ventanas cuando no estén dentro de la unidad privada;
  - b) Ante el conocimiento de algún tipo de persona o situación vulnerable, deberá dar aviso inmediato a la portería o a la administración;
  - c) cuando la persona sale por tiempo superior a un día, deberá bajar los tacos de la energía; cerrar las llaves de paso de su contador; verificar la llave del gas y cerrarla con seguro;
  - d) todo propietario y residente, deberá informar con tres días de antelación la llegada de una visita cuando éste se va a quedar varios días; e) no dejar llaves, dinero, joyas o cosas delicadas y tratar de evitar al máximo dar información vulnerable a los porteros o terceros sobre el estado general del bien privado.
- En cuanto a la asesoría jurídica permanente, ésta deberá revisar siempre los actos, contrato y decisiones que afectan a los propios y terceros con el ánimo de evitar la imposición de sanciones que por responsabilidad penal, civil, contenciosa o disciplinaria pueda derivarse para los órganos de dirección, ejecución y control de la administración de la copropiedad. Y respecto de la revisoría fiscal, el control de las cuentas y procedimientos legales sobre el presupuesto para cada periodo fiscal.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

### Artículo 22: ACTOS DE USO, GOCE Y DISPOSICIÓN DE ZONAS COMUNES

Del proceder en las zonas comunes.

- 1- Los propietarios serán responsables por los daños que ocasionen sus visitantes.
- 2- Se prohíbe cualquier actividad que atente contra la copropiedad y los copropietarios.
- 3- Todos los residentes de la copropiedad deben cuidar las instalaciones comunes.
- 4- La administración asumirá los arreglos de las zonas comunes siempre que éstas sean de mantenimiento y conservación.
- 5- Las mascotas y los niños menores de 10 años, no pueden estar en zonas comunes sin un adulto responsable.

**DE LOS BIENES DE USO COMUN:** Se prohíben taxativamente, los siguientes actos:

1. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, modifique, obstruya o encierre zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.
2. Colocar cualquier tipo de cable, antena, estructura u objeto en el exterior de la copropiedad, sin autorización previa del consejo de administración o del administrador.
3. Arrojar o depositar basuras o desperdicios en las áreas de propiedad común, tales como corredores, área de acceso del conjunto o a los interiores, puertas de unidades privadas.
4. Almacenar, manipular o usar elementos tóxicos o explosivos dentro del conjunto residencial.

### Artículo 23: PARQUEADEROS Y VEHICULOS.

1. Está prohibido el ingreso de taxis al conjunto, se exceptúa cuando el residente es el propietario del mismo o en casos especiales como: que se trate del traslado de un enfermo imposibilitado para caminar, realizar trasteos de equipos, entrada de mercados o materiales pesados debidamente justificados y bajo responsabilidad del copropietario.
2. Al interior de la unidad, es decir, en los parqueaderos no se deben utilizar equipos de radio, o pasa cintas a alto volumen.
3. Se prohíben los automotores sin silenciador quedando multados los que no guarden respeto por los vecinos utilizando los pitos, y alarmas.
4. Todo dueño de automotor, deberá ser informado si su vehículo presenta fugas de aceite o gasolina el cual estará obligado a limpiar las zonas afectadas de tal manera que no se note el daño causado con el ánimo de evitar accidentes como incendios. Quien viole esta disposición, será responsable de los daños causados y responderá además de las acciones civiles por las penales.
5. Quedan totalmente prohibidos arrojar escombros u otros objetos en los parqueaderos, a carrear sanciones.
6. Las normas de tránsito deberán acatarse dentro del conjunto residencial tanto en los reductores de velocidad como ceda el paso y la velocidad Max, será de 10 km/hora; aplica para entrada y salida de vehículos.
7. Está prohibida la conducción por menores de edad cuando no tengan licencia expedida por autoridad competente, en caso contrario, los padres serán directamente responsables de cualquier daño o accidente que causen.
8. Las motos no podrán circular, estacionarse o guardarse en sendero peatonales ni parquearse en las zonas comunes del conjunto residencial ni al lado de los cuartos útiles, solo podrán hacerlo en sitios autorizados para parqueo.
9. En los parqueaderos internos solo podrán parquear un carro y moto. la motocicleta debe ubicarse adelante del límite de las barras amarillas.
10. Los vehículos, que sean parqueados al frente de las torres, por favor evitar la contaminación de los humos hacia las ventanas. y/o parquear de frente a las mismas.



**CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE**  
**CALLE 66 No. 1 Bis – 61**  
**NIT. 900.116.797-5**  
**Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com**

11. Está rotundamente prohibido dejar abandonadas bicicletas en las vías, escaleras, pasillos o en cualquier parte de áreas comunes.
12. Se prohíbe utilizar zonas comunes como áreas de juego infantil.
13. No se permite el ingreso de vehículos a la copropiedad con más de una tonelada y media de peso o una altura superior a 2,40 metros.
14. El propietario y/o residente deberá informar a la administración por escrito todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a su zona de parqueo precisando el número de su placa, marca y color.
15. Cada propietario es responsable de los elementos dejados dentro de su vehículo. La administración, no se hace responsable por los daños que se presenten en vehículos estacionados bajo el vacío central de cada torre.
16. Como norma general, la responsabilidad civil por los daños materiales o personales ocasionados por vehículos que ingresen a la copropiedad, quedan en cabeza de la persona que conduce o de la que autorizó la entrada.

#### **Artículo 24: PARQUEADEROS DE VISITANTES.**

1. Ningún parqueadero de visitantes es de uso exclusivo de propietarios del conjunto residencial.
2. No deben ser ocupados permanentemente y/o exclusivamente por un propietario o residente de la copropiedad sin autorización expresa de la administración.
3. Todo vehículo de visitante deberá ser registrado en la portería en la minuta asignada para el control de los mismos.
4. En los parqueaderos de visitantes no deberán permanecer vehículos, excepto los autorizados previamente por la administración.
5. El vehículo de un propietario o residente de la copropiedad que deje ocupado el parqueadero tendrá un costo por el arrendamiento de 1 smmlv por día. En caso de permanecer más de 24 horas, será reportado al tránsito para su retiro.
6. Prohibido para los vehículos visitantes dejar activa la alarma o poner música con alto volumen.
7. Las motos de los visitantes solo podrán parquear en el lugar destinado exclusivamente por la administración para este tipo de vehículos.
8. Se deberá cumplir lo estipulado sobre el asunto tratándose en cada caso de si éstos son propios, asignados, de visitantes o en especio público frente o en los laterales de la copropiedad:
  - a) Los parqueaderos que son de uso exclusivo de los propietarios, podrán ser autorizados por su propietario al uso por parte de un tercero; solo cuando viva el mismo en la copropiedad.
  - b) En todo caso y sin excepción alguna, el parqueadero no podrá tener otro destino diferente en cuanto a su uso y
  - c) Los parqueaderos de visitantes son para uso exclusivo de los mismos y no podrán ser ocupados por los residentes, so pena de sanción.
9. Ocasionalmente y con motivo de una celebración especial, el Consejo de administración, podrá autorizar el uso temporal de los parqueaderos privados para eventos especiales de la copropiedad.

#### **PROHIBICIONES RESPECTO DE LOS PARQUEADEROS.**

Los propietarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, so pena de ser sancionados:

1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo, solo se permitirán los trabajos necesarios para el desvare.
2. Lavar los vehículos excepto limpiar o polichar.
3. Arrojar desperdicios al piso.
4. Suprimir el tubo de escape de gases
5. Hacer uso del pito en cualquier circunstancia.
6. Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

7. Manchar el piso de los parqueaderos con grasa, aceite o pintura. En la circunstancia de que ello ocurra, deberá proceder de inmediato a su limpieza, en caso de no hacerlo, el administrador deberá ordenar la limpieza, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
8. Sobrepasar las líneas limítrofes o líneas de otros parqueaderos.
9. Activar la alarma de su vehículo cuando esta esté defectuosa o supersensible.
10. Utilizar el parqueadero de visitantes para aspirar, lavar o limpiar los carros.
11. La máxima velocidad de circulación de los vehículos dentro del conjunto es de Diez (10) kilómetros por hora. Se aplicarán las sanciones determinadas, para el incumplimiento de esta norma.

### **Artículo 25: DAÑOS OCASIONADOS POR VEHICULOS A BIENES DE USO COMUN O TERCEROS**

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

### **Artículo 26: TRASTEOS Y MUDANZAS**

Con el fin de evitar los inconvenientes a la hora de las mudanzas, se deben observar el siguiente procedimiento:

- 1) Informar al menos con un día de antelación, a la administración sobre el trasteo total o parcial,
- 2) El propietario o residente, deberá acordar el horario con la administración de acuerdo con las necesidades o situación específica tanto de las personas como de la copropiedad,
- 3) fijados el horario, tipo, fecha, y condiciones, la administración procederá a informar a la portería para que permita el ingreso o la salida de la mudanza.
- 4) Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se debe informar a la administración mediante comunicación escrita con tres (3) días de anticipación.
- 5) Los propietarios o arrendatarios que no estén al día con el pago de las cuotas de la administración no tendrán autorización para ingresar trasteos hasta cuando no tenga su paz y salvo, y/ o presenten el acuerdo de pago.
- 6) La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá resarcir el daño. Y responder por los mismo.

### **Artículo 27: USO DE LA PISCINA:**

La piscina está destinada para el disfrute de los residentes del conjunto y para hacer uso de ella deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Estar a paz y salvo con las expensas de administración
2. No se permiten menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable por seguridad, disciplina y control puesto que cuando éstos se encuentran solos todo acto o accidente que ocurra será de estricta responsabilidad del tutor.
3. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la zona húmeda solo en compañía de un copropietario y previo cumplimiento de los requisitos que por este concepto establezca la administración.
4. A las zonas húmedas solo se ingresará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y preferiblemente con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
5. Queda totalmente prohibido entrar en la zona de baño con ropa y calzado de calle, o cualquier otro tipo de elemento como bolsa, mochila balones, botellas de cristal, mascotas, motos, bicicletas, patines etc.
6. El horario de uso de la zona húmeda excepto el primer día hábil de la semana que se destina para aseo general será de martes a domingo de 9:00 am a 7 pm.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

7. Queda prohibido el consumo de alimentos, bebidas alcohólicas, alucinógenos, estupefacientes o cualquier sustancia de este tipo.
8. No se permite el uso de aparatos eléctricos, radios o aparatos de audio en las zonas húmedas.
9. No se permiten juego con pelotas u otros elementos que perturben la estadía de otras personas en este espacio.
10. Quedan prohibidos los juegos bruscos como lanzar a la persona a la piscina.
11. Toda persona que tenga enfermedades cutáneas, heridas profundas, problemas de tipo sanguíneo o enfermedades infectocontagiosas debe abstenerse de utilizar la piscina y las zonas húmedas en su totalidad.
12. Prohibido todo uso de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y el resto de las zonas húmedas.
13. Prohibido el uso de bronceadores o anti solares de tipo cosmético que afecten la calidad del agua.
14. Prohibido afeitarse o arreglarse las manos o pies en la piscina y zonas húmedas.
15. Prohibido hacer uso de la piscina o zonas húmedas cuando están fuera de servicio por daño, reparación o mantenimiento.
16. Prohibido ingresar a la piscina sin ducharse.
17. Prohibido salir del área húmeda y chorreando agua a los demás bienes comunes y/o entrada a las torres.
18. El incumplimiento de las normas fijadas para el uso de la piscina y las demás áreas húmedas podrá ocasionar que se obligue al residente a abandonar el lugar.

### **SALON SOCIAL:**

Recinto exclusivo para reuniones sociales, fiestas u otras actividades de los copropietarios que no se puedan llevar a cabo en los apartamentos, y la cocineta y el baño son de uso exclusivo para tales ocasiones.

1. Para gozar el beneficio del salón, se debe tener la calidad de residente y estar a paz y salvo con la administración por todo concepto.
2. Se debe solicitar a la administración con 15 días de antelación.
3. En caso de haber sido solicitado para la misma fecha por varios copropietarios, la asignación se hará por orden de solicitud.
4. Para la reserva se deberá cancelar el valor correspondiente a su uso que es el equivalente al 7% de un salario mínimo, ajustado a miles de pesos.
5. Cualquier daño o faltante que ocurra durante la reunión se le cargará al responsable del salón.
6. Los invitados a fiestas y reuniones sociales no podrán deambular en las zonas húmedas ni extenderse en las zonas verdes de la copropiedad, ni podrán ingresar vehículos.
7. Prohibidos los actos que atenten contra la seguridad, la salubridad, la moralidad y la buena conducta a propios y visitantes dentro del salón social.
8. Prohibida la música por encima de los decibeles permitidos.
9. Si el faltante o el daño ocasionado en el salón social no alcanza a cubrirse con el valor cancelado para el uso del mismo, la administración lo cobrará en el mes siguiente con la cuota de administración y una sanción por violación a esta norma.
10. El horario del salón para reuniones sociales será de lunes a viernes de 08:00am hasta las 09:00pm, el día sábado desde las 8:00 am a 12:00am y los días domingos desde las 08:00am, hasta las 08:00pm. Una vez terminado el evento, el propietario o residente, se encargará de que sus invitados abandonen la copropiedad sin perturbar la tranquilidad o el sueño de la comunidad, en caso contrario, el propietario o residente será multado.
11. El horario se manejará de forma estricta por lo cual se debe cumplir el horario.
12. El salón social, debe ser devuelto en el mismo estado que se recibió.
13. El mal uso del salón por parte de los residentes o invitados, puede ocasionar sanción por dos meses en los cuales perderá el derecho al uso, goce y disfrute.
14. El máximo número de invitados por cada reunión es de 30 personas, el préstamo del salón social se hará con previa firma del contrato de préstamo y obligaciones.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

### JUEGOS INFANTILES.

1. Prohibido el uso para niños mayores de 12 años.
2. Los daños ocasionados por el uso inapropiado a estos, será asumido por los padres de los menores.
3. Prohibido alternar el uso de los juegos infantiles con las zonas húmedas.
4. Prohibido el acceso de menores solos a la zona de juegos.
5. Se prohíbe el acceso de las mascotas a la zona de juegos.

### Artículo 28: ZONAS VERDES

Está prohibido todo acto o actividad que afecte estas zonas, tales como:

1. Preparación de alimentos en las áreas comunes y/o verdes de la copropiedad.
2. Prohibido cualquier tipo de siembra en las zonas verdes de la copropiedad (árboles).
3. Se prohíbe destruir o reemplazar cualquier tipo de cerca, prado, planta, y arborización, sin autorización expresa de la administración.
4. Se prohíbe almacenar basuras, residuos de cualquier tipo, utilizarlo como escombrera o para hacer necesidades las mascotas.
5. Prohibido el uso de balones en esta zona.
6. Prohibido sobrepasar o romper la malla de protección de la zona.

### Artículo 29: ESCALERAS Y PASILLOS:

1. Prohibido todo tipo de obstáculos tales como: materas, juguetes, basuras, u otro elemento decorativo o dejado olvidado que pueda permitir una evacuación en condiciones de seguridad en caso de emergencia.
2. Se prohíbe a los menores que usen estas zonas: correr, gritar, jugar, o realizar cualquier tipo de actividad que ponga en peligro a la comunidad o que impida una atención frente a cualquier tipo de emergencia.
3. Queda prohibido extender las actividades de cualquier tipo a estas áreas.
4. Se prohíbe el uso de patines, patinetas, bicicletas, equipos de gimnasia, triciclos o cualquier tipo de equipo similar en los accesos a los apartamentos, a las torres y a los parqueaderos.

### Artículo 30: BASURAS, UAR Y PGIRS.

1. Cada unidad privada es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines.
2. El mantenimiento en áreas comunes (jardines, zonas verdes, área de circulación peatonal, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc) es de cargo de la administración existiendo compromiso y responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.
3. Está prohibido sacar la basura en los horarios y días no establecidos por la administración.
4. Se debe tener precaución al bajar la bolsa de basura evitando que los lixiviados manchen pisos, escaleras o pasillos evitando posibles accidentes.
5. Se prohíbe arrojar basura suelta a las canecas de depósito general tales como: escombros, cartones, palos de escoba, botellas, vidrio, o cualquier elemento cortopunzante que pueda poner en peligro a los empleados que la manipulan.
6. Se prohíben los escombros en parqueaderos y zonas de circulación.
7. Prohibido arrojar basuras, chicles, o cualquier otro objeto por terrazas o balcones a las zonas comunes, terrazas internas de los demás propietarios y escurrir traperos, regar agua para limpieza o para regar las plantas en los pasillos.
8. La disposición final de los escombros que resulten de una obra de reparación o reforma locativa será de cada propietario.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

9. La UAR (Cuarto de basuras) permanecerá con llave y solo lo abrirá el guarda cuando el camión de basuras preste el servicio de recogida, los usuarios, deberán utilizarlo por las ventanas abatibles.

### Artículo 31: MANEJO Y USO DE LAS CARTELERAS DE LA UNIDAD

1. Las carteleras son medios para publicar información importante para la comunidad.
2. Los copropietarios y residentes pueden comunicarse y expresarse a través de este medio, pero con la coordinación de la administración.
3. Su objetivo fundamental es que toda la comunidad tenga la misma información y que esta obedezca al plan de comunicación de la administración para promover la paz y la buena convivencia.

### Artículo 32: INTERVENCION EN LAS FACHADAS.

1. Toda modificación externa que pueda afectar la apariencia o estructura de cualquiera de las torres de la copropiedad, deberá tener sin excepción, la autorización de la mayoría calificada de la asamblea de copropietarios y por este motivo, queda prohibido variar la forma de las ventanas, número y tamaño y tampoco la puerta principal de acceso al bien privado.
2. Prohibido las modificaciones las áreas comunes de uso exclusivo de los apartamentos, tales como patios en los primeros pisos.
3. Prohibido instalar rejas en las ventanas y en las puertas de acceso a las unidades privadas, diferentes a las autorizadas por la asamblea general de copropietarios, o en su defecto por el consejo de administración cuando se le ha delegado la decisión.
4. Prohibido instalar equipos de aire acondicionado sobre las fachadas externas o internas de los edificios.
5. Prohibido instalar antenas de radio y/o televisión en las fachadas de los edificios de cada torre.
6. Prohibido exhibir materas, domos, parasoles, y elementos no aprobados en asamblea.
7. Prohibido cambiar el color de las paredes y las puertas de acceso a los apartamentos.
8. Solo será autorizado el adhesivo polarizado para las ventanas interiores y para las exteriores el blanco esmerilado.
9. Prohibido alterar diseño y color de la nomenclatura de los apartamentos.
10. Prohibida cualquier intervención para cambio de color y diseño de los buitroneos y rejillas externas de los bienes privados.
11. Se prohíbe poner materas y otros adornos en ventanas, pasamanos y puntos de fachada que implique algún riesgo para los vecinos de los pisos inferiores.
12. Se prohíbe que los propietarios dejen deteriorar la propiedad privada cuando implique riesgo para los demás o cuando genere mal aspecto.
13. El propietario puede actuar libremente en su predio siempre que destine el bien según su naturaleza y sus actos no perjudiquen a los demás y a la persona jurídica.
14. Solo se puede adomar en navidad, Halloween, fiestas nacionales, o por programación de la administración.

### Artículo 33: EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS EN AREAS PRIVADAS

1. El interesado en practicar algún tipo de reparación en su Unidad Habitacional, deberá tener la aprobación de la asamblea o en su defecto, informar previamente a la Administración, con una antelación no menor de tres (3) días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
2. El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes de las 8:00am a las 12:00pm y de las 02:00pm a las 05:00 pm, los días sábados de las 8:00am hasta la 01:00pm. No se autorizarán los días domingos y festivos.
3. Para realizar obras locativas se requiere que el interesado dirija una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.
4. La seguridad y comportamiento de los trabajadores serán de exclusiva responsabilidad del interesado



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

5. Los desperdicios y sobrantes de obra deberán recogerse en bolsas y bajarse al depósito de basuras. El propietario del bien deberá hacerse cargo del adecuado depósito de los escombros de acuerdo a la normatividad de la ciudad.
6. El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a zonas comunes, al igual que de su limpieza.

### Artículo 34: ASEO AREAS COMUNES.

Es de obligatorio cumplimiento:

- 1- Mantener aseadas las zonas comunes.
- 2- Clasificar las basuras e introducirlas en bolsas apropiadas, debidamente cerradas y luego ser depositadas en las canecas ubicadas en el shut o cuarto de basuras.
- 3- No dejar cajas, bolsas u otros objetos frente a cada inmueble privado.
- 4- Se prohíbe dar un uso diferente a las zonas comunes, a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, aún en forma temporal porque presentan mal aspecto para la copropiedad.
- 5- Está totalmente prohibido colocar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del conjunto, incluyendo los vidrios de las ventanas.

### Artículo 35: TENENCIA DE ANIMALES DOMESTICOS Y MASCOTAS.

Entre las obligaciones de los propietarios de mascotas están:

1. Registrarlas en la administración, presentando el certificado actualizado de salud respectivo donde conste el cumplimiento del plan de vacunación expedido por el veterinario o centro legalmente acreditado.
2. No podrán tenerse mascotas con raza peligrosa que atenten contra la seguridad y la salud de los copropietarios como Dóberman, Pit Bull, Rottweiler, entre otros)
3. Se prohíben los animales que no sean considerados como domésticos o que puedan poner en peligro la integridad de los propietarios, residentes o visitantes.
4. Las mascotas no pueden entrar a zonas húmedas, salón social, piscina, juegos infantiles, exceptuando a las personas incapacitadas que requieran de dicha mascota.
5. Ninguna área común puede ser usada para bañar o cepillar su mascota.
6. Se prohíbe dejar encerradas las mascotas o solas en zonas privadas cuando perturban la tranquilidad en la copropiedad.
7. Se prohíbe el ingreso de mascotas visitante a la copropiedad.
8. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpan la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de ésta entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo.
9. Los propietarios de las mascotas del Conjunto Residencial, se comprometen a llevar o movilizar sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.
10. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes.
11. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 b) y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.
12. 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.
13. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis – 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

14. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual debe ser presentado a la Administración.
15. Las mascotas no podrán ser dejadas solas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.
16. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes, para otro fin diferente al tránsito.

### Artículo 36: CONDICIONES ESPECIALES DE LAS MASCOTAS SEGÚN EL CODIGO DE PROTECCIÓN ANIMAL Y EXIGENCIAS PARA SUS DUEÑOS.

Son animales domésticos los que viven bajo la dependencia y cuidado de los humanos. No se puede prohibir su tenencia porque estaríamos ante la vulneración de algunos derechos de rango constitucional, pero pese a éstos, las obligaciones de los residentes respecto de la tenencia de animales domésticos y mascotas, están orientadas a observar las siguientes reglas:

- 1) Respetar y abstenerse de hacerle daño o lesionar a cualquier animal;
- 2) Se debe denunciar todo acto de crueldad cometido por residentes o terceros contra un animal;
- 3) Los animales deben gozar de condiciones locativas en cuanto a luminosidad, movilidad, aireación, aseo, higiene y vacunación.
- 4) Deberá suministrársele alimento, agua, y vacunas en la cantidad necesaria para darle calidad de vida al animal,
- 5) Suministrarle abrigo adecuado, protegerlo de la intemperie;
- 6) En todo caso, la normatividad interna respecto de la tenencia de estos animales no podrá contrariar las normas de orden público;
- 7) Cuando una mascota u otro animal de propiedad de un residente dañe algún bien común, éste, deberá responder por la reparación o reposición de lo roto a la mayor brevedad posible.
- 8) El animal que haya mordido a un residente o un tercero, o arañazos cuando se tratare de un felino, éste será aprehendido y remitido al Centro de Zoonosis del municipio quienes una vez lo tengan a disposición, podrán proceder a castrarlo o eliminación según normas legales.

En cuanto a las prohibiciones adicionales están: a) evitar que sus animales produzcan ruido que superen los niveles tolerables determinados por las autoridades de salud; y b) evitar que el ruido aunque no supere los niveles tolerables, sea permanente y molesto para los vecinos de la copropiedad.

### Artículo 37: REGIMEN SANCIONATORIO

Para la respectiva imposición de sanciones, se deberán tener en cuenta entre otros, los elementos de la cultura del consenso tales como: Conocimiento de los temas de confrontación, habilidades conversacionales, actitud positiva y negociadora, los valores que defiende la comunidad, los principios rectores de la ley y del régimen y las diferencias culturales de las personas confrontadas.

Para las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, la Asamblea delegará, después de la aprobación de este documento, en el Consejo de administración la imposición y en la administración la ejecución de éstas teniendo en cuenta:

- a) que se cumpla el agotamiento del **debido proceso** como lo determina el artículo 29 de la constitución política nacional, así como los principios de: **defensa, contradicción e impugnación**,
- b) que los criterios de valoración sobre; la intencionalidad del acto, la imprudencia, la negligencia, la impericia y las circunstancias atenuantes o agravantes de cada hecho sean consideradas;
- c) que se apliquen teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad, graduación de las sanciones frente al daño causado y que se tenga en cuenta si quien comete la falta es reincidente o no;
- d) Que este régimen contenga expresamente:
  - 1) descripción de las conductas objeto de sanciones;



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

- 2) especificación de las sanciones para cada conducta;
- 3) duración de la sanción;
- 4) condiciones de la publicación;
- 5) procedimiento para la imposición de las multas;
- 6) valores económicos y plazo para pagarlas;
- 7) plasmarlas en las actas del consejo de tal suerte que presten mérito ejecutivo;
- 8) Forma de notificación por parte de la administración para su ejecución;
- 9) Términos de impugnación, y
- 10) las que son obligatoriamente legales.

Es por esta razón que la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual, se aplicarán después de efectuar el procedimiento indicado de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta.

No se podrá imponer sanciones por actos que las personas de la comunidad no conozcan que están clasificadas como faltas y que no estén claramente definidas lo mismo que procedimentada la sanción.

### SANCIONES DENTRO DEL AMBITO INTERNO:

#### ➤ PUBLICACIÓN O NOTIFICACIÓN:

- a- Amonestación por notificación personal o escrita.
- b- Amonestación con notificación por edicto. (Publicación en cartelera).

#### ➤ IMPOSICIÓN DE MULTAS PECUNIARIAS

Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento.

#### ➤ SANCIONES NO PECUNIARIAS

- d- Restricción al uso y goce de los bienes de uso común

### PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO,

#### SE SEGUIRÁ EL SIGUIENTE PROCEDIMIENTO:

- a- Recepción de quejas o información escrita por parte del quejoso a través de la administración.
- b- Traslado para notificación al infractor dentro de los 5 días siguientes para los descargos.
- c- Investigación y comprobación del o los hechos por el administrador con acopio de pruebas documentales o testimoniales.
- d- Descargos por parte del inculcado dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de la comunicación que informa la queja contra él.
- e- Decisión de la sanción por parte del Consejo de administración.
- f- Contra la providencia procede el recurso de reposición y en subsidio en la apelación ante la asamblea de copropietarios.
- g- En caso de ser de orden interno, la administración procede a la ejecución de la sanción.
- h. 1ra vez, 50% de una cuota de administración. 2da vez en lo adelante, cada sanción por el 100% de una cuota de administración

### ANTES DE APLICAR CUALQUIER SANCIÓN, SE DEBE DESARROLLAR EL SIGUIENTE PROCESO:

- 1- El comité de convivencia: Conocida la queja y analizadas las pruebas, éste invitará al infractor y al quejoso a que se sienten a limar asperezas mediante una conversación en la cual pueda cada uno expresar sus puntos de vista



## CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis – 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

y las razones que tuvo para actuar intentando fórmulas de arreglo que permitan recomponer las relaciones de vecindad. Tanto si se llega a un compromiso por las partes o no, se deberá dejar registro del evento dejando constancia de la actuación y el resultado de la misma con el objeto de agotar positivamente el debido proceso.

- 2- El Consejo de Administración una vez reciba el informe del comité de convivencia y tenga recogidas las pruebas, evaluará éstas, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia, la negligencia así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia del residente infractor.
- 3- Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta por El Consejo de Administración y ejecutada por la administración.
- 4- Agotado el recurso, el sancionado podrá acudir en apelación ante la segunda instancia que es la Asamblea general. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados. Todos los escritos serán recibidos por el administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

**SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PECUNIARIAS;** El impago de las obligaciones correspondientes a las expensas comunes necesarias ordinarias y extraordinarias, está contemplado en el artículo 30 de la ley 675.

Por su naturaleza, son de obligatorio cumplimiento. Por lo tanto, luego de un atraso de tres o más cuotas pasarán a cobro perjudico o jurídico sin previa comunicación y se cobrará el interés mensual de acuerdo a la tasa vigente de la superintendencia bancaria.

**PARAGRAFO 2.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo.

**PARAGRAFO 3.** Toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuviere a su cuidado. Por ejemplo, de visitantes, menores de edad y mascotas a su cargo.

### **Artículo 38: IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS.**

El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. Dicha impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

### **Artículo 39: DISPOSICIONES FINALES**

**Reformas.** El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

**Aprobación y vigencia.** El presente reglamento fue aprobado en la ciudad de Cali, en sesión de reunión de consejo, quienes quedaron facultados por la asamblea, para revisar y aprobar el mismo, como soporte el acta de reunión de consejo de fecha: 30 de mayo de 2017, documento que consolida su aprobación y contenido.

Para constancia se firma por los integrantes del consejo de administración y la representante legal, que intervienen en el acto.

Santiago de Cali, 31 de mayo de 2017.



# CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE

CALLE 66 No. 1 Bis - 61

NIT. 900.116.797-5

Email: conjunto.portondelparque@hotmail.com

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE PH-

NIT.900.116.797-5

PEDRO PERAFAN

CC. 12.109.876

*Pedro Perafan*  
*(Velvania Cardona Ruiz)*

MIEMBRO ACTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE PH

NIT. 900.116.797-5

PATRICIA CUELLAR

CC. 25.528.719

*Patricia Cuellar*

MIEMBRO ACTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE PH-

NIT. 900.116.797-5

VELVANIA CARDONA

CC. 66.773.171

*Velvania Cardona Ruiz*

MIEMBRO ACTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE PH-

NIT. 900.116.797-5

CARLOS GONZALEZ

CC. 14.993.269

*CARLOS H. GONZALEZ.C.*

MIEMBRO ACTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE P-H

NIT. 900.116.797-5

RAFAEL MAESTRE

CC. 8.301.114

*Rafael Maestre*

MIEMBRO ACTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTON DEL PARQUE PH-

NIT. 900.116.797-5

ALFONSO SAAVEDRA

CC. 14.877.876

*Alfonso Saavedra*

MIEMBRO ACTIVO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

COMPAÑIA INTEGRAL DE  
ADMINISTRACION J.D.S LTDA.

NIT. 900.532.312-0

SANDRA JULIANA VELEZ SAAVEDRA

CC. 38.680.901 De Cali V. COMPANIA INTEGRAL

DE ADMINISTRACION

J.D.S. LTDA.

NIT. 900.532.312 - 0

GERENTE - REPRESENTANTE LEGAL.



**NOTARIA DIECIOCHO DE CALI  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**



NOTARIA  
2V06/2017

comparecio ante mi,

GLADYS QUINTERO DE GOMEZ

NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE CALI- ENCARGADA

concurriendo a la sede notarial, quien dijo llamarse :

SANDRA JULIANA VELEZ SAAVEDRA



y se identificó con :

C.C. 38.680.901

y manifestó que el anterior documento es cierto y verdadero y que la firma y la huella que aparecen son suyas:

*Sandra Juliana Velez Saaavedra*

El Declarante



Huella Índice  
Derecho

GLADYS QUINTERO DE GOMEZ

NOTARIA 18 DEL CIRCULO DE CALI- ENCARGADA

ADRIANA LOPEZ VELASQUEZ

