



MANUAL DE CONVIVENCIA
UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE BARCELONA
PBX. 3204106

El objetivo principal de este manual de convivencia es proporcionar las pautas para que en nuestro "CONJUNTO TORRES DE BARCELONA" reinen la convivencia, la armonía y el respeto.

El manual es una herramienta que contiene las conductas o actos no permitidos, en los que incurren los propietarios o tenedores de los bienes privados, así como el procedimiento y las sanciones que deben seguirse. No se quiere coartar la libertad de las personas, sino garantizar los derechos de todos los habitantes a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social.

La Convivencia en la Propiedad Horizontal exige de los propietarios, residentes, visitantes y colaboradores el obligatorio cumplimiento de las normas aquí contenidas, lo cual permite ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos

Es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos y garantizan la valorización de la propiedad.

La aplicación del Manual y su actualización acorde a los intereses y necesidades de los copropietarios, facilitará el desarrollo de la cultura "Torres de Barcelona", que permitirá la óptima realización de los objetivos del Conjunto.

CONTENIDO

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN BÁSICA

- 1.1. ALCANCE DEL MANUAL DE CONVIVENCIA
- 1.2. DE LAS CUOTAS DE LA ADMINISTRACION

CAPÍTULO 2. SOBRE DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

- 2.1. DERECHOS GENERALES
- 2.2. OBLIGACIONES GENERALES
- 2.3. PROHIBICIONES GENERALES
- 2.4. INGRESO O SALIDA DEFINITIVA DE RESIDENTES
- 2.5. INGRESO DE VISITANTES
- 2.6. SEGURIDAD
- 2.7. MASCOTAS
- 2.8. BASURAS
 - 2.8.1. Obligaciones
 - 2.8.2. Prohibiciones
- 2.9. TECHOS, ANTENAS DE TELEVISIÓN Y OTROS
- 2.10. VEHÍCULOS (AUTOMÓVILES, MOTOS, BICICLETAS Y OTROS)
- 2.11. PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES
- 2.12. CONTAMINACIÓN VISUAL Y AUDITIVA
- 2.13. CUARTOS ÚTILES
- 2.14. OBRAS EN LOS APARTAMENTOS

CAPÍTULO 3. SOBRE ZONAS COMUNES

- 3.1. ASCENSORES
- 3.2. SALÓN SOCIAL
- 3.3. ZONA HÚMEDA
 - 3.3.1. Piscinas
 - 3.3.2. Sauna y turco
- 3.4. PARQUE INFANTIL
- 3.5. GIMNASIO
- 3.6. CANCHA SINTÉTICA
- 3.7. CANCHA MÚLTIPLE

CAPÍTULO 4. SOBRE LOS SERVICIOS EN EL CONJUNTO

- 4.1. PORTERÍA
- 4.2. VIGILANCIA Y SERVICIOS GENERALES
- 4.3. CORRESPONDENCIA
- 4.4. CARTELERAS
- 4.5. ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS
- 4.6. SOLUCIONES DE CONFLICTOS
 - 4.6.1. Comité de Convivencia

CAPÍTULO 5. SOBRE LAS SANCIONES

- 5.1. GENERALIDADES
- 5.2. PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIÓN
- 5.3. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS
- 5.4. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS
- 5.5. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PECUNIARIAS

CAPÍTULO 6. AUTORIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN, VIGILANTES Y EMPLEADOS

CAPÍTULO 7. DISPOSICIONES FINALES

MANUAL DE CONVIVENCIA UNIDAD RESIDENCIAL TORRES DE BARCELONA

Por el cual se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones de obligatorio cumplimiento, en armonía con la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. ALCANCE DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Las normas establecidas en el presente Manual, así como las que posteriormente lo adicionen o modifiquen tienen fuerza obligatoria, no sólo para los actuales propietarios de bienes privados en el "Conjunto Torres de Barcelona-Propiedad Horizontal", sino también para los futuros adquirentes y para las personas que a cualquier título, ocupen, gocen o disfruten, en forma permanente o transitoria, dichos bienes.

Los residentes y los propietarios, en segunda opción, son responsables solidarios por los daños, infracciones reglamentarias y perjuicios, ocasionados por el incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia, por parte de sus familiares, ocupantes, dependientes o visitantes, tanto transitorios como permanentes; asumirán las medidas que se pueden ejercer en forma inmediata contra los infractores, sin perjuicio de las acciones legales posteriores que determinan las leyes.

Los propietarios y residentes tienen el deber de poseer, conocer, tener presente y utilizar como documento de consulta permanente, el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia.

El desconocimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia, no es motivo de exoneración de los deberes y sanciones cuando se han cometido infracciones.

1.2 DE LAS CUOTAS DE LA ADMINISTRACION

Con el solo hecho de que un copropietario entre en mora en su pago de cuotas de administración, afecta a toda la copropiedad, porque la copropiedad hace un presupuesto anual contando con las 12 cuotas de administración de cada copropietario, de tal manera que el solo retraso desestabiliza el presupuesto proyectado, no solo obligando a que la copropiedad se vea en la necesidad de recortar alguno de los servicios que tenga, sino también llegar al punto de tener que fijar cuotas extraordinarias.

Los propietarios que hacen parte del Conjunto, deberán cancelar las cuotas mensuales de administración los diez (10) primeros días calendario de cada mes, en proporción a los coeficientes de copropiedad señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto, basados en la Ley 675 de agosto de 2001.

La mora en el pago de cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea General y sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, causará los intereses fijados por la Asamblea General.

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

El representante legal del Conjunto, estará facultado para cobrar pre-jurídica y/o jurídicamente a morosos luego de un atraso de (3) tres cuotas de administración. Los gastos de honorarios profesionales y cuotas del respectivo procedimiento judicial, serán con cargo al deudor.

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

Los copropietarios que sean declarados en mora no podrán hacer uso del salón social, el gimnasio, la piscina, el sauna, el turco y las canchas hasta tanto no cancelen la totalidad de la obligación.

CAPÍTULO 2. SOBRE DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

2.1. DERECHOS GENERALES

2.1.1 Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de cada apartamento, podrán servirse de los bienes comunes siempre y cuando los utilicen según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar del disfrute a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos y teniendo en cuenta lo dispuesto en la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual. El Consejo de Administración

podrá reglamentar el uso de los bienes comunes con el fin de garantizar su utilización racional y óptima.

- 2.1.2 Los propietarios, arrendatarios y ocupantes de cada apartamento pueden usar y disfrutar con plena autonomía de su unidad privada de acuerdo con su naturaleza, teniendo en cuenta lo dispuesto en la ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual.
- 2.1.3 El propietario puede enajenar, gravar, entregar en anticresis, en arrendamiento o a cualquier otro título los bienes de dominio particular, conjuntamente con su derecho de uso sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- 2.1.4 El propietario puede participar con voz y voto en la Asamblea General de Propietarios.
- 2.1.5 El propietario puede solicitar a la administración la convocatoria de la asamblea general y de las asambleas sectoriales a reunión extraordinaria, cuando lo estime conveniente o necesario, como prevé el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 2.1.6 El propietario puede elegir o ser elegido como miembro de los órganos de dirección y administración.
- 2.1.7 El propietario puede participar en el patrimonio de la persona jurídica a prorrata de los coeficientes de copropiedad.
- 2.1.8 El residente puede solicitar al administrador de la propiedad horizontal que adopte las medidas necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos.
- 2.1.9 El residente puede solicitar por escrito al Consejo de Administración de la propiedad horizontal para que cuando sea pertinente, intervenga y adopte las medidas necesarias que garanticen el ejercicio legítimo de los derechos de los propietarios.
- 2.1.10 El residente puede gozar de los servicios generales de aseo, recolección de basuras, etc.
- 2.1.11 En general toda persona que habite o permanezca en el Conjunto tendrá derecho a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre circulación, a reunirse, a organizarse para fines lícitos y a participar en la vida social comunitaria.

2.2. OBLIGACIONES GENERALES

- 2.2.1 Cumplir con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual y las disposiciones de la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Administración.
- 2.2.2 Usar los bienes privados de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del conjunto residencial, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- 2.2.3 Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 2.2.4 Solicitar permisos al administrador para la utilización especial y temporal de los bienes de dominio común, como por ejemplo, utilización de escaleras para el transporte de muebles y enseres, indicando en la solicitud la naturaleza de la utilización y el tiempo estimado de la misma.

- 2.2.5 Contribuir al pago de las expensas para la administración, funcionamiento, conservación, reparación o reposición de los bienes de dominio común y al pago de las primas de seguro contra incendio y terremoto del Conjunto Residencial, proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y participación en los gastos establecidos en este reglamento y con los presupuestos aprobados en la debida forma.
- 2.2.6 Pagar puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias que decreta la asamblea general de propietarios y las multas que le imponga el Consejo de Administración. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden, aduciendo la no utilización efectiva de un determinado bien o servicio común o que no recibe beneficio de él o que tiene servicios propios de la misma o similar.
- 2.2.7 Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos y respondiendo por los daños que causare en el Conjunto el propietario, visitante, arrendatario, persona legalmente a cargo o recomendado. Cada propietario será solidariamente responsable con las personas a quienes les cede el uso del inmueble a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial con las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este Manual, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan el respectivo inmueble.
- 2.2.8 Mantener informada a la administración sobre su dirección y/o teléfono de contacto y cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su inmueble de dominio privado y, notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, dirección, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, con el fin de que estos hechos sean anotados en el libro de registro de propietarios y residentes.
- 2.2.9 Permitir la entrada a su bien privado, al administrador o al personal encargado de proyectar, inspeccionar y realizar trabajos en beneficio del conjunto o de cualquiera de los propietarios. Esta norma se aplica especialmente a los propietarios de los apartamentos 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115 y 116 ya que por los patios de estos apartamentos pasan redes comunes de aguas lluvias y negras. Por lo tanto los propietarios y ocupantes de estos apartamentos deberán permitir el acceso del personal autorizado por la administración para realizar los trabajos de mantenimiento y reparación de dichas redes, en caso de que sea necesario.
- 2.2.10 Solicitar al administrador un paz y salvo por las contribuciones a las expensas comunes, cuando pretenda enajenar su bien de dominio particular.
- 2.2.11 Solicitar por escrito al administrador un paz y salvo con la propiedad horizontal cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza.
- 2.2.12 Notificar por escrito al administrador, cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza.
- 2.2.13 Asistir cumplidamente a las asambleas de propietarios y a toda reunión que con carácter general se convoque, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio del Conjunto.
- 2.2.14 Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, y pactar expresamente, que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual.
- 2.2.15 Deberán comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
- 2.2.16 Mantener la propiedad privada en debido estado de aseo e higiene y en normales condiciones de seguridad.
- 2.2.17 Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su inmueble privado.

2.2.18 Ejercitar su derecho de dominio dentro de un concepto cívico y funcional de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone expresa y tácitamente el Régimen de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

2.3. PROHIBICIONES GENERALES

2.3.1 Utilizar los servicios públicos comunes de agua, luz o teléfono para su uso personal.

2.3.2 Poner avisos, cables, antenas, materos, ropa y otros objetos en las fachadas.

2.3.3 Obstaculizar las zonas comunes exteriores, vías, halls, pasillos, escaleras, y demás áreas que sirven para la circulación, de manera que se dificulte el cómodo acceso a las personas y vehículos.

2.3.4 Usar patines, bicicletas, balones o similares en las zonas de circulación peatonal y vehicular.

2.3.5 Dejar juguetes, patines, bicicletas u otros objetos en las zonas comunes y parqueaderos.

2.3.6 Encender fogatas o realizar camping a no ser que estas actividades sean programadas por la administración en la temporada vacacional.

2.3.7 Preparar alimentos con leña o gas en las zonas comunes.

2.3.8 Consumir sustancias alucinógenas dentro de las instalaciones del Conjunto

2.3.9 Consumir licores en las zonas comunes. Se exceptúa el consumo de licor en el salón social, pero con moderación y siempre y cuando no afecte la tranquilidad de los demás residentes.

2.3.10 Portar armas de cualquier naturaleza dentro del Conjunto.

2.3.11 Talar árboles o jugar con ellos, extender hamacas o poner colchonetas en las zonas verdes.

2.3.12 Dar a las zonas privadas y comunes una destinación diferente a la contemplada en el Reglamento de Propiedad Horizontal o contraria a las normas y reglamentaciones expedidas legítimamente por las autoridades competentes. No se puede destinar los bienes para actividades industriales ni comerciales, a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni a fines prohibidos por la ley o por las autoridades; tampoco podrán los propietarios celebrar contrato alguno sobre bienes privados con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.

2.3.13 Instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las edificaciones o de mortificar a los vecinos.

2.3.14 Realizar en las zonas comunes reuniones, eventos y fiestas personales.

2.3.15 Introducir modificaciones a la parte externa de la fachada o a las partes interiores que dan a las zonas de uso común, como cambio de puertas o ventanas, instalación de rejas, pintura y/o decoración diferente a la de las torres, entre otras; salvo de que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea de Copropietarios.

2.3.16 Reformar o dañar los jardines de las áreas comunes.

2.3.17 Rayar o escribir en las paredes, puertas, ventanas, pisos, techos, etc, del Conjunto.

2.3.18 Sostener en las paredes, pisos, muros y techos comunes, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos o cavidades en los mismos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de las edificaciones o afecte la presentación del Conjunto. En todo caso se deberá tener en cuenta que algunos muros son estructurales.

2.3.19 En los apartamentos y cuartos útiles está totalmente prohibido almacenar sustancias explosivas, inflamables o combustibles como: gasolina, petróleo, parafina, éter, pipetas de gas, etc; sustancias infectas, o introducir sustancias corrosivas o húmedas, que representen

peligro para la construcción, para la salud de los ocupantes del inmueble, o que produzcan cualquier clase de molestia a los residentes.

2.3.20 Dividir físicamente, cada bien de dominio particular en dos o más unidades.

2.3.21 Hacer instalaciones eléctricas provisionales o utilizar las permanentes en forma tal que impliquen riesgo de incendio.

2.3.22 Fabricar, guardar o utilizar cualquier tipo de pólvora dentro de las instalaciones del Conjunto.

2.3.23 Transitar en paños menores en zonas comunes.

2.3.24 Utilizar el personal de vigilancia y oficios varios para asuntos personales.

2.4. INGRESO O SALIDA DEFINITIVA DE RESIDENTES

2.4.1 Siempre que se ingrese a habitar un apartamento se debe diligenciar la "planilla de censo y población" ante la administración.

2.4.2 Todo residente que abandone definitivamente el Conjunto, deberá solicitar el certificado de paz y salvo a la administración. Sea propietario o arrendatario.

2.4.3 Cualquier trasteo de ingreso o salida del Conjunto, debe hacerse con previa notificación a la administración. El horario será de 9:00 am a 4:00 pm de lunes a viernes y de 9:00 a.m. a 2:00 p.m. los sábados. No está permitido ningún tipo de trasteo los domingos y festivos.

2.4.4 La administración le hará entrega a cada propietario y/o arrendatario de un ejemplar del Manual de Convivencia y copia del Reglamento de Propiedad Horizontal y dejará constancia escrita de su recepción.

2.4.5 Para los trasteos, es obligatorio el uso y cuidado del protector del ascensor.

2.4.6 Durante los trasteos solo se debe utilizar un ascensor, el otro es para el servicio de los demás residentes.

2.4.7 En caso de un trasteo, el vigilante rondero, antes de iniciar el trasteo debe enseñar el estado del ascensor y después del trasteo debe verificar que no se causaron daños.

2.4.8 Todo residente que ingrese o deje de habitar un apartamento, debe dejar en portería un depósito equivalente a un 20% de un salario mínimo legal mensual vigente (smlmv) mientras se realiza el trasteo. Dicho dinero será reembolsado, una vez finalice el trasteo y se verifique que no ocasionó ningún daño a las instalaciones del Conjunto. Los daños ocasionados, si los hubiere, correrán por cuenta del residente o en su defecto del propietario. Además se deberá diligenciar un formato para el buen uso de los ascensores y puntos fijos.

2.5. INGRESO DE VISITANTES

2.5.1 Los porteros están obligados a anunciar previamente a las personas que ingresen al Conjunto para visitar a algún residente. Si ingresan vehículos deben anotar la placa y la hora de entrada y de salida del visitante. Solo se permitirá su ingreso con la autorización del residente.

2.5.2 La autorización de ingreso es igualmente válida para todas las personas visitantes habituales, incluyendo las empleadas del servicio doméstico, los trabajadores temporales y los obreros.

2.5.3 En caso de ausencia, se debe informar a la portería si alguna persona esta autorizada a ingresar al apartamento. Estos visitantes no podrán hacer uso de las zonas comunes.

2.5.4 Los padres o tutores se harán responsables por el ingreso de visitantes autorizados por sus hijos.

2.5.5 Todo visitante que ingrese al Conjunto Torres de Barcelona se debe acoger al Manual de Convivencia y al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial.

- 2.5.6 En cualquier circunstancia, el residente que autorice el ingreso de un visitante se hace responsable del comportamiento de éste durante todo el tiempo de su estadía en el Conjunto. Los daños causados en las zonas comunes o privadas, por los visitantes, ya sean personas mayores o menores de edad, serán pagados por el residente que autorizó su ingreso al Conjunto.
- 2.5.7 Los trabajadores temporales dejarán un documento en la portería cada vez que ingresen al Conjunto. Este documento les será devuelto al salir de la copropiedad. Los porteros llevarán registro escrito del ingreso y salida de este personal. Todos los trabajadores, sin excepción, serán requisados a la salida.

2.6. SEGURIDAD

- 2.6.1 Las personas no residentes deberán ser anunciadas sin excepción, para que se permita su ingreso, el portero constatará que quien conceda la autorización sea alguno de los residentes del inmueble.
- 2.6.2 Si no se cuenta con la autorización previa del copropietario, arrendatario o la administración, no se permitirá sacar electrodomésticos u otros objetos a personas no residentes.
- 2.6.3 No se dejará ingresar personas a un apartamento desocupado, sin la autorización directa, personal o escrita del propietario.
- 2.6.4 Se sugiere no ingresar al interior del Conjunto en vehículos de servicio público o de particulares que cumplan ese fin, sin embargo, si se requiere el ingreso del vehículo tiene que ser revisado por el portero a la entrada y a la salida. Por ningún motivo estos vehículos pueden quedarse parqueados en el interior del Conjunto.
- 2.6.5 Los residentes deben reportar a la Administración las ausencias prolongadas, con el fin de establecer un control de acceso al apartamento o para que en caso de una emergencia ésta pueda ser atendida oportunamente, además, deben dejar los tacos de las luces apagados y los registros de agua y gas cerrados.
- 2.6.6 En caso de ausencia, se debe informar a la portería si alguna persona esta autorizada a ingresar al apartamento, para aseo, revisión, control o permanencia para registrarlo en la portería.
- 2.6.7 Los propietarios o residentes deben informar en la Administración o en la portería, la presencia de personas extrañas o con actitudes sospechosas.
- 2.6.8 Los porteros no permitirán la salida de los niños menores de edad del Conjunto, cuando no tengan la autorización o no estén acompañados de sus padres o tutores.
- 2.6.9 El ingreso de domicilios solo podrá ser autorizado por un adulto responsable.
- 2.6.10 En caso de domicilios el vigilante debe preguntar si vienen para varios apartamentos con el fin de ser anunciado en cada uno de ellos y solo se permitirá el acceso con la confirmación del residente.
- 2.6.11 Toda comunicación, información o publicidad será entregada en la portería a cada propietario o residente. Por lo anterior, no se permite el ingreso de promotores o vendedores a los apartamentos.
- 2.6.12 Es recomendable que las puertas de acceso a los apartamentos tengan un refuerzo de seguridad como barras, chapas adicionales, etc.
- 2.6.13 Todo vehículo de visitante, para el ingreso al Conjunto, debe ser autorizado previamente por el residente a través de la portería y debe parquear en la zona delimitada para estos.

- 2.6.14 A los empleados de empresas de servicios públicos se les solicitará la identificación de la empresa y debe ser consignada en la portería la hora de ingreso y salida. Estas personas deben ser acompañadas por el personal de vigilancia.
- 2.6.15 En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisita al personal que vaya a salir de la propiedad (técnicos, operarios, obreros).
- 2.6.16 En caso de ingreso de personas del servicio doméstico, estas deben ser anunciadas por escrito por el residente indicando nombre completo e identificación, y cuáles días específicos se le permitirá el ingreso, debiendo entregar esta autorización a la administración con copia a la portería.
- 2.6.17 Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- 2.6.18 El portero podrá requisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retire el servicio doméstico, previa autorización de los residentes del inmueble.
- 2.6.19 Queda prohibido al personal de administración, vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios o residentes mientras no sean autorizados.
- 2.6.20 El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en caso de extrema necesidad. Toda ausencia del servicio debe ser notificada a la administración y aceptada por esta.
- 2.6.21 El personal de vigilancia y servicios generales, no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
- 2.6.22 Para permitir la salida de trasteos, El personal de vigilancia debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la administración y no permitirá el ingreso y la salida de trasteos en horarios diferentes a los establecidos. Bien sea propietario o arrendatario.
- 2.6.23 Cuando se reciban huéspedes por varios días, es necesario informarlo por escrito a la portería dejando su nombre completo, número de identificación y su tiempo de permanencia.
- 2.6.24 El personal de vigilancia y servicios generales, no podrá enseñar apartamentos para la venta o arriendo.
- 2.6.25 Los implementos de seguridad del conjunto serán de uso privativo de la administración.
- 2.6.26 No abrir la puerta a extraños que toquen directamente sin haber sido previamente anunciados, de ocurrir, llame inmediatamente a la portería.
- 2.6.27 El personal de vigilancia y servicios generales, debe dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento.
- 2.6.28 Mantenga disponible el teléfono de la portería.

2.7. MASCOTAS

De acuerdo con el derecho del libre desarrollo de la personalidad, se pueden albergar mascotas en los apartamentos pero se debe tener en cuenta lo siguiente con el fin de evitar sanciones:

- 2.7.1 La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código de Policía Nacional y Departamental. La falta de higiene por excrementos y orines de mascotas, los ladridos, ruidos y daños serán objeto de sanciones por parte del Consejo. En caso de molestias reportadas a la administración se deben entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de Policía pertinentes.

- 2.7.2 La administración tendrá actualizado un censo de las mascotas que pertenezcan a los residentes, los dueños deben informar nombre, raza, color, estatura y peso.
- 2.7.3 El animal doméstico solo puede ser llevado fuera del apartamento por un adulto responsable que sea capaz de controlarlo. La mascota debe estar atada a un collar o cadena y si es necesario, llevar bozal. En caso de alguna agresión o incidente, el propietario del animal deberá encargarse de todos los gastos médicos, clínicos y quirúrgicos que puedan ocasionarse.
- 2.7.4 El dueño o cuidador solamente puede permitir que la mascota orine o haga sus deposiciones en el baño canino. Se prohíbe que las mascotas orinen en corredores, ascensores, entradas de las torres, parqueaderos, construcciones y sobre mobiliario de la unidad, etc.
- 2.7.5 La mascota que se encuentre suelta será llevada al baño canino y tendrá que ser reclamada el mismo día por el dueño contra pago de la respectiva multa.
- 2.7.6 En el baño canino, el dueño o cuidador, deberá recoger los excrementos de la mascota de inmediato. Los excrementos deben ser depositados en bolsa cerrada, únicamente en el baño canino de las mascotas, y no en los demás basureros o ceniceros del Conjunto. De no hacerse se cobrará la multa respectiva.
- 2.7.7 El Consejo de Administración podrá restringir la tenencia de determinadas razas de animales domésticos, de acuerdo con el criterio de saneamiento ambiental, de la Sociedad Protectora de Animales, o quien haga sus veces. No se permiten perros de razas peligrosas en la unidad como Pitbull, Rottweiler o Doberman.
- 2.7.8 Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida pongan en peligro la integridad de los residentes o visitantes.
- 2.7.9 Los animales o mascotas que habitan la unidad deben estar sanos y sus propietarios los deben mantener vacunados y con su respectivo carné.
- 2.7.10 Está prohibida la circulación de mascotas por las zonas húmedas y canchas.
- 2.7.11 Se prohíbe dejar las mascotas fuera del apartamento amarradas a puertas, ventanas u otros.
- 2.7.12 No se deben dejar las mascotas solas en los apartamentos, ya que pueden generar ruidos incómodos y accidentes. El dueño del perro que se vea obligado a dejarlo solo en el apartamento deberá tomar las medidas necesarias para evitar que perturbe a los vecinos.
- 2.7.13 Se permite el ingreso al Conjunto de mascotas pertenecientes a visitantes, bajo la responsabilidad del residente anfitrión y deberá someterse a las normas que respecto a mascotas rijan en la unidad. Su incumplimiento, y posterior sanción recaerán sobre el residente anfitrión.
- 2.7.14 En caso de poseer perros considerados por la ley como potencialmente peligrosos, el residente está obligado a dejar copia de la póliza de responsabilidad en la administración y actualizarla en cada vigencia, y puede de ser sancionado ante el incumplimiento.

2.8. BASURAS

2.8.1. Obligaciones

2.8.1.1 Realizar una correcta separación de residuos, con el ánimo de crear una cultura de reciclaje.

Clasificar los artículos u objetos desechables, como vidrios, cartones y periódicos, entre otros y ponerlos al lado del apartamento. Este reciclaje se debe de sacar de 7am a 9am para que sea recogido por el personal de aseo de la unidad.

Almacenar las basuras en bolsas plásticas debidamente selladas y con un tamaño adecuado, para no causar daños en el conducto del shut El horario para botar la basura por el shut es de 8am hasta las 9pm.

2.8.1.2 Recoger o limpiar el reguero que se hace al llevar la basura al shut.

2.8.1.3 Si se tienen residuos de pintura o ácidos, estos deben ser rotulados y entregados a la Administración para que los entregue a la entidad prestadora de servicios de aseo.

2.8.1.4 Tener en cuenta las campañas y recomendaciones de Interaseo, Empresas Varias y Ministerio del Medio ambiente.

2.8.1.5 Cuando se encuentre en las zonas comunes, depositar las basuras en los basureros, con el fin de mantener limpio el Conjunto.

2.8.2 Prohibiciones

2.8.2.1 Acumular basuras, escombros o desperdicios en los apartamentos.

2.8.2.2 Depositar por el shut materiales peligrosos, inflamables, o materiales encendidos como cigarrillos, brasas u otros que pueden generar incendios.

2.8.2.3 Dejar los escombros provenientes de reformas locativas en los parqueaderos, en las zonas comunes o depositar los mismos por el shut.

2.8.2.4 Arrojar colillas de cigarrillo, telas, materiales duros o insalubres, arena, tierra y en general cualquier objeto o basura a los bienes de los demás residentes o a los bienes comunes.

2.8.2.5 Sacudir alfombras o cualquier tipo de accesorios en los balcones o ventanas.

2.8.2.6 Arrojar objetos por el shut que puedan ocasionar su obstrucción.

2.8.2.7 Arrojar desechos de comida y demás basuras por las ventanas a las zonas comunes. De no hacerse se cobrará la multa respectiva.

2.9. TECHOS, ANTENAS DE TELEVISIÓN Y OTROS

2.9.1.1 Está prohibido el ingreso de cualquier propietario o residente a la planta de techos, sin la autorización de la Administración.

2.9.1.2 Está prohibido la instalación de antenas de radio o televisión.

2.9.1.3 El ingreso a los techos del Conjunto por parte del personal de empresas que presten servicios a los residentes debe contar con el permiso de la Administración. Si se ocasiona algún daño (goteras, entre otros), el propietario debe asumir el costo de la reparación, o en su defecto, el beneficiario de la antena.

2.9.1.4 El propietario del último piso de cada torre, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

2.10. VEHÍCULOS (AUTOMÓVILES, MOTOS, BICICLETAS Y OTROS)

2.10.1.1 La administración elaborará un inventario de vehículos del Conjunto que pertenezcan a los residentes, los dueños deben informar modelo, placa, marca, nombre del propietario y cuando se cambie de vehículo se debe informar para su respectivo registro.

2.10.1.2 Ningún vehículo (automotor, moto, bicicleta u otro) podrá transitar a más de 10 km/h, dentro del área de circulación vehicular y además deberá encender las luces mientras circule dentro de los parqueaderos.

- 2.10.1.3 Por norma de seguridad todo vehículo debe ser parqueado en reversa, para agilizar la salida o el ingreso de otros vehículos al Conjunto.
- 2.10.1.4 Después de estacionar el vehículo debe dejarse con las ventanas y puertas bien cerradas. El Conjunto no se hace responsable por la pérdida de objetos de valor de visitantes o residentes.
- 2.10.1.5 Los vehículos se deben estacionar dentro de la línea de demarcación de cada parqueadero, de tal modo que no se obstaculice la circulación de los demás vehículos.
- 2.10.1.6 Una vez estacione el vehículo no se pueden utilizar equipos de sonido a alto volumen.
- 2.10.1.7 Está prohibido el lavado de vehículos dentro del Conjunto.
- 2.10.1.8 Todo residente será responsable por los daños que sus hijos o visitantes autorizados causen a otro vehículo. Las diferencias que surjan al respecto serán resueltas por la autoridad competente.
- 2.10.1.9 Queda prohibido la conducción de vehículos por parte de menores de edad dentro de los parqueaderos y zonas de circulación del Conjunto a menos que acredite permiso o pase de conducción.
- 2.10.1.10 Queda totalmente prohibida la enseñanza de conducción dentro del Conjunto.
- 2.10.1.11 Conforme a las normas de tránsito, para conducir vehículos dentro del Conjunto se debe tener licencia de conducción.
- 2.10.1.12 No se permitirán reparaciones mecánicas, de latonería y pintura a vehículos dentro del Conjunto.
- 2.10.1.13 Queda prohibido el parqueo de buses, camiones o volquetas y en general de vehículos de más de dos toneladas en los parqueaderos y zonas aledañas al Conjunto, salvo en casos plenamente justificados, como trasteos, carros de reparto o similares, o buses y busetas escolares mientras esperan los estudiantes.
- 2.10.1.14 Todo dueño de vehículo, sea residente o invitado, que cause daños locativos en los pisos, muros y columnas de las zonas comunes, o en los parqueaderos privados, por choques, escape de cualquier tipo de líquido (gasolina, aceites, líquido de frenos, entre otros) deberá pagar a la administración el valor de la reparación del mismo.
- 2.10.1.15 En caso de evacuación por emergencia está prohibido el uso de vehículos, ya que su movilización entorpece las labores de emergencia y rescate.
- 2.10.1.16 No se permitirá el ingreso al interior del Conjunto de vehículos de servicio público o de particulares que cumplan ese fin, excepto en casos de fuerza mayor, tales como personas enfermas o edad avanzada, incapacidad física manifiesta, niños en brazos, lluvia y mercados.
- 2.10.1.17 Los vehículos de los visitantes de otras ciudades que permanezcan por varios días en el Conjunto deberán contar con un permiso escrito de la administración. El uso del parqueadero se cuenta desde el primer día de la visita, hasta un tiempo máximo de ocho (8) días. Luego de este plazo, deberá pagar un arriendo que será fijado por el Consejo de Administración.
- 2.10.1.18 Los daños causados a otro vehículo dentro del Conjunto, por el propietario de un vehículo, o quien lo conduzca, serán establecidos exclusivamente por las autoridades competentes.
- 2.10.1.19 Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de gasolina, químicos irritantes o inflamables y corrosivos que puedan causar daño a las instalaciones y objetos del Conjunto y a la salud de las personas. Todo dueño de vehículo al ser avisado de que su automotor está botando gasolina deberá retirarlo del Conjunto inmediatamente hasta ser

reparado y su propietario se hará responsable de los daños que este hecho puede causar.

2.10.1.20 La circulación de cualquier vehículo con motor dentro del Conjunto residencial solo está permitida para el ingreso y salida de las zonas de parqueo.

2.11. PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES

2.11.1 Cada residente debe estacionar su vehículo automotor solamente en su parqueadero privado. No podrá hacerlo en zonas comunes (zonas de circulación, parqueaderos de visitantes, entre otras). Aquellos que parqueen por más de 3 horas la administración deberá sancionar según el porcentaje estipulado y aquellas personas que posean más de un carro y que no tengan los respectivos parqueaderos escriturados, deberán comprar o arrendar.

2.11.2 Cada residente debe estacionar su moto, bicicleta o similar, solamente en su parqueadero privado. No podrá hacerlo en zonas comunes (área común entre dos parqueaderos privados, zonas de circulación, parqueaderos de visitantes, entre otras). El uso de esta zona de circulación acarrea multa porque debe estar libre.

2.11.3 Los parqueaderos son exclusivamente de uso vehicular. No podrán ser usados para almacenar objetos que obstaculicen o impidan el buen uso de los mismos y/o generen contaminación visual. Tampoco podrán ser utilizados como zonas de almacenamiento.

2.11.4 Queda expresamente prohibido cerrar o cercar los parqueaderos en cualquier forma.

2.11.5 Quienes arriendan el parqueadero privado deberán reportar este hecho a la administración, identificando el vehículo, las placas, el nombre, teléfono y apartamento del arrendatario. Los parqueaderos solamente podrán alquilarse a propietarios o residentes del Conjunto.

2.11.6 En las zonas de parqueo y circulación vehicular no se permiten juegos, ni prácticas deportivas. Los padres de familia serán responsables por cualquier daño causado a los vehículos o instalaciones o por accidentes en que se vean involucrados sus hijos por el incumplimiento de esta norma.

2.11.7 Los muros de los parqueaderos no pueden ser cambiados en su forma o color.

2.11.8 Los parqueaderos privados podrán ser cedidos por parte del propietario o arrendatario a un visitante, sino hay disponibilidad en el de visitantes.

2.12. CONTAMINACIÓN VISUAL Y AUDITIVA

2.12.1 Se prohíbe instalar afiches o avisos en las ventanas y vidrieras, excepto cuando el apartamento se esté promocionando para su renta o alquiler.

2.12.2 Con el fin de mantener la estética del Conjunto, está prohibido colgar ropa, zapatos, cobijas, manteles u otros en las ventanas, balcones o zonas comunes. De no hacerse se cobrará la multa respectiva.

2.12.3 Está prohibido producir en los bienes privados o comunes, ruido o bullicio o conectar a alto volumen equipos de sonido, televisores u otro tipo de equipo eléctrico, y en general, realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios o que afecten la salud pública.

2.12.4 Las personas que llegan a altas horas de la noche, deberán respetar a los residentes que descansan evitando los ruidos que perturben su tranquilidad, comodidad y salud.

- 2.12.5 Se permite realizar fiestas dentro de los apartamentos hasta las 12 de la noche siempre y cuando no se escuche al exterior del apartamento y se cumpla con las normas contempladas en el Código de Policía.
- 2.12.6 Queda permitido el ingreso de la Policía en caso de quejas y comportamientos que atenten contra la tranquilidad, la moral, la integridad y la vida de los habitantes de Torres de Barcelona.
- 2.12.7 Se debe respetar a los residentes de los pisos inferiores y demás vecinos, evitando ruidos fuertes en el piso de los apartamentos, como correr, taconear, saltar, bailar, golpear con objetos pesados, entre otros.
- 2.12.8 Moderar el volumen de la voz para conversar, tanto en el interior de los apartamentos, como en los pasillos, andenes, ascensores y demás zonas comunes.
- 2.12.9 El horario para realizar trabajos de reparación en los interiores de los apartamentos, que generen ruido y/o que impliquen taladrar o martillar es de lunes a viernes de 9:00 a.m. a 4:00 p.m. sábados de 9:00 a.m. a 4:00 p.m. domingos y festivos está prohibido.

2.13. CUARTOS ÚTILES

- 2.13.1 Queda expresamente prohibido usarlos para instalar en ellos ventas o negocios.
- 2.13.2 Los cuartos útiles serán destinados exclusivamente para el almacenamiento de enseres.

2.14. OBRAS EN LOS APARTAMENTOS

- 2.14.1 Toda persona que vaya a realizar obras civiles o remodelaciones dentro de su apartamento deberá notificar por escrito a la administración con 3 días hábiles de anterioridad para su visto bueno.
- 2.14.2 Esta prohibido utilizar las zonas comunes para mezclar o arrumar materiales y efectuar trabajos.
- 2.14.3 Los escombros deberán ser debidamente empacados en costales de fibra con el fin de no dañar los pisos, paredes, escaleras y ascensores. Esta prohibido arrojar escombros por el shut.
- 2.14.4 El residente responderá por el aseo del área por la cual sean desplazados los escombros.
- 2.14.5 El residente no deberá bajar los escombros por el ascensor sin la protección adecuada.
- 2.14.6 El residente debe pagar por el acarreo de los escombros ya que el camión de la basura no los recoge.
- 2.14.7 Solo se podrán realizar obras en los apartamentos en horarios de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m., respetando la hora de almuerzo y el descanso.

CAPÍTULO 3. SOBRE ZONAS COMUNES

Los bienes comunes de Torres de Barcelona (zonas verdes, árboles, parque infantil, piscinas, sauna, turco, bancas, ascensores, vidrios, placa polideportiva, gimnasio, salón social, lámparas, entre otros) son patrimonio del Conjunto y por lo tanto deberán ser tratados con cuidado. Los daños ocasionados por el maltrato o por mal uso, deberán ser pagados en un 100% por los responsables o por sus padres, según el caso. Si es causado por un visitante, será cancelado por el residente que autorizó su ingreso.

Cada zona o elemento está constituido con ciertas especificaciones que cumplen funciones determinadas. No se permite el uso para actividades diferentes. La ornamentación de las zonas comunes y puntos fijos estará a cargo de la administración.

Todos los residentes deben velar y exigir por la buena presentación y aseo de las zonas comunes y jardines, así como de las escaleras ascensores y hall.

3.1. ASCENSORES

- 3.1.1 Los padres de familia deben instruir a sus hijos, sobre el buen uso de los ascensores y escaleras con el fin de evitar accidentes en ellos.
- 3.1.2 Utilizar solo el botón del piso requerido.
- 3.1.3 Está prohibido jugar dentro de los ascensores.
- 3.1.4 No exceder el peso recomendado.
- 3.1.5 No retenerlo innecesariamente para permitir que los demás lo usen oportuna y libremente.
- 3.1.6 Dentro del ascensor no se permite fumar, consumir alimentos o bebidas.
- 3.1.7 Las puertas no se pueden golpear o forzar.
- 3.1.8 Luego de utilizar la zona húmeda, se debe estar completamente seco para utilizar el ascensor.
- 3.1.9 No oprimir los botones de manera brusca.
- 3.1.10 No tirar o dejar basuras dentro del ascensor.
- 3.1.11 Cuidar las luces de los ascensores y reportar oportunamente cualquier daño a la portería.
- 3.1.12 Está prohibido rayar o escribir en las paredes, espejos, pisos y puertas de los ascensores.

3.2. SALÓN SOCIAL

- 3.2.1 El salón social es de uso exclusivo para los residentes del Conjunto o quien tenga el derecho de uso.
- 3.2.2 Quienes alquilen el salón social tienen que estar a paz y salvo con el pago de la cuota de administración.
- 3.2.3 El valor del alquiler del salón social es de 10% del SMMLV y deberá ser consignado 15 días antes de la fecha del evento.
- 3.2.4 La persona que alquile el salón deberá estar presente en el evento.
- 3.2.5 El valor del alquiler será fijado por el Consejo de Administración y se destinará para la dotación y mantenimiento de zonas comunes.
- 3.2.6 El residente que alquile debe entregar un depósito equivalente a un 20% de un salario mínimo legal mensual vigente (smmlv), dicho dinero será reembolsado una vez finalice el evento y se verifique que no se ocasionó ningún daño.
- 3.2.7 La persona que alquila se hace responsable por el uso que los invitados hagan del salón y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborará al entregar el salón.

- 3.2.8 Si los daños ocasionados al salón, muebles y enseres, sobrepasan el valor del depósito, se tendrá un plazo de ocho (8) días calendario para las reparaciones, a satisfacción de la administración, además se retendrá el depósito hasta que los daños sean reparados.
- 3.2.9 Si se presentan daños de carácter vandálico se dejará constancia en la hoja de vida del residente y se vetará el uso del salón.
- 3.2.10 Los dineros cancelados por concepto de reservación del salón social no serán reembolsados, excepto en casos de fuerza mayor, debidamente comprobados con antelación.
- 3.2.11 Quien alquile el salón social deberá entregarlo aseado en su interior y sus alrededores. En caso contrario deberá cancelar un valor de \$30.000
- 3.2.12 La reserva del salón social se realiza mediante una carta dirigida a la administración, especificando el día, la hora y el motivo de la reunión. Una vez sea aprobada la solicitud, el usuario deberán reconfirmar el alquiler y consignar el dinero en la cuenta correspondiente, con 20 días de anticipación. Se le dará prioridad al orden de peticiones.
- 3.2.13 El tiempo de utilización por cada alquiler es de ocho (8) horas.
- 3.2.14 El horario de utilización, las horas de recepción y entrega del salón, se concertarán previamente con la administración.
- 3.2.15 El horario máximo permitido será hasta las 12 de la noche y solo se permitirá la realización de actividades que no perturben el sueño y la tranquilidad de los residentes. En caso de ser necesario, los vigilantes podrán autorizar el ingreso de la Policía.
- 3.2.16 Se prohíbe alquilar el salón social para eventos que impliquen lucro, excepto los organizados por la administración.
- 3.2.17 El contratante se compromete a utilizar los equipos de sonido y miniteca a un volumen moderado y permitido según el Código de Policía y a no incurrir en actos que vayan contra la moral, tranquilidad y convivencia del Conjunto residencial.
- 3.2.18 El salón se entrega acondicionado con cáncamos para las decoraciones, por lo tanto no se podrá fijar afiches, bombas o decoraciones con pegante, cinta, silicona ni escribir sobre las paredes o techo, de lo contrario la persona que lo alquile correrá con los gastos de resane y pintura y de la totalidad de los daños que se puedan ocasionar.
- 3.2.19 No se permite ingresar al salón social descalzo ni mojado, deberá hacerse con la vestimenta adecuada.
- 3.2.20 El salón social no será alquilado para reuniones que atenten contra la moral y las buenas costumbres de los residentes.
- 3.2.21 Quien alquile el salón social en ningún caso lo podrá subarrendar. Si lo hace se sancionará con un año de suspensión de este servicio.
- 3.2.22 El alquiler del salón no incluye el uso de zonas comunes, como la piscina, el turco, el sauna, el gimnasio y las canchas deportivas, entre otras.
- 3.2.23 El salón social no podrá utilizarse como sala de velación.
- 3.2.24 El salón social permanecerá cerrado si no está en uso.
- 3.2.25 Los eventos comunitarios especiales serán programados por el Consejo de Administración.
- 3.2.26 La Administración y el Consejo de Administración se reservan el derecho de alquilar el salón a quienes hayan incurrido en conductas escandalosas o no hayan cumplido con el presente reglamento.

3.3. ZONA HÚMEDA

- 3.3.1 Los horarios de goce y uso de la zona húmeda serán fijados por la Administración y el Consejo de Administración.
- 3.3.2 El traje de baño debe ser adecuado para la zona húmeda.
- 3.3.3 En la zona húmeda no se permitirá ingresar ni consumir ningún tipo de alimentos, bebidas alcohólicas, ni drogas alucinógenas.
- 3.3.4 No se permite el uso de equipos de sonidos, se exceptúan bajo su propia responsabilidad: walkman, discman, mp3 o iPod con audio personal.
- 3.3.5 No se permite el uso de ningún aparato eléctrico.
- 3.3.6 Los usuarios de la zona húmeda la utilizarán bajo su propia responsabilidad, en el caso de menores de edad bajo la responsabilidad de un adulto. Se deben asumir los costos por cualquier daño ocasionado.
- 3.3.7 Los eventos comunitarios especiales en la zona húmeda serán programados únicamente por la Administración y el Consejo de Administración.
- 3.3.8 Todos los elementos que ingresen a la zona (toallas, calzado, maletines, entre otros), deben ser puestos ordenadamente.
- 3.3.9 No está permitido mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres, entre otras.
- 3.3.10 Se prohíbe el ingreso de recipientes de vidrio.
- 3.3.11 Se prohíbe ingresar en estado de embriaguez.
- 3.3.12 Está prohibido todo comportamiento erótico dentro de estas zonas.
- 3.3.13 Está prohibido el ingreso de mascotas a estos servicios
- 3.3.14 Se prohíbe el ingreso de visitantes.

3.3.1. PISCINAS

- 3.3.1.1 Es obligatorio ducharse antes de ingresar a la piscina.
- 3.3.1.2 Está prohibido ingresar a la piscina si previamente se ha aplicado bronceadores.
- 3.3.1.3 Se exige el uso de gorro, para evitar daños en los filtros de las piscinas.
- 3.3.1.4 No se permitirán juegos ni prácticas deportivas dentro de la piscina o sus alrededores que obstaculicen la utilización de esa zona a otras personas, que atenten contra la integridad física de las mismas o que vayan en contra de la seguridad e higiene de los bienes comunes.
- 3.3.1.5 No se podrá transitar a su alrededor con calzado que pueda contaminarla.
- 3.3.1.6 No se podrá ingresar a la piscina con ropa diferente al traje de baño en lycra y/o pantaloneta impermeable, con el fin de evitar la contaminación del agua.
- 3.3.1.7 Las personas que padezcan heridas o alguna enfermedad infectocontagiosa, especialmente cutánea, deberán abstenerse de hacer uso de la piscina para evitar el contagio a otras personas.
- 3.3.1.8 El uso de la piscina se hace bajo responsabilidad del usuario y en el caso de los menores de edad, de un adulto. Por tanto, el Conjunto no se hace responsable de accidentes, ni de hechos derivados de los actos de las personas.
- 3.3.1.9 Se prohíbe el uso de la piscina en situaciones de lluvia o tormenta eléctrica.
- 3.3.1.10 Se prohíbe el ingreso de visitantes a la piscina.

- 3.3.1.11 Se prohíbe realizar actividades que atenten contra la salud pública.
- 3.3.1.12 Está prohibido el ingreso de niños menores de 10 años sin la presencia de un adulto responsable.
- 3.3.1.13 El personal de oficios varios y vigilancia están obligados a hacer cumplir las normas establecidas.

3.3.2. SAUNA Y TURCO

- 3.3.2.1 Para hacer uso del sauna y turco se debe solicitar el servicio en la portería de 10:00am a 12:00 del medio día y de 6:00pm a 10:00pm
- 3.3.2.2 Quien solicita el servicio se hace responsable de su uso.
- 3.3.2.3 No exceder el tiempo de uso máximo de 1 hora para evitar problemas de salud.
- 3.3.2.4 No es aconsejable el uso de estas zonas para personas menores de 18 años. Es responsabilidad de los padres o tutores permitir el ingreso de menores a estas zonas. En todo caso, está prohibido el ingreso de niños menores de 10 años.
- 3.3.2.5 El último que salga debe dejar todo cerrado y debidamente apagado. e informar al vigilante rondero para que vea que todo queda en orden.
- 3.3.2.6 El horario de utilización de los cuartos de sauna y turco será establecido por el Consejo de Administración, según análisis de costos financieros, ambientales y uso de los mismos.
- 3.3.2.7 Se deberá utilizar ropa adecuada para el uso de estos servicios.
- 3.3.2.8 Toda persona deberá ducharse antes de entrar a los servicios de sauna y turco.
- 3.3.2.9 La utilización del servicio de sauna y turco se hace bajo total responsabilidad individual. El Conjunto residencial no se hace responsable de accidentes, ni de hechos derivados de los actos de las personas.
- 3.3.2.10 Está prohibido el uso de mascarillas, ungüentos y cremas dentro de los cuartos de sauna y turco. La persona que utilice estos productos se le cobrará la multa respectiva.
- 3.3.2.11 Se prohíbe el ingreso de visitantes.

3.4. PARQUE INFANTIL

- 3.1.1 Los niños deberán estar bajo la responsabilidad y cuidado de los padres o sus acudientes.
- 3.1.2 El Conjunto no asume ninguna responsabilidad por los accidentes que puedan ocurrir.
- 3.1.3 Los residentes serán responsables de los niños que hayan invitado a disfrutar el parque infantil.
- 3.1.4 El parque infantil sólo lo podrán utilizar niños hasta los 10 años.
- 3.1.5 Los daños ocasionados por el uso inadecuado de los juegos del parque infantil, serán sufragados por el residente que los tenga bajo su responsabilidad.
- 3.1.6 Los niños mayores de 10 años o adultos que se encuentren haciendo uso del parque infantil serán sancionados con una multa.

3.5. GIMNASIO

- 3.5.1 El uso del gimnasio es exclusivo para residentes del Conjunto o quienes tengan el derecho de uso.
- 3.5.2 Solicitar el servicio en la portería dentro de los horarios establecidos.

- 3.5.3 Quien solicita las llaves se hace responsable de su uso.
- 3.5.4 El solicitante se registrará en una planilla en portería con los datos de número de apartamento, hora de entrega y hora de devolución. Entrega y devolución se verificarán mediante la firma de la planilla.
- 3.5.5 Está prohibido el ingreso de niños menores de 15 años.
- 3.5.6 Al terminar de usar el gimnasio se deberá dejar todo en su sitio e informar al vigilante rondero.
- 3.5.7 El último usuario debe dejar todo cerrado y debidamente apagado.
- 3.5.8 Cada usuario debe cuidar los diferentes equipos.
- 3.5.9 El horario de uso será fijado por la Administración y el Consejo de Administración.
- 3.5.10 No se puede ingresar mojado ni en vestido de baño.
- 3.5.11 Se debe usar indumentaria apropiada para el gimnasio.
- 3.5.12 Siempre se debe utilizar toalla dentro del gimnasio.
- 3.5.13 Se deberá dar uso adecuado a los implementos y descargarlos con suavidad para evitar su deterioro y el de la superficie en el cual se descargan.
- 3.5.14 Los equipos no se podrán utilizar fuera del gimnasio.
- 3.5.15 Los equipos no se podrán alquilar.
- 3.5.16 El tiempo de utilización de los equipos deberá ser máximo de 1 hora, para permitir el uso por parte de otras personas.
- 3.5.17 Los daños causados por el uso indebido de alguno de los equipos de dotación del gimnasio, deberá ser pagado por quien los haya generado.
- 3.5.18 Las lesiones ocasionadas por una práctica incorrecta de ejercicios serán responsabilidad de cada usuario.
- 3.5.19 Se prohíbe el ingreso de mascotas.
- 3.5.20 Se prohíbe el ingreso de visitantes.

3.6. CANCHA SINTÉTICA

- 3.6.1 Todo residente tendrá derecho a usar la cancha sintética gratuitamente, con previa solicitud y registro en portería y en turnos de una hora. En el caso de los menores de 18 años de edad, un adulto residente será el responsable. Cuando los menores estén solos en los apartamentos deben ser autorizados por sus padres vía telefónica y luego firmar la planilla al ingresar al Conjunto. Una vez finalizado el turno deberá entregar la cancha tal como la recibió al personal autorizado.
- 3.6.2 El residente o quien tenga el derecho de uso, se hace responsable por el uso de la cancha, por los daños ocasionados. En caso de que los daños los ocasione un arrendatario y éste incumpla con los gastos de reparación, el copropietario será el responsable.
- 3.6.3 Dentro de la cancha deberán permanecer únicamente las personas que hagan uso de la misma: (jugadores, árbitros).
- 3.6.4 Los jugadores deben contar con vestimenta apropiada para la práctica del fútbol en cancha sintética, el uso del terreno de juego se dará mediante zapatos apropiados para este tipo de canchas.
- 3.6.5 Prohibiciones sobre el uso:
 - Utilizar zapatos de tornillo o bases metálicas en sus suelas.

- Ingresar comidas, chicles y envases de vidrio al terreno de juego.
- Ingresar y consumir bebidas alcohólicas, cigarros o drogas.
- Ingresar en estado etílico o bajo efecto de drogas.
- El ingreso de niños menores de 8 años sin supervisión de un adulto.
- Arrojar desperdicios o basura en las instalaciones de la cancha.
- Lucrarse con el uso de la cancha por parte de sus invitados.
- Utilizar relojes, anillos, pulseras y/o aretes o cualquier elemento metálico decorativo que pueda dañar a sus compañeros o a las instalaciones.
- Empujarse sobre las vallas.
- El uso de las palabras malsonantes
- Cualquier conducta que atente contra el orden y reglamento del Conjunto residencial.
- El uso de la cancha es de uso exclusivo de los residentes.
- Se prohíbe el ingreso de visitantes.

3.7. CANCHA MÚLTIPLE

- 3.7.1 Todo residente tendrá derecho a usar la cancha múltiple gratuitamente, con previo registro en portería. En el caso de los menores de 18 años de edad, un adulto residente será el responsable. Cuando los menores estén solos en los apartamentos deben ser autorizados por sus padres vía telefónica y luego, firmar la planilla al ingresar al Conjunto.
- 3.7.2 La cancha no podrá utilizarse por más de una hora consecutiva, a menos que no se este demandando su uso por otro copropietario.
- 3.7.3 El residente se hace responsable por el uso de la cancha, por los daños ocasionados. En caso de que los daños los ocasione un arrendatario y éste incumpla con los gastos de reparación, el copropietario será el responsable.
- 3.7.4 Dentro de la cancha deberán permanecer únicamente las personas que hagan uso de la misma: (jugadores, árbitros).
- 3.7.5 Los jugadores deben contar con vestimenta apropiada para la práctica del deporte.
- 3.7.6 Prohibiciones sobre el uso:
1. Ingresar comidas, chicles y envases de vidrio al terreno de juego.
 2. Ingresar y consumir bebidas alcohólicas, cigarros ó drogas.
 3. Ingresar en estado etílico ó bajo efecto de drogas.
 4. El ingreso de niños menores de 8 años sin supervisión de un adulto.
 5. Arrojar desperdicios o basura en las instalaciones de la cancha.
 6. Utilizar relojes, anillos, pulseras y/o aretes o cualquier elemento metálico decorativo que pueda dañar a sus compañeros o a las instalaciones.
 7. Empujarse sobre las vallas.
 8. El uso de las palabras malsonantes
 9. Cualquier conducta que atente contra el orden y reglamento del Conjunto residencial.

10. Las irregularidades que se presenten en el cumplimiento de estas normas serán tenidas en cuenta para negar futuros usos.

CAPÍTULO 4. SOBRE LOS SERVICIOS EN EL CONJUNTO

4.1 PORTERÍA

- 4.1.1 Por seguridad, la puerta peatonal y vehicular solo se abrirán en el momento en que la persona o vehículo hayan sido identificados por los vigilantes.
- 4.1.2 Está prohibido el ingreso a la portería de personas ajenas a la administración y las visitas en la portería.
- 4.1.3 Se deberá registrar en portería la hora de ingreso y de salida de todas las personas que presten servicios a domicilio.
- 4.1.4 No se deben dejar objetos de valor, llaves, dinero u otros en la portería. De ser estrictamente necesario, deberán ser dejados en sobre sellado y estarán bajo la responsabilidad de quien los deposite allí.
- 4.1.5 El sistema de citofonía virtual solo será operado por el portero.
- 4.1.6 Las puertas de acceso al Conjunto deberán permanecer cerradas, mientras no estén en servicio.

4.2 VIGILANCIA Y SERVICIOS GENERALES

- 4.2.1 El personal de servicios depende únicamente del administrador de la copropiedad y cumplen funciones específicas para el beneficio colectivo, por lo tanto no pueden atender órdenes de los propietarios o residentes para colaborar en tareas particulares.
- 4.2.2 Al personal de vigilancia y servicios generales no les está permitido:
 - Hacer diligencias de los propietarios o residentes.
 - Recibir o despachar los niños al colegio.
 - Cuidar cualquier tipo de vehículo estacionado dentro o fuera del Conjunto.
 - Recibir dinero de los propietarios o residentes como propinas por servicios personales.
 - Acudir a cualquier copropietario o residente y solicitarle dinero en calidad de préstamo.
 - Atender actividades de venta de apartamentos, tales como mostrarlos a posibles compradores o tener bajo su responsabilidad las llaves.
 - Realizar cualquier tipo de venta dentro del Conjunto.
 - Ingresar a los apartamentos, en servicio o fuera de él, salvo razones urgentes y con permiso del residente.
 - Abrir correspondencia de los copropietarios y residentes.

4.3 CORRESPONDENCIA

- 4.3.1 La correspondencia se entrega al destinatario en la portería, al momento de ingresar al Conjunto.

- 4.3.2 Los paquetes que se dejen en la portería no podrán permanecer por más de 24 horas, de no ser recogidos por el destinatario en este término deberán ser retirados por el propietario.

4.3 CARTELERAS

- 4.3.1 Las carteleras son un medio de comunicación entre los propietarios, residentes, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración. Su misión es velar por el desarrollo del Conjunto y el crecimiento personal de sus habitantes.
- 4.3.2 Está prohibido arrancar o dañar las carteleras, anuncios, circulares y programaciones, pues al hacerlo se está privando a los vecinos del conocimiento de un asunto de interés general.
- 4.3.3 Las carteleras pueden ser usadas por los residentes con previa autorización de la Administración. No está permitido el uso de áreas distintas para la fijación de avisos.

4.4 ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

- 4.4.1 Asistir a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria es un derecho y un deber de cada propietario.
- 4.4.2 En caso de no poder asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias, los propietarios pueden ser representados, mediante poder escrito dirigido al administrador o al presidente de la asamblea. La autorización solo será válida para la reunión que lo motivó y en ningún caso podrá recaer en nombre de los arrendatarios del Conjunto.
- 4.4.3 Ningún copropietario puede representar a más del 5% del total de la copropiedad.
- 4.4.4 Los arrendatarios serán invitados a las asambleas y podrán participar y deliberar pero no votar.

4.5 SOLUCIONES DE CONFLICTOS

4.5.1 Comité de Convivencia

El comité de convivencia es elegido cada año por la Asamblea General, no se considera un órgano de autoridad, sin embargo fue creado por la Ley 675 de 2001. Deberá presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir la controversia y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en actas suscritas por las partes y por los miembros del comité. El Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

Para la solución de los conflictos que se presenten, las partes podrán acudir a:

- 4.5.1.1 Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir por razón de la vida cotidiana en el Conjunto residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia.
- 4.5.1.2 Consejo de Administración: Debe dirimir en primera instancia los conflictos surgidos entre los copropietarios o residentes con el Administrador. Igualmente, dirimir en segunda instancia, los conflictos surgidos entre los copropietarios o residentes, si el Comité de Convivencia no los soluciona.
- 4.5.1.3 Mecanismos alternos de solución de conflictos: Tales como, amigables componedores, conciliadores o árbitros, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, se dará el trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil y en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO 5. SOBRE LAS SANCIONES

5.1 GENERALIDADES

- 5.1.1 El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios o residentes, previstas en la ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia tendrá como efecto la imposición de sanciones, sin perjuicio de las de orden judicial o policiva que sean aplicables.
- 5.1.2 El Consejo de Administración puede decidir las sanciones por incumplimiento de las obligaciones, con observancia del debido proceso y el derecho de defensa consagrado para el caso según las normas.
- 5.1.3 El Consejo de Administración tiene la capacidad de imponer multas en dinero a favor de la copropiedad a cargo de un propietario u ocupante, en los casos de violaciones a las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Manual. Las sanciones serán notificadas por escrito y se recaudarán con la cuenta de cobro de la administración.
- 5.1.4 De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del Código Civil, toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnizar el daño, sino del hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado, por lo tanto, los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble. A los padres que permitan que sus hijos perturben a los residentes, se les trasladara lo contemplado en el Código Nacional de Policía.
- 5.1.5 Los residentes y los propietarios, en segunda opción, son responsables solidarios por los daños, infracciones reglamentarias y perjuicios, ocasionados, por parte de sus familiares, ocupantes, dependientes o visitantes, tanto transitorios como permanentes.
- 5.1.6 El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. El administrador responderá ante el Consejo de Administración por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione 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.
- 5.1.7 En los casos de intervención de la Policía Nacional cuando se presente una falta al manual de convivencia interno y que dicha situación no pueda ser controlada por el personal de vigilancia o las autoridades del conjunto, se entiende que de acuerdo con la ley 1801 de 2016, los infractores tendrán las multas que contempla el Código Nacional de Policía y de acuerdo con el reglamento interno también será generadas las sanciones a los mismos.

5.2 PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIÓN

Antes de aplicar cualquier sanción, se debe desarrollar el siguiente proceso:

- 5.2.1 Carta personalizada de la administración con indicación de la infracción, perjuicios que causa dicha infracción a los demás propietarios o residentes y posible sanción.

Nota: (El Consejo de Administración definirá, según la gravedad de la infracción, si en el caso de ser primera infracción, se admite solamente llamado de atención ó si se debe continuar con el proceso para imponer sanción).

- 5.2.2 Pasa el asunto a manos del Comité de Convivencia, quien a través de la administración, convocará a una audiencia a los infractores para buscar fórmulas de arreglos orientadas a dirimir las controversias. Las consideraciones del Comité deben quedar consignadas en acta suscrita por las partes.

- 5.2.3 Agotadas las dos instancias anteriores, el Consejo de Administración y la administración formularán por escrito el pliego de cargos o requerimiento escrito, con indicación de hecho, la gravedad de la infracción, el daño causado, la reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, de igual manera indicará el plazo para la respuesta.
- 5.2.4 El Consejo de administración y la administración en plazo similar, evaluarán la respuesta junto con las pruebas teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se evaluará sanción de acuerdo con la gravedad, el daño causado y la reincidencia. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta en primera instancia por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante los cinco días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de notificación. El Consejo de Administración tendrá cinco días hábiles para resolver el recurso y notificarlo por escrito.
- 5.2.5 Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados y en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por la administración quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.
- 5.2.6 Trámite judicial o policivo de ser necesario.

Nota: Se exceptúa de este procedimiento la sanción por inasistencia a las asambleas ordinarias y extraordinarias, que causa multa inmediata (ver punto 5.3.5)

5.3 CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- 5.3.1 Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del Conjunto.
- 5.3.2 Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición y que, en todo caso, sumadas no podrán exceder diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- 5.3.3 Restricción en la prestación de servicios comunes no esenciales, tales como el salón social, la piscina, el turco, el sauna y otras zonas de recreación y deporte.

Nota 1. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

Nota 2. Bienes comunes esenciales: Son los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, es decir: el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura de las torres y del edificio de parqueaderos, la vía interna, las zonas de circulación indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas, los techos, las escaleras que atraviesan verticalmente las edificaciones, los buitrones y vacíos para las instalaciones eléctricas, de gas, de desagües y

ventilación, los vacíos para los ascensores, los espacios para la ubicación de los tanques de agua y los cuartos de basuras; los demás bienes comunes se presumen no esenciales.

- 5.3.4 La Ley 746 de julio 19 de 2002, reglamenta la tenencia y manejo de mascotas y establece la prohibición de que los perros, de cualquier raza, transiten sueltos por las zonas comunes y las zonas públicas, igualmente se establece la obligación de recoger los excrementos y se sanciona así: "Artículo 108-D. "Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos, Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal. Parágrafo. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuncia, se impondrá arresto inconvertible de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva".
- 5.3.5 Cuando no se delega la representación a las asambleas ordinarias y extraordinarias, la inasistencia de los propietarios o sus representantes, dará lugar a la sanción pecuniaria del 50% de la cuota de administración, la cual deberá ser cancelada a más tardar dentro de los (10) 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 aún por vía ejecutiva.
- 5.3.6 Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables a través de estas vías y contempladas en el Código Nacional de Policía.

5.4 IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

La persona sancionada podrá impugnar, ante los jueces, las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá interponerse dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación de la sanción. Será aplicable para efectos de lo mencionado, el procedimiento consagrado en el Código de Comercio y en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

5.5 CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PECUNIARIAS

En el evento de retardo en el pago de obligaciones en dinero como las relativas a la cuota de administración, cuotas para el fondo de reserva, cuotas extras, multas, entre otras, las sanciones serán las siguientes:

- 5.5.1 El retardo en el pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en lugares del conjunto donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los propietarios. Cuando exista mora en el pago de las cuotas la lista de los propietarios morosos se deberá incluir en la convocatoria y en las actas de las asambleas.

- 5.5.2 En el evento de retardo en el pago de obligaciones como las relativas a cuotas para el fondo de reserva, cuotas extras, multas, entre otras, causará los intereses del numeral anterior 5.5.1.
- 5.5.3 La mora en el pago de las expensas comunes dará lugar a la suspensión de servicios comunes no esenciales a criterio del Consejo de Administración.
- 5.5.4 Proceso ejecutivo cuando el retardo en el pago se mantenga por más de tres meses, sin perjuicio de la causación de los intereses moratorios. Serán por cuenta del moroso, los gastos extrajudiciales y judiciales que ocasionaren la cobranza y los honorarios de abogado.
- 5.5.5 Los pagos se aplicarán en su orden a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos: Costas y gastos de cobranza, intereses de mora, sanciones o multas, cuotas extraordinarias, cuotas ordinarias.

CAPÍTULO 6. AUTORIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN, VIGILANTES Y EMPLEADOS

Se reconoce la autoridad del Administrador, de los porteros o vigilantes y del personal de oficios varios del Conjunto, para hacer cumplir las normas del presente Manual.

CAPÍTULO 7. DISPOSICIONES FINALES

- 7.1 TRANSITORIO: Durante los quince primeros días de entrada en vigencia del Manual las sanciones serán pedagógicas, posteriormente se aplicará el procedimiento sancionatorio estipulado.
- 7.2 En cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá modificar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.
- 7.3 El presente reglamento fue aprobado en Itagüí, el día 27 de noviembre de 2010 y es vigente a partir de la entrega a los propietarios y arrendatarios.**
 - 7.3.1 Última modificación 24 de marzo de 2018 modificación del artículo 2.12.9, autorizado por la asamblea general de copropietarios.