



CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR II PROPIEDAD HORIZONTAL MANUAL DE CONVIVENCIA

1. OBJETIVO GENERAL

De acuerdo a los parametros establecidos por la ley 675 de 2001, a continuacion se presentan las normas internas de convivencia del **CONJUNTO GERONA DEL PROVENIR 2 P.H.**, manual que permite establecer parámetros de comportamiento de los residentes y sus invitados, dentro de un marco de respeto y tolerancia que permita una armónica convivencia en comunidad al interior del Conjunto.

El respeto a los espacios privados y comunales deben ser regulados por los principios basicos de convivencia en comunidad, el respeto a los demas prima sobre cualquier interes individual. Conocer los limites para evitar incomodar, molestar y vulnerar los derechos de los demas, hace que la convivencia en propiedad horizontal sea buena para todas las partes.

2. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- **Generar una herramienta útil para que la Administracion, Consejo de Administración, Comité de Convivencia y Asamblea General de Copropietarios, que permita establecer normas claras y razonables para una buena convivencia en comunidad.**
- **Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios, tenedores a cualquier titulo de unidades de dominio privado que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales y culturales.**
- **Garantizar que el manejo de los dineros obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del Conjunto, este acorde con las normas vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente manual. Sin**



salirse del presupuesto y cambiar su destinación inicial, sin previa autorización de la Asamblea General.

- Poseer un conjunto de directrices que permita exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento a las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO GERONA DEL PORVENIR 2 P.H., en el presente estatuto y las normas que en adelante se establezcan legalmente.
- Tener un documento soporte que facilite la intervención del Gobierno, la empresa privada y oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que representen progreso, bienestar espiritual y material de la comunidad.

3. PRINCIPIOS BASICOS SOBRE CONVIVENCIA

Son aquellos fundamentos o razones fundamentales sobre las cuales se procede reflexionando y razonando en cualquier materia, asunto ó circunstancia, pero también pueden entenderse como la forma de concebirlos, con el empleo de ciertos métodos aceptados y reconocidos universalmente. Los que regirán el Manual de Convivencia, se resumen a continuación:

a. **Igualdad:** Situación en que los individuos tienen los mismos derechos y opciones, no teóricamente, sino de hecho, en que no se tiene en cuenta las diferencias sociales, regionales, económicas, culturales, religiosas o políticas. En Esencia, reconoce a todos los ciudadanos, su capacidad para hacer valer los mismos derechos.

b. **Comunicación:** Base de prevención y resolución de conflictos, incluye lo que decimos cuando hablamos con los demás, los mensajes que emitimos, el tono de voz, expresiones faciales y el lenguaje de nuestro cuerpo. También supone escuchar, hacer preguntas y tratar de entender como lucen las cosas desde el punto de vista de la otra persona. Una parte importante de la comunicación es entender que cada uno tiene una visión diferente de las cosas. Comunicar significa informar y recibir información, persuadir y dejarse influir, motivar y ser motivado, interpretar y ser interpretado, educar y ser educado.

c. **Tolerancia:** Es el respeto o consideración hacia opiniones o prácticas de los demás, aunque sean diferentes a las nuestras; es la expresión más clara del respeto por los otros y como tal un valor fundamental para la



convivencia pacífica entre las personas. Cuando se presenten los conflictos, es mejor dialogar con sus oponentes y buscar puntos de acuerdo, compromiso y conciliación.

d. Libertad: Es la posibilidad que tenemos de decidir por nosotros mismos; es actuar en las diferentes situaciones que se nos presentan en la vida. Quien es libre, escoge entre determinadas opciones, las que le parecen mejores o más convenientes para su propio bienestar y el de los demás o de la sociedad en general.

e. Solidaridad: Es un valor de trascendencia, pues gracias a ella se ha logrado sobrevivir y salir adelante luego de las dificultades. Cuando la ponemos en práctica nos hace inmensamente fuertes y podemos asumir sin temor más grandes desafíos, al tiempo que resistimos con firmeza los embates de la adversidad.

f. Paz: Es el resultado de la sana convivencia entre los seres humanos. Para hacerla posible, es necesario un ordenamiento social y justo, en el que todos los ciudadanos tengan las mismas oportunidades de desarrollarse como personas y le sean respetados sus derechos. La paz no es ausencia de conflictos, sino la capacidad de manejarlos y superarlos por medio de métodos no violentos como el diálogo, la negociación y la concertación.

g. Respeto: Es la base fundamental para la convivencia civilizada y pacífica entre los miembros de una sociedad. El respeto abarca todas las esferas de la vida, empezando por el que nos debemos a nosotros mismos, a nuestros semejantes, al medio ambiente, a las leyes y a las normas sociales. En la medida que el bien general prime sobre el particular, se construye la plataforma, donde se asentará el respeto mutuo.

h. Responsabilidad: Es la conciencia acerca de las consecuencias que tiene todo lo que hacemos o dejamos de hacer, sobre nosotros mismos o los demás. La responsabilidad garantiza el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas.

i. Justicia: Consiste en conocer, respetar y hacer valer los derechos de las personas. Ser justos implica reconocer, aplaudir y fomentar las buenas acciones, condenar aquellos comportamientos que hacen daño a los individuos o la sociedad y velar porque los responsables sean debidamente castigados por las autoridades correspondientes.



4. NATURALEZA Y DOMICILIO

Nombre Del Conjunto: CONJUNTO GERONA DEL PORVENIR 2 P. H.
RUT: 900.809.348-6
Dirección: CARRERA 93B No. 34-15 Sur – Barrio Galán
Teléfono: 6637966
Estructura: 4 TORRES DE 14 PISOS – SALON COMUNAL – GIMNASIO – PISCINA – ZONA DE JUEGOS Y PARQUEADEROS COMUNALES.

Entes de Dirección del Conjunto:

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

CONSEJO DE ADMINISTRACION

ADMINISTRACION

COMITÉ DE CONVIVENCIA



5. RECURSOS Y PATRIMONIOS

ARTICULO 1. EI CONJUNTO GERONA DEL PORVENIR 2 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.

ARTICULO 2. Los recursos del CONJUNTO GERONA DEL PORVENIR 2 P.H., provendrán de las cuotas de aporte ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el Conjunto en la cuantía que determine la Asamblea General, en proporción al coeficiente de copropiedad, de los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones, asignaciones, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

ARTICULO 3. EI CONJUNTO GERONA DEL PORVENIR 2 P.H, tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlas, 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 previa autorización y ap.

ARTICULO 4. Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y presentación de la Unidad Residencial lo anterior, con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone.

ARTICULO 5. El patrimonio del CONJUNTO GERONA DEL PORVENIR 2 P.H., lo constituye los bienes de propiedad común que son los necesarios para la existencia, seguridad, conservación y presentación del mismo y que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

6. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

- a) Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.**
- b) Enajenar, gravar dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.**



- c) Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
- d) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.
- e) Solicitar a los organismos de la administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
- f) Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual Convivencia.
- g) Solicitar a la administración la debida información contable, junto con el informe del Revisor Fiscal, en forma anual o cuando un propietario tenga dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración.
- h) Ser escuchado por el Administrador en cualquier momento y/o por el Consejo de Administración con cita previa.
- i) Hacer uso de los bienes comunes: parqueadero de visitantes, sede comunal cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.

7. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS EN RELACIÓN CON LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO, DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo.1: Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Artículo 2: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los copropietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

Artículo 3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando:



- a) Las personas que habiten no presente una situación de hacinamiento que genere problemas de salubridad entre la comunidad.
- b) Que las personas que habitan o visitan la vivienda no tengan mala conducta que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.
- c) Que no destruyan, deterioren o den mal uso a las zonas comunes.
- d) Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción. Los propietarios están obligados a garantizar y velar que sus arrendatarios cumplan a cabalidad con los derechos, las obligaciones y prohibiciones del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto así como del Manual de Convivencia, en el caso de presentarse una situación de incumplimiento reiterativo que demuestren la falta de compromiso para garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los propietarios, tenedores y usuarios de los inmuebles que integran el Conjunto y asegurar la función social de la propiedad, el Consejo de Administración podrá solicitar la cancelación del contrato de arrendamiento al propietario. Por lo anterior, es responsabilidad de los propietarios incluir dentro de sus cláusulas de arrendamiento este artículo con el fin de darle trámite contractual o legal a dicha petición, la cual cuenta con un plazo de máximo 2 meses para ejecutarse sin que el Conjunto deba responder por los daños o perjuicios que pudieran derivarse del incumplimiento de estas normas.
- e) Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos, la culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”
- f) Los residentes se harán responsables por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por



escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

g) La Administración le hará entrega a cada propietario de forma digital un manual de convivencia, el Reglamento de la Propiedad y los debidos formatos requeridos para la actualización de datos y trámites dejando constancia escrita del recibo del mismo. Cada propietario será responsable de entregarle una copia de su ejemplar a los arrendatarios, moradores o tenedores a cualquier título de su unidad de dominio privado, lo mismo que por difundir su contenido entre su familia y dependientes. La administración deberá mantener una copia de este reglamento en la Oficina de Administración para su consulta por cualquier propietario, residente, o visitante, en cualquier momento.

h) No obstruir las puertas, pasillos y escaleras con cualquier clase material, de manera que se afecte el libre tránsito, el buen aspecto y la seguridad del edificio.

i) No colocar afiches, avisos, placas, anuncios luminosos en las fachadas, balcones, ventanas y demás partes exteriores del edificio, que produzcan contaminación visual. se exceptúan los adornos en épocas navideñas.

j) No producir ruidos, sonidos, gritos o promover disturbios en áreas privadas o comunes que alteren la normal y necesaria tranquilidad que exige la convivencia ciudadana.

k) No colocar y sacudir por las ventanas ropas, alfombras o mantas de cualquier tipo, que afecten el buen aspecto del edificio, lo mismo que lavar y secar tapetes o cualquier otro elemento en la zonas, verdes y/o comunes que incomoden a los vecinos.

l) No arrojar por las ventanas basuras o desperdicios que caigan en otros apartamentos, zonas verdes y/o zonas comunes, vías públicas, así como depositar en cualquier sitio, residuos alimentos, destinados a los animales de la calle.

m) No depositar las basuras en escaleras, puertas de cada apartamentos o edificio, zona verdes, parqueaderos o cualquier zona común no definida para tal efecto, que incomoden a los residentes y visitantes.



- n) **No realizar cualquier modificación o arreglo a las fachadas de los edificios, sin previa autorización de la Administración**
- ñ) **Realizar arreglos o reparaciones locativas en horario diferente al establecido por la Administración: de lunes a viernes de 7 am a 5 pm y los sábados, de 8 a.m. a 12 m. El horario anterior no incluye domingos ni festivos.**
- o) **Instalar ductos externos a la fachada, correspondientes a cualquier tipo de desfogue, sin autorización previa de la administración.**
- p) **No consumir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en áreas comunes y espacio público, comprendido en la unidad residencial.**
- q) **No expender o almacenar sustancias alucinógenas.**
- r) **No comportarse en público o privado de manera que se vulneren los principios de la ética, la moral, la decencia y los buenos modales.**
- s) **No depositar cualquier tipo de escombros en los contenedores.**
- t) **No colocar los escombros en los andenes, zonas comunes y verdes o parqueaderos.**
- u) **No colocar en las canecas de las zonas comunes, bolsas con residuos sólidos, que deben ser depositados en el cuarto de basuras destinado para tal fin.**

8. LA PORTERIA Y LOS ACCESOS AL CONJUNTO:

Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos al Conjunto como lugares de reuniones, visitas y tertulias. Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos del Conjunto como zonas de juego o de recreación. El teléfono de la portería no es un teléfono público y por tal motivo, no debe ser utilizado por personas diferentes al portero, y mucho menos para hacer visitas; su uso debe limitarse a llamadas urgentes y necesarias para el buen funcionamiento de la portería y la administración. Las puertas de acceso al Conjunto, deberán permanecer cerradas mientras no estén en servicio, así mismo, las luces de la portería deberán permanecer encendidas hasta altas horas de la madrugada con el fin de garantizar la seguridad de la zona y una adecuada identificación de las personas que ingresan.



9. REGLAMENTO SOBRE LA PISCINA

Para poder utilizar una Piscina en el Conjunto es obligatorio un reglamento interno Higiene y Seguridad para las piscinas y un salvavidas (de vigilancia y salvamento, de igual forma se deben publicar las normas internas de acceso y disfrute de la piscina, así:

- **No se permitirá el acceso a menores de 12 años sin la compañía de un adulto.**
- **Deberá mantenerse en todo momento el agua limpia y sana, cumpliendo los requisitos higiénico- sanitarios establecidos por la respectiva autoridad sanitaria. El tratamiento de desinfección química debe cumplir las condiciones que establezca el reglamento para proteger la salud de los usuarios.**
- **Deberá existir un botiquín de primeros auxilios con material para curaciones.**
- **En el área de la piscina deberán existir al menos 2 flotadores circulares con cuerda y bastón con gancho.**
- **Se deberá escribir la profundidad máxima de la piscina en colores vistosos y en letra grande, para que toda persona lo pueda ver con claridad.**

El Conjunto se encargará de que se cumplan las normas de salubridad que exige la Ley y de conservar las instalaciones.

Todos los propietarios, usen o no la piscina, deberán hacer frente tanto a los gastos de mantenimiento de la misma como a los generados por la realización de obras, en función a su coeficiente de participación.

Si se contrata personal de vigilancia y salvamento (salvavidas), éste deberá permanecer en las instalaciones al cuidado de los bañistas durante todo el horario de uso.

Los residentes deberán acatar las siguientes normas básicas de comportamiento y seguridad, las cuales serán establecidas al momento de la entrega de la piscina.



10. UTILIZACIÓN DE ZONAS COMUNES Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ALGUNOS DE ELLOS:

Teniendo en cuenta el reglamento de propiedad horizontal no se aceptan en los apartamentos cambios estructurales internos que afecten la integridad de las mismas, ni externos que modifiquen las fachadas y del Conjunto en general. Las reparaciones locativas y remodelaciones. La realización de reparaciones locativas o remodelaciones en los inmuebles de dominio particular deberá observar las siguientes disposiciones:

- a) Informe de ejecución de la obra. Con una anticipación no inferior a tres (3) días hábiles a la realización de la reparación o remodelación el propietario interesado deberá informar al Administrador sobre el objeto de la obra, y el nombre e identificación de todas las personas que deben ingresar al Conjunto y a la unidad de dominio privado por tal causa. En la fecha en que se inicien los trabajos y al momento del ingreso, las personas así autorizadas deberán dejar en la portería una fotocopia de la cédula de ciudadanía. El propietario deberá adoptar las medidas tendientes a reforzar la seguridad mientras se están adelantando las obras y a proteger los bienes y los demás intereses de los propietarios. En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el Conjunto, ni la ejecución de obras, por fuera del horario comprendido entre las siete de la mañana (7:00 a.m.) y las cinco de la tarde (5:00 p.m.) de lunes a viernes y los sábados de ocho de la mañana (8 a.m.) y las doce meridiano (12m.). Los domingos y días festivos no se permitirán trabajos de reparación o remodelación, excepto si se suscita una emergencia debidamente comprobada e informada a la administración.
- b) Del ingreso de materiales. En la Portería se llevará un control del ingreso de herramientas y materiales para la obra. La eventual necesidad de colocar o mantener materiales transitoriamente en espacios o zonas comunes estará condicionada a la previa autorización por parte del Consejo de Administración, organismo este que no podrá otorgarla cuando con ello se cause un grave perjuicio o incomodidad a los demás copropietarios. En ningún caso la copropiedad responderá por la pérdida de materiales o herramientas utilizadas en la ejecución de tales tipos de obras, siendo entendido que será de la responsabilidad exclusiva del propietario interesado, adoptar las medidas de seguridad pertinentes.
- c) No podrá en ningún caso hacer uso de los asesores para el ingreso o retiro de los materiales



- d) De la salida de escombros. El retiro del material de desecho producto de una reparación o remodelación, será totalmente responsabilidad del propietario. Los escombros producidos por la obra, deberán ser empacados en lonas, bolsas o talegos de polietileno debidamente cerrados, de manera tal que no generen excesos de polvo y que no se produzcan regueros. Deberán ser sacados por las escaleras y no podrá hacer uso de los ascensores El propietario interesado, antes de culminar las reparaciones o las obras de remodelación, deberá informarle a la Administración tal circunstancia y permitirle el acceso a la unidad privada, a fin de que este pueda verificar, y si es del caso certificar ante el Consejo, que la obra ejecutada o en ejecución es aquella a las cuales se hizo referencia y que en su desarrollo se han observado fielmente las normas del reglamento de propiedad horizontal y del presente reglamento de convivencia.
- e) Autorización de trabajo empresas de servicios públicos o privados. El propietario / usuario interesado deberá solicitar por escrito a la Administración la autorización de ingreso de la respectiva empresa, indicando la labor a realizar y la fecha programada. Es responsabilidad del propietario / usuario garantizar que dicha empresas cuenten con los documentos de ley para realizar este tipo de trabajos (EPS, ARP, certificado de alturas (Si aplica).
- f) Obras y reparaciones por cuenta de la Administración, cuando sea necesario proyectar, inspeccionar, o realizar trabajos o reparaciones al interior de una unidad de dominio privado, que sean de interés común de todos los copropietarios o de los dueños de otros bienes privados, el propietario o residente respectivo deberá permitir la entrada a su unidad particular de la Administración o del personal autorizado por éste, mediando requerimiento escrito de la Administración para el efecto, advirtiéndole en él que las actividades que se desarrollen al interior del inmueble se limitarán exclusivamente al objeto de la visita proyectada y estarán a cargo de la administración, como de los daños y perjuicios que se generen en la unidad privada. Deberá mediar una inspección visual conjunta, inventario o acta de vecindad. Igualmente el requerimiento deberá expresar el horario exacto dentro del cual se realizará la visita a fin de que el afectado pueda oportunamente tomar las medidas de seguridad que estime convenientes. Esas visitas solo podrán programarse en horas laborables y días hábiles, salvo en casos de emergencia o extrema necesidad o cuando el propietario expresamente acepte otra cosa. En todo caso deberá expresarse un mutuo acuerdo entre las



partes. Será responsabilidad de la Administración exigir a los contratistas los equipos de seguridad para garantizar la tranquilidad en las zonas comunes del conjunto, así como los respectivos Carné de la EPS (Entidad Promotora de Salud), ARL (Aseguradora de Riesgos Laborales) y Certificado de Manejo de Alturas expedido por una entidad autorizada por el Gobierno Nacional (si aplica).

- g) Actividades diferentes a la residencial o de vivienda. Cuando un propietario o residente pretenda realizar al interior de su unidad privada, actividades alternativas a la de la simple habitación propia y de su familia, tales como la realización de obras manuales o artísticas, la prestación de servicios profesionales, la venta de mercancía al por menor, sin que ello implique el cambio de destinación del inmueble, deberá obtener previa autorización del Consejo de Administración. Este organismo, previo el análisis de las características del objeto de la solicitud y de los impactos que implicaría el desarrollo de la actividad, podrá: negarla, permitirla, o autorizarla sujeta a ciertas condiciones, siempre con miras a que se respeten los derechos de los demás copropietarios y residentes. En todo caso el Consejo, al responder, deberá dejar constancia en el acta respectiva, de las razones que fundamenten el sentido de su determinación y por ningún motivo se aprobarán actividades de tipo industrial que contamine o haga ruido.
- h) Reuniones y fiestas en las unidades de dominio privado.- En general los propietarios y los arrendatarios no deben realizar eventos, actos o actividades que perturben la tranquilidad de los residentes del Conjunto con gritos, ruidos estridentes, algarabías o colocando instrumentos musicales, aparatos de sonido, radio o televisión, a muy alto volumen, quedando terminantemente prohibido perturbar la tranquilidad de los residentes.
- i) Actividades en las zonas comunes. La utilización de áreas comunes estará sujeta a las siguientes reglas:
- Está prohibido a los niños jugar en los corredores, parqueaderos y zonas de circulación de vehículos.
 - La circulación de bicicletas, triciclos y demás vehículos infantiles queda restringida en las áreas de uso común de la copropiedad.
 - Las actividades recreativas o festivas que busquen congregar a los residentes, niños o adultos del conjunto en fechas especiales, deberán ser autorizadas y supervisadas por las personas responsables.



- **No podrá utilizarse el parqueadero como zona de recreación y ni de práctica de ningún juego infantil o de adultos. Igualmente están prohibidos los juegos o deportes que pongan en peligro la integridad de las personas, o puedan causar daños a los vidrios, jardines, vehículos y demás elementos de la copropiedad y también para evitar posibles accidentes.**
- **Los vigilantes están autorizados para hacer cumplir a cabalidad las normas anteriores, guardando el respeto y la consideración que los niños merecen; así como los niños, jóvenes y adultos para con los vigilantes.**
- **Se prohíbe la utilización de Pólvora y juegos pirotécnicos al interior del Conjunto incluso durante las festividades navideñas y de final de año de acuerdo a la Ley vigente. No será permitido dentro del conjunto, la quema de llantas, papeles y demás juegos en donde sean utilizados elementos químicos combustibles o hacer fogatas en lugares no autorizados.**
- **No es permitido colocar objetos que obstruyan el paso de los residentes en las zonas de circulación**
- **Queda prohibido a los residentes o personas no autorizadas manipular los strips telefónicos, controles del agua, luz y gas sin previa autorización de la administración.**
- **No se deberá hacer en las paredes del frente de los apartamentos huecos o cualquier acto que atente contra su solidez o presentación, como tampoco pintar avisos o colocar carteles.**
- **Es prohibido alterar, deteriorar, destruir, instalar, reinstalar o manipular, vías de conducción de aguas, redes o cajas de gas, líneas o contadores de energía, teléfono o televisión. La contravención a esta norma acarreará al contraventor las sanciones pecuniarias, el pago de los daños ocasionados, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda corresponderle.**
- **Dando cumplimiento a la ley 745 de 2002, es prohibido en las áreas comunes o públicas el uso de sustancias psicoactivas, inclusive el consumo de bebidas embriagantes y cigarrillo.**
- **No es permitido el uso de instrumentos musicales, radios o artefactos para reproducción de sonidos, sirenas, altoparlantes o alarmas que superen los niveles máximos de presión sonora establecidos en los artículos 14 y 15 de ley 948 de 1.995.**



Tampoco el pregón de propaganda por el sistema de amplificación sin permiso de la Administración.

- Cuando se trate de reuniones en el salón comunal, deben estar previamente autorizadas por la administración y deberán acatar las normas establecidas de respeto a la tranquilidad de los demás habitantes del Conjunto.
- Queda prohibido el consumo de cigarrillo en zonas de área común ya que por ley éstas deben ser zonas libres de humo, y su aspiración indirecta afecta a todos los residentes.
- Zonas verdes y jardines. Los usuarios se abstendrán de realizar actos que atenten contra el estado de las zonas verdes y jardines del Conjunto Gerona del Porvenir 2. El mantenimiento y cuidado de las zonas de uso común del Conjunto, son de la exclusiva competencia de la Administración; en consecuencia, ninguna persona que no esté expresamente autorizada por la administración podrá realizar ningún tipo de modificación en esas zonas o jardines, ni arrancar especies existentes, ni sembrar nuevas especies ni hacer sustitución alguna.

11. ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA AUTORIZADAS.

Se autorizan las siguientes actividades de explotación económica de bienes comunes:

a).- El arrendamiento del salón social para eventos sociales.

b) Se permitirá el usufructo como producto del arrendamiento de los parqueaderos para propietarios y para los visitantes de acuerdo a la ordenanza de la Asamblea General de Propietarios. La autorización de la explotación económica a que se hizo referencia en el inciso anterior se entiende condicionada a que se cumplan las siguientes condiciones:

- Las actividades nunca podrán extenderse a actos que impliquen la transferencia del dominio de los mismos.

- Dicha explotación deberá constituirse siempre a favor de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL PORVENIR 2 P.H.

- los ingresos provenientes de la explotación a que se refiere este artículo deberán estar destinados a reinvertirlos en mantenimiento correctivo o preventivo del conjunto y a los siguientes fines en



beneficio de toda la comunidad de copropietarios, Adecuación y mantenimiento de los mismos.

- No se cobrará el arrendamiento del salón social para aquellos eventos que son de interés de la comunidad tales como misas, celebraciones navideñas, celebración de días especiales, entre otras, dado que propenden la unión y sana convivencia de la comunidad que habita el conjunto residencial, así como aquellas que requiera la Administración y el Consejo de Administración para la gestión administrativa.

- Fiestas y eventos sociales en el Salón Social: la utilización del salón social del Conjunto por parte de los residentes, para eventos sociales darán lugar al pago, a favor de la administración del Conjunto, por un valor de \$100.000.00 (Cien mil pesos), y será incrementado anualmente de acuerdo a la variación del Salario Mínimo Legal Vigente. La utilización del salón estará sujeta a las siguientes reglas:

- El residente interesado deberá reservar la utilización del salón por lo menos ocho (8), días antes de realizarse el evento.
- El Conjunto, además de brindar la posibilidad de uso del salón, entregará al residente debidamente inventariado, los elementos disponibles que solicite el usuario tales como sillas, mesas, estufa, etc. y dará a conocer el estado de pintura y funcionamiento de los electrodomésticos o muebles y enseres que existan en el momento.
- Con su solicitud el interesado deberá cancelar por anticipado el valor de utilización del salón comunal y dejar adicionalmente un depósito equivalente al costo del alquiler del salón, como garantía para atender posibles daños, los cuales serán devueltos en su totalidad una vez se haya recibido el salón de conformidad.
- Si las pérdidas o daños superan la cuantía del depósito, el usuario deberá cancelar el excedente.
- En caso de cancelarse el evento por causas no imputables al Conjunto Gerona del Porvenir 2 P.H., y no notificar oportunamente a la Administración la cancelación del mismo, el solicitante perderá el valor del arrendamiento y este pasará a favor del Conjunto.



- En caso que una persona no residente desee arrendar el salón comunal, este deberá estar recomendado por escrito por un propietario, ante la administración.
- En ningún caso se autorizará el uso del salón social después de la hora establecida por la Ley (código de Policía).
- El residente deberá restituir el salón social debidamente aseado, al administrador a más tardar al medio día del día siguiente. El aseo, la reparación de eventuales daños, la reposición de elementos perdidos y en general todos los gastos originados en la fiesta o evento, correrán por cuenta exclusiva del usuario.

12. NORMAS DE HIGIENE, ASEO Y SALUBRIDAD:

Del aseo y tratamiento de basuras, en materia de aseo al interior del Conjunto, se deberán observar las siguientes reglas:

- a) Está prohibido acumular basuras en las viviendas. Estas deben ser empacadas en bolsas plásticas especificadas para tal fin y depositadas en el cuarto de basuras. Por ningún motivo se permite dejar las bolsas de basuras a la entrada de las unidades residenciales o en otras zonas comunes.
- b). Las basuras deberán reciclarse según las disposiciones distritales vigentes para tal fin.
- c). Se prohíbe arrojar objetos duros e insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir el los ductos de desagüe de las unidades residenciales. En caso de que se ocasione algún daño por infringir esta norma el infractor responderá por todo perjuicio corriendo con los gastos que demanden las reparaciones.
- d). Las bolsas de reciclaje que contengan arena, tierra y materiales de construcción deben ser guardas en el apartamento hasta que el propietario las retire definitivamente del conjunto o sea avisado por la Portería que llevo el camión de los escombros de la compañía que realiza la recolección de basura, previa solicitud del propietario del apartamento.
- e). Los copropietarios deberán colaborar con el aseo de los frentes y fachadas de sus viviendas para que se mantengan siempre en muy buen estado de presentación.
- f). Queda prohibido botar colillas de cigarrillo encendidas al cuarto de basuras, en los senderos peatonales o áreas comunes que puedan generar



conatos de incendio; botar o arrojar cualquier tipo de elementos por las ventanas de los apartamentos y en los jardines que generen desaseo o lesionen a residentes y visitantes.

g). No se permitirá colgar o tender tapetes, ropas, cobijas o cualquier otro elemento sobre las fachadas o ventanas exteriores, que afecte la buena presentación del Conjunto o sacudir los tapetes o cobijas por las ventanas.

h). Se prohíbe la instalación de desfuegos y tuberías de descarga o chimeneas de salida, que arrojen gases de combustión, vapores o emisiones que produzcan malos olores.

i). No se permitirá la quema de llantas, elementos plásticos, desechos orgánicos e inorgánicos o elementos tóxicos en las áreas comunes del Conjunto. Artículo 22.- Salubridad.- Para evitar accidentes que pongan en peligro la salud de los residentes:

j). En las viviendas no podrán tenerse sustancias corrosivas, explosivas y demás elementos químicos, líquidos inflamables, combustibles que puedan afectar la salud de los ocupantes, que produzcan contaminación u olores desagradables, al igual que puedan generar por explosión o combustión daños estructurales a las unidades residenciales.

k). Será de la responsabilidad de los propietarios o moradores el comportamiento de sus hijos menores de edad en las áreas comunes del conjunto. En ningún caso el Conjunto será responsable por eventuales accidentes que tengan origen en la falta de vigilancia o cuidado de los menores por parte de sus acudientes.

l). Está prohibido colocar materas u otros elementos de ornato en los bordes de las ventanas. Si por omisión de esta prohibición se causa daño a alguien en su persona o en sus bienes o se estropea o daña un bien común, el propietario del bien de dominio privado será responsable por el cubrimiento total de las indemnizaciones a que haya lugar, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar por incumplimiento de obligaciones pecuniarias.

13. DISPOSICIONES PARA LA TENENCIA DE MASCOTAS

Todo residente propietario de animales domesticados deberá cumplir con las siguientes normas relacionadas con el cuidado de sus mascotas:



- a) Inscribir su mascota en las oficinas de la Administración, indicando especie, raza, sexo, edad y nombre.
- b) Enviar fotocopia de los correspondientes certificados de vacunación, a la oficina de la Administración del Conjunto.
- c) Los dueños de mascotas que deban transitar con ellos por las zonas comunes del Conjunto, deberán conducirlos con sus respectivas correas o traíllas y utilizando bozal, si son considerados peligrosos.
- d) Mantener su mascota aseada y libre de parásitos externos.
- e) Al sacar a pasear a sus mascotas, deberán llevar consigo los elementos necesarios (pala y bolsas o similares), con el fin de recoger los excrementos que los animales puedan depositar en su trayecto. Dichos desechos no podrán ser dejados en las materas o lugar abiertos.
- f) No dejar solos por largos periodos a sus mascotas dentro de los apartamentos, especialmente en las noches, fines de semana y festivos.
- g) Sólo podrán permanecer dentro del conjunto las mascotas domesticadas, siempre y cuando se tengan con las debidas condiciones de higiene y en ningún caso podrán implicar peligro o molestias para los vecinos.
- h) Los daños a las personas o a las cosas, causados por las mascotas serán reparados por sus dueños, así mismo, sus dueños serán responsables de dejar los espacios debidamente aseados cuando las mascotas incidentalmente realicen sus necesidades fisiológicas durante los desplazamientos en el Conjunto Residencial. El encontrar desechos fisiológicos de las mascotas en los ascensores o zonas comunes dará sanción según lo estipula el código de Policía Artículo 24.- Disposiciones relativas a razas de mascotas consideradas como potencialmente peligrosas. La tenencia de mascotas al interior del conjunto, de razas consideradas como potencialmente peligrosas conforme a lo establecido en la Ley 746 de 2002, estará condicionada al cumplimiento de las obligaciones y medidas de seguridad establecidas en la mencionada ley. Se prohíbe el ingreso de mascotas consideradas altamente peligrosas por parte de visitantes.



14. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS.

La utilización de los parqueaderos estarán sujeta a las siguientes reglas, la cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los propietarios de tales unidades:

- a) Ningún propietario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área para el estacionamiento, parqueando el vehículo sobre el costado derecho del parqueadero
- b) Aún cuando los usuarios de estas áreas tienen derecho a transitar libremente por las zonas de circulación, ello no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás propietarios o usuarios.
- c) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, salvo la que resulte ser absolutamente necesaria para retirar dicho vehículo y llevarlo para su reparación definitiva a otro lugar.
- d) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada (el vehículo debe someterse al área y piso del parqueadero).
- e) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de cualquier tipo de combustible.
- f) Queda prohibido transitar a más de 5 km/hora dentro de las áreas del Conjunto.
- g) No se podrá arrendar parqueaderos a personas que no tengan la calidad de residentes en el Conjunto Residencial Gerona del Porvenir 2 P.H.
- h) No se podrá usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
- i) Las zonas de estacionamientos no podrán ser utilizadas para guardar, almacenar materiales o bienes muebles diferentes de automotores.
- j) Queda prohibido lavar vehículos en la zona de parqueaderos.
- k) El portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos a terceros.
- l) Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.



j) Los parqueaderos que fueron definidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal para el servicio de visitantes no podrán ser arrendados por mensualidades y deberán cumplir con la función inicialmente fijada. En caso de que un vehículo sea parqueado en horas de la noche pagará el valor establecido por la Asamblea General de Copropietarios, al igual que su uso en el día de acuerdo a las disposiciones de la Asamblea, en caso que esto no se cumpla se cobrará el mismo valor, cargado dicho valor a las cuotas de administración y se suspenderá el servicio de parqueadero de visitante de esta unidad residencial de acuerdo a lo estipulado por la Asamblea General de Copropietarios.

k) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberán avisar a las autoridades de tránsito, esto es cuando el daño lo amerite. El usuario que cause daño o deterioro a cualquier vehículo, deberá asumir la totalidad del valor de la reparación del vehículo afectado.

l) Cualquier daño causado por uno de los usuarios con su vehículo a las instalaciones del Conjunto, deberá asumir el valor correspondiente al arreglo y quedará sancionado para hacer uso de los parqueaderos comunales y de visitantes por un periodo no menor a un año.

15. NORMAS MINIMAS DE SEGURIDAD:

Controles, vigilancia y seguridad. Los propietarios, residentes, moradores o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad al interior del Conjunto:

a). Todo niño menor de 10 años para poder salir del conjunto, deberá ir acompañado de un familiar.

b). Las empleadas del servicio doméstico, no podrán retirar ni autorizar el retiro de muebles, electrodomésticos y otros artículos. Cuando se desvinculen laboralmente, sólo podrán retirar objetos personales con la previa autorización escrita del residente y reconfirmación por parte de la administración o la Vigilancia.

c) Para el ingreso de electrodomésticos, computadores, u otros elementos de propiedad de terceros deberá seguirse el siguiente procedimiento: 1. El vigilante anotará al momento del ingreso, el nombre del visitante en el libro "Control de entrada y salida de



Artículos” y descripción del objeto que ingresa, modelo y número de serie. 2.- Al momento de la salida del artículo se hará el descargo respectivo en el mismo libro. 3.- Si un tercero ajeno al Conjunto tratare de sacar un elemento o artículo, cuyo ingreso por cualquier causa no hubiere sido registrado en el libro mencionado, solo podrá hacerlo con la autorización escrita emitida por el propietario o residente de la unidad visitada, quien se hará responsable ante la copropiedad o ante propietarios o residentes, por el retiro del artículo o elemento.

d) Todo propietario está en la obligación de comunicar por escrito al administrador, la realización de cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y el detalle antes de efectuarlo. Una vez la Administración confirme que cumple con los requisitos, se expedirá la autorización la cual será solicitada por el personal de vigilancia para poder salir. Los trasteos solo se realizaran en el horario comprendido entre las siete de la mañana (7:00 a.m.) y las cinco de la tarde (5:00 p.m.) de lunes a viernes y los sábados de ocho de la mañana (8 a.m.) y las doce p.m.(12 p.m.). Los domingos y días festivos no se podrá realizar este procedimiento; adicional a lo anterior deberá dejar un deposito por posibles daños al ascensor por valor de \$ 100.000 (Cien mil pesos m/cte.).

e) Si se está arrendando o vendiendo una vivienda, los vigilantes dejarán entrar a las personas de la Compañía de Finca Raíz, que esté a cargo y sus posibles clientes, quedando registrados en el libro de ingreso de visitantes.

f) El área destinada para los vigilantes y los citófonos instalados en ésta, son de uso exclusivo del personal de Vigilancia y la Administración.

g) El personal de vigilancia no está autorizado para recibir las llaves de viviendas o de vehículos de residentes, ni dinero en efectivo.

h) Cualquier queja sobre la actividad incorrecta de algún integrante de la Compañía de Vigilancia, deberá hacerse por escrito a la Administración y enviar copia al Consejo de Administración.

i) Cada residente debe comunicar a la administración cualquier caso de enfermedad infectocontagiosa con el objeto de poder adoptar oportunamente las medidas sanitarias requeridas.



- j). Queda totalmente prohibido a los residentes así como a sus dependientes o empleados, brindar a los vigilantes, empleados de mantenimiento de zonas comunes, empleadas del servicio doméstico y a otras personas que laboren para la copropiedad o para cualquiera de los propietarios de unidades de dominio privado que usual o permanentemente estén al interior del conjunto, informaciones privadas de cualquiera otros de los residentes, propietarios o moradores, sin la previa autorización expresa de estos últimos.**
- k) El control del ingreso y salida de los vehículos se hará mediante la asignación a cada uno de los propietarios de los vehículos, de una ficha de identificación del apartamento asignado.**
- l) Los vehículos de los visitantes deberán ser estacionados únicamente en los parqueaderos asignados para tal fin se radicará en de control al ingreso del vehículo. El vigilante podrá exigir, si así lo requiere, la identificación correspondiente.**
- m) Todo visitante deberá ser anunciado desde la puerta externa, sin permitir su ingreso hasta que el residente lo autorice.**
- n) En la minuta quedaran registrados aquellos visitantes autorizados por los residentes y que no deben ser anunciados, este registro deberá ser renovado semanal o mensualmente de acuerdo a la determinación de la Administración.**

16. DOMICILIOS Y CORRESPONDENCIA.

- a) Los domicilios deberán ser entregados por el mensajero respectivo a su destinatario, previa autorización de ingreso del destinatario y del debido registro en libro de visitantes.**
- b) La correspondencia que llegue al Conjunto con destino a cualquiera de las unidades de dominio particular, se recibirá en portería peatonal y se dejará en el casillero respectivo para que su propietario la reclame a la mayor brevedad.**



17. SANCIONES

La violación de las normas consagradas en el presente manual, hará acreedor al infractor, de acuerdo con la gravedad y reiteración de la falta, a una de las siguientes sanciones:

- 1. Llamado de atención escrita, por parte del Administrador, donde se le informa sobre la falta cometida y se le exige no reincidir en ella**
- 2. Amonestación por escrito, firmada por el Administrador, con copias al folder del correspondiente apartamento y al Comité de Convivencia.**
- 3. Trabajo comunitario, impuesto por la Administración respetando los principios de la dignidad humana.**
- 4. Sanción pecuniaria, impuesta por la Administración que equivaldrá a una cuota de administración plena vigente.**

18. CONDUCTAS OBJETO DE SANCION:

Se consideran conductas violatorias y objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración, las siguientes:

- 1- Por cambio de destino a los bienes de dominio particular.**
- 2- Por comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.**
- 3- Por producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o tenedores.**
- 4- Por producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o Tenedores.**
- 5- Por afectar la salud pública de las personas.**
- 6- No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado que afecten a los demás propietarios o tenedores.**
- 7- Elevar nuevos pisos sin permiso o adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de ley o el reglamento.**



8- Faltar el respeto a los porteros o personal de administración.

Las conductas enumeradas del 1 al 7 son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un Propietario, Tenedores, Administrador, Revisor Fiscal o integrante del Consejo de Administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones de cumplimiento pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios.

a) ACTIVIDADES OBJETOS DE SANCION.

Las actividades insalubres son las que afectan la salud de los tenedores, poseedores o visitantes a cualquier título, serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o consejo de administración. Para lo cual se registran las siguientes:

- 1- La producción de ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
- 2- Los olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras, animales domésticos y los emanados por el consumo de sustancias psicoactivas.
- 3- Transportar la basura sin el debido cuidado. No dejar residuos en su corrido.
- 4- Se prohíbe arrojar o depositar basuras fuera de las cajas de almacenamiento.
- 5- La tenencia y vivienda de mascotas en las zonas comunes
- 6- Por la no recolección de excrementos dejados en las zonas comunes y zonas verdes aledañas

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

b) INMORALES:

Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Serán objeto de sanción, de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o del consejo de administración, conductas como:



- 1- La prostitución en las unidades privadas.
- 2- El establecimiento de un centro de atención de enfermedades de transmisión sexual.
- 3- El ejercicio de prácticas abortivas.
- 4- Actos que vayan en contra de los derechos de los menores de edad.
- 5- La utilización de la unidad privada para recibir y alojar maleantes y mendigos mediante retribución.
- 6- El empleo de la unidad privada para el establecimiento de juegos de azar.
- 7- Transitar en paños menores en zonas comunes.
- 8- Las demás consideradas en las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía y el Código de Policía de Bogotá.

c) INCOMODAS:

Son las que molestan, contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, será objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o junta administradora como:

- 1- La emisión de humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.
- 2- Los ruidos o vibraciones, será objeto de sanción quien en horas de la noche y la madrugada ocasione ruidos con lavadoras, taladros, aspiradoras. Equipos de sonido, etc.
- 3- la limpieza de alfombras en zonas comunes.
- 4- Se prohíben las reuniones escandalosas .Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado.
- 5- A quien use vehículo sin silenciador, Motor sin filtro, y silenciador o instalación eléctricas que interfiera en las recepciones de radio o televisión de los vecinos.
- 6- A quien sin causa justificada accione campanas o alarmas.
- 7- A quién sin permiso o autorización legal, instale antenas o aparatos transmisores de radio.
- 8- A quien en el ejercicio de arte, oficio o profesión de índole domestica ocasione ruido molesto al vecino, entre las cinco de la tarde 5:00 p.m. y



las siete de la mañana 7:00 a.m. de lunes a viernes y sábado de 12:00 m a las 7:00 a.m. del día hábil siguiente.

9- No se permite el juego de monopatín y fútbol con balón duro.

10- Quien arroje basura u otro objeto en zonas comunes.

11- Quien en estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas, altere la tranquilidad en las zonas comunes o de uso público.

12- Quien consuma sustancias alucinógenas o psicotrópicas, cualquiera que sea su dosis en sitios abiertos como zonas comunes o de uso público.

13- Las actividades incómodas contrarias al uso y destino de la casa

14- Las demás tendientes a incómodar a los demás tenedores o poseedores generados por la intolerancia, mala educación irrespeto hacia los derechos de los demás.

15- Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad. Salvo permiso del Consejo de Administración.

16- Utilizar las ventanas o balcones para colgar, zapatos, ropas o tapetes, etc. Las ventanas de los inmuebles siempre deben permanecer con cortinas.

17- Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.

18- Utilizar las paredes, muros, rejas, vidrios y demás áreas comunes del conjunto para elaborar grafitis, dibujos, letreros, etc.

d) PELIGROSAS:

Son las susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, serán objeto de sanción.

1- La tenencia de explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.

2- La filtración de agua a causa de obras realizadas por los tenedores o poseedores.

3- El almacenamiento de gasolina, petróleo y cilindros de gas.



4- Mantener en los muros estructurales, medianos y techos; cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.

5- Conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.

6- Las demás que atenten contra la integridad física de las personas, incluso de los mismos tenedores o poseedores.

e) DAÑOSAS:

Son las susceptibles de producir un daño material en el inmueble, serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o el Consejo de Administración, estas se caracterizan por producir daños concretos, se tiene en cuenta el daño no el peligro.

Almacenar grandes cantidades de sal o cualquier otra sustancia que tenga los mismos efectos.

f) PROHIBIDAS:

Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación del comité de convivencia o el Consejo de Administración, por ser consideradas ilícitas y son todas aquellas que por disposiciones legales a todo ciudadano se le prohíbe ejecutar, y en especial las que contiene el código de Policía Nacional y Distrital, el régimen de la propiedad horizontal y el presente Manual.

19. DISPOSICIONES VARIAS:

Quejas y reclamos contra la administración:

- a) Las quejas y reclamos que tengan los residentes para con el Administrador del Conjunto, deberán ser elevadas por escrito ante el **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, organismo que estará obligado, luego de efectuarse las averiguaciones y aclaraciones correspondientes, a dar respuesta a la persona que haya elevado el respectivo reclamo. No se debe realizar trámite a quejas y reclamos que se efectúen de forma verbal con el fin de garantizar la evidencia y trazabilidad de los hechos.



- b) Asistencia a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. Cuando los Asambleístas firmen la relación de asistencia y se retiren sin haber finalizado la misma, sin justa causa o sin haber dejado quien lo represente, deberá asumir el costo, vigente en el momento, de la multa por inasistencia, por lo cual habrá planilla de ingreso y terminación de la Asamblea.**

La Administración deberá entregar una copia de este reglamento a cada uno de los propietarios de unidades de dominio privado en el Conjunto. Cada propietario será responsable de entregarle una copia de su ejemplar a los arrendatarios, moradores o tenedores a cualquier título de su unidad de dominio privado, lo mismo que por difundir su contenido entre su familia y dependientes. La Administración deberá mantener una copia de este reglamento en la Oficina de Administración para su consulta por cualquier propietario, residente, o visitante, en cualquier momento.

20. PROCEDIMIENTO DE AMONESTACIONES Y SANCIONES:

Todas las amonestaciones y sanciones serán analizadas por el Consejo de Administración e impuestas debidamente, acordes con la Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, Normas del Código Penal, Código de Policía, Sentencias de la Corte Constitucional y demás normas pertinentes, el procedimiento para imponer sanciones:

El incumplimiento de las obligaciones señaladas en este manual en concordancia con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y en la Ley 675 de 2.001, traerá la imposición de las sanciones establecidas en éste Manual. La imposición de dichas sanciones tendrá el siguiente procedimiento:

- a) El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria, podrá ponerlo en conocimiento del administrador bien sea por escrito o de manera verbal.**
- b) La persona debe manifestar en forma clara los hechos en que se sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos.**
- c) El administrador verificará los hechos puestos en su conocimiento y determinará si la conducta viola las normas establecidas por éste reglamento y las leyes que rigen la propiedad horizontal. En todo caso, el administrador podrá verificar por iniciativa propia, el**



cumplimiento de las obligaciones de este reglamento y de las normas que regulan la propiedad horizontal.

- d) En caso de verificarse el incumplimiento de las citadas obligaciones, el administrador requerirá por escrito al infractor indagándolo sobre su versión de los hechos, mostrando las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo administrador. A esta reunión deberá citarse al Comité de Convivencia para su intervención como mediador de los conflictos que se presentan en el Conjunto, en el caso de que lo amerite por su gravedad, se citará también al Concejo de Administración.**
- e) Una vez oído el eventual infractor por parte del Comité de Convivencia, éste deberá informar al Consejo de Administración sobre el trámite dado a la solución del conflicto; si se encuentra que la conducta puede ser sancionada, se le informará igualmente por escrito sobre la eventual sanción, otorgándole un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación, para que la conducta se ajuste al régimen de la copropiedad y al manual de convivencia. Si pasados los 10 días el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal y al reglamento que rige la copropiedad, el administrador lo requerirá por segunda vez y le dará un término de cinco (5) días para que el infractor mediante comunicación escrita de una explicación de su comportamiento. Vencidos estos términos el concejo de administración mirará si existe causa justificada para el incumplimiento de las obligaciones. En caso de verificarse que no hay una justificación válida o de no haberse pronunciado el infractor a pesar de los requerimientos, el Consejo de Administración impondrá la sanción correspondiente.**
- f) Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la multa aplicable, así como el término de su ejecución.**
- g) El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito por el administrador en el término máximo de tres (3) días, contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión de Consejo y /o Comité de Convivencia. Con la comunicación el administrador entregará copia del acta que impone la sanción. Una vez comunicado al infractor la respectiva sanción, éste podrá impugnar la decisión dentro de los cinco (5) días siguientes contados desde la fecha de recibo de comunicación. La solicitud se dirigirá al Concejo quien**



decidirá si revoca la impugnación. Sin embargo, la solicitud se presentará ante el administrador quien convocará al Consejo de manera extraordinaria para que se resuelva la impugnación. La solicitud debe contener la versión de los hechos, los motivos de inconformidad sobre la decisión, la petición de revocar la misma y las pruebas que pretenda aducir de su defensa. Así mismo, se podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de acuerdo con lo señalado por el Código de Procedimiento Civil o ante las autoridades competentes establecidas por las leyes, decretos o reglamentos que rigen sobre la materia, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. La solicitud de impugnación ante el Consejo y la impugnación ante la autoridad judicial, no se excluyen entre sí, los términos correrán conjuntamente pudiéndose tramitar ambas instancias al mismo tiempo. Si el Consejo revoca la decisión tomada inicialmente, se podrá desistir del proceso judicial.

21. MULTAS INMEDIATAS.

Las siguientes faltas al manual de convivencia tendrán multa inmediata, lo que quiere decir, que en el siguiente recibo de la factura de cobro de administración, le llegará el valor a pagar. Para imponer dichas multas, basta con un medio probatorio simple (cámaras de vigilancia ó fotografías) y/o la interposición de la denuncia de más de dos propietarios.

1. Multas inmediatas:

a) **Multa por inasistencia a Asamblea General:** la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa inmediata, equivalente a una cuota plena de Administración vigente.

b) **Multa por irrupción de seguridad y/o tranquilidad a los habitantes del conjunto,** de manera inmediata, equivalente a una cuota plena de administración por cada evento.

d) **Por el consumo de sustancias psicoactivas, bebidas alcohólicas y cigarrillo en las áreas comunes,** serán sancionados con una cuota plena de administración por cada evento.



e) Los tenedores que no cumplan con lo establecido en éste Manual respecto al manejo de mascotas, se harán acreedores a una cuota plena de administración por cada evento.

22. OTRAS SANCIONES:

Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías. Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

23. EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Anualmente en la reunión de la Asamblea General en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres personas propietarias de unidades residenciales del Conjunto. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la Asamblea General, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias. Son funciones del Comité de Convivencia:

- a) Desarrollar programas internos de acuerdos.
- b) Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por propietarios o tenedores entre sí, estos y los órganos de administración u órganos de administración entre sí.
- c) Desarrollar el trámite de Concertación, Solución de Conflictos o Arreglo amistoso.
- d) Proponer fórmulas de arreglo directo.
- e) Registrar el hecho en las actas respectivas y orientar e invitar a firmar a quienes sean los contrincantes, el respectivo contrato (transacción, conciliación o contrato en general según el asunto tratado) con el cual termine la discusión, reyerta, litigio o contradicción.



Cuando el Comité estime que el asunto a tratar no corresponde a su competencia, ordenará el archivo de la queja, enviará comunicación al quejoso y también enviará comunicación a la autoridad u órgano competente cuando el caso lo amerite.

f) Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General, la Administración o el Consejo de Administración. Artículo 34 - Procedimiento resolución de conflictos: Los miembros del Comité de Convivencia una vez reciban las solicitudes de intervención preferiblemente por escrito, deberán convocar a todos los miembros del Comité de Convivencia y analizar si el conflicto es de su resorte; de serlo, conjuntamente con los demás miembros deben definir el mecanismo de intervención garantizando valorar los hechos y actos de acuerdo a la falta de prudencia o negligencia, si la culpa es leve o grave, escuchando a todos los actores involucrados y testigos bajo el principio de equidad y respeto, con el fin de determinar la forma de concertación y su respectivo trámite. Este proceso debe quedar debidamente documentado como lo exige el proceso anterior, aunque se presente ausencia de concertación. En caso que los miembros del comité de convivencia se encuentren vinculados a los conflictos de convivencia, estos deben declararse impedidos y escalar esta situación al Consejo de Administración, quienes harán acompañamiento para el trámite de concertación y solución de conflictos. De igual forma, el Comité de Convivencia no podrá gestionar la intervención de conflictos y generar acuerdos cuando falten dos de sus integrantes, de presentarse este caso, estos deben escalar esta situación al Consejo de Administración, quienes harán acompañamiento para el trámite de concertación y solución de conflictos.

Alcances de la intervención: Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el Comité de Convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para tener derecho a ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendientes a normalizar los pagos de cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza del Representante Legal

24. DISPOSICIONES FINALES

REFORMA. El presente reglamento 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. El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Residencial Gerona del Porvenir 2 P.H., a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto. El presente reglamento de convivencia fue adoptado por la Asamblea General de Propietarios del Conjunto Residencial Gerona del Porvenir 2 P. H., tal como consta en el acta, que reposa en el libro respectivo en los folios __ __ a __ __ __ , correspondiente a la reunión extraordinaria, realizada el día 26 de julio de 2015. Para constancia se firma en Bogotá por el Presidente de la Asamblea en la cual se aprobó el reglamento, por el Secretario y por los miembros de la Comisión aprobatoria de la mencionada acta en señal de conformidad.