

Contenido

Capítulo I.....	3
Inviolabilidad del domicilio.....	3
Capítulo II.....	3
De los Derechos y Deberes de Copropietarios y Residentes.....	3
Capítulo III.....	3
Legalidad en el ejercicio de funciones.....	6
Capítulo IV.....	6
Manual de la Asamblea.....	7
Capítulo V.....	10
Disposiciones Generales de seguridad.....	10
Capítulo VI.....	12
De las Faltas.....	12
Capítulo VII.....	14
Legalidad en el ejercicio de funciones.....	14
Capítulo VIII.....	17
Control de Visitantes.....	17
Capítulo IX.....	18
Comportamiento al Interior de las Unidades Residenciales	18
Capítulo X.....	20
Manejo de Basuras.....	20
Capítulo XI.....	21
Manejo de Mascotas.....	21
Capítulo XII.....	22
Normas sobre el uso de Parqueaderos y Depósitos.....	22
Capítulo XIII.....	24
Otras reglamentaciones de áreas Comunes.....	24
Artículo 41: Salón Social y BBQ.....	37
Artículo 42: Parque Infantil.....	24
Artículo 43: Gimnasio.....	37
Artículo 44: Biciletero.....	38
Artículo 45: Recepción.....	37
Artículo 46: Pasillos Interiores y Rampas.....	39
Artículo 47: Parqueadero de Visitantes	40
Artículo 48: Ascensores.....	41
Artículo 49: Correspondencia.....	41
Artículo 50: Consumo de Tabaco y otros.....	42
Artículo 51: Elementos externos en las Fachadas.....	42
Artículo 52: Modificación del Manual de Convivencia.....	43
Artículo 53: Conocimiento y notificación del Manual.....	43
Artículo 54:	42
Artículo 55: Competencia.....	42
Artículo 56:	42

Infracciones.....	43	Artículo 57:
Procedimientos.....	43	
Artículo 58: Sanciones.....	24	
Artículo 59: Violación.....	24	Artículo 60:
Recaudos.....	42	Artículo 61: Solución
de Conflictos.....	42	Artículo 62: Prioridades
Normativas.....	42	Artículo 62: Sanciones
Pecuniarias.....	47	

MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI

NIT: 830.018.161-8

MISION: Conformar un lugar de vivienda organizado buscando propiciar espacios de comunicación y sana convivencia donde prevalezcan la armonía, el respeto, la responsabilidad, el orden, la dignidad y los valores humanos, para hacer de nuestro conjunto un sitio agradable para vivir.

VISION: El conjunto residencial Guacari, será un modelo de calidad de vida y sana convivencia, donde se promuevan valores familiares, se garantice su sostenibilidad y se vele por la seguridad de las personas y sus bienes.

OBJETO: el presente manual de convivencia tiene como prioridad principal propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del Conjunto, el respeto a las normas, hace parte del Reglamento de Propiedad Horizontal y a las políticas acordadas y aceptadas por la comunidad, para los copropietarios, visitantes, arrendatarios y de sus unidades privadas (según escrituras y reglamento de propiedad horizontal) así como para las zonas de uso común de Guacari. Igualmente, garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Residencial GUACARI, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social.

El propósito de este Reglamento Interno y manual para la convivencia, es expresar en forma clara y sencilla, los procedimientos para el uso adecuado de los bienes de uso común y las normas para la promoción de la convivencia, que deben aplicar los propietarios, residentes y visitantes en el Conjunto Residencial GUACARI, este documento se convierte en una herramienta útil para todos.

Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales que no afecten a los demás y que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos.

Con base en lo anteriormente expuesto, El comité de convivencia y el consejo de administración ponen en consideración este manual de convivencia para que sea socializado a través de WhatsApp y correo electrónico a todos los copropietarios y residentes del conjunto residencial Guacari, para que en la Asamblea ordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Guacari, del día 3 de abril de 2024 sea sometido a consideración para la aprobación respectiva.

El presente Manual de Convivencia es de obligatoria observancia para todos los propietarios, residentes o tenedores a cualquier título de las unidades privadas que conforman el Conjunto.

CAPITULO I INVOLABILIDAD DEL DOMICILIO

Las unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI** como residencia de sus propietarios o tenedores, son inviolables, el acceso a ellas por parte de cualquier integrante de la copropiedad o por personas extrañas o ajenas a la misma, se requiere el previo consentimiento de sus residentes o propietarios. El allanamiento sólo procede en los casos previstos en la ley y/o por orden de autoridad competente.

En el evento de fuerza mayor o caso fortuito, (incendio, terremoto, inundaciones, para socorrer a alguien que pida auxilio y situaciones que generen grave e inminente riesgo a la vida, bienes o integridad del copropietario y/o residente o los demás residentes), en cuyo caso el Administrador, o los miembros del Consejo de Administración podrán ordenar el ingreso a las unidades, sólo por el tiempo necesario para conjurar el imprevisto y evitar la extensión de los daños, tomando todas las previsiones que fueren del caso, de lo cual se levantará un acta en forma inmediata.

CAPITULO II. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

ARTÍCULO 1: El presente Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, órganos de dirección, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ARTÍCULO 2: 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, y tendrá especialmente los siguientes derechos:

- Participar con voz y voto en las reuniones generales.
- Participar directamente o a través de delegado, en la Asamblea General de copropietarios.
- Elegir y ser elegido para el Consejo de Administración y Comité de Convivencia, siempre y cuando cumpla los requisitos exigidos por el Reglamento de Propiedad Horizontal y Asamblea General de Copropietarios.
- Participar en los diferentes comités existentes en el Conjunto.
- Disfrutar de los bienes comunes, siempre que lo haga conforme el destino o uso del mismo y condiciones específicas de utilización que existan para tal fin.

ARTÍCULO 3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee, siempre y cuando éstas no incurran en faltas que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la Copropiedad.

ARTÍCULO 4: 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; conforme al artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

ARTÍCULO 5: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes o bienes privados; los daños a los bienes comunes serán valorados y facturados por la Administración al residente y/o copropietario, 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.

ARTÍCULO 6: La Administración le hará entrega del manual de convivencia a cada propietario por los medios electrónicos o físico y dejará constancia escrita del recibo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la inmobiliaria o quien haga sus veces.

Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier Unidad Privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el reglamento y el Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 7: *Todos los propietarios de dominio privado, sus causas habientes a cualquier título, los tenedores y poseedores a cualquier título transitorio o permanente están obligados a:*

- ~~Cumplir y acatar lo establecido en el Manual de Convivencia.~~
- Respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios.
- Respetar y apoyar a los órganos de dirección, nombrados por la Asamblea General.
- Respetar y estimular a la familia, en sus diferentes expresiones, como núcleo de la sociedad, denunciando todo acto o forma de violencia intrafamiliar.

- Obrar conforme al principio de solidaridad.
- Propender al logro y conservación de la buena armonía.
- Denunciar todo acto violatorio de la ley.
- Propender por la reparación inmediata de los daños causados a los demás inmuebles.
- Atender oportunamente las reparaciones de su unidad privada, que afecten a los demás.
- Proteger el patrimonio comunal. Respetar el espacio comunal y su mobiliario, así como todos los bienes comunales.
- Pagar las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, dentro del plazo determinado para tal efecto.
- Reparar a sus expensas los daños que ocasionen en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas, de colectores de aguas negras o tuberías de aguas potables que no fueren de uso común, ocurridas en su unidad privada por reformas, reparaciones accidentales, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios; pagar a la administración o al propietario perjudicado, el valor de los daños causados personalmente por el propietario, familiares, dependientes, tenedor o usufructuario a cualquier título, sobre una unidad privada o sobre los bienes de propiedad común, previa presentación de la cuenta de cobro.
- Comunicar por escrito a los órganos competentes, sobre los hechos que resultaren violatorios del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Mantener el apartamento en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación, en beneficio de la Copropiedad.
- Informar al administrador de forma escrita y anticipada, fechas de salida o ingreso en caso de cualquier mudanza o trasteo.
- Permitir el acceso a su unidad privada, al administrador o personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de dominio común o de los demás bienes privados, cuando las circunstancias lo exijan, de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Presentar al administrador cuando este lo requiera, el título de adquisición de su unidad privada y si transfiere el dominio comunicar a la administración el nombre y domicilio del nuevo propietario, en todo caso el

nuevo propietario será responsable solidario de presentar el certificado de tradición y libertad actualizado.

- Tratar al personal de vigilancia y aseo del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI.
- Cumplir con las demás obligaciones que señale el reglamento interno y las que con posterioridad determine la Asamblea General y el Consejo de Administración.
- Los residentes del conjunto que por la naturaleza de su trabajo o por razones especiales posean armas de fuego, no podrán exhibirlas en las áreas comunes del conjunto.
- Las personas que por la naturaleza de su actividad cuente con escoltas, no podrá ingresarlos para permanecer en los parqueaderos o en las áreas comunes del conjunto.

ARTÍCULO 8: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del Conjunto Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule tres (3) o más cuotas de Administración sin cancelar.

~~**ARTÍCULO 9:** Los deudores morosos no tendrán el derecho a uso y goce de los parqueaderos de visitantes de la copropiedad ni hacer parte del Comité de Convivencia o Consejo de Administración. Entiéndase como moroso para estos efectos, aquellos arrendatarios, copropietarios, tenedores a cualquier título que adeuden más de (3) cuotas de administración.~~

~~**ARTÍCULO 10:** Los deudores morosos no podrán hacer uso de los salones sociales, gimnasio ni del BBQ, lo anterior en concordancia con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal en el artículo 38. NORMAS PARA EL USO DE LOS SALONES COMUNALES, numeral 1 que establece “Para acceder al uso del salón comunal, el propietario o tenedor a cualquier título, se debe encontrar a paz y salvo por cuotas de administración”, y el artículo 39. NORMAS PARA EL USO DEL GIMNASIO Y SUS EQUIPOS que indica “Los propietarios, residentes, ocupantes o tenedores a cualquier título podrán usar los servicios el gimnasio siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por concepto de cuotas de administración”.~~

CAPITULO III

LEGALIDAD EN EL EJERCICIO DE FUNCIONES

La Asamblea General, el Consejo de Administración, el Administrador, el Revisor Fiscal, el Comité de Convivencia y cualquier otro órgano de administración y control o comité que se elija posteriormente, en el ejercicio de sus funciones,

~~deberán ceñirse estrictamente a lo consagrado en la ley, el Reglamento y al presente Manual de Convivencia.~~ Serán civil y penalmente responsables por los daños que se generen por la extralimitación de sus funciones.

Deberes de los Órganos Administrativos.

~~Son deberes de los órganos Administrativos, Consejo de Administración, Comité de Convivencia y la Administración del Conjunto Residencial Guacari:~~

- Desempeñar los cargos de manera ética.
- Ser ejemplo de buen comportamiento, cumplir con sus obligaciones y, sobre todo, ser respetuoso con los demás.
- Dar prioridad al beneficio común, primero que al particular.
- Respetar y acatar las normas de convivencia.
- Promover y garantizar el cumplimiento de este manual.
- Atender, con prontitud y eficacia, las quejas y sugerencias reportadas por la comunidad.
- Dinamizar el funcionamiento de los centros de diálogo, mediación y conciliación a través del Comité de Convivencia.
- Atender de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

La Asamblea de Copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador, no pueden en ningún caso hacer valer sus decisiones por encima o contra los derechos fundamentales de los copropietarios y/o residentes.

CAPITULO IV MANUAL DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 11: INSTALACIÓN: Verificado el quórum, y con la asistencia mínima reglamentaria de propietarios, el presidente del Consejo de Administración, o en su defecto cualquier miembro de este órgano de dirección, o el Revisor Fiscal, así lo anunciará y declarará válidamente instalada la Asamblea para la sesión convocada. ~~Si transcurridos treinta (30) minutos después~~ de la hora fijada en la convocatoria, no se completa el quórum, se levantará la sesión y se convocará a una nueva Asamblea de acuerdo a convocatoria.

Acto seguido, la Asamblea por mayoría simple de los asistentes, designará de entre sus miembros un presidente y un secretario, quienes inmediatamente tomarán posesión del cargo. El presidente es la máxima autoridad de la Asamblea y como tal le corresponde:

- Orientar las sesiones, mantener el orden y el decoro en los debates, concediendo el uso de la palabra a quien de conformidad con el tema deba explicarlo, ya se trate de un informe o de la sustentación de una propuesta.
- Conceder las interpelaciones, previa anuencia del interviniente.
- Proponer se declare la suficiente ilustración del tema debatido.
- Someter a votación, de conformidad con el Reglamento de propiedad horizontal, las proposiciones que deban convertirse en decisiones obligatorias. Para este efecto, declarará cerrada la discusión y se procederá a la votación.
- Integrar comisiones especiales de estudio o ejecución para determinados temas o actividades.
- Suscribir con el secretario el acta de la respectiva Asamblea.

ARTÍCULO 12: ORDEN DEL DÍA: Si la asamblea es ordinaria, el presidente someterá a consideración y aprobación el orden del día. Si la Asamblea es extraordinaria el orden del día será el propuesto en su convocatoria y no podrá modificarse.

ARTÍCULO 13: PODERES: Los propietarios podrán ser representados en la Asamblea, mediante poder conferido a otra persona ~~capaz~~. El poder deberá indicar el nombre e identificación del propietario, y la fecha de sesión de la Asamblea; si no pudiere realizarse por falta de quórum, el conservará la validez para la segunda convocatoria si no ha sido revocado. El apoderado ejercerá la representación plena del poderdante para todos los efectos reglamentarios y estatutarios de los derechos y obligaciones a cargo del propietario que lo otorga. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 4 del Artículo 59 del Reglamento de PH *“Los propietarios, residentes o apoderados debidamente autorizados no podrán representar más de dos (2) unidades privadas, incluida la de su propiedad”*.

ARTÍCULO 14: QUÓRUM: Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, una mayoría simple de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno, representados en la respectiva sesión.

ARTÍCULO 15: FACULTADES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea tomará decisiones dentro del marco legal, con sujeción al Reglamento y el Manual de Convivencia, aquellas tomadas contravención a estas normas, serán nulas. Las decisiones que adopte la Asamblea se harán constar en Actas, las cuales obligan a todos los propietarios inclusive a los ausentes o disidentes, al Administrador y demás órganos ejecutores y asesores de la Administración y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACAL.

ARTÍCULO 16: INHABILIDADES: De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 3 del Artículo 59 del Reglamento de PH: *“Los miembros de los órganos de dirección y administración, administradores, Revisor Fiscal o empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos”.*

ARTÍCULO 17: INTERVENCIONES EN LA ASAMBLEA: El derecho al uso de la palabra en el transcurso de la Asamblea estará limitado a:

- Solicitar el uso de la palabra al presidente de la Asamblea.
- El término de cada exposición será máximo de tres (3) minutos, con prórroga por tres (3) minutos más, si el presidente de la Asamblea así lo estima conveniente.
- Sobre un mismo tema solo se permitiera una (1) intervención a cada Propietario y/o apoderado.
- Las interpelaciones se autorizarán por el presidente, con la anuencia del interviniente.
- Las mociones de orden tendrán prelación para que el presidente haga cumplir el reglamento.
- Tendrá derecho a réplica el asistente a la Asamblea a quien un interviniente haya aludido en su exposición, para aclarar o corregir una afirmación que de él se haya hecho.
- El presidente suspenderá el uso de la palabra a quien se extralimite en el tiempo, y de no atender el requerimiento podrá ser interpelado y no podrá en lo sucesivo intervenir sobre el mismo tema, de esta situación se dejará constancia en el acta.

ARTÍCULO 18: TÉRMINO DE LAS SESIONES: El término para la realización de las sesiones será ~~hasta de tres (3) horas.~~ Vencido el plazo, el presidente o cualquiera de los asistentes podrá solicitar prórroga por el tiempo necesario para el estudio y análisis de los temas restantes. A solicitud de la mitad más uno de los

asistentes, el presidente de la Asamblea suspenderá la sesión indicando el lugar y hora a la que se reanudará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes.

ARTÍCULO 19: NORMAS DE COMPORTAMIENTO: Los asistentes a las sesiones de la Asamblea deberán observar un comportamiento adecuado atendiendo el desarrollo de la misma, en términos de respeto utilizando un lenguaje adecuado y decoroso, identificándose por primera vez por su nombre y número de unidad. En el desarrollo de la sesión se prohíbe los diálogos aislados que interfieran la exposición.

Parágrafo: La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios, conlleva la aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota ordinaria de Administración vigente.

CAPITULO V DISPOSICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 20. SEGURIDAD DE LA COPROPIEDAD: El personal de vigilancia, aseo y servicios generales que presten sus servicios en el CONJUNTO, así como los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

1.- Cumplir con las normas legales, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

2.

~~3.- Acatar los controles de seguridad que se establezcan en la copropiedad. Para el acceso o salida a la copropiedad los residentes deben usar el dispositivo individual asignado por la administración.~~

4.- Cuidar y proteger los niños y adolescentes y personas de la tercera edad, quienes deberán ser cuidados y protegidos de manera personal por adultos responsables. Esta obligación no es delegable ni se asumirá en ningún caso por parte de la Administración ni el personal de vigilancia.

5.- Cuidar y proteger a las personas con discapacidad física o mental quienes requieren, así mismo, de una especial atención por parte de los padres y adultos responsables. En ningún momento esta responsabilidad será asumida por el servicio de seguridad interna. El servicio de seguridad sólo podrá dar un aviso de alerta a los responsables sobre la novedad, cuando tenga conocimiento de un factible descuido en atención a estas personas y que hayan sido reportadas como tales.

6.- Informar por parte del copropietario a la administración, cuando su unidad privada esté en proceso de arriendo o compraventa. Sólo se dejará ingresar a las

personas a un apartamento desocupado, con el acompañamiento del Copropietario o por un representante delegado que disponga de autorización directa, personal y escrita, del copropietario o entidad promotora de finca raíz asignada.

7.- El servicio de seguridad tiene la potestad de pedir la acreditación de la calidad de copropietario, residente o invitado en las zonas comunes, a cualquier persona ante la posible duda, quien no acredite cualquiera de las anteriores condiciones, es considerado un intruso factible de un nivel inicial de amenaza contra la seguridad interna y el servicio de seguridad le pedirá, cordialmente, el desalojo inmediato de conjunto residencial Guacari, verificando personalmente que se realice. En caso de negarse, llamará a la autoridad policial por invasión de propiedad privada.

Normas específicas para los vigilantes de las porterías:

Las porterías deberán ser custodiadas por el personal de vigilancia y seguridad contratado por el Conjunto residencial para tal fin, quienes responderán por los bienes allí instalados, los controles y consignas particulares del servicio.

Tendrán a su cargo:

- a) Control de registro de ingreso y salida de residentes y visitantes.
- b) Control y registro de Ingreso y salida de vehículos y motos de residentes.
- c) Control y registro del uso de parqueaderos de visitantes.
- d) Manejo de Correspondencia incluyendo su clasificación y ubicación en el casillero por torre y apartamento para su entrega.
- e) Citofonía: Anunciar y exigir sin excepción a todos los visitantes el documento de identificación. (Personal de servicio doméstico, técnico u obrero en general que se dirija a los apartamentos o a la administración y permitir su ingreso después de verificar la autorización por parte del visitado, dejando el registro en la minuta correspondiente).

Tener en cuenta que el citófono y monitores de la portería solo deben ser manipulados por los vigilantes. Las comunicaciones por medios de celulares y/o citófonos deben ser breves.

e) Control y manejo del Circuito Cerrado de Televisión. El guarda de seguridad debe realizar un control constante del sistema CCTV (Circuito Cerrado de Televisión) o del sistema de vigilancia electrónica que se tenga instalado en el conjunto residencial y de las alertas que este emita y por

supuesto, informar a las autoridades de eventos de intrusión o que puedan poner en riesgo a los residentes y/o a la propiedad, así como tomar registro de los eventos que puedan considerarse un riesgo para residentes o propietarios.

f) Control de Ingreso y salida de domiciliarios y otros:

- Control de funcionarios de las empresas de servicios públicos; Tratándose de funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos, domiciliarios, televisión por cable etc., se deberá exigir la identificación respectiva, antes de ser autorizados para ingresar.
- En caso de presentarse corte en los servicios públicos domiciliarios, el personal de vigilancia con anterioridad a que se proceda al corte del servicio, consultará a los residentes del apartamento en cuestión, con el fin de verificar si ya se efectuó su pago.

El personal de vigilancia y seguridad no están autorizados para custodiar llaves de apartamentos, dineros u otros objetos de valor.

Obligaciones y Prohibiciones del personal de vigilancia y seguridad:

Verificar que, para el retiro o salida de electrodomésticos, enseres, muebles, de propiedad de los residentes, este haya autorizado a través de un comunicado por escrito a la administración de tal situación.

Impedir que niños menores de diez (10) años salgan del conjunto sin la compañía de un adulto responsable. Las trabajadoras del servicio doméstico deberán tener autorización expresa del residente para salir del Conjunto con dichos menores de edad.

Ningún menor de 18 años puede permitir el acceso de un tercero a su apartamento, salvo que exista autorización expresa y escrita en portería firmada por los padres o adulto responsable.

Llevar y conservar de manera adecuada los libros, carpetas de visitantes, autorizaciones, minutas de novedades, equipos encomendados para su trabajo y alarmas.

Responder por el aseo y orden en el puesto de trabajo.

Velar por el cumplimiento de la norma de no tener alto el volumen de los equipos de electrónicos o radios a horas superiores al horario comprendido entre las 9:00 p.m. y 5.00 a.m., para no perturbar el descanso de los moradores del Conjunto.

Supervisar que los trasteos y la entrada de materiales para construcción u ornamentación sean ingresados al conjunto con la autorización previa de la

administración, en los horarios establecidos para tal fin. Toda persona que ingrese a realizar reparaciones y/o mantenimiento, deberá informar sobre los equipos que ingresa, incluyendo herramientas, equipos portátiles de computación, el encargado de la seguridad deberá confrontar el número de serie y marca, y registrarlo en el libro de control, junto con el número de torre y apartamento al cual se dirige, procedimiento que se deberá efectuar tanto al ingreso como a la salida del conjunto.

En caso de reparaciones locativas a las zonas comunes o en las unidades privadas, el personal de vigilancia cuenta con la autoridad para la requisa de los paquetes y del personal que este adelantando la obra.

El personal de vigilancia deberá solicitar a las empleadas del servicio, mostrar los bolsos y si retiran algún elemento confirmar su autorización con el propietario del inmueble.

El personal de portería deberá ser respetuoso, atento y comedido con todos los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI, pero firme y decidido en el cumplimiento de sus deberes.

En condiciones normales, sin importar la hora del día, las puertas de acceso al CONJUNTO (principal y garaje) deben permanecer cerradas y aseguradas, con el fin de evitar que personas extrañas ingresen a la copropiedad.

El personal de vigilancia y seguridad deberá llevar en estricto orden y con el debido cuidado el libro de novedades; en él se registrarán todas y cada una de las novedades del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI.

El guarda de recepción, tendrá bajo su custodia las llaves de las puertas de acceso al CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI, de los cuartos de bombas, subestación, strip telefónico, y no podrán permitir el acceso a estos lugares sin la autorización expresa de la Administración, en todo caso deberá contarse con la supervisión de éste o la persona que se delegue.

Los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI, así como, el personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual se tenga conocimiento.

El personal de vigilancia está autorizado para llamar la atención de toda persona que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o de mala utilización a las áreas comunes.

El personal de vigilancia no debe permitir el ingreso o salida de peatones por la puerta vehicular. No se permite el ingreso al área de recepción a personas diferentes al personal de vigilancia y Administrador.

Conforme a las instrucciones impartidas por el Administrador a la empresa de seguridad, y a su vez al personal de vigilancia asignado a la copropiedad se deberá efectuar rondas periódicas a las diferentes áreas comunes.

PROHIBICIONES:

- Dar, compartir o intercambiar información de carácter personal y privado a cualquier persona, sobre los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI, inclusive entre residentes.
- Solicitar préstamos de dinero a los propietarios o tenedores de las unidades privadas.
- Fumar durante las horas de trabajo, ni ingerir bebidas embriagantes ni consumir sustancias prohibidas en las instalaciones del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI.
- Llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos, depósitos, biciclero. Tampoco, está autorizado para enseñar apartamentos, parqueaderos o depósitos que estén para venta o arriendo.

Las demás que estén establecidas en el manual de funciones y protocolo de seguridad, y las impartidas por la administración de acuerdo al cargo y al contrato suscrito con la empresa de vigilancia.

CAPITULO VI. DE LAS FALTAS

ARTÍCULO 21: FALTAS GRAVES. Adicional a las consagradas en el reglamento de propiedad horizontal se considera como falta grave todo acto que atente de manera lesiva la sana convivencia de los residentes del Conjunto Residencial Guacari, que se deriven del uso inapropiado dentro de las respectivas unidades de dominio particular o en los bienes y áreas comunes. Entre otras las siguientes:

- a) Cambiar el uso de vivienda familiar para otro destino y uso. Por ser las unidades de uso residencial no es permitido el cambio de uso de los apartamentos a fines comerciales, como oficinas de atención de público, el uso de maquinaria industrial que genere ruidos o vibraciones que afecten la salud de los demás residentes del conjunto y la sana convivencia.
- b) Alterar los balcones, fachadas y lugares exteriores y la construcción de salidas a zonas comunes y/o jardines no autorizadas por la asamblea general de copropietarios.
- c) Desarrollar actividades peligrosas tales como:
 - Mantener explosivos en los apartamentos o zonas comunes.
 - Mal manejo de hornos de alta temperatura.

- Filtración de aguas por obras realizadas, sin que se adopten los correctivos inmediatos.
 - Almacenamiento de cualquier sustancia que pueda poner en riesgo al Conjunto o sus Residentes, como: petróleo, gasolina, químicos o sustancias inflamables.
- d) Desplegar actividades que puedan producir daños materiales en la estructura de las edificaciones.
- e) Abandonar o exponer a las inclemencias del tiempo o permanencia en mal estado de salud de las mascotas registradas por los residentes del Conjunto Residencial Guacari.
- f) Realizar actividades inmorales: El enajenar o conceder el uso de la unidad privada para desarrollar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres tales como: Distribución y ventas de licor y drogas alucinógenas, prostitución en cualquiera de sus formas, así como su consumo en las áreas comunes.
- g) Hacer excavación u obras en los pisos bajos que perjudiquen la solidez de la Construcción.
- h) Construcción de nuevos pisos u obras en los primeros pisos y últimos del Conjunto Residencial Guacari.
- i) Manipular y realizar conexiones indebidas en los servicios públicos o por cable o satelital de los apartamentos que conlleva a materializar el posible delito de fraude por robo.
- j) Agredir físicamente o amenazar a los copropietarios y/o residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI o a los miembros de sus órganos de dirección.
- k) Encender fogatas o fuegos pirotécnicos y/o artificiales al interior de Conjunto en cualquiera de sus áreas privadas o comunes.
- l) Instalar asadores a gas o carbón en las terrazas o zonas de uso común.
- m) ~~Recibir clases de cualquier deporte en las áreas comunes de conjunto, sin la autorización expresa del Consejo de Administración, o por mandato de la Asamblea General y coordinación de la Administración, quien se encargará de velar que se cumplan las normas y reglamentaciones exigidas por la Ley, por este reglamento y demás normas establecidas por la Asamblea General y el Consejo de Administración.~~
- n) Suministrar al personal de portería, vigilancia, aseo o mantenimiento, bebidas alcohólicas, para su consumo durante la jornada de trabajo.

- o) ~~Suscribir contratos de arrendamiento de garajes como negocio de parqueadero de motos.~~

Faltas Contra los Bienes Comunes

ARTÍCULO 22: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad.

Parágrafo: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, sótanos, fachadas, ventanas de los apartamentos y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

ARTÍCULO 23: Dañar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ARTÍCULO 24: Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

ARTÍCULO 25: Realizar modificaciones a las áreas comunes de la copropiedad.

Faltas Contra la Seguridad

ARTÍCULO 26: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del edificio, en concordancia con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 27: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ARTÍCULO 28: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ARTÍCULO 29: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, utilizarlos en las mudanzas, para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes u otros elementos, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO VII

~~**CONTROL DE MUDANZAS Y RETIRO DE ELEMENTOS DEL CONJUNTO**~~

ARTÍCULO 30: NORMAS PARA PROPIETARIOS: Para los propietarios de unidades privadas en el Conjunto Residencial Guacari se debe tener en cuenta el siguiente procedimiento:

- a. El horario para realizar trasteos ya sea de ingreso al Conjunto Residencial Guacari o salida del mismo será el establecido en el Numeral 9. del artículo 30 del Reglamento de Propiedad Horizontal que indica *“Los trasteos solo se permitirán de lunes a sábado de 8:00 a.m. a 6:00 p.m.”*, y se deberá informar con tres (3) días a la Administración, quien informará a portería y expedirá el Paz y Salvo correspondiente; sin menos cabo de lo anterior la Administración podrá solicitar al interesado que lo realice de lunes a viernes antes de las 5:00 p.m. y los sábados antes de las 12:00 m, a fin de evitar perturbar el descanso, incomodidades y traumatismos en las horas de mayor tráfico.
- b. Dirigirse a la Administración del Conjunto Residencial Guacari, para identificarse como nuevo propietario de unidad privada y anexar el certificado de libertad y tradición con fecha reciente.
- c. Solicitar a la Administración del Conjunto Residencial Guacari el paz y salvo, o el estado de cuenta de dicha unidad privada con el Conjunto Residencial Guacari, a la fecha de su compra.
- d. Comunicar a la Administración del Conjunto Residencial Guacari si el inmueble va a ser ocupado por el nuevo propietario, anexando el nombre e identificación con su soporte de cada una de las personas que van a residir en él e indicar la(s) placa(s) del automóvil(es) que va(n) a ocupar su(s) garaje(s).
- e. Diligenciar en la Administración del Conjunto Residencial Guacari copia del formato de registro y actualización de datos para el Libro de Copropietarios y Residentes.
- f. Solicitar en la Administración del Conjunto Residencial Guacari para que a su costa se le entregue, sino lo tiene, copia del Reglamento de Propiedad Horizontal, si no reposa en su escritura, y copia del Manual de Convivencia del Conjunto.
- g. En el momento del trasteo debe tenerse precaución de no ocasionar daños en pisos, paredes, ascensor y depósitos no arrastrar cajas por el piso del pasillo, por el lobby del Conjunto Residencial Guacari, ni por cualquier otra área. La entrada de trasteos se realizará primordialmente por los sótanos de parqueo.
- h. El Residente y/o Propietario previo al trasteo efectuará un depósito equivalente al veinticinco por ciento (25%) del Salario Mínimo Mensual Vigente, como garantía de los daños que pueda ocasionar; el cual será devuelto por la Administración previa verificación de que no se ocasionaron daños y en un plazo no superior a los cinco (5) días después de realizada la mudanza.

ARTÍCULO 31: NORMAS PARA EL TRASTEEO DE NUEVOS INQUILINOS:

Todo propietario de un inmueble en el Conjunto Residencial Guacari que entregue su propiedad para la administración a una oficina inmobiliaria, deberá comunicarlo a la Administración de la copropiedad, indicando su dirección, correo electrónico y teléfono para hacerle llegar las comunicaciones respectivas, al propietario o a la inmobiliaria tales como:

- a. ~~El horario y condiciones para el trasteo serán las mismas establecidas en el numeral 1. del artículo anterior.~~
- b. El Propietario o la Inmobiliaria deberá hacer llegar a la oficina de Administración del Conjunto Residencial Guacari una carta con la siguiente información: Nombres y apellidos del arrendatario; número de cédula de la (s) persona (s) que firma (n). Fecha del contrato y duración del mismo. Nombre del propietario de inmueble; número del apartamento y del garaje dados en arriendo. Placa(s) del automóvil(es) que utilizará(n) el(los) garaje(s), respectivos.
- c. El arrendatario o inmobiliaria comunicará a la Administración del Conjunto Residencial Guacari el día y hora de su trasteo, con un tiempo no inferior a tres (3) días hábiles. La Administración dará la orden respectiva a la portería con el fin de facilitar los medios para el ingreso del trasteo.
- d. En el momento del trasteo debe tenerse precaución de no ocasionar daños en pisos, paredes y cuidando de no arrastrar cajas por el piso del pasillo, por el lobby del Conjunto Residencial Guacari, ni por cualquier otra área.
- e. Solicitar a su costa, en la oficina de la administración la copia del Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, los cuales podrán ser entregados en copias magnéticas en CD.
- f. No se permite el ingreso a las áreas de parqueo a vehículos de acarreos.

ARTÍCULO 32: NORMAS PARA TRASTEOS SALIENDO DEL CONJUNTO:

Todo propietario, arrendatario o tenedor de la unidad que va a retirar del Conjunto Residencial Guacari sus bienes muebles debe atender las siguientes normas especiales:

- a. ~~Estar a paz y salvo por cuotas de Administración ordinarias o extraordinarias, o por cualquier otro concepto derivado de la misma, con el Conjunto residencial.~~

- b. Comunicar a la Administración fecha y hora del trasteo, con un tiempo no inferior a tres (3) días hábiles. La Administración impartirá las instrucciones a la portería para que se autorice el trasteo. De todas formas, el Administrador previo a emitir la autorización deberá informar al propietario de la salida.
- c. En el caso de los arrendatarios deberán solicitar a la inmobiliaria que administra la propiedad, o al propietario, si el contrato de arrendamiento fue celebrado directamente, una carta de paz y salvo a la fecha de salida, o en su defecto, una autorización de salida; y entregar este documento a la Administración.
- d. El propietario o el inquilino debe solicitar a la Administración, el paz y salvo con la copropiedad a la fecha de salida.
- e. En el momento del trasteo debe tenerse precaución de no ocasionar daños en pisos, paredes y cuidando de no arrastrar cajas por el piso del pasillo, por el lobby del CONJUNTO, ni por cualquier otra área.

CAPITULO VIII CONTROL DE VISITANTES

ARTÍCULO 33: Sin excepción, el ingreso de visitantes y los pedidos a domicilio, serán autorizados por la unidad receptora, y estarán bajo su responsabilidad, con la observancia de los siguientes parámetros:

- a. Verificación por citófono o el medio utilizado para tal fin.
- b. El vigilante deberá verificar que los domiciliarios una vez entregado el domicilio, abandonen materialmente el Conjunto Residencial Guacari y no permanezcan en pasillos ni otras áreas comunes del mismo.
- c. Se prohíbe el ingreso de motos, vehículos o bicicletas de las empresas prestadoras de servicios a domicilio.
- d. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad a personas para adelantar actividades de ventas ambulantes o promoción de productos y/o servicios.
- e. Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, que no esté debidamente autorizado por la administración.

ARTÍCULO 34: REGLAMENTACION PARA CONTROL DE VISITANTES: Los visitantes a cualquier APARTAMENTO deberán solicitar autorización para su ingreso a través de los vigilantes, quienes harán la verificación por medio del citófono o el medio de comunicación habilitado para tal fin. Una vez autorizados,

darán su nombre completo a la recepción, donde se registrarán en el libro de visitantes mediante la herramienta de reconocimiento electrónico, y consiguiente habilitación de ingreso a la torre respectiva.

Se autorizará el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y se hará el reconocimiento facial para su ingreso a la torre respectiva. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso en nueva oportunidad.

ARTÍCULO 35: PERSONAL DE MANTENIMIENTO PRIVADO: En caso de requerirse los servicios de personal técnico (telefonía, electricidad, TV, cerrajería, etc.) en las unidades privadas, deberán observarse las siguientes indicaciones:

- Que el residente de la unidad privada supervise los trabajos del operario.
- La responsabilidad en cualquier eventualidad, técnica o de cualquier orden corresponde a quien contrató o solicitó el servicio. Para el ingreso al strip telefónico se tendrá que contar con la autorización previa de la Administración, y solo la persona designada por la administración abrirá personalmente las cerraduras del armario telefónico.

CAPITULO IX

COMPORTAMIENTO AL INTERIOR DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

ARTÍCULO 36: AL INTERIOR DE LAS UNIDADES: El comportamiento de los residentes del conjunto dentro de las unidades residenciales del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI deberán enmarcarse dentro de los principios de la sana convivencia, la educación y el respeto para con los demás copropietarios, vecinos y amigos, observando aspectos como: límite de ruidos, sonoridad y percusión, sin abusar en su reiteración o continuidad. En todo caso se podrán adelantar dentro de las siguientes limitantes:

- El volumen utilizado será el establecido en el numeral 25 del artículo 31 del Reglamento del Conjunto *“En el horario 7:00 a.m. a 9:00 p.m. se permitirá hasta 40 decibeles y de 9 p.m. a 7 a.m. hasta 25 decibeles”*, o el que para tal efecto establezca el Departamento Administrativo del Medio Ambiente (D.A.M.A.), la ley o la institución que haga sus veces.
- Las personas invitadas deberán contar con previa autorización, para su ingreso y control.

- El propietario, arrendatario o tenedor a cualquier título serán solidariamente responsable por los daños causados por sus invitados a las zonas comunes.
- Las riñas o actos indecorosos serán causal de las sanciones legales, las consagradas en el Reglamento de propiedad horizontal y/o el presente Manual de Convivencia.
- Ante la inobservancia de los llamados de atención, elevados por los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI, el Administrador podrá adelantar la acción o querrela de policía respectiva.
- Las reuniones deberán llevarse a cabo en el interior de las unidades privadas, en ningún momento podrán involucrarse la sala de recepción, los pasillos, garajes, escaleras o portería del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI.

REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 37: Para realizar las reparaciones locativas de las unidades residenciales el propietario deberá:

1. Informar previamente con una antelación de dos (2) días a la Administración del conjunto la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros. El dueño de la obra será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
2. El horario para adelantar reparaciones y remodelaciones locativas será el establecido en el numeral 1 del artículo 33, del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece *“Los trabajos sólo se permitirán en las horas de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a sábado”*, no obstante, lo anterior, la administración procurará solicitar que los sábados los trabajos se realicen hasta las doce (12) meridiano, no las podrán hacer los domingos y festivos. Se exceptúan las reparaciones de emergencia necesarias e imprescindibles para detener o prevenir el daño a personas, unidades o áreas comunes del Conjunto.
3. Cuando se trate de obras internas en los apartamentos se debe tener en cuenta que los muros son comunes y que cualquier daño a terceros y a la edificación originados por acción u omisión, debe ser reparado de inmediato, y cancelar los daños ocasionados.
4. De ser necesario se firmará un Acta de vecindad con el propietario colindante, donde se establezcan las condiciones en que se encuentra, con el objeto de verificar el grado de afectación al finalizar la obra.

5. Los contratistas deben disponer de sus implementos de trabajo, tales como las escaleras, zorras de carga, etc. Los de la copropiedad no son para uso en unidades privadas.
6. Se debe garantizar, hasta la terminación de la adecuación, la limpieza diaria de las zonas comunes, para no incomodar a los demás propietarios. Esta labor comienza desde la entrada al interior hasta el apartamento donde se esté efectuando la remodelación.
7. Antes de sacar materiales y escombros se debe avisar a la Administración y personal de vigilancia para colocar la debida protección a las zonas comunes y ascensores.

CAPITULO X MANEJO DE BASURAS

ARTÍCULO 38: MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS: Todos los residentes deberán realizar la disposición de sus residuos con la observancia estricta de los siguientes parámetros:

BASURAS

- Las basuras deben ser puestas en bolsas fuertes, pequeñas o medianas, de polietileno que estén en buen estado, debidamente anudadas.
- Clasificar y empacar las basuras separadamente, según se trate de residuos orgánicos o material reciclable conforme a las normas de reciclaje (cartón, vidrio o plástico.)
- Las bolsas que contengan residuos líquidos deben ser manejadas con precaución para que éstos no se derramen en superficies fuera de las bolsas.
- No arrojar, ni almacenar basuras en las zonas comunes diferentes al cuarto de basuras ubicado en el sótano.
- Los vidrios o elementos con puntas no deben ser depositados dentro de las bolsas. Estos elementos deben ser colocados directamente en el cuarto de basura.
- Las bolsas deberán depositarse en las canecas dispuestas para este fin, en el cuarto de basuras, por ningún motivo deberán dejarse en las canecas de los corredores exteriores o en el piso fuera del cuarto de basuras.

- Las canecas pequeñas que se encuentran instaladas en los corredores peatonales o en el área de parqueaderos deberán utilizarse exclusivamente para arrojar las basuras esporádicas que se presentan en el tránsito ocasional de las personas. Se prohíbe expresamente colocar bolsas con basura en estas canecas.
- El material reciclable como cartón, plástico, vidrio, etc., se debe depositar directamente en las canecas dispuestas para su recolección y reciclaje.
- Se prohíbe arrojar por el Shut los siguientes elementos: cajas de madera, vidrio, botellas, líquidos inflamables o peligrosos, bolsas grandes ni cualquier elemento que pueda obstruir o deteriorar sus paredes.
- Es obligatoria la utilización de Bolsas de tamaño mediano para la basura, las cuales pueden ser arrojadas por el Shut, en caso de utilizar bolsas grandes se deben dejar directamente en los cuartos de basuras ubicados en el sótano del Conjunto.
- No se puede arrojar desechos orgánicos (restos de comida o líquidos) o inorgánicos directamente al shut, todo debe ir en bolsas selladas por tema de higiene y salud ya que estos al quedar pegados en las paredes del shut atraen moscas y roedores y generan mal olor.
- No se puede dejar bolsas de basura, cajas o demás elementos en los cuartos del shut de basura ni en escaleras, es obligación de los residentes bajarlos a los cuartos de basura ubicados en el sótano.
- En el espacio público no se deben realizar actividades de reciclaje.
- Es obligatorio el cumplimiento de las normas de reciclaje y salud exigidas por las autoridades de salud.
- Los colores que se utilizarán para diferenciar las bolsas en las que deberán seleccionarse los residuos serán blanco, negro, verde y rojo, así:

Blanco: residuos aprovechables limpios y secos, como plástico, vidrio, metales, papel y cartón.

Negro: residuos no aprovechables como el papel higiénico; servilletas, papeles y cartones contaminados con comida; papeles metalizados, entre otros. En esta bolsa o recipiente también deberán disponerse los residuos como tapabocas, guantes, entre otros.

Verde: residuos orgánicos aprovechables como los restos de comida, residuos de corte de césped y poda de jardín, etc.

Rojo: residuos de uso biosanitarios, cortopunzantes y anatomopatológicos y/o similares

Se deberá garantizar que el shut o sitio de depósito de basura, este en perfecta limpieza y además que se coloquen internamente y en debida forma las canecas plásticas en las que se deposita la basura.

ESCOMBROS

Es responsabilidad del propietario del inmueble que realice alguna obra o remodelación en su inmueble, tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a) La recolección del escombros se debe ejecutar en bolsas que garanticen su estabilidad y debe ser movido dentro conjunto con una bolsa exterior de plástico que impida la salida del polvo hacia los halls.
- b) Si al sacar los escombros se presenta algún daño, el propietario deberá responder por los daños a la infraestructura o a terceros.
- c) Está prohibido obstruir o almacenar materiales y/o escombros en las áreas comunes o arrojar los escombros en los pasillos.
- d) Es responsabilidad del propietario del apartamento, botar el escombros a la mayor brevedad posible de haber sido sacado del inmueble sin superar un término de 10 días calendario a la terminación de la obra.
- e) Los escombros no podrán acumularse en el cuarto de basuras, en el shut, en las áreas comunes del Conjunto o en espacio público salvo la recolección de escombros deberá solicitarse a la empresa de aseo encargada para dicho fin.

CAPITULO XI MANEJO DE MASCOTAS

ARTÍCULO 39: MASCOTAS: La Convivencia con animales domésticos dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI está limitada a las siguientes condiciones:

- a) Tener el certificado de vacunación vigente y con las vacunas exigidas según la edad de la mascota.
- b) Las mascotas no deben perturbar con sus ladridos o aullidos, la tranquilidad diurna y nocturna, a que tienen derecho los residentes.
- c) Acoger las disposiciones legales o reglamentarias de los entes competentes sobre la tenencia de mascotas.

- d) Los daños ocasionados por las mascotas, serán atendidos e indemnizados por el propietario o tenedor a cualquier título de la unidad privada.
- e) Recoger los excrementos de inmediato y hacer limpieza del mismo que las mascotas depositen en las zonas comunes, por parte de su tenedor o propietario. Esta actividad no podrá ser delegada al personal de aseo general del conjunto residencial Guacari. En el evento que el residente se niegue a limpiar, el personal de aseo realizará la limpieza y los insumos utilizados serán cobrados al propietario de la mascota.
- f) El ingreso de visitantes con mascota(s) al Conjunto deberán cumplir con todas las normas establecidas para residentes y/o propietarios.
- g) Los propietarios o tenedores de los siguientes perros considerados potencialmente peligrosos, asumen la posición de garantes de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasionen a las personas, las cosas, las vías, espacios públicos y al medio natural en general, de conformidad con lo establecido en el ~~Código Nacional de Policía y Convivencia.~~

Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

- Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmasstiff Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa Canario, Rottweiler, Tosa Japonés.
- Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
- Los perros considerados potencialmente peligrosos o de cuidado especial, deberán ir sujetos con correa y además utilizar bozal.

En relación con la convivencia y el adecuado manejo y tenencia de mascotas, se deben seguir los siguientes lineamientos, los cuales son de obligatorio cumplimiento, así:

- h) Todo residente que tenga una mascota estará obligado a registrarla en la oficina de administración. Se mantendrá un censo de mascotas donde se verificará el estado de vacunas.
- i) Mientras los caninos transitan por las zonas comunes del conjunto, siempre deben utilizar e ir sujetos con correa. Esto aplica a todo tipo de perros de raza grande o pequeña.
- j) Controlar la actitud amenazante o el comportamiento agresivo de las mascotas contra todos los empleados, los residentes y/o invitados.

- k) Velar por el bienestar de la mascota en todo momento.
- l) Responder por cualquier daño que ocasione su mascota a terceros o a bienes ajenos.

Está prohibido:

- a. Llevar, pasear o dejar circular, incontrolada o libremente a las mascotas, por las zonas comunes a manera de caminata interna.
- b. Transitar con la mascota por las zonas comunes sin llevar puesto el collar.
- c. Cuando sea considerada de raza peligrosa o de manejo especial y transitar con ellos por las zonas comunes sin correa y además sin bozal.
- d. Dejar las mascotas solas en los apartamentos por tiempos prolongados, ya que pueden no solo generar ruidos incómodos sino ocasionar condiciones de riesgo, permitir acumulación de excrementos de las mascotas en las zonas comunes o privadas de la unidad privada.
- e. Perturbar la tranquilidad de los demás propietarios al no controlar los ruidos exagerados o molestos y continuos producidos por las mascotas.
- f. El entrenamiento de mascotas en las zonas comunes de conjunto residencial Guacari.
- g. Tener mascotas consideradas en vías de extinción, animales silvestres, salvajes, serpientes, lagartos, tarántulas, etc. y en general cualquier animal que no sea considerado como mascota doméstica.
- h. Bañar, asear o peinar las mascotas en zonas comunes, escaleras, pasillo o parqueaderos.

Además:

Si una mascota llegará a atacar una persona o causare algún daño físico o psicológico, ni la copropiedad ni la Administración serán responsables de las consecuencias de tal situación. El propietario es el único responsable de cualquier daño o consecuencia, física o psicológica, que se deriven del comportamiento de las mascotas, incluidos los gastos que ello demande como responsabilidad civil.

Los directamente responsables de las mascotas son los adultos, por lo tanto, los menores de ocho (8) años preferiblemente no deberán sacar a sus mascotas sin la compañía de un adulto responsable.

Recordemos que el Código Nacional de Seguridad y convivencia ciudadana describe igualmente algunas conductas respecto al manejo de mascotas que generan multa como medida correctiva a través de acciones de policía y corresponde a dichas autoridades su aplicación.

En caso de molestias reportadas a la Administración, y previo al trámite respectivo, se impondrán las sanciones del caso, sin perjuicio de las acciones legales o de policía.

CAPITULO XII

NORMAS SOBRE EL USO DE LOS PARQUEADEROS Y DEPOSITOS

ARTÍCULO 40: OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS O RESIDENTES CON RESPECTO AL USO DE LOS PARQUEADEROS Y DEPOSITOS.

- a. No arrendar, ni ceder a cualquier título, los parqueaderos a personas ajenas a la copropiedad. Los parqueaderos que limiten con algún espacio o zona común, están gravados con servidumbre de paso.
- b. Las zonas de parqueadero de vehículos y motos, no podrán tener otro uso o destinación diferente a su naturaleza.
- c. No podrán hacerse reparaciones o mantenimiento alguno a sus vehículos y motos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- d. No es permitido lavar automóviles o motos con manguera o cualquier otro medio en las zonas privadas de los garajes ni en las áreas comunales
- e. No estacionar vehículos con resonadores que produzcan ruidos que incomoden o perturben la tranquilidad de la copropiedad.
- f. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos vehículos con capacidad superior a una tonelada y una altura máxima de 2.00 mts.
- g. La velocidad máxima permitida al interior de la zona de parqueadero será de diez kilómetros por hora (10 Km. / h) y el desplazamiento se hará conservando la derecha.
- h. Los vehículos durante su tránsito en el sótano deberán llevar las luces encendidas.
- i. No utilizar los parqueaderos como zonas de juego o recreación, ni permitir el tránsito de bicicletas, triciclos, patinetas, monopatines, etc.
- j. Ningún propietario o usuario deberá estacionar su vehículo o moto fuera de las líneas que demarcan el espacio o área del parqueadero.

- k. Notificar oportunamente, por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo y moto, precisando como información mínima, clase, marca, placas y color.
- l. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible en el área de parqueaderos y en los depósitos; en caso de accidente causado por infringir esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.
- m. Todo usuario de vehículo al ser avisado de que su vehículo está presentando escape de algún tipo de combustible o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
- n. La zona de parqueo no podrá utilizarse para bodegaje de escombros, muebles y enseres o reparación de estos, fuera de los casos en que sea necesario para llevarlos a arreglos o reparación definitiva.
- o. Cualquier daño causado por uno de los residentes a cualquiera de los vehículos y motos, deberá ser reportado a la administración y solucionar el daño con el propietario del vehículo o moto.
- p. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
- q. Queda terminantemente prohibido dejar el carro encendido o calentándose en el sótano.
- r. Todos los vehículos deberán ser parqueados en reversa, solo estarán exentos aquellos que por estar en línea les quede imposible.
- s. Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, con elementos de seguridad activados. La copropiedad no se hace responsable de la pérdida o daño de bienes no componentes del vehículo dejados al interior de éste, tales como dinero, joyas, maletas o maletines, teléfonos celulares, radios portátiles, frontales de radio, objetos personales o cualquier otro objeto dejado al interior del vehículo que no hubieren sido declarados y puestos en custodia físicamente previa identificación y valoración. La Administración podrá en casos particulares y según la naturaleza del bien negarse a custodiar tales bienes o enseres.

ARTÍCULO 41: PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS O RESIDENTES CON RESPECTO AL USO DE LOS PARQUEADEROS Y DEPOSITOS: está prohibido:

- a. Conducir en contravía según las señales de tránsito, en los lugares establecidos
- b. La conducción de cualquier vehículo por parte de menores de edad, es responsabilidad completa del propietario y/o residente, quienes se harán directamente responsables, en caso de cualquier daño o accidente dentro del parqueadero.
- c. Causar con un vehículo, del copropietario, residente o sus invitados, daños en el piso o paredes de las zonas comunes. Quien lo cause deberá responder por la reparación o cancelar a la Administración el valor correspondiente en caso de que ésta la realice.
- d. Vehículo, del copropietario, residente o invitado, que derrame aceite, gasolina o demás fluidos deberán ser limpiarlo de inmediato, para minimizar riesgo de caídas, accidentes o deterioro de los pisos. Si el residente no realiza la limpieza, el personal de aseo procederá a hacerlo y los costos que incurran serán cobrados al propietario y/o residente.
- e. Dejar en los parqueaderos muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., materiales inflamables. Se recomienda dejar los vehículos con las ventanillas y puertas perfectamente cerradas y sin objetos de valor dentro del mismo.
- f. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración.
- g. Los propietarios que tengan ocupado su parqueadero con un carro y tengan moto, deberán solicitar un parqueadero para la moto.
- h. El tránsito de niños menores de ocho (8) años sin sus padres o personas responsables, en las zonas de parqueo.
- i. En caso de daños causados por menores, éstos serán asumidos directamente por los residentes, padres y/o acudientes del infractor. Se retendrá los elementos utilizados en dichas conductas. Para su devolución el infractor deberá presentarse con su acudiente en la Administración.
- j. Se prohíbe el almacenamiento de gasolina, ACPM en las Zona de parqueo.
- k. Para el ingreso o salida de motocicletas, el conductor con la moto estacionada y detenida debe identificarse y para verificar su identidad deberá quitarse el casco durante el recorrido en el interior del conjunto.

- l. Queda prohibido ingresar vehículos para entrada o salida de trasteos, éstos deben realizarse desde la entrada del conjunto.
- m. Prohibido a los funcionarios de la Compañía de vigilancia en servicio del conjunto guardar, recibir llaves, o movilizar vehículos automotores de los propietarios residentes, visitantes de un estacionamiento a otro, dentro o fuera de su horario de trabajo, y será causal de llamado de atención al servicio de Vigilancia.
- n. No se podrá dar un uso diferente al parqueo de motos o vehículos a las zonas destinadas para tal fin dentro de la copropiedad.
- o. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles en la zona de parqueaderos; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados; tampoco se podrán almacenar llantas, repuestos o cualquier elemento diferente al vehículo.
- p. Si ocurriese un accidente por un vehículo mal estacionado, los gastos correrán por cuenta del propietario y/o residente del vehículo que infringe la norma. No por parte de la Administración. Los vehículos mal estacionados serán reportados a la Administración para los fines consiguientes.
- q. Todo Copropietario o Residente es responsable por los daños que él, sus hijos o sus invitados causen a otro vehículo. La Administración deberá reportar inmediatamente ante las autoridades competentes el evento y cualquier diferencia que de esto surja, será resuelta por las mismas.
- r. Los residentes deben informar a la Administración todo cambio de vehículo para el control de acceso.
- s. Sin excepción alguna, las zonas y parqueaderos no podrán tener otro destino que no sea para su respectivo uso. +
- t. Queda prohibido estacionar motos en las zonas de uso exclusivo para vehículos en Parqueadero de visitantes.
- u. Queda prohibido ingresar vehículos para entrada o salida de trasteos, éstos deben realizarse desde la entrada del conjunto.

Aviso de accidentes-daños-hurtos de vehículos, motocicletas y bicicletas:

En caso de presentarse en los parqueaderos accidentes, daños y/o hurtos a los vehículos debe efectuarse por parte del residente o visitante el siguiente procedimiento:

Informar al guarda de seguridad de turno en un plazo máximo de 24 horas, este deberá avisar al supervisor de la compañía de vigilancia y a la administración. De no cumplir con el tiempo estipulado no se tendrá en cuenta la novedad.

Asimismo, el supervisor de vigilancia debe elaborar un informe con fecha y hora en que sucedieron los hechos y registrar en la minuta de la zona de parqueaderos correspondiente donde ocurrió el hecho. La Administración notificada, realizará el debido proceso de investigación y pruebas del caso y emitirá respuesta al propietario, residente o visitante en un término no mayor a 8 días hábiles.

Nota: Una vez retirado el vehículo del sitio donde fue aparcado, sin el lleno de los requisitos exigidos para su reclamación, no dará lugar a atender dicha anomalía.

Choques de vehículos dentro de P.H. no requerirán intervención de autoridad de tránsito

Los choques de vehículos en las vías de la ciudad o, incluso, al interior de una propiedad horizontal, ya no deberán generar molestias ni congestión a los demás usuarios. Estos se regirán por la ley 2251 de 2022 o aquellas que la modifiquen o sustituyan por lo cual se dará aplicación a lo allí previsto por la copropiedad.

CAPITULO XIII OTRAS REGLAMENTACIONES DEL USO DE AREAS COMUNES

ARTÍCULO 43: USO DEL SALON SOCIAL Y BARBECURE (BBQ):

La destinación de los salones sociales y del BBQ será para la realización de actividades culturales, sociales y de recreación que propendan por la integración de la comunidad del Conjunto residencial, organizadas por la Administración, el Consejo de Administración o Comité de Convivencia. Adicionalmente, se dará en uso a las personas copropietarios y/o residentes, para llevar a cabo reuniones exclusivas de tipo familiar o social, el salón no se prestará para actos políticos o reuniones que representen lucro.

Los salones sociales podrán tener usos diferentes dirigidos a la recreación pasiva, para lo cual se autoriza al Consejo de Administración y Administrador para implementarlos y regular las normas de realización y utilización.

El propietario o residente que utilice los salones y/o el BBQ aportará una contribución para su mantenimiento la cual será determinada anualmente por el Consejo de Administración y ~~un depósito equivalente a medio salario (1/2) mínimo mensual legal vigente (SMMLV), tal como lo establece Reglamento de Propiedad Horizontal en el numeral 4 del artículo 38,~~ el cual será reembolsado al propietario y/o residente que realizó el depósito, una vez se verifique el estado de entrega de éste y en un lapso no superior de cinco (5) días calendario a la fecha del alquiler.

En el evento de que se presenten daños y no sean reparados por el usuario, la Administración queda facultada para descontar el costo respectivo de la reparación del depósito. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad legal y pecuniaria si los daños fueren mayores a dicha suma depositada.

La asignación o cupo para el uso del salón dependerá de la disponibilidad de la fecha escogida. Para ello deberá tenerse en cuenta que las reuniones de la comunidad tendrán prioridad sobre cualquier actividad particular.

Trámites y permisos para uso de salón social: El propietario debe realizar la reserva del espacio social según el proceso del Conjunto, previo cumplimiento de lo siguiente:

1. Enviar solicitud escrita al Administrador como mínimo con ocho (8) días de antelación, informando el día de la reunión, clase de reunión, hora de inicio, hora aproximada de terminación y lista de invitados.
2. No tener ningún tipo de sanción vigente y estar al día por todo concepto con la administración.
3. Posterior a recibir la aprobación y reserva del salón, deberá efectuar la consignación por el valor correspondiente, en la cuenta determinada en el conjunto para el recaudo de cuotas de administración, como mínimo cinco (5) días antes de la reunión.
4. El salón se entregará al residente responsable de la reunión o evento, en perfecto estado de aseo e inventariado y al final de la misma, el guarda de seguridad deberá recibirlo en el mismo estado de inventario y aseo, teniendo en cuenta paredes, puertas, cocina y baños. Si el residente responsable no entrega el salón en la misma situación de aseo que se le entregó; la administración del conjunto se hará cargo del aseo y le descontará el dinero del depósito entregado a la administración. ~~El valor de este servicio será de ciento veinte mil pesos m/cte (\$120.000)~~
5. La realización de eventos organizado por jóvenes, deberá solicitarse por escrito por el adulto responsable representante del inmueble y durante el evento deberá ejercer el control respectivo.
6. El número de personas asistentes al evento no podrá exceder la capacidad del salón escogido.
7. El vigilante de turno dará aviso con treinta (30) minutos de antelación a la terminación del evento (11:00 pm), con el fin de que el usuario se prepare para la entrega del salón.

8. El vigilante de turno está autorizado para solicitar al residente responsable terminar la reunión en caso de pleito, comportamientos que atenten contra las buenas costumbres, vencimiento de la hora de utilización. En caso de que no se atienda la solicitud del vigilante, se hará solicitud a las autoridades competentes, de acuerdo a lo establecido en el Código Nacional de Policía.
9. El incumplimiento de las normas o incidentes en la utilización del Salón Social, acarreará sanciones de acuerdo a lo contemplado en *Artículo 89. Imposición de sanciones*, del Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. La Administración podrá autorizar excepcionalmente la utilización del salón sin costo, previa aprobación por parte del Consejo, para actividades culturales y/o recreativas para personas con discapacidad o de la tercera edad o por los jóvenes, como ensayos de música, únicamente los sábados en el horario de 1:00 p.m. a 4:00 p.m., siempre y cuando no haya reserva para reuniones sociales y deberá reservarse con 24 horas de anticipación, y deberán devolverlo en condiciones óptimas de aseo.

ARTÍCULO 44: PARQUE INFANTIL

1. Los juegos infantiles están destinados para la recreación únicamente de los niños y solo podrán ser utilizados por menores de ocho (8) años.
2. El horario de uso del parque infantil será de 8:00 a.m. a 6:00 p.m. todos los días.
3. El parque Infantil y sus elementos están destinados para la recreación de los niños residentes y sus invitados. Los niños deberán estar siempre al cuidado de un adulto responsable.
4. Se prohíbe dejar elementos deportivos o recreativos en las áreas comunes (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) obstruyendo la movilidad. El no acatar esta decisión dará lugar a recoger por parte de la vigilancia estos elementos entregándolos a la administración, donde se guardarán y se entregarán a un adulto con el pago de una sanción, después de dos meses sino son reclamados la administración no se hará responsable su custodia.
5. Todo daño intencionado a los elementos del parque infantil será asumido por los padres del menor.

Queda prohibido fumar, consumir bebidas embriagantes o drogas psico dependientes⁶ en el área del parque infantil

ARTÍCULO 45: GIMNASIO:

Los propietarios, residentes, ocupantes o tenedores a cualquier título podrán usar los servicios del gimnasio siempre y cuando cumplan con las siguientes normas.

- El ingreso al gimnasio será previa solicitud al administrador o vigilante de turno, quien entregará las llaves para el efecto.
- Estar a paz y salvo por concepto de cuotas de administración, tal como lo dispone el artículo 39 del Reglamento del Conjunto.
- Vestir con ropa deportiva y zapatos tenis y tener una edad mínima de 14 años, sin excepción alguna.
- El horario de uso del gimnasio será de 4:00 am a 11:30 pm.
- Dar uso adecuado y destinación establecida para cada uno de los equipos.
- Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado; en caso de cualquier daño, la Administración pedirá concepto técnico respecto el mal uso o deterioro normal del equipo y conforme a éste, deberá reemplazar la máquina o proceder a su cobro al responsable del daño.
- Cada máquina individualmente considerada, no podrá utilizarse por más de 20 minutos consecutivos, a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.

ARTÍCULO 46: BICICLETERO:

Corresponde al área común destinada para la ubicación de bicicletas, triciclos de los propietarios y residentes, que se rige por las siguientes disposiciones:

- Todos los copropietarios tienen derecho al uso y goce de los bicicleteros, que serán asignados por la Administración, en los cuales se permitirá el estacionamiento de una bicicleta o triciclo por unidad privada del Conjunto Residencial. No obstante, la Administración en caso de mayor demanda presentará al Consejo la propuesta de asignación de los espacios disponibles, en cuyo caso podrá considerar la rotación de aquellos que tengan más de una bicicleta.
- Cada bicicletero contará con un número específico y se asignará al propietario o residente en el Conjunto que se encuentre al día en sus obligaciones con la Administración, que solicite el servicio por comunicación escrita, indicando los datos del inmueble y los datos de la bicicleta en la

cual indicará modelo, color y características de ésta, y allegará copia de la tarjeta de propiedad de la respectiva bicicleta.

- La Administración llevará un inventario de las bicicletas que se guarden en este lugar, teniendo en cuenta las características de las mismas y suministrará un carnet con los datos del propietario y la bicicleta.
- El residente que requiera retirar o ingresar la bicicleta, deberá presentar al personal de vigilancia, el respectivo carnet y registrarse en la planilla de control correspondiente, el carné permanecerá en poder del vigilante y se devolverá cuando el propietario regrese la bicicleta a su sitio de almacenamiento.
- El residente deberá colocar el respectivo candado a la bicicleta, al momento de ubicarla dentro del cicleros asignado.
- Se recomienda usar un sistema de seguridad para cada bicicleta y deberá usar exclusivamente el lugar asignado.
- El vigilante mantendrá la puerta cerrada del cicleros en todo momento y el control de las llaves, siempre acompañará al propietario para el retiro y entrega de las bicicletas.

ARTÍCULO 47: RECEPCION

La sala de recepción o recibo está determinada como el área de recibo de visitantes, mientras se autoriza su ingreso por parte de los residentes, en todo caso, la permanencia por los visitantes, residentes o copropietarios solo debe ser la mínima necesaria como en el caso de los estudiantes cuando esperan las rutas escolares.

- Esta área no es de recreación, por lo tanto, no se permite llevar a cabo reuniones de ninguna índole.
- Las personas que utilicen la sala de recepción deberán hacerlo de forma educada, utilizando los muebles de acuerdo a su naturaleza (para sentarse no para acostarse).
- En esta área no se permite llevar a cabo ninguna clase de juegos, montar patineta, entre otras.
- En esta área está prohibido fumar o consumir licor.

ARTÍCULO 48: USO DE LOS PASILLOS INTERIORES y RAMPAS

Los pasillos interiores y rampas son áreas comunes de tránsito peatonal obligatorio. No se permite en ellas jugar fútbol, voleibol, montar en bicicleta, patines, patineta etc. y en general practicar deportes o juegos que puedan lastimar a terceras personas.

Por respeto al descanso y tranquilidad de los residentes no se permitirá en estas áreas grupos de personas protagonizando cualquier tipo de reunión.

ARTÍCULO 49: PARQUEADEROS DE VISITANTES: son exclusivos para vehículos visitantes.

El manejo y control de los parqueaderos de visitantes recaerá en la administración, sin menos cabo de las aprobaciones, determinaciones o actuaciones que adopte el Consejo de Administración.

Sin excepción, todo vehículo visitante para el ingreso, deberá anunciarse. Una vez autorizado el ingreso por el residente visitado, el guarda de turno abrirá la puerta y ubicará al visitante en el parqueadero correspondiente (el ingreso dependerá estrictamente de la disponibilidad de por lo menos un parqueadero para visitantes)

~~No se permite el uso del parqueadero de visitantes por más de tres (3) horas continuas, lo anterior en concordancia con el artículo 37 del Reglamento del Conjunto.~~ En caso de incumplimiento se sancionará al propietario visitado, de acuerdo a los valores estipulados para sanciones, por incumplimiento a las normas establecidas en este Manual y en el Reglamento. En casos excepcionales de familiares de propietarios que por razones de fuerza mayor deban permanecer más de las horas establecidas haciendo uso del parqueadero, se deberá solicitar autorización por escrito al Administrador, quien de acuerdo a su criterio expedirá la autorización correspondiente.

Sin menos cabo de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración y el Consejo dispondrán lo necesario para cobrar a los visitantes una tarifa por hora de \$2.500, después de la tercera (3ª.) hora, suma que se incrementará anualmente en el IPC. Así mismo, deberán diseñar y establecer los protocolos que deban cumplirse para el ingreso y permanencia de vehículos.

No se permitirá el ingreso de vehículos de servicio público como taxis al CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI para prestar el servicio de dejar o recoger habitantes, excepto en caso de extrema urgencia, personas discapacitadas o en post operatorio inmediato. En estos casos sin excepción mientras permanezcan al interior deberán estar acompañados del vigilante de turno y no podrán permanecer por un tiempo superior a quince (15) minutos. Los taxis autorizados para ingresar sin ninguna restricción, serán los de propiedad de los residentes y/o copropietarios.

El visitante deberá asegurarse de dejar su vehículo con las puertas y ventanas cerradas, la alarma activada y sin objetos de valor dentro del vehículo.

El parqueadero de Visitantes es de uso exclusivo de visitantes, por tanto, no se permitirá el parqueo de vehículos de los residentes, salvo en aquellos casos especiales que a juicio de la Administración y/o el Consejo se requiera. En caso de incumplimiento reiterado la Administración presentará informe al Consejo para adoptar la sanción pecuniaria de dos (2) cuotas de administración, tal como lo dispone el Reglamento de Propiedad Horizontal.

La Copropiedad y la administración no se hace responsable por robos de elementos dejados dentro del vehículo visitante.

ARTÍCULO 50: ASCENSORES:

Toda persona que use el ascensor debe tener presente las siguientes normas:

- En el caso de los trasteos el propietario o arrendatario deberá solicitar el protector del ascensor.
- No se debe colocar publicidad en las carteleras sin previa autorización de la administración.
- Se debe mantener limpio, no arrojar basuras dentro del ascensor.
- Los niños menores de 10 años no deben usar el ascensor sin compañía de un adulto mayor.
- Mantener conductas decorosas dentro del ascensor.
- Las mascotas deben portar trailla y siempre estar acompañadas de sus dueños.

ARTÍCULO 51: MANEJO CORRESPONDENCIA:

El vigilante no tiene como parte de sus funciones, el llevar a cada domicilio, vehículo ni al cualquiera de las áreas del Conjunto, los recibos de servicio públicos, revistas, periódicos, paquetes ni ningún tipo de correspondencia con destino a un residente y/o copropietario, que lleguen del exterior del CONJUNTO RESIDENCIAL GUACARI.

El sitio destinado para recibir y entregar la correspondencia es la recepción del Conjunto; no obstante, en el evento de que obligatoriamente se requiera notificación o entrega personal y el mensajero se niegue a dejarla en portería, el vigilante se comunicará con los residentes del apartamento y permitirá el ingreso del mensajero una vez tome los datos e identificación respectivos.

Es responsabilidad del residente y/o propietario, el preguntar y acercarse hasta la recepción a reclamar su correspondencia o cualquier tipo de paquete a su nombre.

Los residentes no podrán en ningún momento impartir instrucciones a los vigilantes y/o administración para que no se reciba correspondencia para su destino, como citaciones judiciales, tributarias, impuestos o cobros por mora.

Verifique cuando le entreguen cualquier documento que usted es el destinatario. Se debe establecer una relación cordial con los vigilantes y de igual forma usted merece el mejor de los tratos de parte de ellos.

El vigilante no está autorizado para abrir la correspondencia y cualquier evidencia de este hecho debe ser reportada a la administración por el propietario afectado.

Todo copropietario que no resida en el Conjunto está en la obligación actualizar sus datos en el registro único de copropietarios del conjunto residencial Guacari para efecto de la correspondencia que se le origine por parte del Conjunto Guacari.

ARTÍCULO 52: CONSUMO DE TABACO Y OTROS: El consumo de sustancias como tabaco, bebidas embriagantes, estupefacientes, sustancias sicotrópicas y fumar son perjudiciales para la salud, por tal razón queda rotundamente prohibido su consumo en las zonas o bienes de uso común del CONJUNTO.

ARTÍCULO 53: ELEMENTOS EXTERNOS AJENOS EN LAS FACHADAS: Por disposición de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, ningún propietario ni residente puede modificar el estado de las fachadas del Conjunto.

Las fachadas del Conjunto Residencial Guacari, incluyendo las ventanas de los apartamentos, no pueden ser lugares para instalar ninguna clase de artefactos, cables, adornos, ropa, antenas o elemento extraño a los materiales utilizados en la construcción original. En consecuencia, todo elemento que se pretenda instalar y que requiera una conexión o antena, debe contar con una solución diferente a que sea extendido o colgado por las fachadas y contar con la autorización de la administración.

ARTÍCULO 54: MODIFICACIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA: El presente Manual podrá ser modificado por la Asamblea de Propietarios con el voto favorable de sus miembros, no inferior a la mayoría simple de los coeficientes que integran la propiedad; no obstante, se exigirá mayoría calificada (70%) de los coeficientes de copropiedad, cuando la(s) modificación(es) esté(n) dentro de las previstas en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, lo exija el Reglamento de Propiedad Horizontal o impliquen una modificación a este último.

Igualmente, dispone que es obligación del Administrador socializar a residentes y Propietarios las modificaciones y variaciones parciales aprobadas, entregando copia de las mismas e indicando la fecha a partir de la cual inicia su aplicación o en su defecto entregando copia del Manual actualizado por los medios disponibles para ello.

ARTÍCULO 55: CONOCIMIENTO Y NOTIFICACIÓN DEL MANUAL: Para todos los efectos legales, el contenido del presente reglamento interno para uso de bienes comunes y manual para la convivencia, se acoge y se entiende como notificado con la firma de recibido por parte del copropietario y/o residente en el control destinado para tal fin, en consecuencia, no se podrá alegar desconocimiento por parte de los habitantes del Conjunto Residencial.

Parágrafo: Para el caso de los arrendatarios, es responsabilidad de cada copropietario dar a conocer el contenido del presente reglamento interno, ya sea directamente o a través de la agencia inmobiliaria de arrendamiento quien haga sus veces.

ARTÍCULO 56: La Administración podrá discrecionalmente hacer entrega de una copia física del presente Manual de Convivencia o adjuntar archivo en formato PDF inmodificable, por medios electrónicos autorizados por el residente y con acuse de recibo, para garantizar su socialización y acatamiento entre todos y cada uno de los habitantes del Conjunto Residencial Guacari.

CAPITULO XIV. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

ARTÍCULO 57: COMPETENCIA: El órgano competente para la imposición de sanciones será el Consejo de Administración, ante el incumplimiento de los residentes del conjunto de las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o en el Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 58 CLASES DE INFRACCIONES: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al Reglamento y al presente Manual, merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- a) Sanción Pecuniaria: Imposición de multa de acuerdo con los montos establecidos en el Reglamento y en el Manual de Convivencia, para la cual se atenderán los criterios de intencionalidad del acto y proporcionalidad de la sanción, respetando los límites establecidos en el numeral 2º del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y el numeral 2 del artículo 85 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto que permiten:

“La 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 vigentes mensuales, a cargo del infractor, a la fecha

de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor.”

- b) Sanción No Pecuniaria: Limitación al uso de ciertas áreas comunes no Esenciales, como las dispuestas en el numeral 1 del artículo 38; artículo 39; y numeral 3 del artículo 85, del Reglamento de Propiedad Horizontal respecto del uso de los Salones Comunes, Gimnasio y Equipos.

Parágrafo: *“En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo”.* Artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

- c) Costos y Gastos de Reparación: cuando existan daños a la copropiedad la sanción no exime los gastos de la reparación de los daños causados.

ARTÍCULO 59: en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia, se deberá atender los siguientes pasos:

- La Administración enviará una carta al infractor, solicitando la no reincidencia de la infracción dentro de los dos (2) días máximos siguientes a la realización de la falta.
- Si hace caso omiso, se enviará una segunda carta con copia al Comité de convivencia y se citará al propietario o residente infractor con el Comité.
- Si reincide, se cobrará en la próxima mensualidad una sanción impuesta por el Consejo de Administración, según sus competencias y previo el debido proceso aquí reglado.
- Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querrela policial al propietario o residente infractor o se iniciarán las acciones legales pertinentes.

ARTÍCULO 60: PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- b) Se citará a descargos por parte del Comité de convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
- c) El Consejo de administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva, pecuniarias (multas) o no

pecuniarias, para lo cual deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

- d) Una vez notificado el infractor dispondrá de cinco (5) días hábiles a partir de la recepción de la comunicación para efectuar por escrito los descargos y adjuntar las pruebas pertinentes; igualmente, tendrá un término de cinco (5) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración, ver numerales 2 y 4 del artículo 86, del Reglamento.
- e) Interpuesto el recurso por parte del afectado, el Consejo lo considerará y decidirá por mayoría simple, en la votación que realice en la reunión siguiente a la presentación del recurso.
- f) Cuando la sanción consista en multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración de la propiedad horizontal. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.
- g) Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 61: Cuando la violación del presente reglamento constituya una posible contravención policiva o delito, la Administración o el copropietario afectado efectuará la respectiva denuncia ante la autoridad competente.

ARTÍCULO 62: La destinación de los valores recaudados por concepto de multas, serán destinados al fondo de imprevistos del Conjunto Residencial o a los proyectos discutidos y autorizados por la Asamblea General de copropietarios.

ARTÍCULO 63: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

Para efectos de la solución de conflictos las instancias a seguir serán el Administrador su delegado, el Comité de convivencia y el Consejo de Administración.

Cuando surjan divergencias entre los residentes, copropietarios, personal de aseo, vigilancia o con contratistas del Conjunto están deberán ser comunicadas al Administrador, quien en primera instancia efectuará las averiguaciones y dará la solución.

El Administrador podrá transferir o solicitar la intervención del Comité de Convivencia, quien a su vez realizará una conciliación entre las partes y presentará al administrador y a las partes en conflicto opciones de solución.

El Consejo de Administración podrá a solicitud o por derecho propio evaluar cualquier divergencia, conflicto o situación que afecte o ponga en riesgo bienes e información del Conjunto, propietarios, residentes o visitantes, para lo cual el Administrador suministrará los antecedentes pertinentes. El Consejo emitirá su decisión con base en votación que deberá quedar registrada en el acta y el Administrador efectuará las comunicaciones pertinentes.

ARTÍCULO 64: PRIORIDADES NORMATIVAS:

En el evento de presentarse divergencias o contradicciones en la aplicación del presente Manual de Convivencia, se deberá tener presente el orden de prelación legal: Constitución Nacional, Leyes y Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 65: SANCIONES PECUNIARIAS:

~~De conformidad a lo establecido en el presente Manual de Convivencia y a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, especialmente en el artículo 89, las Sanciones Pecuniarias máximas según la gravedad de la falta, en cuotas de administración mensuales vigentes, serán las siguientes:~~

	SANCIONES POR FALTAS LEVES	SANCIÓN PECUNIARIA
1	Inasistencia a las Asambleas Ordinarias y extraordinarias.	½
2	Colgar ropas y otros elementos en ventanas y fachadas.	½
3	Obstaculizar con objetos u otros las zonas comunes.	1
4	Consumo de bebidas alcohólicas en áreas comunes.	2
5	Arrojar basuras en zonas comunes o zonas privadas.	1
6	Estacionar en sitio diferente a su parqueadero.	2
7	Parquear en zona de visitantes sin autorización de la administración.	2
8	Parquear por fuera de las líneas de demarcación.	1
9	Reparaciones y lavado de automotores en los parqueaderos.	1
10	Desatención al llamado del Administrador por otras violaciones.	2
	SANCIONES POR FALTAS GRAVES	SANCIÓN PECUNIARIA
1	Modificaciones prohibidas en bienes privados.	2
2	No realizar reparaciones que revisten urgencia en bien privado.	2
3	Perturbación a la tranquilidad con ruidos molestos no	2

	autorizados	
4	Perturbar con fiestas ruidosas y escandalosas.	2
5	Actos contra la moral y las buenas costumbres	2
6	Agresión física a empleados, residentes, visitantes y demás.	2
7	Daño en bien ajeno con intención.	2
8	Daño en mueble, vehículo ajeno.	2
9	Daño en bien común con intención.	2
10	Consumo de sustancias alucinógenas y/o psicotrópicas.	2
11	Alteración de fachadas o uniformidad de los elementos del Conjunto.	2
12	Daño en paredes, techos, etc.	2
13	Arrojar materiales insolubles en ductos, bajantes, alcantarillado.	2
14	No portar la mascota con correa y/o bozal según raza en las áreas comunes.	2
15	No recoger excreción de las mascotas en las áreas comunes.	2
16	No depositar las heces de las mascotas en los lugares dispuestos para ello	2
17	Permitir deambular libremente la mascota en las áreas comunes.	2
18	Permitir mordedura o ataque de mascota.	2
19	Almacenamiento de combustible o sustancias Peligrosas en parqueaderos y zonas comunes.	2
20	Destinar o usar el apartamento para prostitución en cualquiera de sus formas.	2
21	Prohibición de alquiler de las copropiedades por plataformas digitales como Booking, Airbnb o cualquiera similar, por periodo inferior a 1 mes.	2