

**CONJUNTO RESIDENCIAL
VILLA DEL ROBLE
NIT: 800.210.856-0
CALLE 30 No. 2N-03
Cartago – Valle**

MANUAL DEL CONVIVENCIA

El manual de convivencia, es un instrumento básico para conservar y/o transformar las relaciones entre las personas, entre estas y el Conjunto. Para ello, declara principios y propósitos y establece normas y procedimientos jurídicos con el fin de alcanzar una buena convivencia, regulando los derechos y deberes de cada uno de los copropietarios y la forma de hacerlos cumplir por parte de los órganos de dirección y control.

PRINCIPIOS CONVIVENCIA

Es la cualidad que tiene el conjunto de relaciones cotidianas que se dan entre los miembros de una comunidad cuando se han armonizado los intereses individuales con los colectivos y por tanto, los conflictos se resuelven de manera constructiva.

RESPECTO A LA DIGNIDAD HUMANA Y A LA INTEGRIDAD PERSONAL

El respeto, la defensa y el cuidado de la integridad personal son condiciones de la existencia de la comunidad y de la convivencia. La dignidad es condición inseparable del ser humano. Cualquier ser humano, independientemente de su calidad de propietario o empleado del conjunto, merece el mismo respeto que como personas merecen cada uno de los propietarios y residentes.

SOLIDARIDAD

La solidaridad es la fuerza que mantiene unida a la comunidad, manifiesta en la disposición de apoyo mutuo.

PARTICIPACIÓN

La participación es la intervención voluntaria de los ciudadanos en los asuntos de la ciudad, en tanto se sienten pertenecientes a la comunidad y aportan acción y pensamiento a la construcción de la vida colectiva.

SENTIDO DE PERTENENCIA AL CONJUNTO

Son condiciones de la convivencia, la reivindicación y el fomento del sentido de pertenencia al Conjunto, del que deben ser partícipes tanto los copropietarios como todos aquellos que han sido acogidos al llegar, cultivaron relaciones y se quedaron a vivir.

LAS RELACIONES DE VECINDAD

Las relaciones de vecindad son las interacciones que tenemos con quienes viven, trabajan y transitan en el conjunto.

IGUALDAD

El residente o visitante que ingresa al conjunto deberá observar las normas elementales de comportamiento de todo buen ciudadano, sin tener en cuenta su rango o investidura.

PROPÓSITOS

Los propósitos de la convivencia son formas de vida en comunidad que se pretenden construir, mejorar o consolidar en el conjunto. El fortalecimiento del respeto a los derechos de los demás. Es un compromiso general para concretar la civilidad entre quienes conforman el conjunto.

El mejoramiento del equilibrio entre el interés general y el particular, hacen compatibles y balanceadas las expectativas de la comunidad con los intereses individuales de quienes la componen.

La generación de la equidad entre las personas, la eliminación expresa de todas las formas de discriminación por razones sociales, de género, de edad, de etnia, de capacidad física o mental, o por orientación política, sexual, religiosa o cultural, es objetivo de la convivencia en el conjunto. La Asamblea General y el Consejo de Administración en la imposición de sanciones deberán aplicar la equidad y el debido proceso como criterio orientador de sus decisiones.

DEBER DE CONVIVENCIA. Consiste en asumir conductas consecuentes con los principios y propósitos de este manual de convivencia y en no cometer las faltas que señala el reglamento de propiedad horizontal.

1.- Son ejercicios de la SOLIDARIDAD, entre otros:

- Proporcionar a los menores de edad todo el amor, respeto, facilidades de expresión, cuidados y oportunidades de relacionarse con su entorno.
- Prestar auxilio y colaboración a las personas que lo requieran o que por circunstancias especiales, desastres y calamidades internas, se encuentren en peligro o en situaciones de indefensión o debilidad.
- Colaborar con las personas o instituciones públicas o privadas que tengan como objeto de su acción el trabajo con personas a las cuales se les ha vulnerado sus derechos o que son especialmente vulnerables.
- Integrarse a comités de emergencia, convivencia, ayuda solidaria u otra actividad de servicio a la comunidad.
- Avisar a las autoridades competentes las situaciones que comprometan la seguridad tanto del sector como del propio conjunto.

2. Son ejercicios de la PARTICIPACIÓN, entre otros:

- Tomar parte activa en la vida comunitaria

- Hacer parte del Consejo de Administración y de los comités que sean conformados, y apoyar sus gestiones de mejoramiento de la calidad de vida.
- Participar y promover la capacitación comunitaria en el conocimiento y promoción del reglamento de Propiedad Horizontal y de este manual.
- Evitar generar o difundir comentarios y difamaciones malintencionadas y sin fundamento sobre las gestiones realizadas por cualquiera de los órganos que conforman la administración del conjunto.

3. Son ejercicios de la IDENTIDAD del conjunto, entre otros:

- Reconocer, respetar y defender el patrimonio común y las virtudes que sirven de referente para la afirmación permanente de la identidad de los copropietarios.
- Acoger a los nuevos residentes con generosidad.
- Proteger y exaltar, entre otros, la estética del conjunto y sus calidades ambientales, urbanísticas y arquitectónicas

4. Son ejercicios de la CONVIVENCIA:

- Respetar los principios y reglas consagrados en la Constitución, en la ley, en el reglamento y en este Manual de Convivencia.
- Cumplir los deberes y funciones de las actividades internas a las que cada quien se compromete.
- Utilizar medios pacíficos para estimular en otras personas el cumplimiento de las normas y para resolver concertadamente los conflictos, o acudir ante las autoridades para buscar su solución, independientemente de la fortaleza de los propios argumentos.
- Dar buen ejemplo a todas las personas, en particular a todos los menores.
- Abstenerse de realizar actividades dentro del conjunto bajo los efectos de bebidas embriagantes u otras sustancias psicoactivas, cuando ello signifique un riesgo para sí mismo o para los demás residentes.
- Evitar riñas o discusiones.
- Hacer uso equitativo de las zonas verdes y servicios comunes según lo estipule el reglamento de propiedad horizontal.
- Desarrollar acciones domésticas que favorezcan la implantación y el desarrollo del reciclaje de desechos sólidos.
- No maltratar las mascotas, inscribirlos, identificarlos, vacunarlos, mantenerlos en condiciones higiénicas, no abandonarlos y seguir las disposiciones y recomendaciones del reglamento de propiedad horizontal y de este Manual o Reglamento de Convivencia. Además, prestarles auxilio cuando estén enfermos o heridos.

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

1. El propietario tiene derecho a la privacidad, a la tranquilidad y a gozar de un buen nombre dentro de la comunidad de residentes.

2. Cada propietario tendrá sobre su propiedad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del código civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 675 de agosto 3 de 2001. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el presente manual de convivencia y en general cualquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por la asamblea.
5. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el consejo de administración y este manual de convivencia.
6. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas de propietarios con derecho a voz y voto.
7. Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido por la ley y el presente manual.

CAPÍTULO I

OBJETO

Artículo 1. El presente manual de convivencia, amplía y precisa las regulaciones de los derechos y obligaciones específicas dispuestas en el Reglamento de propiedad horizontal vigente, de los copropietarios, de los residentes a cualquier título, de los órganos de dirección, administración, control, comités, empleados, vigilantes, y visitantes del Conjunto Residencial “Villa del Roble”, para garantizar la seguridad, salubridad, convivencia pacífica, solidaridad social, y fortalecimiento de las relaciones de cooperación y vecindad. Las normas del presente manual rigen en todo el conjunto residencial.

CAPÍTULO II.

DE LA SEGURIDAD

Artículo 2. LIBRO DE REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES. El Administrador llevará directamente, bajo su dependencia y responsabilidad, el libro de registro de propietarios y residentes, en el cual estarán consignados los nombres, y números de identificación de las personas propietarias y residentes de la agrupación.

Artículo 3. CONTROL DE VISITAS. Para permitir el ingreso de visitantes, el portero debe anunciarlos y sólo podrá aceptar el ingreso si está autorizado por los

residentes de la vivienda. En horas en las cuales haya cortes de energía, o cuando por cualquier circunstancia los citófonos dejen de funcionar, se permitirá la entrada de visitantes al conjunto, siempre y cuando el residente lo autorice.

Los visitantes que ingresen al conjunto con bicicletas, deberán quedar registrados en el libro de visitas con una anotación en la cual se indique lo más detalladamente posible las características de la bicicleta que ingrese. Lo anterior con el fin de evitar cambios por bicicletas de los residentes del conjunto.

Artículo 4. ENTRADAS RESTRINGIDAS. Queda totalmente prohibida la entrada al conjunto de vehículos de vendedores. Además los vehículos de gran tamaño y que pesen más de tres (3) toneladas con trasteos o vacíos.

Artículo 5. CONTROL DE INGRESO Y SALIDA DE VEHICULOS. Es obligación de los residentes y visitantes, dar cumplimiento a los controles establecidos por el administrador y/ o el consejo de administración, para el ingreso y salida de vehículos.

- Las fichas de control se utilizarán en la forma prevista.
- Los vehículos de los residentes sólo podrán ser retirados por su propietario o responsable autorizado. En casos especiales, el retiro por un tercero podrá ser autorizado presentando por escrito al administrador la solicitud, anexando a ésta, copia de la tarjeta de propiedad y firma del propietario.

Artículo 6. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS. Los vehículos tanto de residentes como de visitantes autorizados y las motocicletas, deberán ser estacionados en los sitios determinados para ello.

El incumplimiento de las normas pertinentes, hará responsable al residente como contraventor directo o por autorización a un visitante.

Artículo 7. CONTROL DE SALIDA DE PAQUETES Y ENSERES. Los vigilantes están autorizados para revisar cualquier paquete, caja, maleta, talego, etc. que porte el personal de servicio doméstico, visitantes autorizados o personas ajenas a los residentes.

No se permitirá la salida de muebles, enseres o electrodomésticos sin la autorización escrita del residente dirigida a la administración identificando claramente el objeto.

Artículo 8. SEGURIDAD DE LAS UNIDADES PRIVADAS. La vigilancia interna de las unidades privadas estará a cargo de los copropietarios y residentes. Para tal efecto, se recomienda utilizar elementos idóneos de seguridad para puertas y ventanas y cerciorarse de su perfecto funcionamiento.

Artículo 9. AUSENCIA TEMPORAL DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES. Se recomienda que la ausencia temporal prolongada de los residentes, sea informada por escrito a la administración, indicando el nombre y el número telefónico de una

persona a quien se le pueda informar de un caso de emergencia y sí es el caso, el nombre de la persona autorizada para ingresar a la vivienda durante su ausencia.

PARÁGRAFO. Se recomienda a los residentes durante su ausencia temporal prolongada, dejar sus aparatos eléctricos desconectados, bajar los tacos o fusibles de la energía y revisar que las llaves, los registros de agua y gas queden cerrados.

Artículo 10. AVISO DE ANOMALIAS. En caso de presentarse anomalías o actos contra la seguridad del conjunto y/o de sus residentes (personas sospechosas rondando el conjunto, incendio, escapes de gas o de agua, daño de zonas comunes, juegos o actividades peligrosas o sospechosas), los residentes deberán dar aviso inmediato a la administración, a los vigilantes o a la autoridad competente.

CAPÍTULO III.

DE LOS TRASTEOS Y MUDANZAS.

Artículo 11. AUTORIZACIÓN. Para efectuar trasteos, el propietario enviará en un día hábil una comunicación a la administración con setenta y dos (72) horas de anticipación a la fecha que se pretenda realizar, según lo establece el código de policía. Para que la administración autorice el trasteo, el residente deberá encontrarse completamente a Paz y Salvo por todo concepto con la administración.

Artículo 12. VEHICULOS DE TRASTEOS. No se permite el ingreso al conjunto de vehículos de más de tres (3) toneladas y con una altura superior a cuatro metros (4 mts) debido a que exceden la capacidad de carga para la cual fue diseñada y construida la vía de circulación interna y el gálibo de la estructura de la portería.

CAPÍTULO IV

SALUBRIDAD.

Artículo 13. USO DEL DEPÓSITO DE BASURAS. Para el uso del depósito de basuras se deben cumplir las siguientes disposiciones:

- La basura o desperdicios deben estar empacados en bolsas de plástico debidamente selladas con el fin de evitar que se esparzan en las zonas comunes y así no se presente la proliferación de malos olores y/o animales desagradables a la vista.
- La basura deben ser sacadas los días lunes, miércoles y viernes después de las 9:00 pm, deben ser dispuestas en los sitios acordados por personas que lo puedan hacer y no deben utilizar a los niños para que hagan esta labor, ya que ellos no poseen la suficiente fuerza para

hacerlo. De esta forma se evita que se esparzan las basuras por las peatonales.

- Se exige a la administración mantener cerradas las puertas de acceso al depósito de basuras.
- La acumulación de basuras o escombros en las zonas comunes está totalmente prohibida (Numeral 3 del artículo 6 de la Ley 1259 de 2008).

PARAGRAFO 1: Cualquier variación en el horario previsto, se informará por parte de la administración de manera oportuna.

PARAGRAFO 2: Una vez sea revisado e implementado el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) por parte de la Administración Municipal, se deberá acatar en su totalidad lo contemplado en dicho plan.

Artículo 14. ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE. Quedan prohibidos todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación del conjunto, tales como:

- Arrojar por los sifones de las vías papeles, palos, aceites, materiales de construcción, etc.
- Arrojar papeles, colillas y basuras en las zonas verdes y zonas comunes.
- Queda prohibido manchar, rayar, pelar o deteriorar los muros de las fachadas. Por constituir copropiedad, quien ejecute dichas acciones, se verá en la obligación de restaurar su presentación original, sin perjuicio de las acciones legales a las que se haga acreedor, por actos de vandalismo.

Artículo 15. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS. Es evidente que la presencia de un animal en un sitio residencial y concretamente en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal puede ocasionar perturbaciones de diferente índole con respecto a los copropietarios del inmueble. Por consiguiente, el propietario del animal está en la obligación de adoptar las precauciones necesarias que impidan dichas perturbaciones y perjuicios a los otros residentes. Los tenedores de mascotas deben dar cumplimiento a las normas que sobre tenencia de ellas dispongan la ley, el reglamento de propiedad horizontal y éste manual interno, entre las que se encuentran:

- Inscribir el ejemplar en el libro de censo, a cargo del administrador, con el registro del certificado de vacunas correspondiente.
- Los propietarios o tenedores de 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, los espacios públicos y al medio natural en general, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de julio 19 de 2002. Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten las siguientes características:
 - a) Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila

Brasileño, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Tosa Japonés.

b) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.

c) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.

- El animal que transite solo dentro de las zonas comunes del conjunto, será retenido y su propietario será sancionado.
- El tenedor de mascota debe evitar la perturbación de la tranquilidad de sus vecinos con ruidos molestos (aullidos, ladridos, etc.)
- Las mascotas deberán portar un collar con una placa en la que esté el nombre del animal y el número de la vivienda a la cual pertenece.
- Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos y felinos en las vías, parques o en general en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de estos ejemplares son responsables de recoger convenientemente los excrementos.
- Queda prohibida la tenencia o manipulación de animales exóticos.

CAPÍTULO V.

NORMAS DE CONVIVENCIA.

Artículo 16. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la salubridad, estabilidad, solidez o seguridad del conjunto. Además de las obligaciones contempladas en el reglamento de propiedad horizontal, en especial se deberán cumplir las siguientes normas:

1. No ejecutar o propiciar dentro de las áreas comunes o de propiedad privada, actos que atenten contra la moral, la higiene, integridad, seguridad del inmueble o la tranquilidad de los residentes.
2. En caso de venta de la unidad privada, el nuevo propietario deberá inscribirse en el libro de registro de propietarios, a cargo del administrador. El vendedor hará entrega al nuevo propietario de una copia del manual de convivencia.
3. En caso de arrendamiento el propietario se obliga a registrar en la administración los datos personales del nuevo residente; si quien actúa como arrendador es una inmobiliaria, el propietario así lo registrará en la administración. El propietario hará entrega al arrendatario de una copia del manual de convivencia.
4. No conservar en su unidad privada objetos explosivos inflamables o corrosivos.
5. Queda prohibido utilizar las fachadas, las rejas o las zonas comunes para colgar o sacudir ropas, alfombras, zapatos u otros elementos, ni colocar letreros, avisos o carteleros permanentes.

6. Se prohíbe la utilización del cerramiento para uso diferente del cual se construye.
7. No se debe instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes y otros que incomoden a los demás residentes o que causen daños o interfieran los servicios de la edificación. Los aparatos de sonido, televisores y en general todo equipo que use altoparlantes, deben ser usados a un volumen tal que no perturben la tranquilidad de los demás residentes.
8. Se prohíbe fumar cerca del depósito de basuras y en las zonas comunes cerradas. En términos generales se debe acatar lo contemplado en la Resolución No. 01956 del 2008 del Ministerio de la Protección Social.
9. No ejecutar en las unidades privadas obras que modifiquen o reformen arquitectónicamente, afectando la uniformidad de las fachadas o las demás áreas comunes.
10. Toda ampliación de vivienda que se realice debe estar dentro de los parámetros que establece la curaduría o la autoridad que haga sus veces y debe contar con la respectiva licencia, la cual deberá ser registrada en la administración.
11. Se prohíbe variar en alguna forma las fachadas, mediante instalaciones adicionales tales como pinturas, lacas, medias aguas, cambio de tipo de ventanas o vidrios que alteren la simetría del conjunto, el no acatamiento a esta norma implicará impugnación ante la alcaldía municipal.
12. En caso de requerir terceros para las reparaciones locativas o arreglos en las unidades de vivienda, deben tener una autorización escrita del propietario del inmueble y debe estar autorizada por el administrador. Los materiales utilizados para las mejoras, reformas o reparaciones se deben ingresar hasta el sitio de la obra inmediatamente ingresen al conjunto. No se permite acumularlos en las zonas comunes como peatonales, parqueaderos y zonas verdes; al igual que los escombros que resulten del proceso constructivo.
13. Las reparaciones locativas tales como taponamiento de tuberías internas o daños eléctricos corren por cuenta de cada propietario.
14. Está prohibido el consumo de bebidas embriagantes o sustancias alucinógenas y/o psicoactivas en las zonas comunes del conjunto violando las disposiciones del código de policía.
15. Queda terminantemente prohibido realizar trabajos internos, tales como reparaciones o remodelaciones, antes de las 8:00 a.m. y después las 6:00 p.m. de lunes a viernes, y los días sábados, antes de las 8:00 a.m. y después de las 12:00 m. Los domingos y festivos no se realizarán dichos trabajos, por que el ruido que ocasionan perturba el descanso de los residentes.
16. Queda terminantemente prohibido realizar trabajos tales como ornamentación o ebanistería en las áreas comunes o parqueaderos, salvo que sean labores de mantenimiento de las mismas áreas comunes.
17. Queda prohibido dejar bicicletas, mesas, materiales de construcción, etc. fuera de cada unidad habitacional. Cualquier elemento de este tipo dejado en estas áreas será de total responsabilidad del residente.

18. No se deben accionar los pitos de los automóviles de manera insistente, ya que esta actitud perturba la tranquilidad de los residentes del conjunto.
19. Quedan totalmente prohibidos los escándalos y otras desagradables e incómodas situaciones que atenten contra la tranquilidad y armonía que debe caracterizar la vida en el conjunto residencial.
20. Cada uno de los residentes se hace responsable por las acciones que los empleados que estén a su cargo realicen en contra del presente Reglamento o Manual de Convivencia.
21. Se prohíbe transitar con las motocicletas encendidas por las peatonales, ni encenderlas frente a las viviendas.
22. No obstruir el tránsito de los peatones con objetos, ni materiales, ni hacer corrillos en las peatonales.
23. Queda prohibido fijar cualquier tipo de avisos o carteles en las paredes o ventanales de la portería y del salón social. Solo se permite, previo el visto bueno de la Administración, que estos se fijen en la cartelera que para tal efecto haya sido instalada en esta área. Se deben hacer en media carta y el tiempo de publicación no deberá sobrepasar los quince (15) días hábiles para evitar saturación y contaminación visual.
24. Cada propietario será SOLIDARIAMENTE RESPONSABLE con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad privada, a CUALQUIER TÍTULO, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes contempladas en los reglamentos ya mencionados, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino a las personas que con él conviven, o que en su nombre ocupan, en forma temporal o permanente el respectivo inmueble. Especial atención merecen las actividades de los niños, a cerca de las cuales, sus mayores serán responsables.
25. Queda totalmente prohibido conducir en contravía.
26. La Administración es la responsable del mantenimiento de las áreas comunes. En caso de presentarse algún daño en ellas causado por un residente, invitado, empleada del servicio o trabajador permanente o transitorio; se exigirá al propietario de la unidad privada correspondiente la reparación del mismo de manera inmediata, en caso contrario será reparado por la Administración y se emitirá una cuenta de cobro al propietario de la unidad privada responsable.
27. Todo lo establecido en este REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto en lo concerniente al uso de las viviendas, como de los bienes y/o zonas comunes, regirá igualmente con respecto a los arrendatarios, visitantes y demás personas a quienes los propietarios conceden el uso o goce de su bien de dominio particular.

CAPÍTULO VI.

DE LAS CONTRIBUCIONES.

Artículo 17. EXPENSAS COMUNES. Son las expensas necesarias con que deben contribuir los copropietarios y residentes, comprometen los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá de ellas; existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título, entre el propietario anterior y el propietario nuevo y entre los diferentes titulares de dominio de un bien privado.

- Una expensa común necesaria corresponde a un mes calendario.
- El pago de las expensas comunes se debe realizar en el sitio y en la forma que determine la administración, antes del día quince (15) de cada mes.
- Quien efectúe el pago de la expensa antes del diez (10) de mes se hará merecedor de un incentivo consistente en un bono para dos (2) personas visitantes para el ingreso a la piscina.
- Las cuotas extraordinarias serán fijadas por la asamblea general en los términos del artículo 46 de la ley 675 de 2001, estableciendo su destinación, cuantía y forma de pago.
- Quien adquiera la condición de deudor en mora, se hará acreedor a las siguientes sanciones:
 1. A partir del primer mes vencido en mora se hará acreedor a una sanción correspondiente a la suspensión del servicio de piscina, sin perjuicio del cobro del interés mensual en los términos señalados por la ley.
 2. A partir del tercer mes en mora: suspensión de los servicios de la sede social, el servicio de parqueadero del propietario y de visitantes; el ingreso hasta la unidad privada de los servicios de domicilio, por todo el tiempo del retardo. Inclusión obligatoria en la relación de deudores en mora en las convocatorias y actas de asamblea general de propietarios. Iniciación del cobro judicial en los términos del reglamento de propiedad horizontal, cobro que incluye además de la deuda pendiente el valor de los intereses de mora y costas de abogado.

CAPÍTULO VII.

DE LOS PARQUEADEROS COMUNALES.

Artículo 18. Los Parqueaderos de que dispone el conjunto son de carácter comunal. Con esto se entiende, que no existe ningún tipo de propiedad sobre uno o más espacios de la zona de parqueaderos, que existe la necesidad de propiciar el buen uso de los mismos por parte de los copropietarios y residentes del conjunto. Se dispone de ciento noventa (190) parqueaderos y los que se generen posteriormente por rediseño y demás obras.

Artículo 19. CONDICIONES Y MANEJO DEL PARQUEADERO: Las siguientes son las condiciones de manejo que deben seguirse para la correcta y óptima utilización de los parqueaderos comunales:

1. El horario del servicio de parqueadero será de veinticuatro (24) horas continuas.
2. La velocidad máxima de los vehículos debe ser 10 Km. por hora, con el fin de mantener la integridad física de los residentes y de las mascotas; se prohíbe y se considera falta grave, el ingresar o salir del parqueadero a velocidades superiores que impliquen riesgo para los mismos.
3. El servicio de parqueadero se prestará dando prioridad a los copropietarios y en segundo lugar a los arrendatarios, siempre y cuando la capacidad de los parqueaderos así lo permita.
4. Todo copropietario tiene derecho a un cupo, siempre y cuando haya disponibilidad, cumpla con los requisitos exigidos y se solicite por escrito a la Administración.
5. Si al completarse el total de cupos de los parqueaderos se presentan propietarios que no tienen cupo y requieren de él, los parqueaderos se rotarán. Esto se hará por orden numérico y por periodos de tres (3) meses.
6. Todos los vehículos y motos deben ser registrados ante la Administración, informar el cambio de vehículo, comunicar por escrito que no se hará uso del parqueadero para que éste sea asignado a otro propietario, en caso de no informar, se perderá el uso del cupo automáticamente al final del mes causado.
7. Ningún usuario podrá argumentar omisión, olvido o ignorancia de ninguna índole, para exigir el ingreso de un vehículo o motocicleta que no esté debidamente autorizado.
8. No se autorizará cupo de parqueadero para aquellos casos donde se compruebe de que se trata de un subarrendatario.
9. Todo usuario de vehículo al darse cuenta o ser avisado de que su vehículo está derramando gasolina o aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente, el propietario debe hacerse responsable de todo perjuicio que por este hecho se cause.
10. No se permite el uso del parqueadero como bodega de materiales o cualquier otro elemento.
11. Las labores transitorias por desvare de los vehículos que se realicen en el área de parqueaderos debe ser de carácter temporal y debe realizarse evitando el deterioro de los pisos.
12. Con el fin de evitar contratiempos, queda prohibido que los niños jueguen en las áreas destinadas para parqueo de vehículos.

Artículo 20. REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE LOS CUPOS:

- Formulario de la administración para adquisición de cupo.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
- Paz y salvo de la Administración.
- Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo.

- Fotocopia del Seguro Obligatorio (SOAT).
- Ser copropietario o residente del conjunto.
- Contrato de compra venta o Certificación de la entidad Financiera propietaria del vehículo (en caso necesario).
- Haber cumplido con las normas de convivencia dentro del conjunto.
- Fotocopia del contrato de Arrendamiento.

Artículo 21. CONTROL DE LOS VEHICULOS: Todo vehículo o motocicleta registrado ante la Administración deberá portar la tarjeta para ingreso y salida, para lograr una rápida identificación y revisión por parte del vigilante de turno, ningún vehículo o motocicleta podrá entrar o salir sin la respectiva tarjeta de identificación, la tarjeta se entrega a la entrada y se retira a la salida.

PARAGRAFO: En caso de pérdida de la tarjeta el usuario del parqueadero, deberá cancelar el valor de la misma.

Artículo 22. PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS:

2. Se prohíbe el ingreso y parqueo de vehículos de más de tres (3) toneladas de capacidad (buses, camiones, colectivos, busetas, tracto mulas, etc.). salvo las excepciones previstas en el presente Manual de Convivencia.
3. Se prohíbe el parqueo de vehículos y motos en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin.
4. Queda terminantemente prohibido a los usuarios, ceder los derechos de parqueadero a terceros (Residentes del conjunto o fuera del mismo), por cualquier concepto, por cuanto los parqueaderos son comunales.
5. Queda prohibido a todos los usuarios de los parqueaderos, la reparación, lavado total, limpieza, pintura, uso de pitos, bocinas, radios a alto volumen y cualquier otro medio que perturbe la calma de los residentes, dentro o a la entrada del conjunto, y todas aquellas acciones u omisiones que vayan en detrimento de la presentación, tranquilidad, seguridad de los habitantes del conjunto o del aseo de sus instalaciones.
6. Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.
7. Se prohíbe abandonar vehículos en la zona de parqueo, el parqueadero no es depósito de automóviles, dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, el propietario dispondrá de quince (15) días calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma.

Artículo 23. GENERALIDADES:

1. El consejo de administración y la administración fijará la asignación provisional de parqueaderos.

2. La administración y el consejo de administración, se abstendrán de prestar el servicio de parqueadero al residente o visitante cuya vivienda no esté al día en los pagos de administración por todo concepto, cuotas extraordinarias, multas, etc.; al presentar atraso por cualquier concepto desde el tercer mes, perderá el cupo automáticamente.
3. Los vehículos deben ser parqueados dentro de las líneas demarcadas para tal fin, y se deben parquear en reversa en cumplimiento de la norma internacional para facilitar la salida en caso de emergencia.
4. La administración, el consejo de administración y la vigilancia del conjunto, no se responsabiliza por pérdida de objetos tales como maletas, carteras, documentos, dineros, radios extraíbles, herramientas y otros, dejados en el interior de los vehículos.
5. El propietario del vehículo deberá informar cualquier anomalía que presente su vehículo, una vez constate el hecho, antes de retirarlo o moverlo del sitio aparcado, dando parte al vigilante inmediatamente, haciendo la anotación en el libro de Minuta de Parqueaderos y comunicando por escrito el hecho a la administración.

PARAGRAFO: 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.

La persona jurídica o el Conjunto Residencial no se hace responsable por daños ocasionados a los vehículos.

Artículo 24. PARQUEADEROS PARA VISITANTES: El parqueadero de visitantes se encuentra demarcado en la zona azul.

Se permitirá el ingreso al conjunto, de los vehículos de las empresas de servicios públicos únicamente cuando vengan en ejercicio de sus funciones y que los empleados sean previamente identificados.

PARAGRAFO 1: En las mismas condiciones se permite el ingreso de Vehículos de emergencia, ambulancias, bomberos, carros de oxígeno, vehículos militares y de la fuerza pública en caso necesario.

La ocupación de los parqueaderos de visitantes, serán autorizados con la presencia del propietario/residente o con autorización del mismo para el respectivo control y responsabilidad, informando a que vivienda se dirige para hacer el registro correspondiente e indicando el tiempo que va a permanecer allí. Solo se autorizará el ingreso, cuando haya disponibilidad de cupo de visitante. El vehículo visitante para pernoctar en el conjunto deberá solicitar autorización a la administración.

PARAGRAFO 2: En temporada de vacaciones y en general ante la presencia en diferentes épocas del año de propietarios no permanentes en el conjunto, los

parqueaderos para visitantes serán asignados a cada uno de estos propietarios conforme al orden de arribo.

Artículo 25. CAUSALES POR LAS CUALES SE PIERDE EL DERECHO AL USO DEL PARQUEADERO:

- No utilización del parqueadero sin justa causa.
- Abandono del vehículo en el parqueadero.
- Incumplimiento del pago de cuotas de administración (desde el tercer mes).
- Toda violación al reglamento por parte de los usuarios, dará lugar a sanciones como suspensión del servicio de parqueo de sesenta (60) a ciento veinte (120) días calendario.

PARAGRAFO: Se considera falta grave, el insultar, agredir, agraviar de palabra o hecho, a las personas que por naturaleza de sus funciones Administrativas deban velar por el cumplimiento de este reglamento; Administrador, Personal administrativo, Miembros del consejo, Portero y Vigilante; el infractor será suspendido del servicio de parqueo por quince (15) días la primera vez y treinta (30) días si es reincidente.

CAPÍTULO VIII.

DE LA SEDE SOCIAL.

Artículo 26. USO. La sede social se prestará para la realización de eventos o reuniones de carácter familiar y social.

Artículo 27. VALOR ALQUILER: El alquiler de la Sede Social del conjunto tiene un costo de diez mil pesos (\$10.000.00) mcte., por hora, valor que se incrementará anualmente previa autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Los ingresos obtenidos como resultado de alquilar la Sede Social serán reinvertidos en la misma en lo siguiente: compra de sillas y demás elementos necesarios para dotarlo, para la compra de utensilios de aseo, para el mantenimiento de la pintura, etc.

Artículo 27. REQUISITOS. Para hacer uso de la sede social se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La sede social no se prestará para la realización de reuniones cuyo objetivo sea recolectar fondos para juntas, colegios, universidades, reuniones de carácter político, etc., en general todos y cada uno de los eventos que se aparten del uso definido en el artículo anterior.
- Los daños ocasionados a los elementos o a la planta física de la sede social correrán por cuenta del propietario o residente responsable del uso.

- El solicitante será una persona residente del conjunto, siempre y cuando la unidad privada se encuentre a paz y salvo por todo concepto con la administración.
- La autorización para hacer uso de la sede social y su dotación será dada por la administración, previo cumplimiento de los requisitos previstos en este manual.
- La solicitud de uso de la sede social deberá ser presentada por escrito por lo menos con diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha de realización de la reunión, con la indicación del horario y la fecha.
- El consejo de administración fijará las tarifas para el alquiler de la sede social y su dotación, así como del monto del depósito requerido.
- Para hacer uso de la reserva, el residente deberá haber cancelado la tarifa correspondiente por concepto del alquiler del salón, así como haber hecho el depósito en dinero por lo menos dos (2) días hábiles antes de la realización del evento, en caso contrario, perderá el derecho de utilización del salón para el día que lo haya solicitado.
- El solicitante debe aceptar y comprometerse a cumplir los horarios previstos para las actividades.
- El residente que realice el evento en el salón, deberá cancelar el valor del servicio del mismo.
- Las actividades con fines de lucro personal o particular están estrictamente prohibidas.
- No se autorizara el alquiler del Salón Social para actividades que generen ruido que perturbe la tranquilidad de los residentes vecinos al mismo.

Artículo 28 .HORARIO DE ACTIVIDADES. Las actividades en la sede social deberán ser realizadas en los siguientes horarios:

- Sábados, Domingos y Festivos de 10:00 A.M a 7:00 P.M.

Artículo 29. OBLIGACIONES. Será obligatorio el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Al darse la aprobación para el uso del salón, el residente deberá firmar un contrato con el administrador. Igualmente, deberá dejar un depósito por un valor que será fijado por el consejo de administración que le será devuelto siempre y cuando no se presenten daños y/o faltantes en los bienes comunes e instalaciones.
- Siempre que se usen equipos electrónicos de amplificación, el residente deberá controlar el volumen del sonido, de tal manera que no perturbe la tranquilidad de los demás residentes.
- Los elementos que hayan sido usados en el evento para el cual fue alquilada la Sede Social, excepto los que sean de propiedad del

Conjunto, deberán ser retirados por el usuario inmediatamente se termine la actividad.

- Queda prohibido el uso de parrillas dentro de la sede social.
- La zona de parqueadero no podrá ser usada como sitio de reunión social.
- Todos los asistentes a la reunión deben abstenerse de ejecutar actos que pudieren perturbar la tranquilidad de los demás residentes del conjunto e igualmente el uso indebido de alarmas y pitos de los vehículos en el parqueadero.
- Se deben mantener cerradas las puertas de la sede social mientras dure el evento.
- En caso de cancelar la ejecución del evento, el responsable de la reserva debe informar por escrito por lo menos con cinco (5) días calendario de anticipación, con el fin de poder atender otras solicitudes.
- Al momento de hacer entrega del salón social después de su uso, deberá constatarse de que este se encuentre en condiciones de aseo adecuadas, al igual que sus áreas adyacentes.

CAPÍTULO IX.

DE LAS ZONAS VERDES, ANTEJARDINES Y AREAS DE RECREACIÓN PASIVA.

Artículo 30. ZONAS VERDES Y ANTEJARDINES. La Administración es responsable del mantenimiento de estas áreas para el embellecimiento y ornato del conjunto. Es deber de cada residente velar porque no sufran deterioro e informar a la administración acerca de las acciones que atenten contra su conservación.

Queda prohibido estacionar vehículos, motocicletas, triciclos, etc. sobre las zonas verdes del conjunto.

Para realizar cualquier tipo de reuniones en las zonas verdes se deberá contar con la respectiva autorización por parte de la administración.

Las zonas de antejardín tanto de las vías peatonales como de las vehiculares solo podrán ser cerradas hasta una altura de máximo 30 cm., en elementos de mampostería. De igual forma se deberá tener especial cuidado con las especies vivas que sirvan de cerco, con el fin de que estas no excedan dicha altura.

Artículo 31. PARQUE CON BANCAS. Esta área de recreación pasiva ha sido diseñada y construida como su nombre lo indica para generar en el Conjunto Residencial un espacio propicio para que los residentes puedan disfrutar de manera tranquila dialogando y en general interactuando sin que se presenten acciones por parte de otros visitantes de esta área que perturben dicha actividad.

Por tanto queda estrictamente prohibido en este espacio: el consumo de licor, fumar tabaco o el uso de cualquier sustancia psicoactiva o similares. Tampoco se permite el uso de aparatos que puedan generar cualquier tipo de ruido o contaminación auditiva.

De igual forma las personas que hagan uso de este lugar deberán moderar la intensidad de su voz y su comportamiento, sin que se presenten acciones que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

CAPÍTULO X.

AREAS DE RECREACION ACTIVA

Artículo 32. PARQUE INFANTIL. Será destinado única y exclusivamente para la recreación de los niños menores de edad, los menores de seis (6) años deberán estar bajo la supervisión de los padres o un adulto responsable.

Los daños que se ocasionen a cualquiera de sus elementos componentes, correrán por cuenta del padre respectivo o en solidaridad con los padres de los menores implicados.

Cada juego y sus componentes deben ser utilizados para lo cual fue construido. Si se sorprende a alguien infringiendo esta norma (ejemplo: los pasamanos no son para subirse ni sentarse sobre ellos, los columpios son para usarse sentados no de pie, los burros solo deben ser utilizados por dos personas), será sancionado.

El horario del parque infantil será de 5:00 AM a 10:00 P M y los niños o niñas autorizados a usar los elementos del parque deben ser menores de 12 años.

Artículo 33. CANCHAS MULTIPLES. Por tratarse de un área de recreación para la cual no debe existir limitantes en lo que respecta a la edad para su uso, los adultos deben tener especial cuidado cuando menores de edad estén ejerciendo alguna actividad en estas, con el fin de garantizar la integridad física de dichos menores.

Al igual que en el artículo anterior estas áreas y sus elementos deben ser usados para el fin que fueron construidos.

Por tratarse de áreas adjuntas o que hacen parte integral del parque infantil, el horario de servicio de las canchas múltiples será de igual forma desde las 5:00 AM hasta las 10:00 P M.

Artículo 34. CANCHA DE MINIFUTBOL. Esta área de recreación activa está destinada como su nombre lo indica para la práctica de actividades relacionadas con el fútbol.

Los eventos que allí se realicen serán programados con la administración y para su uso se requiere de autorización previa por parte de esta.

Para evitar que este lugar sea utilizado para el traslado de las macotas para que realicen allí sus deposiciones, permanecerá cerrado.

Artículo 35. AREA PARA PRÁCTICA DE BARRAS. Por tratarse de un área en la cual se encuentran instalados elementos para la práctica de deportes en la cual se presentan riesgos así sean menores, permanecerá cerrada y solo se abre previa autorización por parte de la administración del Conjunto.

A esta área solo pueden ingresar jóvenes con edades de catorce años en adelante.

La administración no se responsabiliza por el mal uso que se le dé a los elementos de esta área.

Artículo 36. PISCINAS. Esta zona que hace parte de las áreas comunes del Conjunto Residencial, debe entenderse no solo como la estructura artificial destinada para almacenar agua con fines recreativos, deportivos, terapéuticos o simple baño; aquí se incluye además del estanque las instalaciones anexas como: vestuarios, sanitarios, lavamanos, duchas, casa de máquinas, accesorios en general y áreas complementarias.

Se debe cumplir estrictamente con las siguientes normas:

1. Horario:
 - Lunes: Mantenimiento.
 - Martes a Viernes: De 8:00 AM a 12:00 M y De 2:00 PM a 9:00 PM.
 - Sábados: De 9:00 AM a 12:00 M y DE 2:00 PM a 7:00 PM.
 - Domingos y Festivos: De 9:00 AM a 7:00 PM.
2. Para ingresar a la piscina se debe presentar el carnet respectivo y retirarlo cuando salga. No debe dejarlo en poder del piscinero.
3. Ducharse siempre antes de ingresar a la piscina. Procurar disfrutar de ella antes de asolearse con aceites o bronceadores difíciles de retirar al ducharse.
4. Los vestidos de baño deben ser en material de lycra para evitar el daño de los filtros, con otros trajes está prohibido hacer uso de la piscina, si así se hiciera se hará merecedor a una sanción.
5. No se permite el consumo de alimentos y bebidas dentro de la piscina, se puede hacer afuera de ellas sin dejar desperdicios, no utilizar envases de vidrio por el peligro que se corre. Está terminantemente prohibido el uso de

las piscinas en estado de embriaguez.

6. Los niños menores no deben utilizar la piscina de adultos sin la vigilancia y compañía de personas mayores.
7. Hay que anotar que la Administración no es responsable de accidentes que puedan ocurrir en estas áreas. Es responsabilidad absoluta de los padres dejar a sus hijos en el área de piscinas.
8. No realizar a sus alrededores ni dentro de ella actividades que atenten contra la integridad física, tranquilidad de los usuarios, contra la infraestructura y muebles del área.
9. No arrojar objetos que puedan ocasionar lesiones a los usuarios y evitar que los niños lancen plásticos, piedras, pastos, vidrios, tierra..., elementos que causen grave daño a los costosos equipos instalados y puedan romper el piso de las piscinas.
10. Queda prohibido, el uso de balones de fútbol, voleibol, baloncesto, neumáticos y elementos inflables tipo cama dentro de la piscina.
11. A las empleadas del servicio no les está permitido el uso de las piscinas. Igual para todos los empleados permanentes o temporales de las viviendas y de la Administración. Salvo el servicio doméstico permanente que sea autorizado por el patrono, mediante previa inscripción en el carnet de beneficiarios. Entiéndase por permanente, que viva de tiempo completo en la Unidad.
12. Para los visitantes e invitados a la piscina se tienen las siguientes disposiciones:
 - a. Autorización escrita del residente que invita expedida por la Administración.
 - b. Los invitados deben ser presentados al piscinero personalmente por el propietario que los invita y firmar el libro de registro.
 - c. Por cada vivienda se pueden invitar cinco personas al mes. Los porteros y ronderos están autorizados para hacer cumplir estas normas evitando si es necesario el ingreso de los invitados que no cumplan con la norma e informando por escrito las anomalías a la Administración. Por el alto costo de sostenimiento y mantenimiento de la piscina, el uso de la misma será exclusivo de los propietarios y sus beneficiarios (inscritos en el carnet).
 - d. Los visitantes que utilicen la piscina, están obligados a cumplir todas las normas establecidas. Los residentes que autorizan su ingreso al

condominio, responden SOLIDARIAMENTE ante la Administración de la copropiedad por todos los actos de los invitados y/o visitantes.

- e. La Administración podrá, de ser necesario, suspender la utilización de las piscinas para los visitantes.
- f. La Administración se debe encargar del seguimiento de visitantes y para ello los piscineros disponen de un libro de control de ingreso de visitantes que se debe llenar en el momento previa firma y autorización del residente que hace la invitación.
- g. Por cada invitado el propietario pagará la suma de \$ 3.000, incrementándose anualmente de acuerdo a la variación del IPC.
- h. Cada vez que por el mal uso que se le dé a la piscina (contaminación por fecales), será cerrada por un período de ocho días, que es lo establecido por la UNIDAD EJECUTORA DE SANEAMIENTO (UES).
- i. Si algún Usuario es sorprendido en un acto vandálico o que atente contra el buen funcionamiento de la piscina como realizar sus necesidades, será suspendido su ingreso a la misma indefinidamente

Deberá darse cumplimiento a todo lo contemplado en la LEY 1209 DEL 14 DE JULIO DE 2008

Artículo 37. CITÓFONOS Y PORTERIA. Corresponde a los funcionarios de la administración y/o vigilancia el uso exclusivo de la consola de citófonos instalado en la portería, para el cumplimiento de sus funciones.

CAPÍTULO XI.

Artículo 38. DEL CONTROL SOBRE LOS NIÑOS. Es deber de los padres de familia ejercer un estricto control de sus hijos para evitar que dentro de sus inquietudes juveniles causen daño o molestias a personas o cosas privadas o comunes.

Los niños menores de diez (10) años no están autorizados para salir del Conjunto Residencial sin la compañía de los padres, a menos que los mismos entreguen permiso escrito a la Administración.

Los niños y jóvenes menores de edad no están autorizados para ordenar el ingreso de ningún visitante.

El personal de empleados de la Administración está autorizado para prevenir a los

niños sobre el respeto a estas normas e informar a sus padres y a la Administración sobre las respectivas llamadas de atención hechas a los hijos.

Se prohíbe transitar en bicicletas, triciclos y patines en las vías peatonales.

Los padres de familia deben manejar racionalmente los llamados de atención a sus hijos por su mal comportamiento, evitando acciones escandalosas en las zonas comunes a cualquier hora del día, ni permitir que estos con sus juegos y gritos, interfieran el derecho al descanso y la tranquilidad de los residentes, en las peatonales y zonas comunes en general.

Se pide a los padres de familia, no entregar para su conducción vehículos (motocicletas, automóviles), dentro del Conjunto a menores de edad, haciéndose responsable de los daños o accidentes que puedan causar por el manejo inadecuado de los mismos.

Deberá prestarse especial atención por parte de los padres, de las personas encargadas del cuidado de los niños y jóvenes, y en general de todos los adultos propietarios o residentes del Conjunto, de las normas superiores que rigen en la actualidad referente al cuidado y responsabilidades de estos frente a los niños y adolescentes, en especial:

Código Civil Artículo 2348: “Los padres serán siempre responsables del daño causado por las culpas o los delitos cometidos por sus hijos menores, y que conocidamente provengan de mala educación o de hábitos viciosos que les han dejado adquirir”

Código Nacional de Policía Artículo 202 Numeral 5: advierte que serán llamados a audiencia pública los padres que permitan a sus hijos intranquilizar al vecindario con sus juegos o travesuras.

CAPÍTULO XII.

SANCIONES.

Artículo 39. PROCEDIMIENTO PARA SANCIONAR. Para la aplicación de las sanciones, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

- El caso particular, se llevará al Comité de convivencia, quienes analizarán la situación, verificarán las pruebas, recibirán los testimonios de ser necesarios, escucharán los descargos del residente implicado y emitirán su decisión de acuerdo con las reglas de resolución pacífica de conflictos. (Conciliación).

- Esta decisión es susceptible de recurso de apelación, ante el Consejo de administración, que recibirá del comité de convivencia el caso, y una vez establecidas las posiciones en conflicto, decidirá en derecho, ajustándose a las normas consagradas en el Reglamento de Propiedad horizontal, El Código de Policía y las leyes vigentes.
- El administrador será el encargado de hacer efectiva la sanción. Que consistirá en: Llamado de atención por escrito, en el cual se incluirá la norma vulnerada y la conminación a evitar la ejecución de la conducta lesiva.
- Se citará al propietario o residente infractor con el comité de convivencia y se fijará la multa respectiva.
- La sanción no pecuniaria (Llamado de atención) se hará por escrito, con copia al consejo de administración.
- La sanción pecuniaria (multa) se facturará en la vigencia del mes siguiente. Si pasados tres meses de emitida la sanción, no se ha cancelado el valor de la multa, se constituirá en mora, y se procederá a su cobro judicial.
- Cuando se trate de primera infracción, se podrá imponer una sanción pedagógica consistente en que los residentes infractores, deberán asistir a una de las conferencias-talleres sobre convivencia que dictará la administración, así se les rebajará el 50 % de la multa.
- Si no atiende los anteriores procedimientos, se interpondrá una querrela policiva al propietario o residente infractor. Sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que haya lugar por la realización de la conducta.

Artículo 40. MULTAS EN DINERO. Se impondrá una sanción pecuniaria equivalente a diez (10) S.M.D.L.V. a quienes una vez se le haya aplicado el procedimiento descrito en el artículo anterior y se compruebe su culpabilidad respecto al incumplimiento de las normas del presente manual de convivencia.

Artículo 41. SANCIONES CON TRABAJO SOCIAL.

Las sanciones con actividades sociales estarán principalmente dirigidas a los menores de edad, que cometan las faltas enunciadas en este manual y en el reglamento de propiedad horizontal, y para sus padres o adultos responsables, que además de responder patrimonialmente por los actos de sus hijos menores restableciendo los derechos vulnerados y cubriendo el valor de los daños ocasionados, deben contribuir a la formación de carácter y responsabilidad.

Cuando se trate de varios menores implicados, los padres responderán de manera solidaria. Con el ánimo de generar conciencia a los menores que residen en el conjunto se hace necesaria la creación de actividades de carácter social con el fin de redimirse, ante otros por problemas como:

- Alteración del orden público.
- Daños en las zonas comunes (Jardines, Vidrios, Cerraduras, Vehículos o motocicletas parqueados en los lugares establecidos para ello, cerramiento, árboles y plantas que embellecen el conjunto, elementos del mobiliario urbano tales como : señalizaciones, canecas ubicadas en las zonas comunes, extintores de incendios, y demás bienes de la copropiedad).
- Antes de hacer efectiva una sanción se realizará llamado de atención verbal y/o escrito, y la aplicación de la correspondiente sanción, que consistirá en ayudar a restablecer el derecho vulnerado y ofrecer disculpas en público a los afectados, con el compromiso de no volver a ejecutar los mismos actos, además de acudir a la conferencia-taller de convivencia y formación en valores que será dictado por los miembros del comité de convivencia y/o la administración.
- Agresión verbal o física.

Entre las actividades de trabajo social que serán tenidas en cuenta para la sanción de estas faltas están:

- Elaboración de carteleras y divulgación de apartes del reglamento de propiedad horizontal.
- Colaboración en actividades lúdicas programadas por el comité de convivencia para eventos especiales dentro del conjunto.

Artículo 42.COMITÉ DE CONVIVENCIA. Anualmente La asamblea general de copropietarios, elegirá el comité de convivencia, integrado por un grupo plural de participantes no menor de tres (3) personas ni mayor de siete (7) y en todo caso siempre un número impar.

Artículo 43. REQUISITOS PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: Las personas interesadas en ser parte del Comité de Convivencia deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con respecto a las obligaciones, pecuniarias para con el conjunto. (cuotas de administración, parqueadero, cuotas extraordinarias, etc.).
- Ser una persona de reconocida capacidad para resolver conflictos.
- Manejar excelentes relaciones humanas y personales.
- Disponer de tiempo e interés para desempeñar la labor mediadora.
- Colaborar con las campañas educativas y de concientización en materia de convivencia que proponga el Consejo de Administración.
- Ser una persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniaria, practicar habitualmente la tolerancia, la paciencia, el respeto y el cumplimiento de las normas consagradas en el reglamento, el manual de convivencia y las leyes.

Artículo 44. El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y una vez establecidos buscar fórmulas para la resolución pacífica de los conflictos que se puedan presentar entre los propietarios, residentes, tenedores a cualquier título, entre sí; entre estos y la administración.

NOTA:

En cualquier tiempo el Consejo de Administración podrá modificar y reglamentar el presente Manual de Convivencia de acuerdo con las necesidades de la comunidad. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

El presente Manual de Convivencia fue aprobado por el Consejo de Administración y la Asamblea General y rige a partir del xxxx del mes de xxxx de dos mil trece (2013).