

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL AIRES DEL CAMPO

La Asamblea General de copropietarios como máxima autoridad administrativa en uso de sus facultades, especialmente estatutarias, expide el presente Manual de Convivencia con base en las siguientes:

ASPECTOS GENERALES Y DEFINICIONES

- a. Que es necesario garantizar la convivencia pacífica de los propietarios y/o residentes de inmuebles sometidos al régimen de propiedad Horizontal.
- b. Que la Ley 675 de 2001, regula de una forma especial los derechos a la propiedad privada y los bienes comunes.
- c. Que la copropiedad cumple una función social y ecológica.
- d. Que se hace necesario una convivencia pacífica y la solidaridad entre los copropietarios o usuarios.
- e. Que se requiere una organización administrativa que defienda los derechos, deberes y obligaciones de los residentes de la Propiedad Horizontal.
- f. Que se debe garantizar el respeto al debido proceso, el derecho a la defensa y demás normas constitucionales propias de los órganos de control.
- g. Que la convivencia en la propiedad horizontal exige de todos y cada uno de los residentes la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en la Constitución, leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tiene como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica.
- h. Que, para minimizar los conflictos entre vecinos, y entre estos y la Administración, por el incumplimiento de estas normas de convivencia y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al Comité de convivencia, Administrador y al Consejo de Administración hacerlos conocer de la infracción antes de acudir, de ser necesario, a las autoridades competentes. Los derechos y deberes de cualquier copropietario están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber.

Por lo expuesto,

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1º. Finalidad

El presente Manual de Convivencia tiene como finalidad fijar reglas de convivencia con el fin propender por una mejor calidad de vida, evitar conflictos, minimizar los riesgos de accidentes y catástrofes, mejorar las condiciones de salubridad, facilitar las relaciones amables, amistosas y pacíficas entre los copropietarios y residente de Aires del Campo, garantizando la valorización de la copropiedad, para ello se deberá tener en cuenta:

- a. Aprender a no agredir al otro sea verbal, física, psicológica o cualquier otra forma de agresión. Esta es la base de todo modelo de convivencia social.
- b. Discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro.
- c. Ser fuertes sin perder la ternura y la compasión por el otro.
- d. Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
- e. Aprender a comunicarnos, esta es la base de la auto-afirmación personal y grupal.
- f. Expresar nuestros puntos de vista y escuchar con respeto el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.
- g. Reconocer y estar conscientes que el medio básico del reconocimiento es la conversación.
- h. Recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
- i. Aprender a interactuar es la base de los modelos de relación social.
- j. Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
- k. Compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
- l. Aprender a percibirnos y a percibir a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones, respetando siempre sus diferencias como seres humanos.

- m. Debemos aprender a decidir en grupo. Esta es la base de la política, convivencia y de la economía.
- n. Debemos lograr la decisión de grupo a través de la concertación.
- o. Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que, al ubicarnos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
- p. Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos a los que van a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de Convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
- q. Debemos aprender a cuidarnos, esta es la base de la autoestima y el respeto.
- r. Debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes.
- s. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico, psicológico y de los demás.
- t. Debemos por tanto rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás.
- u. No hacer justicia por mano propia.
- v. Aprender a cuidar el entorno.
- w. Aprender a valorar nuestro medio ambiente y cuidarlo.
- x. Cuidar a nuestras mascotas y respetarlas como parte integral de nuestra comunidad.
- y. Comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros.

Artículo 2º. Premisas

Al momento de interpretarse el presente Manual se deberán tener en cuentas las siguientes premisas:

- a. Cada propietario podrá servirse a su albedrío de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás copropietarios.
- b. En su uso los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio de negligencia o mal uso que se puedan ocasionar.

- c. Cada Copropietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes se dé el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones en especial por las multas que se le impongan al usuario por la violación de las leyes o de este Manual ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a quienes con autorización del mismo residen o visitan el inmueble.

Artículo 3°. Principios de Convivencia

Se tendrán como principios de convivencia en Aires del Campo los siguientes:

1. Cooperación y solidaridad, cordialidad, responsabilidad, civismo, tolerancia, diálogo, decisiones concertadas, integración, función social y ecológica.
2. Respeto a la dignidad humana.
3. Derecho al debido proceso.

CAPÍTULO II.

DE AIRES DEL CAMPO

Artículo 4. Naturaleza.

Aires del Campo es un conjunto residencial sometido a las normas que regulan la propiedad horizontal, es una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro.

Aires del Campo tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlas, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común de la copropiedad, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

Artículo 5. Domicilio.

El domicilio legal del Conjunto Residencial Aires del Campo P.H. es Cr 32 # 77 Sur – 205, municipio de Sabaneta, Departamento de Antioquia, y estará sometida a las disposiciones de la Constitución Política de Colombia, Ley 746 de julio de 2002, Código Civil, Código de Policía, Ley 675 de 2001, Reglamento de Propiedad Horizontal, al presente Manual y demás normas legales.

Artículo 6. Orden jerárquico de los órganos administrativos.

Serán órganos administrativos y como tal con facultades específicas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia los siguientes:

1. **Asamblea:** Es la máxima autoridad de Aires del Campo y está integrada por todos los copropietarios. Se reúne como mínimo una vez al año. Para sesionar de manera decisoria deberá contar con el quórum reglamentario. Al igual que el Consejo de Administración,

puede imponer sanciones cuando estén consignadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia de la copropiedad.

2. **Consejo de Administración:** Es un órgano intermedio entre la Asamblea y el Administrador, con funciones de control y dirección. Está integrado por un miembro principal con su respectivo suplente personal por cada una de las etapas que llegare a conformar la urbanización. Si a medida que se integran las etapas que conforman la urbanización el número de consejeros así designado llegare a ser un número par, se requerirá entonces del nombramiento de otro miembro adicional principal con su respectivo suplente personal de cualquiera de las etapas existentes, lo cual será efectuado por la Asamblea General de Propietarios.
3. **Administrador:** Elegido por el Consejo de Administración, es el representante legal y tiene facultades de ejecución, de conservación, de representación y de recaudo.

Con sujeción a las leyes y costumbres comerciales y civiles, el Administrador reúne en sí, funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único, o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del Consejo de Administración.

Los actos y contratos que celebre el Administrador en ejercicio de su mandato se radicarán en cabeza Aires del Campo siempre y cuando se ajusten a la ley y al reglamento.

El Administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los copropietarios o a terceros.

Las demás funciones del Administrador están definidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

Artículo 7. Comité de Convivencia.

Aires del Campo contará con un Comité de Convivencia integrado por propietarios elegidos por la Asamblea General de Copropietarios para un periodo de un año y está conformado por un número impar de 3 o más propietarios residentes.

Su función primordial es la de actuar como mediador de controversias originadas en Aires del Campo, y proponer fórmulas de arreglo tendientes a lograr un acuerdo amistoso entre los copropietarios, o entre éstos y los órganos de dirección y control de la persona jurídica, en procura del bienestar de la comunidad.

Este Comité no está facultado para imponer sanciones.

Artículo 8. Bienes Comunes.

Los bienes comunes son los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Estos son bienes fundamentales para la existencia y conservación de

un ambiente agradable, que propicie el desarrollo y mantenimiento de relaciones interpersonales favorables entre los residentes.

Las construcciones, reparaciones o reformas locativas, al igual que el mantenimiento de jardines, arborización y en general de todas las áreas comunes, estarán a cargo de la Administración o el Consejo de Administración, en consonancia con las normas expedidas por los entes gubernamentales.

Son bienes comunes de Aires del Campo entre otros:

- La portería.
- Los juegos infantiles y zonas aledañas.
- El gimnasio.
- Los salones de juego y reuniones.
- Las zonas verdes.
- Los parqueaderos comunes y de visitantes.
- Los ascensores.
- Las escaleras.
- La piscina
- Las puertas de ingreso y salida.
- Las barreras que delimitan la copropiedad.
- Los ductos para basuras.
- Los pasillos y puntos fijos.
- Las lámparas de iluminación de las zonas comunes.
- La antena pararrayos.
- Las terrazas
- El circuito cerrado de televisión y demás dispositivos de seguridad.
- Sistema contra incendios
- Y todo aquello que esté por fuera de los bienes privados y dentro de los linderos del conjunto residencial.

CAPÍTULO III

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 9. Derechos. Se tendrán como tales:

1. A conocer el Manual de Convivencia, sea en medio escrito o en medio magnético o digital y dejar constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.
2. Poder usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, corredores, ascensores, parqueaderos, salón social y de reuniones, piscina, gimnasio, canchas, áreas de recreación, etc.);

siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

3. Usar o disponer de su unidad privada con las personas que desee, siempre y cuando estas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la Copropiedad.

4. Vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.

5. Al debido proceso en cuanto a lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual.

6. Participar con voz y voto en la Asamblea General de Propietarios.

7. Solicitar la participación en reuniones con el Consejo de Administración, con la finalidad de tratar un tema específico.

8. El copropietario podrá elegir o ser elegido como miembro del Consejo de Administración o Comité de Convivencia en la Asamblea de Copropietarios. Este Derecho no podrá ser delegado a representantes, inquilinos o terceros. Para ser elegido es necesario estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.

9. Ser escuchado por los diferentes órganos administrativos y de control, sobre reportes de personas que presuntamente violen las disposiciones de la ley, los decretos reglamentarios de la misma o las normas establecidas en el presente manual.

10. Recibir pronta información sobre las decisiones de carácter general adoptadas por el Consejo de Administración y por el Administrador.

11. Solicitar a los entes de control de Aires del Campo que adopte las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos.

12. Los contemplados en la legislación colombiana.

Artículo 10. Obligaciones.

1. Los inmuebles (apartamentos) de la Copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para el estacionamiento de automóviles de propiedad del Copropietario, tenedores o residentes y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

2. 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 de acuerdo con el Artículo 63 del Código Civil: “Es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

3. Realizar mensualmente el pago de la cuota de administración, las cuotas extras aprobadas por la asamblea de copropietarios y las sanciones que se impongan por el incumplimiento del presente

manual, que corresponde al apartamento según el reglamento de la copropiedad, sin excusa de no haber sido notificado, la cual quedará cargada en el respectivo recibo de cobro de la administración.

4. Asumir el costo de los diferentes mecanismos de control para el uso de algunas zonas comunes de la copropiedad en caso de establecerse.

5. Notificar por escrito a la Administración sobre el cambio de Propietario o arrendatario y propender porque los nuevos residentes tengan amplio conocimiento sobre este manual.

6. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él, sus invitados o personas que autorice para el ingreso a la copropiedad. Estos daños serán valorados y cobrados por la Administración al apartamento, 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.

7. Abstenerse de realizar actos que comprometan la seguridad o solidez del conjunto o la tranquilidad y salud de los residentes o copropietarios.

8. Hacer un buen uso de los parqueaderos comunes, entendiendo que no podrá apoderarse de ninguno en particular por tratarse de un bien común.

9. Realizar oportunamente, las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento del apartamento, incluidas las de redes de servicios ubicadas dentro del bien privado. Si no las hiciere en absoluto, o no las hiciere oportunamente, será responsable de los perjuicios que ocasione conforme a la ley o al presente Manual.

10. Obtener permiso de la Administración para realizar cualquier modificación interna a su apartamento. El Administrador otorgará la autorización siempre y cuando dicha modificación no afecte la seguridad, solidez y sanidad de Aires del Campo y no implique reforma del Reglamento, caso éste en el cual se le dará traslado a la Asamblea de copropietarios, organismo que tomará la decisión.

11. Permitir la entrada a su dominio privado a la Administración o a la persona delegada por ésta, para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes.

12. Asistir a las Asambleas de copropietarios y concurrir a las citaciones que haga el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.

13. Dar cumplimiento estricto y oportuno al presente Manual y las decisiones adoptadas por los órganos de administración.

14. Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, en materia de sanciones, una vez realizado el debido proceso.

15. Informar a sus visitantes, empleados y proveedores, las normas de convivencia de la copropiedad.

16. Hacer un manejo adecuado del gas e igualmente de las instalaciones hidráulicas y eléctricas para evitar accidentes.

17. Todos los residentes deberán cumplir con las disposiciones legales que genere el estado nacional por situaciones como pandemias, guerras, entre otros.

Artículo 11. Prohibiciones.

En Aires del Campo está prohibido:

1. Por norma del Reglamento de Propiedad Horizontal, está prohibido instalar en los apartamentos todo tipo de negocios, tiendas, licores, juegos de azar, etc.

2. La entrada y utilización de cilindros de gas propano al interior del conjunto.

3. Realizar modificaciones en fachada de los Apartamentos: puertas y color de puertas, presentación de los muros y su color en puntos fijos y exteriores, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material, modificación de la presentación de los balcones o su color. Así mismo, los propietarios de los últimos y primeros pisos no podrán elevar construcciones sin autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios y el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Fumar cigarrillo, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto.

5. Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Los pasillos de circulación interior de las torres deben permanecer libres de cualquier tipo de elementos de tal forma que permitan la evacuación de personas sin riesgo de accidentes por tanto no está permitido colocar en ellos coches, sillas, bicicletas, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida movilidad.

6. Instalar o colocar en las paredes, pisos, balcones o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez del conjunto.

7. Arrojar cualquier clase de objeto, basura, colillas de cigarrillo en las zonas de uso común.

8. Está prohibido arrojar basuras a los bienes de los demás residentes y a los de uso común, o acumularlas en forma inadecuada.

9. Tender ropa, alfombras, cobijas u otros objetos en las ventanas, balcones, barandas o demás sitios a la vista de los ocupantes del conjunto o del público.

10. Agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, empleados de la Copropiedad, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia. El hacer caso omiso de esta recomendación generará sanciones sucesivas hasta llegar a expulsión de la copropiedad por persona no grata en convivencia.

12. Repartir volantes de publicidad de cualquier tipo puerta a puerta o dentro de las instalaciones de Aires del Campo sin la autorización de la Administración.

13. Realizar fiestas o colocar música a alto volumen en las unidades privadas, salón social, áreas de recreación o zonas comunes. En todo caso el nivel de decibeles a cualquier hora del día o de la noche no podrá sobrepasar de 55, lo cual equivale a charlas normales.
14. Realizar fiestas en el salón social y usar las zonas comunes por fuera de los horarios autorizados por el Consejo de Administración o la Administración.
15. Hacer asados usando carbón en los balcones, los cuales generan humo y afecta a los vecinos.

CAPÍTULO IV

SEGURIDAD

Artículo 12. Seguridad en Bienes Comunes.

a. Control visitante peatonal.

1. Todo visitante que desee ingresar al conjunto deberá ser anunciado previamente por el guarda de recepción a través del citófono o teléfono autorizado.
2. Si en el apartamento por algún concepto no contestan no se autorizará el ingreso por parte del guarda de seguridad.
3. El residente deberá comunicar la autorización o prohibición de ingreso de personas a Aires del Campo cuando no esté en el inmueble. La información deberá ser suministrada en portería para los controles pertinentes.
4. Por ningún motivo los menores de 18 años de edad podrán autorizar el ingreso de visitantes al conjunto.

b. Control vehicular para visitante.

1. Todo vehículo que desee ingresar al conjunto como visitante deberá anunciarse en la portería para obtener autorización de ingreso por parte del residente.
2. El ingreso estará supeditado al cupo de parqueaderos de visitantes que se encuentre disponible.
3. El guarda al autorizar el ingreso le indicará al visitante en que sitio deberá estacionarse y si es preciso solicitará apoyo del rondero para su orientación.
4. La copropiedad no se hará responsable por los daños generados a los vehículos de los visitantes, a menos que sea comprobado que el daño lo haya causado algún empleado, bien o herramienta de la copropiedad.

5. La copropiedad no se hará responsable por los daños causados por otros vehículos o personas al interior del conjunto. El daño lo deberá pagar el infractor o el causante del daño. En caso de ser necesario, se solicitará la presencia de las autoridades de tránsito o de policía.

6. Cuando se hubieren agotado los cupos para parqueo de visitantes y los vehículos tengan que dejarse afuera; la Administración o firma de vigilancia no se harán responsables por ninguna situación.

7. Cuando los visitantes se presenten en moto deberán retirarse el casco tanto a la entrada como a la salida del conjunto, a fin de verificar la identidad del conductor.

8. Por ningún motivo podrán pernoctar vehículos de visitantes en los parqueaderos. So pena de la sanción establecida por el Consejo de Administración para esta violación.

Parágrafo Primero. El parqueadero de visitantes podrá ser ocupado por un mismo vehículo sin exceder de 24 horas, continuas o discontinuas dentro del lapso de un día calendario, después de este tiempo, deberá ser retirado de la copropiedad.

Independientemente de la hora de ingreso, el vehículo no podrá superar la hora 24 del día, salvo aviso oportuno a la administración o a la portería debidamente justificada.

Parágrafo 2. Los visitantes que requieran hacer uso del parqueadero por un tiempo máximo de 72 horas, deberán contar con solicitud previa del propietario a la Administración, para efectos de registro y autorización.

Este servicio adicional tiene un costo del 10% del valor de la cuota de administración vigente y será cargado en la siguiente facturación. Para este fin sólo se dispondrá de 2 celdas de parqueo por noche.

En el caso de arrendatarios, para hacer uso de este servicio, deberá mediar autorización escrita del propietario del inmueble, o consignar el dinero en la cuenta de la administración.

9. Los parqueaderos demarcados para los visitantes tanto de motos como de carros, no podrán ser ocupados por los habitantes de la copropiedad en ningún momento del día o noche.

10. No se permite el ingreso de vehículos, de los servicios de domicilios como comidas rápidas, supermercados, mensajería, mudanzas entre otros. Sólo podrán ingresar vehículos de emergencia, salud y policivos.

11. No se autoriza el ingreso de taxis a la copropiedad, salvo cuando sea de extrema necesidad, como para recibir o dejar personas enfermas o discapacitadas, o cuando el visitante llegue con paquetes.

12. Las rutas de transporte escolar no podrán entrar a la plataforma o al sótano. Estas deberán recoger o descargar a los niños fuera de la edificación.

c. Control de habitantes e ingreso peatonal para residentes.

1. Todo residente deberá llenar el censo en donde registre conforme a lo requerido por la Ley 675 de 2001 y al decreto 1581 de 2012, los datos de las personas que habitan el apartamento, su calidad, datos del vehículo, registro de caninos etc.

2. Dicho censo deberá ser entregado al Arrendatario por el Propietario, quien podrá adquirirlo en la Oficina de Administración para su actualización.

d. Control de ingreso y uso de parqueaderos para residentes.

1. Todo residente que posea automóvil o moto solo podrá usar el parqueadero de su propiedad o el cual le haya sido arrendado.

2. En los casos en que se generen reuniones familiares, el residente o propietario deberá avisar a la Administración y registrar cuantos parqueaderos de visitantes va a requerir y hasta que hora.

3. La autorización para lo anterior de Administración en todos los casos estará supeditada a la disponibilidad de parqueos de visitantes a esa hora.

4. Los residentes que tengan moto deberán tanto a la salida como a la entrada del parqueadero retirarse el casco a fin de verificar la identidad del conductor.

e. Control de mudanzas.

1. Ninguna mudanza puede realizarse sin el visto bueno de la Administración, y este se otorga con carta de Propietario del Apartamento o de la inmobiliaria donde autoriza la salida o ingreso de trasteo anunciando los nuevos residentes a la Administración.

2. Si el residente que desea salir o entrar con su mudanza no cuenta con el requisito anterior no podrá realizar la labor respectiva, hasta tanto no llene los requisitos en horas de atención de Administración.

3. Los horarios para realizar las mudanzas son:

- a) De lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm
- b) Sábados de 9:00 am a 2:00 pm.

- Los domingos y festivos queda terminantemente prohibido realizar mudanzas.

4. Antes de iniciar una mudanza de salida o entrada solicite al vigilante colocar la pijama al ascensor para que este no se deteriore y revisar el estado de los puntos fijos.

- Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de cuotas ordinarias de administración, cuotas extraordinarias y multas.

- Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito o al correo electrónico, con antelación de 3 días hábiles, y al momento de efectuarlo deberá presentar a los porteros el documento de paz y salvo expedido por la Administración.
- El propietario o residente que desee efectuar un trasteo deberá dejar un depósito por valor de dos cuotas de administración vigentes como depósito para la reparación de cualquier daño que se ocasione con motivo de la actividad. Una vez se termine la actividad y si se encuentra aún un operario que pueda hacer la revisión se devolverá inmediatamente el dinero. Si el operario para la hora de terminación del trasteo ya ha salido, el dinero será devuelto al día hábil siguiente. Si el daño supera el monto del depósito el propietario o residente deberá asumir el restante del valor.
- No se permite utilizar los carros de mercado en los trasteos.

g. Control y salida de elementos.

1. Para sacar o entrar cualquier elemento se tendrá que enviar carta o correo electrónico previa de autorización a la Administración, donde se especifica que sale o que entra y bajo la responsabilidad de quien está el retiro o ingreso.

2. En el caso de las encomiendas especialmente objetos o cajas grandes, estas deberán ser recibidas de manera personal por el residente.

Si lo anterior no fuere posible, el destinatario deberá autorizar de la llegada de la encomienda o elemento para que se le reciba bajo la responsabilidad del peticionario. El guarda siempre verificará que la encomienda llegue bien sellada y máximo podrá dejarse en custodia 24 horas.

3. Está Prohibido a los guardas de portería y/o ronderos recibir llaves, joyas, dinero, paquetes, maletas, bolsos o cualquier elemento de valor.

h. Control de ingreso de empleadas del servicio doméstico.

1. Para el ingreso, el personal deberá ser autorizado por el residente del apartamento, indicando su nombre y si es permanente o por días.

i. Control de obras en los apartamentos.

1. El Residente o Propietario deberá informar a la administración con antelación mediante una carta o correo electrónico, la fecha en que realizará trabajos de remodelación y especificará que tipo de trabajos se harán.

2. De igual forma deberá informar en la misma que personas estará autorizadas para ingresar al inmueble y en que horarios y que días.

3. Es de aclarar que todo suceso que se genere por estos trabajadores en perjuicio de las zonas comunes, el residente deberá responder.

4. El horario para realizar trabajos en los Apartamentos será:

- a) De 8:00 am a 5:00 pm de lunes a viernes
- b) Sábados de 8:00 a 12 M.

- Por ningún motivo se podrá realizar estas actividades Domingos o Festivos. No se permitirá la entrada de trabajadores ni materiales.

5. Los escombros de obra deberá dejarse dentro del apartamento hasta su retiro y será el transporte de los mismos a cargo y cuenta del Residente que realice la obra. Se deberá hacer un depósito equivalente a dos cuotas de administración y el dinero se reintegrará una vez se concluya la obra y se haga el retiro de los escombros. El copropietario deberá mostrar en portería todos los escombros que se retiran del inmueble.

6. Por ningún motivo estos escombros podrán trasladarse al shut de basuras o dejarse en alguna de las zonas comunes.

El no cumplimiento de esta norma acarreará multa de acuerdo a las sanciones y conductas de este Manual.

7. El Residente o Propietario que realiza la obra será el absoluto responsable de la seguridad de las zonas comunes mientras realice las obras y de igual forma de mantener aseadas las áreas comunes que se vean afectadas con ocasión de esta.

- Toda reforma en los apartamentos deberá ser avisada a la Administración con 3 días hábiles de antelación.
- Antes de iniciar cualquier reforma en su apartamento consulte con la Administración, para no violar el régimen de Propiedad Horizontal y estar expuesto a sanciones.
- Solicite a los trabajadores contratados para las obras, utilizar bolsas plásticas gruesas y en buen estado para empacar y bajar los escombros. Exija a los trabajadores, orden y aseo en el uso del ascensor y áreas comunes.
- Se prohíbe el uso de taladros, martillos y elementos de golpe sobre las paredes o lozas de los apartamentos entre las 5:00 p.m. y las 8:00 a.m. de lunes a viernes, y se prohíben los sábados desde las 12:00 p.m. hasta el lunes hábil o martes después de un festivo a las 8:00 a.m.

j. Control Bicicletas.

1. Los espacios para el estacionamiento en zonas comunes de bicicletas estarán debidamente determinados por la Administración.

2. Por ningún motivo se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los determinados por la Administración.

3. Para el ingreso a los espacios determinados se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta agotarse.

4. En dicho espacio cada residente colgará o acomodará según sea el caso de las instalaciones; su bicicleta y el mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado etc.)

5. Aunque se trate de zonas privadas como los parqueaderos de propietarios, no se podrá invadir espacios de otro propietario con el parqueo o instalación de bicicletas o impedir u obstaculizar el tránsito de vehículos y personas.

k. Control uso del ascensor

- No exceda la capacidad de carga estipulada para el ascensor.
- No le pegue anuncios ni raye los equipos.
- Eduque a los niños para que no jueguen en los ascensores.
- Para las mudanzas, subida de materiales y retiro de escombros, solicite el protector que se encuentra en portería. Cualquier daño ocasionado se cobrará a quien lo haya producido.
- Si se queda encerrado en el ascensor, conserve la calma y oprima la campana para ser auxiliado por el personal de portería.
- Cuando venga de la piscina, asegúrese de secarse adecuadamente antes de abordar el ascensor.
- No bloquee las puertas para evitar que se cierren, utilizando los objetos que se lleven para o desde el apartamento como sillas, bicicletas, canastas, etc. Si requiere este servicio, solicítelo en la portería.
- Si por accidente ocurre un derrame de líquidos, materiales perecederos, de construcción o similares, por favor realice la limpieza inmediatamente.
- Los menores de 12 años deberán subirse en compañía de un adulto responsable.

CAPÍTULO V

TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 13. Incorporación.

En caso de adecuarse un espacio dentro del conjunto para las mascotas, los residentes deberán hacer uso adecuado de la misma.

Se incorpora al presente Manual la Ley 1801 de 2016, la cual reglamenta la tenencia y manejo de mascotas y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

Artículo 14. Prohibiciones.

Expresamente se consagran como tales las siguientes:

a. Que las mascotas transiten solas por las zonas comunes, los animales deberán ir sujetos por medio de trailla y eventualmente provistos de bozal, para los casos que mascotas que demuestren algún tipo de agresividad. Esto último si es el caso específico de aquellos potencialmente peligrosos. En caso de incumplimiento de propietarios de las mascotas serán sancionados de acuerdo con el presente Manual y se informará a la autoridad correspondiente según sea el caso.

b. Dejar los desechos fecales de los animales en la zona de mascota, además de permitirles hacer necesidades en las zonas comunes, andenes, parqueadero, sótano, zonas verdes, áreas de circulación internas de las torres, ascensores, terrazas, escaleras, parque infantil, áreas de ubicación de servicios públicos y vías públicas frente a la fachada del conjunto. Los propietarios o tenedores de los ejemplares son responsables de recoger convenientemente los desechos y depositarlos en las canecas destinadas para tal fin. En caso de incumplimiento por parte del propietario de la mascota será sancionado con multa de acuerdo con el capítulo respectivo de esta Manual.

c. Criar al interior de la propiedad animales o razas denominadas peligrosas o potencialmente peligrosas.

d. Los ejemplares caninos considerados de acuerdo a la Ley 1801 de 2016 como razas peligrosas: staffordshire terrier, american staffordshire terrier, pitbull terrier, american pitbull terrier, o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas; deben ser registrados en la Alcaldía para obtener el permiso de porte y completar los siguientes requisitos a la administración:

1. Nombre del ejemplar canino;
2. Identificación y lugar de ubicación de su propietario;
3. Una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su staffordshire u identificación;
4. El lugar habitual de residencia del animal, especificando si está destinado a vivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica.
5. El propietario debe contar con la póliza de responsabilidad civil extra contractual, la cual debe cubrir la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, cosas, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la Secretaría de Salud Distrital.
6. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez.

Los perros que pertenecen a las siguientes razas, cruces o híbridos de: American staffordshire, bullmastiff, doberman, Dogo Argentino, Dogo de burdeos, Fila Brasileiro, Mastín napolitano, Pitbull terrier American Pitbull terrier, de presa canario, rottweiler, staffordshire Terrier, tosa Japonés o los perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros o perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa, son considerados potencialmente peligrosos y deben cumplir con los requisitos enunciados en este mismo literal.

De igual forma, cuando alguno de estos caninos desee ingresar como visitante a la copropiedad, la Administración se podrá reservar el derecho a permitir el acceso si el tenedor del canino es menor de edad o no cuenta con bozal.

e. Se prohíbe todo acto que pueda lesionar o atentar contra la vida de las mascotas de propiedad de los residentes y la persona que así lo hiciera será sancionada de acuerdo al presente manual,

las cuales deberá ser pagadas por el copropietario si este fuera el causante de las mismas o cualquier miembro de su grupo familiar y deberá correr con todos los gastos que la mascota demande para su recuperación y será responsable ante las autoridades civiles y penales correspondientes.

Parágrafo: Los casos no contemplados en el presente Manual serán competencia del Administrador, Consejo de Administración y Comité de convivencia.

f. Se prohíbe la tenencia de mascotas de manera permanente en los balcones de la copropiedad, dado que estos espacios son de carácter decorativo y se toma como maltrato animal, además que ellos hacen necesidades fisiológicas que posteriormente son arrojados por los desagües y estos se obstruyen, toda vez que son para evacuar aguas lluvias únicamente. El no acatar la norma anterior acarreará multas sucesivas conforme a lo estipulado en el capítulo para tal fin del presente Manual, sin perjuicio de que la Administración ejerza las acciones de Ley a que hubiere lugar para obligar su cumplimiento y la verificación del estado de salud y bienestar de la mascota.

Artículo 15. Obligación.

En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota a las personas y otras mascotas, el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa equivalente de acuerdo al presente manual, sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.

Artículo 16. Censo.

La Administración realizará periódicamente censo de mascotas en donde los residentes estarán obligados a reportarlas, donde se incluirá información como nombre, raza, color, edad, entre otros, esto para acreditar su tenencia.

CAPÍTULO VI

REGLAMENTACIÓN ESPECIAL PARA USO DE PARQUEADEROS

Artículo 17. Distribución.

Nuestro conjunto cuenta con varias áreas donde se demarcan las celdas de parqueo, para automóviles y para motocicletas. Las cuatrimotos cuentan como automóviles por el espacio que ocupan.

En caso de optimización de los espacios una vez la constructora entregue todo el proyecto. La Administración y el Consejo de Administración podrán instalar celdas de parqueo para bicicletas.

Para tener en cuenta:

Las celdas para personas en condición de discapacidad (personas en sillas de ruedas) estarán demarcadas y sólo podrá ser usada para ingreso de visitantes en esta condición y vehículos de emergencias como ambulancias.

Derechos

- Utilizar los bienes comunes de la copropiedad, en el marco de las normas establecidas, sin perturbar el uso legítimo de los demás.
- Solicitar, motivadamente, la imposición de sanciones a las personas que violen las disposiciones de la ley, los decretos reglamentarios de la misma o las normas establecidas en el presente manual.
- Recibir pronta información sobre las decisiones de carácter general adoptadas por el Consejo de Administración y por el Administrador del Conjunto Residencial.
- Solicitar al Administrador del Conjunto Residencial que adopte las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos.

Deberes

- Hacer un buen uso de los parqueaderos comunes, entendiendo que no podrá apoderarse de ninguno en particular por tratarse de un bien común.
- Practicar el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, respondiendo hasta por culpa leve.
- Dar cumplimiento estricto y oportuno al presente reglamento y las decisiones adoptadas por los órganos de administración.
- Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, en materia de sanciones

Artículo 18. Obligaciones, prohibiciones y uso de parqueaderos privados.

1. Los propietarios estacionaran sus vehículos únicamente en los lugares asignados, respetando las demarcaciones y tamaño del mismo.
2. Se recomienda evitar o corregir el ruido en los exostos de los vehículos.
3. En caso de daño a vehículos o zonas comunes, deberá responder el propietario del vehículo infractor.
4. Se prohíbe estacionar en los corredores de circulación del parqueadero o zonas comunes.
5. El parqueadero debe ser utilizado únicamente para estacionamiento de vehículos y no para depósito de objetos.
6. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
7. La velocidad en el parqueadero no podrá ser mayor a los 10 kilómetros por hora, se transitará siempre por la derecha con las luces encendidas y dando prelación al peatón o al vehículo que está saliendo.
8. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y parqueados en reversa.

9. Se prohíbe el almacenamiento de combustible y en caso de accidentes causados por esta contravención, el infractor será responsable de los daños ocasionados.
10. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueaderos y lugar de tránsito de vehículos, como zonas de juego infantil o para prácticas deportivas. En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor los padres del mismo o las personas que hagan sus veces responderán por las sanciones y multas respectivas.
11. En caso de que los daños ocasionados a un vehículo se generasen por una persona adulta, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.
12. La Administración no asumirá la responsabilidad de los daños ocasionados o pérdidas por descuido de los menores.
13. El propietario del vehículo deberá propender porque las alarmas de los mismos no estén extremadamente sensibles y generen contaminación por ruido o incomodidad a los residentes. Cuando se detecte que se tiene este problema el residente deberá corregirlo de inmediato.
14. Está prohibido realizar labores de mecánica y/o reparaciones en los parqueaderos, salvo las que sean estrictamente necesarias para desvarar el vehículo para poderlo sacar al taller dado que la grúa no podrá entrar a la plataforma o al sótano.
15. Está prohibido realizar el lavado del vehículo en los parqueaderos, así como también lavar sus accesorios, tapetes, forros, cojines etc. que derramen agua y otros líquidos en los parqueaderos.
16. Está prohibido aspirar los vehículos en los parqueaderos.
17. No se podrá tomar agua de las zonas comunes para realizar limpieza de algunas zonas de los vehículos.
19. Está prohibido consumir bebidas alcohólicas, fumar cigarrillo, consumir alucinógenos dentro de los vehículos en las áreas de parqueo.
20. Está prohibido colocar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar el pito, bocina o similar.
21. Está prohibido realizar dentro del vehículo actos que atenten contra la moral y buenas costumbres.
22. Está prohibido arrendar o prestar parqueaderos a personas ajenas a la copropiedad. En el caso de ceder o arrendar un parqueadero a una persona ajena a la copropiedad, el propietario del apartamento responderá por cualquier daño ocasionado por el arrendatario o usuario, así como por la violación de normas y sus respectivas sanciones que imponga el consejo de administración.
23. En estos casos siempre la sanción irá o se cargará a la cuenta del apartamento del dueño del parqueadero.

24. Los residentes y propietarios para poder transitar en las zonas de circulación vehicular de la Propiedad Horizontal deberán cumplir con lo dispuesto en el código de tránsito en relación a: Poseer tarjeta de propiedad del vehículo
25. Los propietarios y residentes serán responsables de la apariencia y cuidado del piso, motivo por el cual deberán reparar sus vehículos de inmediato cuando estén goteando aceite, gasolina etc.
26. Si con motivo de lo anterior el piso se deteriora el propietario y/o residente estarán obligados so pena de sanción o multa a limpiar y refaccionar la zona dañada. Los parqueaderos deberán lucir permanentemente sin deterioro.
27. La plataforma de parqueaderos no podrá albergar sino únicamente automóviles, por lo cual no se podrán ingresar camionetas de platón, camionetas de estacas, furgones, vehículos de carga a cualquier escala.
28. Se prohíbe el estacionamiento de todo tipo de vehículos de transporte público a excepción de taxis cuando son propios.
29. En todo caso no podrán parquearse vehículo con un peso superior a 2.2 toneladas.
30. Al sótano no podrán entrar vehículos con una altura superior a 1.90 metros.
31. El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad habitacional. Precizando su número de placa, marca y color. De no hacerlo se podrán aplicar las sanciones o multas contempladas en este Manual.
32. Todo vehículo deberá quedar en el parqueadero cerrado, con las ventanas arriba, con llave y con alarma.
33. No se deberán dejar dentro de los vehículos paquetes, computadores, valores, frontales de radios extraíbles etc. La Administración no responderá por estos elementos.
34. Las antenas de los vehículos que sean de rosca deberán de bajarse del vehículo y guardarse en lugar seguro.
35. Se prohíbe la circulación de peatones por los accesos, rampa y salidas vehiculares.

Artículo 19. Obligaciones, prohibiciones y uso de parqueaderos comunes y de visitantes.

1. Los parqueaderos de visitante y comunes son de propiedad del conjunto, por lo tanto, nadie podrá adueñarse de alguno, ni podrá ocupar más de un lugar de parqueo.
2. Los parqueaderos para visitantes como su nombre lo indica solo podrán ser utilizados para estos de manera temporal o por horas.

3. El horario de utilización de los parqueaderos de visitantes será hasta las 9:00 p.m., después de esta hora por alguna situación especial deberá contar con autorización escrita o por minuta de la Administración o de la portería.

4. Si el vehículo de los visitantes pernocta sin permiso o violan la hora de permanencia en estos parqueaderos se harán acreedores a multas sucesivas correspondiente al 10% del valor de la cuota de administración por cada reincidencia, la cual se cargará al apartamento que autorizó su ingreso.

- Por tratarse de parqueaderos comunes, cada apartamento podrá ocupar máximo un lugar.
- Por ningún motivo se permite guardar vehículos que no sean del propietario.
- El apartamento que adeude más de (2) dos cuotas ordinarias de administración, alguna cuota extraordinaria de administración, o sanción económica y que no tenga parqueadero propio, le será prohibido el ingreso de sus respectivos vehículos a los parqueaderos comunes de motos y/o carros. Tal como lo permite la sentencia T- 596 de 2003.
- Para los inmuebles que no cuentan con parqueadero privado, en caso de tener moto y carro podrá hacer uso de un parqueadero común para cada uno, en caso de no tener carro y tener dos motos, también podrá hacer uso de dos parqueaderos de moto, supeditado a la disponibilidad de celdas.
- Estacione siempre en reversa respetando las líneas de demarcación. Por ningún motivo se puede aparcar en las vías de circulación.
- Deje muy bien asegurado su vehículo y sin elementos valiosos que puedan ser sustraídos del mismo.
- No lave ni haga reparaciones a los vehículos en los parqueaderos. En el caso de las reparaciones, se exceptúan aquellas que sean necesarias para garantizar el desplazamiento del vehículo hasta el taller respectivo.
- Mantenga su automóvil en buenas condiciones técnico mecánicas, para que no presente fugas de aceite o combustible, que además de deteriorar el área de parqueo ponen en peligro los bienes materiales, y la integridad y la vida de los habitantes y visitantes del conjunto residencial. Si se advierte esta anomalía se procederá a informarle por escrito y en caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de Propiedad Horizontal.
- No utilice las vías del Conjunto para enseñar o aprender a conducir vehículos motorizados (carro, moto, etc.).
- La velocidad máxima permitida dentro de las vías del Conjunto será de 10 Km/hora, dándole prioridad al peatón.
- El uso y destino del parqueadero será únicamente para la ubicación de vehículos (carro, moto), en ningún momento se permitirá que se adecue como área o zona de depósito y/o

almacenamiento de elementos u objetos varios. La Administración podrá retirarlos y guardarlos bajo custodia levantando un acta. Cualquier transgresión a la norma obligará a la imposición de multas fijadas en el capítulo de sanciones.

- Por seguridad, tanto de personas como de vehículos, no se podrán realizar reuniones, juegos, montar en bicicleta, patines, monopatines, o similares en los parqueaderos.
- Cualquier colisión con otro u otros vehículos, con estructuras del edificio o el atropellamiento a personas, que ocurran en los parqueaderos, deberán ser reportados inmediatamente al Administrador, quien, según las circunstancias, determinará si se requiere la intervención de las autoridades de tránsito o cualquier otra autoridad ordinaria que fuere competente.
- Es deber de los copropietarios y visitantes respetar los parqueaderos asignados para uso exclusivo de las personas discapacitadas.
- Siempre que esté conduciendo en los parqueaderos, recuerde que en los mismos puede encontrar niños.
- La copropiedad no se hace responsable por el hurto o robo ocasionado a los vehículos que se encuentren en los parqueaderos públicos.
- Ningún vehículo podrá ser retirado del parqueadero público por personas distintas a su propietario o conductor habitual, excepto con autorización escrita del propietario, acompañada de la tarjeta de propiedad.
- Las motos y bicicletas deberán ser ubicadas en los sitios de parqueo destinados para ello, colocadas en orden y asegurados con candados.
- Evite usar el pito de su vehículo dentro de la unidad ya que es un factor de contaminación auditiva.
- En los parqueaderos comunes no se podrán parquear automotores por más de 5 días seguidos, toda vez que se tomarán en calidad de abandono y se sancionará conforme lo estable el presente manual.
- Los parqueaderos demarcados para los visitantes tanto de motos como de carros, no podrán ser ocupados por los habitantes de la copropiedad en ningún momento del día.
- No se permite el ingreso de vehículos, de los servicios de domicilios como comidas rápidas, supermercados, mensajería, mudanzas, entre otros. Solo podrán ingresar vehículos de emergencia, salud y policivos.
- Solo ingresarán taxis a la copropiedad, cuando sea de extrema necesidad, como llegar con varios paquetes, personas enfermas, bebés, o esté lloviendo.

- De ser necesario (porque el parque automotor de los inmuebles que no tengan parqueaderos privados sea mayor al número de celdas comunes y de visitantes), la administración hará entrega de un carnet para 1 vehículo y un carnet para 1 moto, o 2 carnets de moto en caso de no haber vehículo. **El valor de estos carnets debe ser asumido por el propietario de dichos vehículos. En caso de pérdida, deberá informar a la administración y pagar el valor vigente al momento de solicitarlo.**

Es obligatorio presentar el carnet para ingreso del vehículo o moto, dicho carnet reposará en la portería mientras el vehículo este dentro del conjunto, al salir se debe reclamar de nuevo el carnet. Sin el carnet no podrá ingresar a la unidad, para que se abstenga de insistir.

Los vehículos varados o fuera de uso no deben permanecer por más de 5 días en las celdas.

- En caso que el habitante salga a vacaciones, se desplace de la unidad y deje el vehículo en la copropiedad, deberá informar con antelación a la administración.
- No se permite el lavado de los vehículos, en las zonas comunes de la copropiedad.
- Conforme indica el Manual de Convivencia, las motos y carros, deben ser parqueados en las celdas destinadas para tal fin, cada celda está debidamente marcada y enumerada, por tal motivo, no se permite el parqueo de motos al frente de los vehículos y fuera de las celdas respectivas.
- En el momento en que la disponibilidad de celdas de parqueo se agote, porque el número de automotores dentro de la copropiedad supera estas, no se permitirá el ingreso de más vehículos, así esté registrado y tenga el carnet respectivo.
- El parqueadero es para uso exclusivo de los habitantes de la copropiedad. El propietario que no habite la unidad, no podrá traer vehículos para parquearlo al interior (a menos que tenga un parqueadero privado), de igual manera, no se podrán registrar automotores de habitantes de unidades vecinas o personas externas.
- Para ingresar al conjunto, los automotores deberán estar en condiciones normales de aseo, para que no deteriore las zonas comunes de la copropiedad.
- Está totalmente prohibido desplazar las motocicletas por los halls y pasillos de la copropiedad, para guardarlas en los apartamentos.
- No es permitido utilizar los vehículos para poner música a alto volumen y para consumir licor al lado de estos.

CAPÍTULO VII

REGLAMENTACIÓN DE USO SALÓN SOCIAL

Artículo 20. Derecho al uso.

Todos los copropietarios con inmueble en tenencia y residentes de Aires del Campo, podrán hacer uso del salón social para actividades sociales, recreativas y similares. El Salón Social es símbolo de lo colectivo y solidario, es un lugar común y punto de encuentro de la comunidad, por ello se debe utilizar de acuerdo y en función de los principios de la convivencia del conjunto.

Artículo 21. Reglamentación y prohibiciones de uso.

Para acceder al derecho de usar el salón social se deberá tener siempre presente lo siguiente:

1. Cuando un propietario con inmueble en tenencia o residente desee hacer uso del salón social, deberá consultar en la Administración el calendario de asignaciones y pagar de manera anticipada el valor correspondiente a 3 SMLVD para su uso y adicionalmente, depositar la suma 2 SMLVD como reembolsable para garantizar el pago o la compensación parcial o total de daños por el mal uso del mismo.
2. Si estuviere libre la fecha a solicitar la Administración procederá en el libro de asignaciones a apartarlo y el usuario interesado deberá entregar la consignación del valor a más tardar a los dos (2) días hábiles siguientes para formalizar la reserva. Si no se cumple con este plazo la Administración podrá asignar el espacio a otro interesado.
3. No podrá reservarse el espacio con más de un mes de antelación y una vez generada la reserva si se cancela con menos de ocho días del evento, tendrá una multa del 50% del valor cancelado. Sólo se devolverá el 50% de lo consignado y se reintegrará en su total el depósito correspondiente a la garantía de uso.
4. Para solicitar el salón social en préstamo se tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:
 - a. Ser Propietario Residente o Residente
 - b. Estar al día en el pago de cuotas de Administración.
 - c. No tener sanciones o llamados de atención por convivencia en el último año anterior a la solicitud.
5. El Salón social se entregará al solicitante debidamente inventariado y con una cláusula donde se faculta a la Administración en caso de daños a hacer uso inmediato del depósito y si no alcanzare el valor del depósito a realizar las reparaciones y cargar los valores adicionales a la factura del apartamento. Este documento deberá ser firmado por el solicitante con su cédula, huella con cláusula de Merito ejecutivo y anexar fotocopia de la Cédula de Ciudadanía.
6. De igual forma a la solicitud del préstamo del salón, deberá realizarse el requerimiento de mobiliario que estará sujeto a la disponibilidad que tenga la Administración. Se podrá traer mobiliario de fuera si no alcanza el disponible de dotación del conjunto.

7. Una vez utilizado el espacio se recibirá por inventario y se revisará que se entregue en perfecto estado de aseo y orden.
8. No se deben colocar puntillas, cintas o cualquier clase de elementos que deterioren las instalaciones, techo o pintura del Salón Social.
9. El horario de préstamo del salón Social será desde las 8:00 a.m. hasta las 11:59 p.m. los días viernes, sábados y domingo cuando el lunes es día festivo. De lunes a jueves el horario es de 10:00 a.m. a 10:00 p.m.
10. De acuerdo a las Resoluciones de la Secretaria de Medio Ambiente y Decretos sobre los niveles de ruido en la Propiedad Horizontal, no se podrá adelantar fiestas tanto en las unidades inmobiliarias privadas como en el salón social y/o áreas de Recreación, que sobrepasen los niveles de ruido.
11. El Salón social solo se otorgará en préstamo para reuniones familiares íntimas, almuerzos, cenas, cocteles, piñatas y reuniones. En caso de acompañarse la reunión de orquestas, grupos musicales o equipos de sonido, las mismas no podrán exceder los límites antes señalados.
12. El cupo máximo de personas para utilización del espacio será de acuerdo al espacio de cada salón.
13. Está prohibido fumar dentro de las instalaciones del Salón Social, hall, baterías de baño, otras áreas de recreación o zonas comunes de Aires del Campo de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 1335 de 2009, espacio 100% libre de humo.
14. El incumplimiento de los reglamentos del salón social será castigado con la suspensión al derecho de usarlo hasta por un año según la gravedad de la falta y sanción pecuniaria que será dispuesta y aprobada en el capítulo de sanciones del presente manual.

CAPÍTULO VIII

REGLAMENTACIÓN DE USO GIMNASIO

Artículo 22. Derecho al Uso

Todos los copropietarios con inmueble en tenencia y residentes de Aires del Campo, podrán hacer uso del gimnasio, el cual se considera lugar común y punto de encuentro de la comunidad.

Artículo 23. Reglamentación y prohibiciones de uso.

Para acceder al derecho de usar el gimnasio, se deberá tener siempre presente lo siguiente:

1. El uso del gimnasio es responsabilidad única y exclusiva del usuario, la copropiedad no se hace responsable por el uso indebido de sus equipos ni por el descuido en el manejo adecuado de los mismos o la ignorancia del cuidado personal a su salud y condiciones físicas.

2. Los menores de 12 años, podrán hacer uso del gimnasio solo en compañía de un adulto responsable.
3. El horario de uso del gimnasio será de lunes a viernes entre las 5:00 a.m. y las 9:00 p.m., sábados y domingo de 8:00 a.m. a 2:00 p.m.
4. No se permite ingerir licor, ni comida en el gimnasio.
6. No se permite el uso de aparatos de sonido de alto volumen como bafles, grabadoras, etc.
7. Está prohibido hacer uso del área del gimnasio en compañía de animales domésticos.
8. Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso del gimnasio sólo en compañía de un copropietario. Se permiten máximo ingresar un visitante por inmueble
9. Los usuarios del gimnasio no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.

CAPÍTULO IX

REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS HUMEDAS Y PISCINA

Artículo 24. Reglamentación y prohibiciones de uso.

1. El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño o material licrado (no algodón), zapatos de suela de caucho antideslizante y gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
2. Los menores de 12 años, podrán hacer uso de las zonas húmedas sólo en compañía de un adulto responsable.
3. El horario de uso de la zona húmeda excepto el primer día hábil de la semana, que se destina para aseo general, será de martes a viernes de 10:00 AM a 8:00 PM y sábados, domingos y festivos de 10:00 AM 6:00 PM.
4. Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina y las zonas húmedas.
5. No se permite ingerir licor, ni comida en las zonas húmedas y piscina. Las personas ebrias serán retiradas.
6. No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas y piscina.
7. No se permite hacer uso de la piscina y zonas húmedas sin ducharse previamente.

8. No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.

9: No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.

10: Está prohibido hacer uso del área de la piscina y zonas húmedas en compañía de animales domésticos.

11: La piscina es sólo para el núcleo familiar residente en el apartamento y dos visitantes por apartamento, estos deberán estar siempre en compañía de los residentes. Para el efecto, la Administración reglamentará el mecanismo de control de ingreso.

12: Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores y zonas de entrada a las torres.

13. No se permite correr y jugar con balones en la piscina.

CAPÍTULO X

REGLAMENTACIÓN DEL PARQUE INFANTIL Y CANCHAS

Artículo 25. Reglamentación y prohibiciones de uso.

Sólo se permite la utilización de los juegos infantiles a niños menores de 10 años.

- Todo niño menor de diez (10) años, siempre debe estar acompañado de una persona responsable. La copropiedad no se hace responsable por accidentes de los niños.
- Se prohíbe dejar parar a los niños sobre el asiento de los columpios.
- De llegar a comprobarse daños intencionales en los juegos infantiles, por parte de uno o varios niños o jóvenes, los padres responderán por los gastos que ocasione su reparación.
- Las canchas podrán ser utilizadas en el siguiente horario: lunes a domingo de 7:00 a.m. a 8:00 pm (horarios por temas de descanso de los residentes)
- En caso de realizar alguna actividad que genere basura el usuario deberá dejarlas en perfecto estado.
- Por ningún motivo se podrán rayar las paredes, muros y arcos metálicos ni tableros.

CAPITULO XI

MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE

Artículo 26. Finalidad.

Las normas que rigen este capítulo están dadas para la conservación, la higiene, la buena presentación de la copropiedad y la salubridad de la comunidad.

Artículo 27. Manejo, obligaciones y prohibiciones.

1. Las basuras y desperdicios se deberán empacar en bolsas plásticas debidamente selladas. No está permitido dejar las bolsas con basura en puntos fijos, escaleras, ascensores, parqueaderos, andenes, materas, zonas verdes; siempre deberán trasladarse al shut o cuarto de basuras respectivo.
2. Es importante resaltar que el residente deberá velar porque las bolsas de basura que transporte de su apartamento al cuarto respectivo no goteen dejando a su paso mal olor y deteriorando los pisos y zonas comunes. El no acatar esta norma acarreará la imposición de multas y sanciones respectivas de acuerdo al capítulo de multas de esta Manual.
3. Por norma de salubridad el menor de edad no deberá bajar las bolsas de basura, esta labor debe realizarla una persona adulta para evitar contaminación y posibles enfermedades a los menores.
4. Todos los residentes deberán comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos y el material de reciclaje como vidrio, cartón, papel o plástico en otra bolsa. El reciclaje deberá ser llevado al shut principal y que se ajustará con la normatividad que esté vigente.
5. Los residuos que deben considerarse como reciclaje son: Empaques de tetra pack, papel y cartón, plásticos y Cds, Tela y botas de caucho, metal, desechables de plástico, vidrio, elementos de icopor todos limpios y secos. Deben contar con un prelavado sencillo.
6. Los Residentes y visitantes no deberán arrojar en los andenes, puntos fijos, zonas verdes, parqueaderos, y en general zonas comunes y canales de desagüe desechos tales como papeles, colillas cigarrillos, cascaras de frutas y todo aquello que causa desaseo o taponamiento en las tuberías. El incumplimiento de esta norma será sancionado con multa.
7. No se permite que los niños jueguen dentro del cuarto de basuras por su salubridad.

CAPÍTULO XII

REGIMEN SANCIONATORIO

Artículo 28. De los deudores morosos.

Los deudores morosos con la copropiedad por concepto de pagos de administración, reservas, cuotas extraordinarias, multas y similares, 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 2 o más cuotas de administración sin cancelar o no haber cancelado oportunamente reservas, cuotas extraordinarias, multas y similares.

Artículo 29. Faltas graves.

Adicionalmente a las infracciones consideradas en los artículos precedentes, se considerarán como faltas graves las siguientes:

1. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, cámaras, ascensores, sistemas de contraincendios y similares.
2. Fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, sótanos, y demás áreas comunes, salvo los que determine o fije la Administración.
3. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad de manera dolosa con el fin de afectarlas.
4. Modificar algunas áreas comunes.
5. Atentar contra la seguridad del edificio de manera dolosa.
6. Ocasionar daños, sustraer o destruir equipos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
7. 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.
8. El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo bajo amenaza de despido u otro medio de constreñimiento.
9. Las agresiones físicas y verbales entre copropietarios o residentes.

Artículo 30. Sanciones.

La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente Manual podrá ocasionar en contra del infractor los siguientes tipos de sanciones:

1. Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
2. Multa por inasistencia a asambleas: la inasistencia a cualquier Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de copropietarios conlleva a la aplicación de una multa equivalente al cien por ciento 100% de la cuota de administración vigente.
3. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.

4. Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
5. Restricción al uso y goce de bienes de uso común, no esenciales, como salón social, piscina, gimnasio y zonas de recreación.
6. Multas equivalentes hasta el 50% de la cuota de administración por incumplimiento del presente Manual, atendiendo las circunstancias de atenuación o agravación.

Artículo 31. Graduación de las sanciones.

Para efectos de la sanción, las faltas se calificarán como graves o leves, determinando su naturaleza, sus efectos, las modalidades y circunstancias del hecho, los motivos determinantes y los antecedentes personales del infractor, exigiendo en todo caso que la conducta sea realizada con culpabilidad.

Artículo 32. Criterios de graduación de la falta.

Salvo las expresamente calificadas como graves, para determinar la gravedad de una falta se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

- a. La naturaleza de la falta y sus efectos.
- b. Las modalidades y circunstancias del hecho se apreciarán de acuerdo con el grado de participación en la comisión de la falta y la existencia de circunstancias agravantes, atenuantes o eximentes.
- c. Los motivos determinantes se apreciarán, según se haya procedido, como innobles o fútiles o por nobles o altruistas.
- d. Los antecedentes personales del infractor.

Artículo 33. Circunstancias de agravación.

Se consideran circunstancias agravantes las siguientes:

- a. Reincidir en la comisión de faltas. Para efectos de la reincidencia sólo se tendrán en cuenta las faltas cometidas en los veinticuatro (24) meses inmediatamente anteriores a la comisión de la que se juzga.
- b. Realizar el hecho en complicidad o participación de un tercero.
- c. Cometer la falta aprovechando la confianza depositada.
- d. Cometer la falta para ocultar otra.
- e. Rehuir la responsabilidad o atribuírsela a otro u otros.
- f. Infringir varias obligaciones con la misma acción u omisión.
- g. La realización de actos preparatorios con la finalidad de consumir la infracción y las modalidades empleadas en la comisión de la misma.
- h. La realización de la conducta en acto o evento público de manera afecta la convivencia general.

Artículo 34. Circunstancias de atenuación.

Serán circunstancias atenuantes entre otras:

- a. Los antecedentes de buena conducta.
- b. Haber sido inducido a cometer la falta.
- c. La ignorancia invencible.
- d. El confesar la falta oportunamente, es decir al momento de ser descubierto infraganti, al momento de presentar descargos o en todo caso, antes de proferirse la sanción.
- e. Procurar, a iniciativa propia, resarcir el daño o compensar el perjuicio.

Artículo 35. Sanciones por infracciones.

Salvo aquellas infracciones que contemplan una falta específica en el presente Manual, de acuerdo con la gravedad se considerarán las siguientes sanciones:

- a. Amonestación escrita por parte del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.
- b. Suspensión de un derecho desde un mes hasta un año.
- e. Multa hasta el 100% del valor de una cuota de administración. Mientras persista el incumplimiento, se impondrá multas sucesivas que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- f. Querrela policial o denuncia penal según sea el caso.

Artículo 36. Competencia para imponer las sanciones.

En primera instancia el Comité de Convivencia hará los llamados de atención respectivos y posteriormente citará a descargos, seguido a ello, remitirá el caso al Consejo de Administración para la imposición de las sanciones respectivas.

Artículo 37. Procedimiento.

En aquellos casos en que no se encuentre un procedimiento específico en el presente Manual, se aplicará el siguiente de manera escrita:

1. Formulación de cargos por la instancia correspondiente
2. Presentación de descargos dentro de los 15 días siguientes acompañando las pruebas que se consideren
3. Emisión de fallo dentro de los 10 días siguientes a la presentación de los descargos
4. Presentación de recurso de apelación dentro de los 5 días siguientes a la comunicación del fallo.

5. Resolución del recurso de apelación dentro de los 15 días siguientes por el órgano competente.

Artículo 38. Compatibilidad de procesos.

Todas las sanciones serán aplicadas por la copropiedad, sin perjuicio de las sanciones penales o acciones civiles, cuando hubiere lugar a ellas.

Artículo 39. Inicio de la acción.

La acción se iniciará de oficio, a solicitud, información o por queja, debidamente fundamentada, presentada por cualquier persona.

Artículo 40. Prescripción de la acción.

Toda acción prescribirá en el término de tres (3) años, contados a partir de la fecha de la comisión del hecho o del conocimiento de su ocurrencia; si éste fuere continuado, a partir de la fecha de realización del último acto.

Artículo 41. Caducidad de la sanción.

Toda sanción caducará en el término de cinco (5) años, contados a partir de la fecha en que quede firme la respectiva providencia.

Artículo 42. De las pruebas.

En todos los casos, las pruebas allegadas se apreciarán según las reglas de la sana crítica, y serán admisibles, todas las pruebas que conduzcan a determinar la verdad real.

Artículo 43. Comunicación y notificación de sanciones.

Las providencias que contengan sanciones, expedidas con ocasión de las faltas descritas en el presente capítulo, serán comunicadas personalmente o por correo certificado a la dirección o residencia del copropietario y se entenderán notificadas una vez vencidos los términos para presentar descargos, sin que le sea oponible a la copropiedad el argumento de cambio de dirección si el infractor no la notificó por escrito. En todo caso, toda comunicación o providencia sancionatoria, deberá indicar el derecho que asiste al afectado a presentar descargos y recurso de apelación, aportar y solicitar pruebas.

Parágrafo: Serán admisibles como medios de transmisión de descargos y de comunicaciones o providencias sancionatorias, los escritos remitidos mediante correo electrónico, siempre y cuando el afectado consienta expresamente en ello y se deje constancia de la fecha de remisión.

Reincidencia multas sucesivas por ley 675 de 2001 sin necesidad de iniciar nuevos procesos.

CAPITULO XIII

DE LOS DEUDORES MOROSOS

Artículo 44. Procesos para recuperación de la cartera.

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 2 o más cuotas de administración sin cancelar.

El Administrador podrá usar los mecanismos legales para recuperar la cartera morosa y será por cuenta del copropietario moroso, los costos que se generen por la recuperación de esta.

Los intereses moratorios son a la tasa máxima permitida por la superintendencia.

CAPÍTULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 45. Interpretación del Manual.

Corresponde al Consejo de Administración, resolver, por vía de autoridad, las dudas que se presenten en la interpretación de las normas del presente Manual.

Artículo 46. Validez del presente Manual.

A partir de la entrada en vigencia del presente Manual, la ignorancia o desconocimiento del mismo no podrá invocarse como causal que justifique su incumplimiento.

Artículo 47. Publicidad del presente Manual.

El presente reglamento deberá ser dado a conocer a toda la comunidad de Aires del Campo por parte de la Administración por los medios más idóneos.

Artículo 48. Aprobación.

El presente Manual fue aprobado en la Asamblea extraordinaria.

El presente Acuerdo rige a partir del día cuatro (03) de julio de 2022.

LA ASAMBLEA