

**MANUAL DE CONVIVENCIA**  
**EDIFICIO ADOLFO SALAMANCA CORREA PH - PROPIEDAD**  
**HORIZONTAL**

CARRERA 27 No. 40A -33  
Bogotá D.C Colombia

El presente Manual de Convivencia hace parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO ADOLFO SALAMANCA CORREA - PH** y sus normas son de obligatorio cumplimiento para los Copropietarios, los residentes y para sus visitantes.

El propósito de este Manual es señalar en forma clara y sencilla, las normas de convivencia, que deben acatar y cumplir todos los residentes del edificio, por lo cual es una herramienta útil para todos:

Las normas aquí descritas deben ser conocidas por todos los residentes, quienes deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Para lograr una armoniosa convivencia, todos los residentes deben tener en cuenta que sus acciones como miembros de una copropiedad afectan directa o indirectamente a los demás, y, por tanto, es imperioso que ajusten su conducta a unas normas generales que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basadas en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como un medio para construir la comunidad.

Con base en lo anterior, la Asamblea General de Propietarios, aprueba el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha y que reemplaza cualquier otro documento que existiere previamente para el mismo fin.

Con la adopción del Manual de Convivencia se busca garantizar los derechos de todos los residentes del **EDIFICIO ADOLFO SALAMANCA CORREA - PH**, a la luz de las normas, valores y principios que regulan el comportamiento y la disciplina social.

## **INTRODUCCIÓN**

La convivencia, es la acción de convivir y, a su vez, convivir es "vivir en compañía de otros" (Real Academia Española, 2001). Se espera que la convivencia se de en forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado, y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal, en su artículo 2º, hace referencia a la convivencia pacífica y solidaridad social, así: "*los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores*".

El artículo 3, de la misma Ley señala: "*El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de la copropiedad y de los órganos de administración, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley*".

Este Manual de Convivencia, concentra las más mínimas y elementales normas a que debe acogerse cualquier comunidad que se precie de un mínimo grado de socialización y formación ética, además del respeto por y hacia los demás, en aras de hallar la tranquilidad, solidaridad y reciprocidad, tan necesarias en nuestra sociedad.

Es necesario que sus destinatarios (copropietarios y tenedores de las unidades inmobiliarias) se sensibilicen frente a estas normas y que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre los derechos de cualquiera, reciban de sus mayores el conocimiento de éstas, para evitar el uso de las sanciones legales existentes.

Para vivir en comunidad, es necesario entender que existen diferencias individuales en lo referente a actitudes, valores y estilos de vida. Por eso, se busca establecer unas normas mínimas de respeto y tolerancia que faciliten la convivencia de todos.

La experiencia de vivir en el Edificio sólo será agradable en la medida en que todos los residentes actúen de conformidad con la ética, la moral y las buenas costumbres. Las buenas maneras serán el principio básico de la convivencia.

## I. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

La Asamblea General de Copropietarios del **EDIFICIO ADOLFO SALAMANCA CORREA - PH** acoge los siguientes principios de convivencia:

**Principio de Identidad:** Las personas que vivan o visiten el edificio deberán actuar con ánimo de cooperación y solidaridad, cordialidad, responsabilidad, civismo, tolerancia, diálogo y concertación, decisiones pactadas, integración, función social y ecología.

**Principio de Respeto a la Dignidad Humana:** Los integrantes de los órganos de la Administración, los Copropietarios, sus visitantes y las personas que laboran en el edificio deberán actuar siempre respetando la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de sus actuaciones.

En el **EDIFICIO ADOLFO SALAMANCA CORREA - PH**, se respetan las diferencias, se busca la tolerancia ante la diversidad y se procura mantener el ánimo conciliatorio en todas las relaciones.

**Principio del Derecho al Debido Proceso:** Las actuaciones de la Asamblea General de Copropietarios, del Comité de Convivencia, del Consejo de Administración y/o del Administrador que estén encaminadas a la imposición de sanciones derivadas del incumplimiento de obligaciones pecuniarias y no pecuniarias, se fundamentan en el derecho al debido proceso, como son el derecho a la defensa, la posibilidad de controvertir las pruebas y la impugnación de las decisiones ante el órgano superior.

## II. CONDUCTAS BÁSICAS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL

Para vivir en armonía, los residentes del Edificio deben:

- 1) No agredir al otro. Esta es la base fundamental de todo modelo de convivencia social.
- 2) Discutir y defender el punto de vista propio sin irrespetar al otro.
- 3) Ser claros en sus posiciones, pero sin perder la empatía y la compasión por el otro.
- 4) Reconocer que los demás son diferentes, sin que esto implique que sean el enemigo.
- 5) Expresar sus puntos de vista, pero también escuchar el de las otras personas para lograr el reconocimiento mutuo.
- 6) Estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es la conversación. Aprender a interactuar. Esta es la Base de los modelos de relación social
- 7) Aprender a comunicarse con los otros, reconociendo los mensajes de éstos y logrando que se reconozcan los suyos. Hay que recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
- 8) Compartir con otras personas, aceptando que éstas también están buscando su tranquilidad y felicidad.
- 9) Respetar su privacidad e intimidad.
- 10) Aprender a percibirse como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones, guiados por los Derechos Humanos.
- 11) Aprender a decidir en grupo. Esta es la base de la política y la economía.
- 12) Lograr la decisión de grupo a través de la concertación.
- 13) Entender que la concertación propende por la convergencia de la diversidad en intereses compartidos, que al señalarlos sirven como orientación y obligan a todos los que los aprobaron.
- 14) Buscar la participación directa o indirecta de todos aquellos a quienes afecte una 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.
- 15) Aprender a cuidarse de actos y comportamientos nocivos propios o de terceros. Esta es la base de la autoestima y el respeto.

- 16) Cuidar, proteger y respetar la vida propia y la de sus semejantes
- 17) Preocuparse por cuidar su bienestar físico y psicológico, y el de los demás.
- 18) Rechazar los actos violentos.
- 19) No hacer justicia por mano propia.
- 20) Aprender a cuidar el entorno.
- 21) Preservar y hacer buen uso de los recursos naturales.
- 22) Aprender a valorar el saber cultural. Esta es la base de la evolución social.
- 23) Valorar las costumbres, las tradiciones y la historia.
- 24) Entender que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma; y
- 25) Por último, comprender que los saberes y conocimientos propios son tan válidos e importantes como los de los otros.

### III. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

**Artículo 1.** Los derechos, las obligaciones y las prohibiciones que rigen a los residentes y a los copropietarios del **EDIFICIO ADOLFO SALAMANCA CORREA - PH** son los que se encuentran enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en las disposiciones legales vigentes y en este Manual de Convivencia.

**Artículo 2.** Este Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y/o visitan la copropiedad.

**Artículo 3.** El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee, siempre y cuando éstas no ejecuten malas conductas, delitos o contravenciones que perturben la tranquilidad y escandalicen, con sus malos hábitos, a los habitantes de la copropiedad.

**Artículo 4.** Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de vehículos al servicio de los propietarios, tenedores o sus visitantes y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de

Propiedad Horizontal, los planos del edificio y la licencia de construcción.

**Artículo 5.** Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo nivel de diligencia y cuidado, y responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos. La culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: *“es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”*.

**Artículo 6.** Todo residente se hará responsable por los daños que cause él, sus dependientes y/o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados directamente por la Administración al residente responsable mediante notificación por escrito. El residente, al autorizar el ingreso de un visitante, se convierte en el único responsable del comportamiento del visitante durante su visita. Por ello, el comportamiento de los visitantes debe ajustarse plenamente a lo previsto en este Manual.

**Artículo 7.** La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia, ya sea en medio impreso o en medio magnético, y se dejará constancia escrita del recibo de este. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de entregar el Manual a su inquilino, ya sea directamente o a través de la inmobiliaria.

### IV. DE LA PORTERÍA Y LOS ACCESOS AL EDIFICIO

**Artículo 8.** En todo momento las puertas de acceso al Edificio deberán permanecer cerradas, salvo que esté ingresando o saliendo algún residente. La portería, bajo ninguna excusa, deberá permanecer sola. Los vigilantes deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el Edificio para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

**Parágrafo 1:** El encargado de portería controlará las puertas de acceso al Edificio y éstas sólo serán abiertas cuando así se requiera, desde adentro del edificio.

**Artículo 9.** Los vigilantes, los residentes y sus visitantes deberán aplicar las más estrictas reglas de educación, amabilidad y

respeto, en sus relaciones. Queda prohibido mantener relaciones afectuosas con el personal doméstico o de vigilancia que presta sus servicios en el Edificio.

**Artículo 10.** En la portería sólo debe permanecer el vigilante encargado de dicha zona y no permitir que frente a este sitio se realicen visitas o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen de la copropiedad.

**Artículo 11.** El vigilante de la portería y los residentes que sean llamados atenderán el citófono debiendo emplear un buen vocabulario. Sin excepción, todo visitante debe ser anunciado y autorizado por una persona que esté en el apartamento al cual se dirija.

**Artículo 12.** Las visitas que reciba el personal de servicio doméstico que preste sus servicios en las unidades habitacionales no pueden permanecer en el área de portería ni en las áreas comunes. Dichas visitas deberán ser atendidas dentro del apartamento en el cual trabajan, si el propietario así lo autoriza, o en caso contrario, saldrán del edificio hacia la calle para tal efecto.

**Artículo 13.** El vigilante de la portería debe exigir documento de identificación, carné de la empresa de servicios y carta de autorización, a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación, obrero y, en general, a cualquier proveedor que se dirija a cualquiera de los apartamentos. Además, debe consignar el registro de dicha visita en la planilla de visitantes. Para el ingreso de proveedores será necesario comprobar que el copropietario o el arrendatario esté presente en la residencia y que éste autorice su ingreso.

**Artículo 14.** El citófono sólo puede ser manipulado por el vigilante y en casos muy especiales éste marcara para comunicar a los copropietarios adultos. Estos aparatos no son para llamadas personales sino para comunicaciones exclusivas de interés de los Copropietarios, y por lo tanto las llamadas deben ser breves.

**Artículo 15.** Por ningún motivo le está permitido a los vigilantes y/o a terceros leer la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los residentes, ya que dicha conducta

se considera como violación del derecho constitucional a la intimidad. Por eso los vigilantes deberán velar por que la entrega de la correspondencia se realice adecuadamente, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros residentes.

**Artículo 16.** Los vigilantes deben responder por el aseo y el orden de la portería, y deben evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona. Los elementos de dotación de esta área deben ser mantenidos en absoluto orden. El baño para uso de los vigilantes debe mantenerse en condiciones sanitarias óptimas. El desaseo que se presente en esta zona se considerará como una falta grave de sus funciones.

**Artículo 17.** Los vigilantes deben dejar por escrito todas las razones pendientes que deban darse a la administración y/o a los residentes para que el guarda que tome el siguiente turno las pueda realizar y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del vigilante que entregó el turno, si no hubiese dejado la respectiva notificación.

**Artículo 18.** Los relevos del personal de vigilancia deben efectuarse a la hora en punto, y quien vaya a tomar el puesto debe llegar diez (10) minutos antes, como mínimo, para evitar demorar a quien ya cumplió con su trabajo.

**Artículo 19.** Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos al edificio como lugares de reuniones y visitas.

**Artículo 20.** Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos del edificio como zonas de juego, recreación, almacenaje de mercancías, materiales y/o basuras.

**Artículo 21.** Los vigilantes deberán aportar sus mejores esfuerzos para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el Reglamento de propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia.

**Artículo 22.** Las llaves de los ascensores y del cuarto de máquinas sólo pueden ser usadas por los vigilantes en casos de emergencia, o por los técnicos acreditados para mantenimiento o reparación de los ascensores, las plantas de energía, las bombas

de agua y demás equipos de la copropiedad. Queda prohibido prestar las llaves de dichos equipos o cuartos de máquinas a residentes o a personas ajenas a la administración del edificio.

## V. LOS PARQUEADEROS

**Artículo 23.** En el Edificio hay dos zonas de parqueo: Una parte del primer piso y casi todo el semisótano. Ambas zonas tienen un único propósito que es el de proporcionar a los residentes y a los visitantes un espacio adecuado para el estacionamiento de sus vehículos. Los parqueaderos privados son de uso exclusivo para los propietarios o sus arrendatarios, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por ello, cada uno debe ocupar el puesto que corresponde a su unidad. Los parqueaderos de visitantes son para el uso exclusivo de los visitantes del edificio. En el Sótano hay dos (2) parqueaderos para visitantes y en el primer piso hay (3) tres parqueaderos de visitantes. Dado que algunos de los parqueaderos de visitante son en línea o con servidumbre, el visitante que obstaculice la salida de otro vehículo estará obligado a mover inmediatamente su automóvil, cuando el vigilante se lo solicite.

**Artículo 24.** El vigilante jamás permitirá la utilización de parqueaderos a terceros sin la autorización del propietario de este.

**Artículo 25.** Los propietarios de los parqueaderos privados podrán arrendar o ceder estos, únicamente a personas que residan o trabajen en la copropiedad, salvo en aquellos casos en que obtenga la autorización previa y escrita del Consejo de Administración. En aquellos casos en que dicho Consejo autorice el arrendamiento o la cesión del parqueadero privado a una persona ajena a la copropiedad, el propietario de dicha unidad responderá por cualquier daño causado por el arrendatario o usuario, así como por las sanciones que imponga la administración por la violación de las normas previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en las leyes vigentes o en este Manual.

**Artículo 26.** En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. No se podrá utilizar estos espacios para el almacenamiento de bienes,

objetos y/o materiales. Tampoco se podrán instalar objetos ajenos al área de parqueaderos tales como avisos, dispositivos luminosos, protectores solares y demás accesorios para vehículos. Además, se prohíbe utilizar las zonas de parqueos y sus accesos, como zonas de juego infantil o prácticas deportivas.

**Parágrafo primero:** En aquellos casos en los que se cause un daño a un vehículo por actos imputables a niños, mascotas, personal de trasteos, personal de las empresas de servicios públicos o por la simple negligencia de un residente, el pago de la indemnización de perjuicios y de las multas que sean impuestas serán responsabilidad de los padres de los menores, de los propietarios de las mascotas, del residente que cause el daño y/o del copropietario que haya autorizado la entrada del personal de trasteos o de la empresa de servicios públicos. Éstos a su vez podrán repercutir en contra de la persona que haya causado el daño. Todos los casos de daños a vehículos quedarán sujetos a las acciones civiles y penales a las que hubiere lugar.

**Artículo 27.** Al interior de las zonas de parqueadero queda prohibido realizar operaciones de mantenimiento y/o reparación a los vehículos, salvo en aquellos casos en que dichas reparaciones sean necesarias para desvarar los automotores que resulten averiados dentro de la copropiedad. En todo caso, los daños, suciedades y demás inconvenientes que sobrevengan como consecuencia de las acciones de reparación deberán ser corregidas de inmediato por la persona responsable.

**Artículo 28.** Queda prohibido realizar el lavado y/o polichado de los vehículos dentro de la copropiedad.

**Artículo 29.** Se amonestará de forma verbal a los propietarios de los vehículos que, por primera vez, no guarden respeto por los vecinos con: radios a alto volumen, resonadores, pitos, alarmas o similares, así como a los residentes que circulen en las áreas comunes a una velocidad superior a los cinco (5) kilómetros por hora. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia y/o en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Artículo 30.** El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites, líquidos

de frenos, líquidos refrigerantes u otros fluidos que deterioren el área de parqueo o que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.

**Artículo 31.** Queda prohibido parquear vehículos de gran peso o tamaño dentro de la copropiedad tales como camiones, buses, busetas, microbuses y en general, todo vehículo que supere una tonelada y media (1.5 ton). Igualmente, a las zonas de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan los dos puntos quince metros (2.15 Mts) de altura.

También quedará prohibido el estacionamiento de camionetas de carga tales como *Hummer, Dodge Ram, Ford F-Series, Chevrolet Silverado* y demás vehículos de platón o carga que sobrepasen el espacio de un parqueadero privado.

**Artículo 32.** Queda totalmente prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que deben respetarse las líneas de demarcación y los espacios previamente establecidos. Adicionalmente, los residentes deberán parquear sus vehículos de tal manera que quede un espacio mínimo de cuarenta centímetros (40 cms.) entre su carro y el del vecino.

**Artículo 33.** Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en aquellas áreas que determine la Administración del Edificio, salvo en caso de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo momento, los residentes evitarán invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

**Artículo 34.** El copropietario y/o residente deberá informar previamente y por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a las zonas de parqueo de cada unidad, precisando el número de placa, la marca y el color. De no hacerlo, la Administración podrán aplicar las sanciones contempladas en este Manual de Convivencia.

**Artículo 35.** Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, carpas, escombros, cajas fuertes, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

**Artículo 36.** Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

**Artículo 37.** Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración. Según las circunstancias el incidente será notificado a las autoridades competentes.

**Artículo 38.** Los visitantes harán uso de los parqueaderos destinados para tal fin, previa autorización del residente. Pasadas las (8) horas contadas desde el ingreso, se cobrará al residente una tarifa de un salario mínimo diario legal vigente (1 SMDLV), por el tiempo que el vehículo permanezca estacionado. Esto por una sola vez al día.

**Artículo 39.** En las zonas internas o externas de parqueo, en el sótano y en las rampas de acceso se prohíbe el tránsito de niños pequeños sin la compañía de sus padres o personas responsables. También está prohibido jugar, montar en bicicletas, karts, patines, triciclos y demás elementos similares. En caso de accidente, los daños que se lleguen a presentar serán asumidos directamente por los residentes, padres y/o acudientes del infractor. Adicionalmente el vigilante retendrá los elementos utilizados en dichas conductas. Para su devolución el infractor deberá cancelar la multa correspondiente.

## VI. LAS VENTANAS Y FACHADAS EXTERIORES

**Artículo 40.** Los residentes tienen prohibido colgar prendas, ropa de cama u otros elementos, en las ventanas, balcones y terrazas del edificio, así como mantener desaseadas dichas áreas. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

**Artículo 41.** Está prohibido fijar avisos, afiches, carteles, vallas o anuncios en las ventanas del edificio, así como en las puertas de acceso al mismo o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta. Para fijar los avisos de venta o arrendamiento, el copropietario deberá estar al día en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

**Artículo 42.** Está prohibido arrojar basuras, colillas de cigarrillos o cualquier objeto, líquido o sustancia por las ventanas de los apartamentos.

**Artículo 43.** Está prohibido colocar materas, plantas y otros ornamentos en puntos fijos, corredores y ventanas. La decoración y ornato del Edificio compete a todos los propietarios y no a uno en particular.

**Artículo 44.** Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior del Edificio. Esto incluye la variación de la ventanería, la instalación de cubiertas, el cerramiento de las terrazas o balcones del edificio y la instalación de rejas exteriores. Para realizar cualquier variación, ajuste o instalación que eventualmente pueda considerarse como una alteración de la fachada del edificio, el propietario debe presentar a la Administración el proyecto de modificación. Estos proyectos, serán sometidos a consideración de la Asamblea General de Copropietarios, en la reunión ordinaria de cada año. Además, el propietario que realice dichas modificaciones sin la autorización previa y escrita de la Asamblea quedará obligado a demoler las reformas y a reparar todos los daños que se causen a la fachada del edificio. En ninguna circunstancia se aprobará el cerramiento de los balcones y terrazas del edificio.

## **VII. ACTIVIDADES EN LAS ÁREAS COMUNES**

**Artículo 45.** Como está previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los bienes de uso común podrán ser utilizados por los residentes según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios.

En las áreas comunes del Edificio, es prohibido:

- a) Fumar en los pasillos
- b) Que sus mascotas hagan sus necesidades fisiológicas.
- c) Ingerir licor o sustancias psicoactivas en las áreas comunes.
- d) Dejar Bicicletas, objetos de valor, entre otros.

**Artículo 46.** Las zonas comunes del Edificio no fueron diseñadas para la práctica de juegos o deportes. Por tal motivo, queda prohibido el uso de cualquier área común del Edificio (halls, pasillos, portería, parqueaderos, sótano, etc.), como zonas de

esparcimiento, juego o recreación, ya que estas actividades atentan contra la tranquilidad y seguridad de los habitantes y pueden ocasionar cuantiosos daños a las áreas comunes y a los inmuebles privados.

En aquellos casos en que los menores utilicen las zonas comunes para el desarrollo de dichas actividades, los padres de familia y/o los propietarios del apartamento en donde vive el menor de edad, serán los responsables de reparar todos daños que se llegan a causar y deberán pagar las multas respectivas. En estos casos la multa aplicable será del cincuenta por ciento (50%) de la cuota vigente de Administración.

## **VIII. USO DE LA TERRAZA BBQ Y DEL SALÓN SOCIAL**

**Artículo 47.** Para el uso de la Terraza BBQ o del salón social, el propietario hará la solicitud por escrito a la Administración, con mínimo cinco (5) días de antelación, indicando el evento que tiene proyectado realizar.

En caso de ser aprobada la utilización, el propietario dejará un depósito de quince salarios mínimos diarios legales vigentes (15 SMDLV) para cubrir posibles daños. Dicho depósito deberá ser entregado en efectivo o en cheque, a la Administración del edificio, previa la utilización de la terraza BBQ o del salón social.

Además, el solicitante deberá dejar un depósito por anticipado para poder tener acceso a la terraza BBQ o salón social, cada uno de los cuales tendrá un valor de cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV).

La terraza BBQ o el salón social se entregará al solicitante con un inventario completo y deberá ser recibido a satisfacción.

La terraza BBQ y el salón social podrán ser utilizados única y exclusivamente en los siguientes horarios:

DÍA	HORARIO
Lunes, martes, miércoles y jueves	De 11:00 am a 8:00 pm
Viernes y sábados	De 11:00 am a 1:00 am
Domingos y festivos	De 11:00 am a 5:00 pm

Las normas de uso de la terraza BBQ y del salón social son las mismas que rigen para las zonas comunes.

En ninguna circunstancia el volumen de la música que se utilice para amenizar el evento podrá molestar a los demás residentes del edificio.

El uso de la terraza BBQ y del salón social por parte de menores, deberá ser supervisado por un adulto responsable.

## IX. USO DE LOS BICICLETEROS

**Artículo 48.** Cada copropietario tiene derecho al uso de un (1) gancho marcado con el número del apartamento, para colgar una bicicleta en los bicicleteros de la copropiedad. Como medida de seguridad el usuario deberá colocar un candado en la cadena de cierre del gancho.

La Administración de la Copropiedad no se hace responsable de los hurtos y/o daños, parciales o totales que lleguen a afectar a las bicicletas o a sus propietarios.

## X. ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

**Artículo 49.** Cada habitante del edificio es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes, jardines y

terrazas. Se prohíbe arrojar papeles, basura y/o colillas de cigarrillo hacia la calle, los jardines exteriores o dentro del conjunto y en las áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el hall, los pasillos o las escaleras.

**Artículo 50.** Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, debidamente cerradas y deben ser introducidas en las canecas correspondientes, dentro del cuarto de basuras ubicado en el primer piso del Edificio. No se deben dejar cajas u objetos de vidrio frente a cada apartamento o en áreas comunes, ni tampoco fuera de las canecas o en el suelo del cuarto de basuras.

Los residentes que incumplan esta disposición serán responsables del pago de las multas correspondientes.

**Artículo 51.** En ninguna circunstancia será posible modificar el uso de las zonas comunes del Edificio que fue establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Artículo 52.** El mantenimiento y aseo de las zonas comunes es una de las funciones más importantes de la Administración del edificio, existiendo el compromiso y la responsabilidad de todos los residentes de no arrojar basuras en dichas áreas.

## XI. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

**Artículo 53.** Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público (taxis) a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas o en post operatorio inmediato. Los vehículos de policía, ambulancia y bomberos sólo entrarán a las zonas de parqueo de la copropiedad en casos comprobados de emergencia.

**Artículo 54.** Las visitas de personal de empresas prestadoras de servicios públicos y/o de televisión por cable deberán ser informadas previamente y por escrito a la Administración del Edificio. En todos los casos se exigirá el documento de identificación, el carné de la empresa de servicios y la carta de autorización. Para el ingreso de este personal será necesario



comprobar que el residente está presente en el apartamento y que éste autorice el ingreso.

**Artículo 55.** Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda y de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

**Artículo 56.** Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que se dediquen a ventas ambulantes.

**Artículo 57.** Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y sea autorizado por el responsable del apartamento que solicitó el servicio. El vigilante le suministrará un chaleco reflectivo que reposa en la portería para que la persona que llegue, se lo ponga para que la identificación y seguimiento con las cámaras sea fáciles. Queda prohibido que las personas que prestan este servicio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se prohibirá el ingreso al infractor.

**Artículo 58.** Sin excepción alguna, los bienes o servicios que sean pedidos a domicilio deberán ser lícitos. No se aceptará el ingreso de personas que transporten o comercialicen sustancias psicoactivas, armas, explosivos, sustancias corrosivas o peligrosas, químicos nocivos para la salud, y tampoco se permitirá el acceso de trabajadoras o trabajadores sexuales.

**Artículo 59.** En vacaciones o ausencias prolongadas, los copropietarios o residentes deberán reportar a la Administración de dicho evento, con el fin de establecer el control de acceso al apartamento y de cerrar los registros de agua y gas que surten al apartamento.

**Artículo 61.** Por seguridad y sentido de pertenencia con el Edificio, los propietarios y/o residentes deberán informar a la Administración o al vigilante de turno la presencia de personas extrañas o en actitudes sospechosas.

**Artículo 62.** No se permite arrendamiento de los apartamentos, de los parqueaderos y/o de los depósitos por días u horas.

**Artículo 63.** El personal de vigilancia que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los residentes y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- a) Las únicas personas que pueden entrar libremente al edificio y a cualquier hora son los propietarios y los arrendatarios de las unidades inmobiliarias, de acuerdo con el registro de residentes que lleva la Administración, y cuya copia debe permanecer actualizada en la portería.
- b) Todo paquete u objeto que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al residente de unidad privada debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor del apartamento visitado.
- c) Solo se autorizará la salida de dinero, joyas, electrodomésticos, pasaportes, obras de arte, relojes, títulos valores y demás elementos de valor sustancial cuando el residente autorice previamente y por escrito el retiro de tales bienes. En lo posible, sólo el propietario de tales bienes podrá salir del edificio con ese tipo de objetos.
- d) Los niños no podrán sacar elementos como dinero, pasaportes, electrodomésticos, joyas, títulos valores, televisores y equipos, sin la autorización escrita permanente o temporal de sus padres.
- e) Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y en cualquier momento pueden ser requisadas al momento de su salida. La requisa que haga el vigilante deberá efectuarse en forma que no se afecte la dignidad humana. El contenido de los bolsos, maletas y paquetes del personal de servicio deberán ser exhibidos a la salida del edificio.
- f) Las empleadas de servicio no pueden ocupar las áreas comunes del edificio, ni la portería, ni la zona peatonal de acceso para realizar reuniones o conversatorios a ninguna hora del día.
- g) Queda terminantemente prohibido al personal de vigilancia del Edificio suministrar a terceros información sobre los residentes, sus hábitos, su familia, su correspondencia, su ubicación, sus datos personales, etc.
- h) Los vigilantes del Edificio deben tratar a todos los residentes de la copropiedad con atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera, los residentes y visitantes de las unidades privadas deben atender con igual respeto y cortesía al citado personal.

Queda prohibido que el vigilante del edificio muestre o exhiba apartamentos para venta o arriendo.

- i) El personal de Portería tiene a su cargo la recepción y custodia de toda correspondencia que llega al edificio. Una vez clasificada, el vigilante entregará la correspondencia pronta y personalmente al destinatario de esta.
- j) Queda prohibido guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y, en general, todo tipo de bienes de los residentes y, si ello ocurriese, será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de la persona que recibe.
- k) El vigilante de portería o el corredor deberán dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tengan conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- l) Queda expresamente prohibido a los vigilantes solicitar dinero prestado o pedir que la copropiedad o sus residentes que sean garantes de sus obligaciones.
- m) Los vigilantes del edificio cuentan con autorización amplia y suficiente para llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida en este Manual de Convivencia.
- n) Para permitir la salida de trasteos el vigilante de portería debe verificar que las personas que desocupan el apartamento cuenten con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúen en horarios diferentes a los establecidos.

**Artículo 64.** Cuando una persona llegue a la copropiedad, el vigilante deberá establecer plenamente su identidad y sólo abrirá las puertas del edificio cuando la persona sea identificada plenamente y haya sido autorizada para ingresar. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un residente. En situaciones de racionamiento o corte de energía, o cuando el citófono no funcione (por cualquier circunstancia), no se permitirá la entrada del visitante sino hasta que el residente lo reciba personalmente en la portería.

**Artículo 65.** Para el ingreso de funcionarios de empresas prestadoras de servicios públicos o de autoridades administrativas, policivas o jurisdiccionales, el vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Edificio.

## **XII. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN EL EDIFICIO**

**Artículo 66.** Los límites de ruido, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro, la prudencia y la sana convivencia. Todos los residentes tienen el deber de tratar con educación y respeto a los demás copropietarios, vecinos y residentes del edificio.

Cualquier interrupción abusiva de la tranquilidad del edificio ya sea por música, gritos, ruidos, ladridos, maullidos y/o reparaciones locativas que se adelanten fuera del horario permitido, y que rompa el equilibrio de normal convivencia y paz que debe existir en la copropiedad, se sancionará según el procedimiento previsto para tal efecto en este Manual de Convivencia. Si las infracciones se tornan incontrolables o son reiterativas, será un deber especial de la Administración dar curso a las acciones judiciales y de policía que sean procedentes para resolver la situación. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la tranquilidad del edificio cuando cualquier residente reporte el incidente de abuso o inseguridad al vigilante de turno o al administrador.

**Artículo 67.** En caso de reuniones en los apartamentos, cualquier sonido emitido sólo deberá ser percibido al interior del respectivo apartamento, para no perturbar la tranquilidad de los vecinos. Si se presenta una infracción a esta norma de convivencia, el vigilante de turno llamará la atención al residente para que modere el ruido al interior del apartamento. Si hecha esta advertencia no se resuelve la situación, el vigilante procederá a llamar a la Policía y a reportar el hecho en la bitácora del edificio para que la administración imponga las sanciones correspondientes.

**Artículo 68.** Todos los residentes deben evitar hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga o deslizamiento de objetos. Así mismo, deben evitar los escándalos,

gritos, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche.

### **XIII. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS**

**Artículo 70.** Sin excepción, todo propietario o arrendatario que desee mudarse del edificio deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración del edificio. Esto implica estar al día en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, sanciones por inasistencia a las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, intereses de mora, multas y honorarios de abogado, en aquellos casos en que dichos cobros resulten aplicables. De lo contrario, no podrán realizar el trasteo ni se les permitirá la salida de sus bienes y enseres.

**Artículo 71.** Todo trasteo deberá comunicarse por escrito a la Administración, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles. En dicha comunicación, el residente deberá indicar la fecha del trasteo y solicitará el respectivo paz y salvo. Para iniciar la mudanza el residente deberá presentar en la portería el certificado expedido por la Administración.

**Artículo 72.** La entrada y salida de trasteos sólo podrá hacerse en los siguientes horarios:

<b>DÍA</b>	<b>HORARIO</b>
Lunes, martes, miércoles, jueves y viernes	De 8:00 am a 5:00 pm
Sábados	De 8:00 am a 2:00 pm

Los domingos y festivos quedan prohibidos los trasteos y mudanzas.

**Artículo 73.** Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que

genere en bienes comunes o privados. Para ello, el residente dejará un depósito de quince salarios mínimos diarios legales vigentes (15 SMDLV) que sólo se utilizará en caso de que se causen daños a las zonas comunes o a las unidades privadas. Dicho depósito deberá ser entregado en efectivo o en cheque, a la Administración del edificio con anterioridad al inicio del trasteo.

### **XIV. SOBRE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS**

**Artículo 74.** En adición a las disposiciones de este Manual, la tenencia y cuidado de animales domésticos está regulada en el Código Nacional de Policía.

Está prohibida la tenencia de animales salvajes, silvestres o de granja. En el edificio sólo se admitirá la presencia de perros, gatos, aves y peces ornamentales.

La falta de higiene causada por excrementos de perros, gatos y aves en áreas comunes, o los ruidos que interrumpen la tranquilidad y la paz de los residentes del edificio (lo cual incluye los ladridos, maullidos y/o el canto de pájaros), serán objeto de sanciones por parte de la Administración.

En caso de molestias reportadas a la Administración o de reincidencia en la ocurrencia de la falta, la Administración tiene el deber de entablar las acciones judiciales y de policía que resulten aplicables para restablecer la tranquilidad de los demás residentes.

### **XV. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS**

**Artículo 75.** El interesado en practicar algún tipo de reparación en su unidad habitacional deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres (3) días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

**Artículo 76.** El horario para adelantar reparaciones locativas será el siguiente:

DÍA	HORARIO
Lunes, martes, miércoles, jueves y viernes	De 8:00 am a 5:00 pm
Sábados	De 8:00 am a 1:00 pm

Queda prohibido adelantar reparaciones locativas los domingos y días festivos.

**Artículo 77:** Para realizar reparaciones locativas u obras de renovación se requiere que el interesado dirija una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, la duración de esta, la identificación y los datos personales de los obreros. La seguridad y comportamiento de los trabajadores serán de exclusiva responsabilidad del interesado

**Artículo 78.** Los desperdicios y sobrantes de obra deberán recogerse en bolsas y sacarlas del edificio. El propietario del bien deberá hacerse cargo del adecuado manejo de los escombros de acuerdo con la normatividad de la ciudad. En ningún caso se deberá echar escombros en el cuarto de basuras o en las zonas comunes.

**Artículo 79.** El residente será responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a zonas comunes, al igual que de su limpieza.

#### **XVI. ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS**

**Artículo 80.** Asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General es un derecho y un deber de cada propietario.

**Artículo 81.** Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la

administración del Edificio, el cual será válido para la reunión que lo otorgó.

**Artículo 82.** La inasistencia del propietario a las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea será sancionada por el Administrador con una multa equivalente a una cuota de administración, del valor de la administración para el respectivo apartamento, al momento de la Asamblea. Esto por cuanto, abstenerse de participar en la Asamblea General de Copropietarios puede ocasionar perjuicios a los demás residentes.

**Artículo 83.** La convocatoria a las Asambleas y todos los aspectos para su adecuado funcionamiento se registrarán por las normas legales aplicables a la materia.

#### **XVII. SOBRE LAS SANCIONES**

**Artículo 84.** El sistema de sanciones aquí previsto tiene como única finalidad la corrección de los actos, omisiones, hechos o conductas que hubiesen sido cometidos por una persona y que perjudican la tranquilidad y derechos de los demás propietarios o residentes.

Por lo tanto, las sanciones de las que trata este capítulo tienen por objeto buscar la armonía en la vida de comunidad por medio de normas claras y concretas que eviten el desconocimiento de los derechos y obligaciones que tienen los propietarios o residentes del Edificio.

En la medida en que todos residentes cumplan y hagan cumplir estas normas, se logrará el bienestar y tranquilidad necesarios para lograr el sistema de vida en común que debe operar en el edificio. *"Porque el derecho de cada uno termina donde comienza el derecho de los demás".*

**Artículo 85.** Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual, se aplicarán las siguientes sanciones, las cuales deberán ser impuestas por el Consejo de Administración, después de efectuar el procedimiento indicado, de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta, así:

- a) Amonestación personal o escrita.
- b) Amonestación pública en cartelera. En estos casos, se publicarán los nombres y apellidos de los infractores, el número del apartamento y la falta cometida.
- c) Restricción al uso y goce de los bienes de uso común, salvo aquellos que se requieran para el acceso a la unidad privada.
- d) Multas que oscilarán entre un veinticinco por ciento (25%) y un doscientos por ciento (200%) del valor de la cuota mensual de administración, según la gravedad de la falta y a consideración del Consejo de Administración.
- e) Sanciones de tipo judicial o policivo por infracciones que deben ser remediadas a través de estas vías, según lo previsto en Código Nacional de Policía o en el Código Penal.

**Parágrafo:** Según la gravedad de la falta, el Consejo de Administración podrá interponer la sanción que considere más conveniente. La reincidencia en la falta dará lugar a la aplicación de multas pecuniarias que serán incrementadas en veinticinco por ciento (25%) cada vez que se presente el incumplimiento.

**Artículo 86. Procedimiento para aplicación de Sanciones.** La aplicación de las sanciones aquí previstas deberá seguir el siguiente procedimiento, el cual será aplicado por el Consejo de Administración, para garantizar el respeto a los derechos al debido proceso y a la defensa:

- Recepción de quejas a través de la Administración o del personal de vigilancia.
- Comprobación del hecho por parte de la Administración. Para ello podrá practicarse cualquier medio probatorio legalmente aceptado (testimonios, indicios, videos, fotos, declaración de parte, peritaje, etc.).
- De ser necesario, el Consejo de Administración enviará una carta al infractor solicitando que suspenda su conducta.
- Notificación del hecho, de forma verbal o escrita, al presunto infractor. La notificación será realizada por la Administración. Si se hace en forma escrita, se enviará al infractor un pliego de cargos que deberá contener la descripción del hecho punible, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia. Así mismo

indicará la posible sanción, su duración, el monto de la multa que podría aplicarse.

- El presunto infractor tendrá tres (3) días hábiles para la presentación de sus descargos de manera escrita.
- Con toda la información recopilada, el Consejo de Administración evaluará la respuesta a los cargos formulados junto con las pruebas, y tendrá en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes o agravantes.
- Si después de este análisis el Consejo de Administración concluye que hay lugar a la aplicación de una sanción, ésta será impuesta al infractor mediante comunicación escrita.
- La sanción impuesta por el infractor podrá ser impugnada por el infractor durante los tres (3) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación.
- El recurso de apelación será resuelto por la Asamblea General de Copropietarios, en una reunión extraordinaria en donde se ratificará o se revocará la decisión con la mayoría simple de los asistentes. La decisión de la Asamblea será definitiva y no tendrá recurso alguno. El plazo para resolver el recurso no excederá de treinta (30) días hábiles.
- Mientras se resuelve la impugnación, la sanción impuesta por el Consejo de Administración se mantendrá en firme. En otras palabras, el recurso de apelación operará en el efecto devolutivo.
- Así mismo, se considerará que el acto que impone la sanción quedará ejecutoriado si la persona sancionada no interpone los recursos dentro de los plazos señalados, en el horario de atención de la Administración. Todos los escritos serán recibidos por la Administración quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.
- Cuando la sanción consista en multa y su importe no sea pagado por el infractor, el valor de la multa será facturado en el próximo periodo junto con las demás deudas que tenga el infractor para con la Administración. Si después de tres (3) facturaciones aún persiste el no pago de la sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.
- La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá estar suficientemente motivada y la Administración será la responsable de hacer efectivas las

sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Comité de Convivencia.
- Si el infractor reincide, la Administración quedará facultada para imponer una querrela policial al propietario o residente infractor.

**Artículo 87. Multas inmediatas.** Las siguientes faltas al Manual de Convivencia tendrán multa inmediata, lo que quiere decir que, en el siguiente recibo de la factura de cobro de administración, le llegará el valor a pagar. Para imponer dichas multas, basta con un medio probatorio simple y/o la interposición de la denuncia por más de (2) dos propietarios.

Serán consideradas infracciones que dan aplicación a multas inmediatas las siguientes conductas:

- a. Inasistencia a las Asambleas: La inasistencia a cualquier reunión ordinaria o extraordinaria de la Asamblea General de Copropietarios conlleva la aplicación de una multa inmediata, equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración vigente.
- b. Alteración de la seguridad y/o tranquilidad de los habitantes del Edificio: Esta falta dará aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración vigente.
- c. Mal uso o daño de cualquier área común del Edificio (halls, pasillos, portería, parqueaderos, sótano, etc.) o su utilización como zonas de juego o recreación: Esta falta dará aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración vigente.
- d. El uso de los parqueaderos de visitantes por más de veinticuatro (24) horas, continuas o discontinuas, ya sea por parte de visitantes o de los residentes del edificio: En estos casos se cobrará al residente una tarifa de dos salarios mínimos diarios legales vigentes (2 SMDLV), por cada noche o día que el vehículo permanezca estacionado.
- e. El dejar en zonas de circulación o en los parqueaderos elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y

explosivos: Esta falta dará aplicación de una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración vigente.

- f. Modificar la fachada del Edificio sin la autorización de la Administración: Esta falta dará aplicación de una multa equivalente al doscientos por ciento (200%) de la cuota de administración vigente.

**Artículo 88.** En aquellos casos en que resulte procedente, también se aplicarán las siguientes medidas:

- 1) El cobro de un Intereses moratorio liquidado a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente por el tiempo que dure el infractor en cancelar las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, y las multas impuestas por la Administración.
- 2) Las sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.
- 3) El cobro de las reparaciones que sean necesarias por daños causados, directa o indirectamente, con dolo o con culpa, a las zonas comunes, a las unidades privadas o a los vehículos de los residentes.

## **XVIII.SOBRE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA**

**Artículo 89.** Anualmente, en la reunión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios en la cual se designen los Órganos de Administración, se elegirán a los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres (3) personas.

No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora de pagar cualquier obligación de carácter pecuniario con la Copropiedad o quienes se encuentren atrasados en el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración o quienes hayan sido objeto de la imposición de multas por violaciones al Manual de Convivencia.

También es requisito para el desempeño del cargo ser persona respetuosa de todos los deberes y obligaciones de naturaleza no pecuniaria.

Son funciones del Comité de Convivencia:

- 1) Desarrollar programas para la convivencia de los residentes;

- 2) Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por propietarios o tenedores entre sí, entre éstos y los órganos de administración o entre los órganos de administración;
- 3) Desarrollar el trámite de concertación, solución de conflictos o arreglo amistoso;
- 4) Proponer fórmulas de arreglo directo.
- 5) Registrar el hecho en las actas respectivas y orientar e invitar a firmar a quienes sean los contrincantes, el respectivo contrato (transacción, conciliación o contrato en general según el asunto tratado) con el cual termine la discusión, controversia, litigio o confrontación;
- 6) Establecer programas y actividades de integración de la comunidad;
- 7) Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General y la Administración y las demás consideraciones de las disposiciones legales como el Código Nacional de Policía.

**Parágrafo:** Cuando el Comité estime que el asunto a tratar no corresponde a su competencia enviará comunicación a la autoridad u órgano competente.

**Artículo 90. Alcances de la intervención:** Los procedimientos internos de concertación manejados por el Comité de Convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y, en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones.

## **XIX. DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 91. Reformas.** El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea General, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio.

**Artículo 92. Aprobación y vigencia.** El presente reglamento fue aprobado en la ciudad de Bogotá, en la reunión de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios celebrada el día 23 de marzo de 2019, y el mismo hace parte integral del Reglamento de