

CONJUNTO RESIDENCIAL VENEZIA CENTRAL
Propiedad Horizontal

Manual de convivencia



Versión 1
Marzo XX, 2024

PREÁMBULO

En concordancia con la esencia de la ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” en Colombia, en su artículo 1º; el siguiente manual establece las condiciones esenciales, básicas y primordiales para la sana convivencia entre los propietarios y residentes del conjunto y constituye un acuerdo entre la comunidad.

Este manual de convivencia buscar establecer los derechos, deberes y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio.


Igualmente busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad y los residentes o entre ellos mismos o en razón de las limitaciones u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal que trate la Ley 675 del año 2001, así como las normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias. También desarrolla el Reglamento de Propiedad Horizontal en cuanto a las sanciones para las obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y la seguridad de los residentes y visitantes del Conjunto.

Tenga en cuenta que este manual es la herramienta fundamental que establece las normas, deberes y derechos de los propietarios, residentes y visitantes, y promueve un ambiente de respeto, colaboración y bienestar en el Conjunto Residencial Venecia Central.

Conscientes de ello, se invita a toda la comunidad del Conjunto Residencial Venecia Central a leerlo, consultarlo de manera permanente y a dar cumplimiento de lo allí establecido.

Con respeto,

Comité de convivencia
Consejo de Administración

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com
admon@veneciacentral.com

2
Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1



	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

TABLA DE CONTENIDO


CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	5
INTRODUCCIÓN.....	5
JUSTIFICACIÓN	6
MISIÓN.....	6
VISIÓN	6
ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y DENOMINACIÓN	6
ARTÍCULO 2. DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	7
ARTÍCULO 3. DURACIÓN.....	7
ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS.....	7
ARTÍCULO 5. MARCO LEGAL.....	7
CAPÍTULO II DERECHOS- OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.....	8
Artículo 6. OBJETO Y DEFINICIONES.....	8
Artículo 7. EXPEDICIÓN	10
Artículo 8. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES	11
Artículo 9. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES.....	13
Artículo 10. PROHIBICIONES	17
CAPÍTULO III NORMAS DE SEGURIDAD	20
Artículo 11. SEGURIDAD.....	20
Artículo 12. PORTERÍA.....	21
Artículo 13. VIGILANTES.....	22
Artículo 14. MUDANZAS.....	25
Artículo 15. SALIDA DE PAQUETES Y ELECTRODOMÉSTICOS	25
Artículo 16. EMPLEADOS DE LOS RESIDENTES.....	26
Artículo 17. FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO	26
Artículo 18. REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES.....	26
Artículo 19. CONTROL DE VISITAS	26
CAPÍTULO IV. AREAS Y BIENES COMUNES	27
Artículo 20. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	27
Artículo 21. PROHIBICIONES PARA RESIDENTES Y VISITANTES PARA EL USO DE PARQUEADEROS.	29
Artículo 22. PARQUE INFANTIL.....	30

3

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,
Santa Marta (Magdalena) - Colombia
 (+57) 324 1748125
 admonveneciacentral@gmail.com
admon@veneciacentral.com

Artículo 23. SALÓN COMUNAL	31
Artículo 24 BARBECUE (BBQ).....	32
Artículo 25. PISCINA.....	33
Artículo 26. ASCENSORES	36
Artículo 27. BICICLETERO	37
Artículo 28. GIMNASIO BIOSALUDABLE	37
Artículo 29. CANCHA DE FUTBOL	38
Artículo 30. PUNTOS FIJOS.....	38
Artículo 31. DÍAS ESPECIALES (Día de los Niños, Navidad, Año Nuevo, etc.).....	38
Artículo 32. CENTRAL DE TELECOMUNICACIONES, TANQUES - MEDIDORES DE AGUA, GAS Y ENERGÍA.....	39
CAPÍTULO V MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS.....	39
Artículo 33. DEPÓSITO DE BASURAS	39
Artículo 34. ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTÉTICA DEL CONJUNTO	40
Artículo 35. NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS AL INTERIOR DE LOS APARTAMENTOS.....	41
CAPÍTULO VI TENENCIA DE MASCOTAS.....	42
Artículo 36. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS	42
CAPÍTULO VII DEL COMITE DE CONVIVENCIA.....	44
Artículo 37. COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	44
Artículo 38. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL COMITÉ	45
CAPÍTULO VIII SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, PROCEDIMIENTO, RECURSOS Y SANCIONES.....	45
Artículo 39. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	45
CAPÍTULO IX DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS.....	46
Artículo 40. TIPOS DE CONDUCTAS	46
Artículo 41. SANCIONES.....	47
Artículo 42. PROCEDIMIENTO.....	47
Artículo 43. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES NO PECUNIARIAS	47
Artículo 44. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNIARIAS.....	47
Artículo 45. MONTO DE LAS MULTAS.	48
Artículo 44. SANCION POR INASISTENCIA DE LOS COPROPIETARIOS.....	49
Artículo 47. SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES Y EXPENSAS A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS.....	49
Artículo 48. INCREMENTO DE CUOTAS ORDINARIAS.....	49
CAPÍTULO X VIGENCIA.....	49
Artículo 49. VIGENCIA.....	49

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL P.H.

La Asamblea General de Copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERANDO:

1. Que el Artículo 88 numeral 15: **NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA:** Del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No 1831 julio 21 de 2021 de la Notaría 04 del Círculo de Santa Marta y en concordancia con el numeral 1° del Artículo 46 de la Ley 675 de 2001, facultan a la Asamblea General para adoptar un Manual de Convivencia si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios a cualquier título.
2. Que es necesario dictar normas que garanticen la seguridad y convivencia pacífica previstas en el Artículo 1° de la Ley 675 de 3 de agosto de 2.001.

RESUELVE:


APROBAR EL MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyo texto es el siguiente:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

INTRODUCCIÓN

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 contenidas en la Constitución Política, las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad.

Indudablemente la mayor parte de los conflictos que se presentan entre vecinos, y entre éstos y la administración, son originados, por el incumplimiento de estas normas de convivencia, y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al Administrador, o a los órganos administrativos de la copropiedad antes de acudir a las autoridades competentes.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

La función del Administrador incluye necesariamente, como la de todo líder, orientar a su comunidad para minimizar los conflictos y brindar una mejor calidad de vida a sus integrantes.

JUSTIFICACIÓN

Con el ánimo de proporcionar una armoniosa convivencia entre los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL P.H.**, se elabora y se adopta el presente Manual de Convivencia que contiene los principios básicos que orientan a los residentes a vivir en comunidad.

Este Manual se integra con el Reglamento de Propiedad Horizontal para normalizar el uso y disfrute tanto de las áreas privadas como comunes del Conjunto.

De acuerdo a la Ley 675/2001 los órganos de Administración son: la Asamblea de propietarios, el Consejo de Administración y el Administrador; corresponde especialmente a los dos últimos, y al Comité de Convivencia, la obligación de hacer cumplir el presente Manual de Convivencia.

El Comité de Convivencia se encargará de mediar en la solución de los conflictos que se presenten entre propietarios o tenedores de la Unidad., o entre ellos y el Administrador, o el Consejo de Administración.

MISIÓN


Velar por el bienestar de los residentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, sus relaciones interpersonales y la relación con el Administrador, el Consejo de Administración, permitiendo una convivencia en armonía, tolerancia y respeto; así como el buen uso de los bienes comunes y su entorno natural, dando aplicación permanente al reglamento interno de la propiedad horizontal que nos rige.

VISIÓN

Proyectarse como el mejor Conjunto Residencial del sector, que se dará en la medida en que cada propietario o residente se comprometa a construir con sentido de pertenencia una mejor sociedad para las presentes, nuevas y futuras generaciones.

ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y DENOMINACIÓN

La persona jurídica que trata el presente Manual de Convivencia se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** y es de naturaleza civil sin ánimo de lucro, con calidad de

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

no contribuyente de impuestos nacionales ni de Industria y Comercio conforme a lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 675 de 2001 y el Artículo 81 del reglamento de propiedad horizontal Escritura Pública No 1831 del 21 de julio de 2021 de la Notaría 04 del Círculo de Santa Marta.

ARTÍCULO 2. DOMICILIO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El domicilio principal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, es la ciudad de Santa Marta., en la carrera 5 N° 34 -385 Barrio San Pablo, y su ámbito de aplicación es para copropietarios, titulares de derechos reales, simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general.

ARTÍCULO 3. DURACIÓN

La duración del Manual de Convivencia igual es indefinida sin embargo podrá reformarse, cambiarse en los casos y en la forma y términos previstos por la Ley o la Asamblea de Copropietarios.


ARTÍCULO 4. PRINCIPIOS

El Manual de Convivencia de **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, se regirá bajo la orientación de los siguientes principios:

1. Presentación de fórmulas de arreglos orientados a dirimir controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad entre copropietarios y residentes.
2. Espíritu de solidaridad, cooperación, participación y ayuda mutua.
3. Administración democrática, participativa, autogestionaria y emprendedora.
4. Participación económica de los copropietarios en justicia y equidad.
5. Autonomía, autodeterminación y autogobierno.
6. Servicio a la comunidad.

ARTÍCULO 5. MARCO LEGAL

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales)
4. Ley 1209 de 2008 (Ley de piscinas)
5. Reglamento de Propiedad Horizontal, (Escritura No. 1831 de julio 21 e 2021, Notaría cuarta de Santa Marta, adicionado con EP 344 de febrero de 2022 de la Notaría 4 de Santa Marta)
6. Códigos Civil y de Procedimiento Civil
7. Código Nacional de Policía

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

8. Código Nacional de Tránsito.
9. Jurisprudencia
10. Demás normas concordantes.

CAPÍTULO II DERECHOS- OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

Artículo 6. OBJETO Y DEFINICIONES


OBJETO

El objeto del presente manual de convivencia es establecer los derechos, deberes y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuarios del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio.


Igualmente busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad y los residentes o entre ellos mismos o en razón de las limitaciones u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal que trate la Ley 675 del año 2001, así como las normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias. También se desarrolla el Reglamento de Propiedad Horizontal en cuanto a las sanciones para las obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y seguridad de los residentes y visitantes del Conjunto.

DEFINICIONES

1. Propietario: Persona cuyo nombre aparece en el título de propiedad del apartamento. No incluye los familiares y amigos de la persona.
2. Copropietario: Es el mismo propietario o titular del apartamento que forma parte del Conjunto, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, y como consecuencia tiene derechos y obligaciones sobre los bienes comunes.
3. Residente: Familiares del propietario que viven permanentemente en el apartamento esposa(o), hijos, padres, abuelos, etc.).
4. Administrador: Es quien ejerce la función de administrar, vigilar y cuidar los bienes comunes y privados y quien ejerce la Representación Legal de la Copropiedad.
5. Consejo de Administración: Grupo de personas elegidas o designadas por Asamblea de Copropietarios, según el RPH. Le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines (Administrador).
6. Comité de Convivencia: Grupo de personas elegidas o designadas por Asamblea de Copropietario, para dirimir controversias que puedan surgir, presentará fórmulas de arreglo,

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

- orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las sanas relaciones de vecindad.
7. Tenedor (Arrendatario): Persona que toma el apartamento en arriendo
 8. Invitado: Una persona fuera del propietario y del arrendatario que vive en el apartamento sin pagar compensación al propietario.
 9. Visitante: Persona que visita al propietario, residente o invitado mientras está en el inmueble.
 10. Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
 11. Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
 12. Conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados exclusivamente a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
 13. Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.
 14. Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular; que en su interpretación y alcance debe aplicarse lo regulado en el artículo 21 del Reglamento de propiedad horizontal, Escritura Pública 1831 de 2021.
 15. Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel; que en su interpretación y alcance debe aplicarse lo regulado en el artículo 26 del Reglamento de propiedad horizontal, Escritura Pública 1831 de 2021.
 16. Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

sean aprobadas por la mayoría calificada exigida.


17. Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.
18. Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.
19. Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.
20. Área privada libre: Extensión superficial privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Artículo 7. EXPEDICIÓN

Este Manual de Convivencia es adoptado por la Asamblea Extraordinaria de copropietarios, celebrada el día seis (06) de octubre de 2023 y de acuerdo con la necesidad actual de la copropiedad de contar con un **PROCEDIMIENTO INTERNO** que regule los aspectos determinados en el artículo precedente, de observancia obligatoria para los copropietarios, arrendatarios y tenedores actuales y futuros del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se haya dividido.

Las disposiciones de este Manual de Convivencia se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

PARÁGRAFO 1: Todos aquellos eventos, conductas y faltas que no estén específicamente contempladas en la Constitución, la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y en este manual, serán de conocimiento, discusión, determinación y sanción del Administrador, del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, siempre y cuando alteren y vulneren la estabilidad y convivencia del Conjunto. Estas se entenderán incorporadas al presente manual de convivencia, no obstante, se hace claridad que el Consejo de Administración es el único órgano autorizado para imponer las sanciones y el administrador para notificarlas y ejecutarlas.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

PARÁGRAFO 2: El Comité de Convivencia asumirá los casos para dirimir los conflictos. El Comité podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo con la gravedad del hecho. Es responsabilidad del Administrador velar por el cumplimiento de las sanciones impuestas, conforme a lo normado en el artículo 104 del numeral 12 y 13 del reglamento de propiedad horizontal Escritura Pública 1831 de 2021.


PARÁGRAFO 3: Cuando en este manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

1. Constitución Política de Colombia.
2. Ley 675 de 2001 (Régimen Propiedad Horizontal).
3. Ley 746 de 2002 (Reglamentación tenencia animales)
4. Reglamento de Propiedad Horizontal, (Escritura No 1831 de julio 21 de 2021, Notaría Cuarta del círculo de Santa Marta)
5. Códigos Civil y de Procedimiento Civil
6. Ley 1209 de 2008 (Ley de piscinas)
7. Código Nacional de Policía
8. Código Nacional de Tránsito.
9. Jurisprudencia
10. Demás normas concordantes.


Artículo 8. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES

Los propietarios de las unidades privadas, además de los derechos consagrados en la Ley 675 de 2001 y en el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, podrán ejercer los siguientes derechos:

1. Gozar de los servicios y bienes comunes del conjunto en los términos consagrados en este Manual, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las demás leyes.
2. Participar y colaborar en las diferentes actividades o eventos promovidos por los órganos de administración en pro del bienestar del conjunto.
3. Los propietarios deberán ser informados oportunamente de la gestión de los órganos de administración a saber: Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración y Administrador, Comité de Convivencia; siempre por medios oficiales a los cuales puedan acceder todos los propietarios con igual de condiciones de acceso a la información.
4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. El tenedor podrá intervenir siempre y cuando el propietario le haya otorgado poder por escrito para representarlo. El propietario que presente mora superior a un mes podrá ingresar a la reunión, pero no podrá votar, en concordancia con lo estipulado en el artículo 52 del Reglamento de propiedad horizontal incorporado en la Escritura Pública 1831 de 2021.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

5. Derecho a beneficiarse de los descuentos y facilidades que otorgue la administración del Conjunto por el cumplimiento en el pago de los cánones o cuotas de administración, si hay lugar a ello, conforme al procedimiento de descuentos en expensas comunes, aprobados por la Asamblea general de propietarios en la anualidad correspondiente.
6. Solicitar a los órganos de administración la evaluación y acciones pertinentes frente a los comportamientos de las personas que contravengan las disposiciones establecidas en la ley, reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia, o vulneren sus derechos o los de la copropiedad. Dicha solicitud deberá realizarse por escrito y con un recuento pormenorizado y debidamente fundamentado de los hechos que dieron lugar a la misma. Ésta debe ir firmada por la persona y/o personas que la hagan, y su contenido y nombre se mantendrá con la debida reserva.
7. Contar con el servicio de vigilancia dentro de los parámetros en que el Conjunto haya contratado dicho servicio, para garantizar la seguridad de la copropiedad y de sus habitantes.
8. Recibir un trato cordial y respetuoso por parte del personal que presta sus servicios al conjunto; así como de los demás propietarios y residentes.
9. Reclamar a la administración por las deficiencias o anomalías detectadas en las funciones del personal de vigilancia, operativo o de planta del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, como también será de responsabilidad de la administración responder en términos y en su totalidad las reclamaciones presentadas.
10. Formular e informar por escrito sus quejas, reclamos y sugerencias por las deficiencias y violación de las normas que regulan la vida comunitaria del conjunto a los órganos de administración, relativos a los servicios comunitarios o al obrar de los residentes y obtener pronta solución de los mismos. También, es importante informar por escrito las anomalías o fallas físicas y estructurales del conjunto, siempre por los canales oficiales que determine los órganos de administración.
11. Para los servicios administrativos, recibo y entrega de correspondencia, mantener cerradas las puertas de acceso al conjunto tanto a la entrada de torres como de parqueadero, de acuerdo con las limitaciones y garantías consignadas en el reglamento de propiedad horizontal y este manual.
12. Los propietarios podrán enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento la Unidad Privada con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios y respetando el uso residencial previamente asignado por autoridad de planeación urbanística de Santa Marta.
13. Compromiso por parte del habitante hacia la comunidad y de la comunidad hacia el habitante a unas condiciones de vida digna, a la privacidad, no molestar ni ser molestado, no recibir o dar agresiones, ofensas o cualquier otra actitud que pueda atentar contra su integridad personal o de sus familiares y visitantes; en estas se incluyen las realizadas personalmente o, a través de medios digitales como redes sociales o de mensajería instantánea.
14. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01


los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.

15. Obtener y poseer durante el tiempo de su residencia en la vecindad, los mecanismos digitales o análogos (carnet, tarjeta de proximidad, credencial de acceso, etc.) que lo acredita como usuario del parqueadero, y a su vez tener la actualización de la misma; de conformidad con *artículo 12. Régimen de los estacionamientos*, dispuesto por el Reglamento de propiedad horizontal vigente; sistema que estará a cargo de la administración y/ representación legal del conjunto, quién es el único facultado por la ley para contratar estos bienes y servicios y velar por la seguridad de todos los propietarios y residentes.
16. Recibir visitas de personas no residentes en el conjunto, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el caso, en el Protocolo de registro de visitantes que se efectúa al ingreso de la propiedad horizontal.
17. Realizar obras o reparaciones en los días y horarios establecidos para tal fin, informando por escrito a la administración para que ésta conceda el permiso de entrada a los obreros, materiales y uso de áreas comunes. Adicionalmente debe informar de la salida de dichas personas, especificando si llevan consigo o no equipaje u otra clase de elementos, los cuales serán registrados en los libros de control. Conforme al Procedimiento de registro de contratistas que se efectúa ante el administrador, del que se destaca que todas las obras civiles y/o mejoras deben efectuarse de lunes a viernes en horario de 08:00 a 12:00 y de 02:00 a 5:00 pm y los días sábados de 9:00 am a 1 pm, mientras estos días no sean festivos.
18. Los propietarios deberán realizar reparaciones que por acción u omisión hayan causado con la realización de obras de refacción o reparación sin la debida atención al sistema de construcción del Conjunto o causada por el mal manejo de los desagües (incluye registros de agua). Deberá atender el protocolo para atención de emergencias provenientes de unidad privada objeto del daño, a cargo del administrador.
19. Presentar al Consejo de Administración las iniciativas, sugerencias, programas de inversión, actividades entre otras, que considere provechosas para el funcionamiento del conjunto.

Artículo 9. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES

Los propietarios y tenedores de las unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**, además de los derechos consagrados en la ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán las siguientes Obligaciones:

1. Conocer, transmitir, difundir, cumplir y hacer cumplir todas las normas establecidas en el presente manual, así como las dictadas y comunicadas por el Consejo de Administración, la Administración y el Comité de Convivencia, a través de circulares o comunicaciones personales.
2. Propender por la cordialidad y el espíritu de colaboración, observando buenas maneras y conducta honorable dentro del Conjunto Residencial, absteniéndose de realizar actos que


	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

atenten contra la tranquilidad, salubridad y moralidad de los habitantes del Conjunto.


3. Respetar a todas y cada una de las personas del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** y no inmiscuirse en su vida privada mientras no sea motivo de escándalos, mal ejemplo o perturbe la tranquilidad de los moradores, por lo cual informará a la administración para que ella se encargue del caso y a su vez la administración tendrá la obligación de informar por escrito al Comité de Convivencia quien intervendrá para traer la tranquilidad al conjunto.
4. No ejercer bajo ninguna circunstancia bullying o acoso a ningún residente, personal del servicio o visitante. El Conjunto Residencial Venecia Central tendrá cero tolerancia a las agresiones para ejercer poder sobre otra persona, amenazarla, ser hostil, física o verbalmente y menos de forma repetitiva o reiterada.
5. Evitar actos obscenos en público y evitar la exposición de los mismos inclusive dentro del apartamento.
6. Respetar a los miembros del Consejo de Administración, del Comité de Convivencia, Administrador y a todo el personal que labora dentro del Conjunto.
7. Pagar oportunamente las cuotas ordinarias de Administración o extraordinarias que determine la Asamblea General dentro del plazo establecido, así como las multas y/o sanciones a que se haya hecho acreedor. Cuando se encuentre en mora, los pagos que se realicen se imputarán primero a la obligación más antigua, iniciando con multas, sanciones e intereses y finalmente, a capital. Recuerde que retardos superiores a tres (3) meses darán lugar, de inmediato, al cobro por vía ejecutiva y adición de interés de mora, más costos de abogado según lo autorizado por la ley.
8. Colaborar en la conservación de los bienes y equipos de la propiedad comunitaria, informando en efecto a la administración sobre toda anomalía o desperfecto que observe de ellos y de manera especial abstenerse de intervenir en su funcionamiento.
9. Dar trato respetuoso y acatar las sugerencias y recomendaciones de los señores de la empresa de vigilancia, específicamente en cuanto se refiere al estacionamiento de vehículos, ingreso y circulación interna de personas y en el cumplimiento de las comunicaciones y órdenes que los vigilantes reciben de la Administración. La Administración entregará el informe y documentación de afiliación mensual de los servicios contratados con Vigilancia y Aseo, al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia quienes velarán que se cumplan los derechos por ley aún en los casos en el que el conjunto no contrate directamente los servicios.
10. Permitir la entrada de Prestadores de servicios de la administración al área privada cuando se trate de realizar trabajos de interés común, el cual debe ser informado por escrito y con una semana de anticipación.
11. Utilizar con la debida diligencia y cuidado las entradas a los diferentes interiores, evitando su obstrucción; tampoco es permitido que se haga uso inadecuado del citófono, cerraduras de las puertas de contadores de servicios públicos, puertas cortafuegos (gabinetes contra incendio) so

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

- pena de ser objeto de imposición de una multa, además de cancelar la reparación respectiva. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.
12. Cuidar las cañerías, ductos de gas, shut de basura, bajantes de aguas negras, no permitiendo la introducción de objetos que causen daños o taponamientos en el sistema y evitar la ruptura de los mismos. Informar de manera inmediata en caso de ver abuso por parte de terceros sobre los mismos.
 13. Mantener y hacer buen uso del parque recreativo par los niños.
 14. Mantenerse informado a partir de los canales oficiales de comunicación que implementen los órganos de administración (cartelera, correo electrónico, grupo de difusión, página web), y evitar transmitir o circular información engañosa y generada por personas que no contienen el contexto real de lo que sucede en el conjunto y atenta contra la sana convivencia.
 15. En caso de transferencia o adquisición del dominio, cada propietario se obliga a comunicar con un mínimo de cinco días de antelación por escrito a la administración el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad para que sean anotados en el libro de propietarios u ocupantes del conjunto. Además, indicando al nuevo propietario la existencia de este Manual y eventuales modificaciones posteriores.
 16. Cada propietario del Conjunto será solidariamente responsable con las personas a quién cede el uso de dicha unidad a cualquier título, llámese arrendatario, usuario, o usufructuario. En especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y este Manual de Convivencia.
 17. Para que personas distintas del propietario puedan ocupar cualquier apartamento, será necesaria la autorización del copropietario, poniendo en conocimiento a la Administración. Acto seguido por la administración entregará al inquilino u ocupante a cualquier título, copia del manual de convivencia, quien desde ese momento conoce y se obliga a respetar y cumplir con este Manual.
 18. Si por el uso, o por la realización de obras y reparaciones que realice el copropietario se afecte a terceros o se ocasionen perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, se obligará a ejecutarlas de inmediato respondiendo por los daños ocasionados por la misma, sin necesidad de interponer proceso legal alguno.
 19. Procurar que sus invitados observen buena conducta durante su permanencia en el conjunto y llegado el caso, responder por las obligaciones que se deriven por los daños causados por estos a los bienes comunes del conjunto o a los bienes privados de los demás residentes.
 20. Inculcar en los menores el buen comportamiento que deben observar en las áreas comunes; el espíritu de colaboración, conservación y aseo en los pisos y paredes del conjunto.
 21. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden por concepto de administración alegando la no utilización bienes o servicios comunes o por no estar ocupada la unidad de dominio propio o por encontrarse deteriorados tales bienes comunes.
 22. Propender el embellecimiento y un buen uso y aseo de las áreas comunes.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

23. Los residentes procurarán no alterar la tranquilidad de los vecinos con gritos, escándalos, ruidos molestos, equipos de sonido, televisión u otro aparato a alto volumen conservado los decibeles que permitan la convivencia pacífica de la comunidad; igualmente se prohíbe las vibraciones ocasionadas con herramientas fuera del horario de trabajo (Horario de trabajos locativo lunes a viernes de 8:00 am a 12m y de 2:00 pm a 5:00 pm y sábados de 9:00 AM a 1:00 PM. Si algún propietario incurre en esto tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido para la Contravención.
24. Con relación a la utilización de los carros de mercado el propietario tiene la obligación de dar un buen uso y manejo, para lo cual deberá avisar al vigilante de turno y una vez utilizados deberá bajarlos y colocarlos en su lugar. Cabe anotar que el personal de vigilancia o empleados de la administración no deben ni están obligados a colocar estos carros en su sitio. Si algún propietario o residente incurre en esto tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido.
25. Informar a la administración todo caso de enfermedad contagiosa sufrida por un propietario o residente para que la administración tome las medidas sanitarias del caso.
26. El propietario de cada apartamento deberá dejar una dirección y/o número telefónico en la oficina de administración en caso de arrendar su apartamento, ausentarse por un tiempo prolongado o no habitarlo, con el fin de mantenerlo informado sobre una posible emergencia, correspondencia, y obligaciones pecuniarias a favor de la administración.
27. La unidad privada sólo podrá ser usada como vivienda familiar. Si algún propietario incurre en uso indebido, tendrá su respectivo llamado de atención y sanción económica correspondiente a lo establecido para la Contravención, no obstante, se podrán iniciar procesos legales ante las instancias de Ley.
28. Las instalaciones de TV por cable, Internet, teléfono e instalaciones locativas donde se afecten áreas comunes se realizarán previa autorización de la administración dentro del horario hábil, en compañía de un representante de la administración.
29. Los residentes deben hacer fumigar la propiedad privada en caso de detectar la presencia de insectos, roedores o similares. La administración efectuará esta acción mínima 2 veces al año en áreas comunes para prevenir la acumulación de plagas y/o roedores.
30. Todo propietario del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, tiene la absoluta obligación de diligenciar el libro de Registro de Propietarios y anotar de inmediato los cambios cuando se generen.
31. Deben cuidarse los jardines y plantas. Esto implica la no contaminación de los mismos mediante basuras, desperdicios, desechos biológicos de mascotas o elementos que atenten contra el medio ambiente.
32. Todo propietario y/o residente deberá brindar un trato cordial y respetuoso al personal que presta sus servicios al Conjunto. En caso de ver o ser testigo de maltrato podrá llamar la atención de una forma cordial a la persona que realiza dicha acción o informar de inmediato o en las

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

siguientes veinticuatro horas al administrador o miembros del comité de convivencia.


33. Informar por medio de una petición formal a la Administración sobre las reparaciones a ejecutar en su inmueble, 10 días calendario antes de su ejecución, salvo circunstancias que ameriten intervención inmediata.
34. Retirar los escombros de las áreas privadas o comunes en el menor tiempo posible y que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes ni las fachadas.
35. Se recomienda que la ausencia temporal o prologada de propietarios y/o residentes sea informada por escrito a la administración, indicando el nombre y teléfono de una persona a quien se pueda informar e incluso pueda entrar al apartamento en caso de emergencia; se recomienda cerrar los registros de agua, gas y en lo posible bajar los tacos de los contadores de la luz.
36. Cuando un vehículo sea retirado de los parqueaderos por una persona diferente al propietario y/o residente, con anticipación el propietario y/o residente deberá dejar en la portería la autorización por escrito.

PARÁGRAFO 1. Cualquier daño que causen en los techos, con elementos corto punzante o introduzcan elementos en la plancha o perforen huecos, debe ser reparado por el dueño del apartamento. Adicionalmente el cableado deberá ser instalado por acometida interna y no por parte externa de las fachadas. Una vez terminados los trabajos de instalación la administración elaborará un documento o acta de entrega a satisfacción. **PARÁGRAFO 2.** Todo incumplimiento a las obligaciones aquí descritas amerita un reporte escrito por parte del Administrador y el pago inmediato de la respectiva multa que se establezca, siempre bajo el cumplimiento del debido proceso. **PARÁGRAFO 3.** En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina de los interiores o del conjunto o grave amenaza para la seguridad de los moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.


Artículo 10. PROHIBICIONES

Los propietarios de las Unidades Privadas, residentes, tenedores a cualquier título, visitantes y en general toda persona que se encuentre dentro del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL, además de las prohibiciones consagradas en la Constitución, la Ley 675 de 2001 y en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán las siguientes prohibiciones y su incumplimiento acarreará una sanción sobre el apartamento que ocupe y represente:

1. Enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines contrarios a los señalados en el numeral anterior o en las escrituras.
2. Perturbar la tranquilidad de los residentes, con música o ruidos que se extiendan a las otras unidades de vivienda.
3. Abstenerse de todo acto que ponga en peligro la seguridad, solidez y convivencia del Conjunto y su salubridad y/o que perturbe los derechos de las personas que lo habitan.


	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

4. Arrojar por las ventanas y ductos desperdicios, colillas de cigarrillos, sustancias o colocar en los balcones cualquier tipo de elemento que se observe del exterior de las áreas comunes y vía pública como: cobijas, prendas de ropa, películas polarizadas en ventanas, elementos de aseo, sacudir tapetes u otros objetos que atenten contra la estética, salubridad, higiene, tranquilidad y seguridad del Conjunto y/o sus residentes.
5. No recoger los excrementos de los animales o permitir que hagan sus necesidades en pasillos, ascensores, entradas a las torres.
6. Causar cualquier daño a los vehículos, bienes privados o áreas comunes. El causante, o sus padres, si es menor de edad, deben reparar el daño integralmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
7. Usar las áreas comunes para fines diferentes a los asignados. En caso de incumplimiento, se procederá por el responsable del acto a la recuperación de las mismas y su respectiva sanción económica.
8. Ingerir bebidas alcohólicas en las zonas verdes o comunes del conjunto. Además, vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.
9. Modificar las fachadas de los bloques, pintar o alterar su color en las paredes, pasillos y techos, pisos y ventanas, color de los vidrios, y numeración de la torre o apartamento. Su incumplimiento le obliga a dejar en el estado en que se encontraba originalmente, sin perjuicio de las demás acciones civiles, judiciales, policiales y sociales a que haya lugar.
10. Se prohíbe expresamente colocar pancartas, tapetes, letreros, avisos, carteles, prendas de vestir, zapatos, lencería y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas, o áreas de uso común, ya que dan mal aspecto, dañan y deslucen la uniformidad del Conjunto. En caso de publicidad o pancartas deben utilizarse las carteleras o los casilleros de los residentes, con previa autorización de la Administración. Excepto en aquellos casos en que la Unidad Privada esté en venta o arrendamiento, letreros en ventanas el cual se permitirá un aviso por apartamento.
11. Instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes en forma permanente o como parte de una actividad laboral o negocio. Su incumplimiento acarreará la primera vez, citación al Comité de Convivencia; llamado de atención escrita por parte del Administrador, la segunda vez y multa impuesta por el Consejo de Administración en caso de presentarse una tercera vez.
12. Ingresar al cuarto de bombas, subestación eléctrica, cuartos de máquinas, cuarto de vigilancia, manipular los registros y contadores eléctricos o de gas, ni unidades selladas de servicios públicos domiciliarios y similares.
13. Ingresar a zonas comunes y amenidades tales como piscina, cancha de futbol, parque infantil, zona de bbq, salones sociales, terraza de los edificios y gimnasio en horarios no disponibles para el público y/o sin contar con la autorización de la administración para su uso.
14. Variar las acometidas internas de la Unidad Privada, de las instalaciones eléctricas, hídricas,

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

sanitarias, telefónicas, de citófono, gas, así como servicios de agua y energía comunales, excepto en caso de evidente emergencia o calamidad la cual será analizada y aprobada por el Consejo de Administración.

15. Cuando se trate de obras internas en los apartamentos se debe tener en cuenta que los muros son comunes.
16. Arrojar desperdicios que afecten bienes muebles e inmuebles de terceros, vecinos, colindantes y a la edificación en sí, originados por acción u omisión, debe ser reparado y cancelado los daños ocasionados sin perjuicio de las posibles acciones que adelante el propietario afectado.
17. Sacar desechos de materiales sobrantes de construcción de reparaciones locativas realizadas dentro de cada unidad privada a las áreas comunes. Estos deberán ser evacuados en bolsas debidamente selladas, por los responsables de la construcción, fuera del Conjunto y solicitar a la empresa recolectora de basuras el retiro de estos.
18. Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, introducir objetos pesados, explosivos, inflamables, o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del Conjunto.
19. Causar molestias a terceros, perturbar la tranquilidad de los residentes del edificio con riñas, disturbios y ruidos ocasionados por un alto volumen de equipos de sonido o amplificadores, televisión, radio o similares, fiestas, clases de música, baile, gimnasia, trabajos con herramientas, vehículo automotor entre otros. Debido a la acústica del conjunto en altas horas de la noche recomendamos cerrar las puertas y cajones con suavidad, no taconear y evitar al máximo la descarga de los sanitarios o cualquier ruido que perturbe el descanso de los residentes. En los apartamentos están prohibidas las fiestas y reuniones que alteren la tranquilidad de los demás, y las que se realicen por fuera del horario establecido.
20. Instalar en áreas comunes antenas de radio, televisión o cables, sin la debida autorización de la Administración, so pena de ser retirados y la reparación respectiva por cuenta del responsable.
21. Obstruir los sectores comunes (pasillos, corredores o en las áreas comunes como parqueaderos) depositando o colocando materiales, muebles, bicicletas, triciclos, motos, juguetes, tapetes, materas, enseres u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética del conjunto o su buen aspecto y aseo, o que impliquen un daño, molestia, que ocasionen inconvenientes o perjuicios a la visual o al tránsito de cualquier otro propietario. Dado que en caso de emergencia las vías de evacuación deben estar libres.
22. Alimentar las aves en las salientes, cornisas o ventanas del Conjunto.
23. Hacer necesidades fisiológicas en áreas comunes.
24. Realizar ventas, promociones, ofertas de bienes o servicios en la portería, en las áreas comunes, o en frente del conjunto sin la debida autorización de la Administración, así como la circulación de material promocional por debajo de las puertas de los apartamentos.
25. Utilizar armas de fuego y/o corto punzantes de cualquier tipo dentro del Conjunto y que vayan en contravía al Decreto 2535 de 1993.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

26. Introducir o mantener dentro del edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del ocupante, materiales inflamables, explosivos, corrosivos, antihigiénicos, que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias al vecindario, o que puedan representar riesgo a las estructuras o enseres del edificio.
27. Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes del inmueble y de otras unidades o sectores comunes.
28. Prohibido prestar o arrendar zonas comunes de uso exclusivo como son los parqueaderos o depósitos a personas que no viven y pertenecen al CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL.
29. Sembrar árboles o jardines que afecten las fachadas o estructuras del conjunto.
30. Escribir grafitis, leyendas, pegar carteles en las zonas comunes.
31. Rentar los apartamentos para uso de prostitución, de turismo, así como vender, distribuir o consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas y similares.

Del incumplimiento a las citadas prohibiciones acarreará sanciones así:

La primera vez, llamado de atención verbal por parte del Administrador con el fin de corregir la actuación del infractor.

La segunda vez, se hará un llamado de atención por escrito con copia al Consejo de Administración y el Comité de Convivencia al o los infractores.

La tercera vez, la administración informará de la infracción al Consejo de Administración, la actuación del o los infractores, antecedentes y solicitará imposición de sanción por incumplimiento a una obligación no pecuniaria del artículo 78 numeral 2º del Reglamento de Propiedad Horizontal.


PARÁGRAFO: Hacen parte de las anteriores normas, también las mencionadas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código Nacional de Policía y demás normas concordantes.

CAPÍTULO III NORMAS DE SEGURIDAD

Artículo 11. SEGURIDAD.

Para la seguridad de todos, es importante cooperar para controlar el acceso de personas al conjunto. El hecho de registrar a los invitados, a los arrendatarios y de autorizar a todos los visitantes, puede generar incomodidad, pero es la llave para mitigar riesgos:

1. Tanto los visitantes como los domiciliarios y las empleadas de servicio doméstico deberán reportarse en la recepción. Una vez notificada y aceptada el ingreso por el residente, la vigilancia autorizará el ingreso, impartiendo las indicaciones respecto de la ubicación del apartamento a visitar. Para los domicilios deberá reportar el número de servicios que entregará y portar el distintivo que disponga el conjunto y que lo identifique como empleado domiciliario, para ello dispone de un

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01


tiempo de un máximo de 10 minutos.

2. No se permitirá el ingreso a vendedores, para hacer recorridos por los pisos o torres ofreciendo productos o servicios.
3. Autorizar por escrito la salida de menores de 12 años del conjunto, de no existir esta autorización el vigilante negará la salida de los menores del conjunto a la calle. Por tal motivo el menor debe estar bajo la supervisión de un adulto responsable.
4. No entregar a las vigilantes llaves de apartamentos, dinero en efectivo, objetos de valor para su guarda o tenencia temporal.
5. Autorizar por escrito el ingreso o salida de elementos por parte de terceros incluyendo al personal de servicio doméstico o a quienes realicen reparaciones en los apartamentos.
6. Los vigilantes no deberán recibir encomiendas o mercancías de alto volumen, sin presencia o previa autorización previa por parte del propietario. El recibo de esta mercancía estará bajo la responsabilidad del propietario o quien autoriza y deberá retirarla de la recepción inmediatamente a fin no de no obstaculizar la libre circulación y afectar la estética del lugar.
7. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros y personal de servicios generales). De igual forma el vigilante en compañía del administrador verificará el estado del área común específica antes y después de haber ejercido el trabajo.
8. Los vigilantes deberán por norma explícita de seguridad y verificación solicitar de manera cordial y respetuosa al residente o visitante que ingrese al Conjunto en motocicleta, retirarse el casco y transitar dentro de los límites de velocidad permitida (5 km/hora) dentro de la unidad residencial.
9. Todo el personal deberá acatar las normas de seguridad solicitadas por el personal de seguridad, entre otros, quitarse el casco u otro elemento que no permita identificarlos, además de abrir el baúl del vehículo, entre otros.

Artículo 12. PORTERÍA

Es el punto de recepción de correspondencia de los propietarios y/o residentes del Conjunto y control principal de acceso y salida de residentes, invitados y vehículos. Por tanto, las porterías son de uso exclusivo de los vigilantes quienes responderán por los bienes instalados allí. Todos los residentes deben cumplir con las siguientes reglas:

1. El ingreso y salida de personas se hará exclusivamente por el acceso peatonal. El acceso por los parqueaderos será únicamente para los vehículos de los residentes, y visitantes previamente autorizados.
2. Se prohíbe ofrecer dádivas o remuneraciones, bebidas alcohólicas y/o sustancias al personal de vigilancia.
3. El servicio de vigilancia del conjunto está contratado exclusivamente para cumplir las labores de vigilancia en todas las áreas del conjunto, se prohíbe al personal de vigilancia hacer mandados en

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01


horario de trabajo y fuera de éste.

4. La administración no se hará responsable por bolsas, dinero, paquetes, llaves de apartamentos y/o vehículos dejados en la portería. La Administración no responderá por pérdidas, mal uso u otras consecuencias que se generen por incumplimiento de esta norma.
5. En el área de recepción sólo debe permanecer el personal de vigilancia.
6. Las puertas de ingreso están bajo el control del vigilante y deberán permanecer cerradas.
7. Cada vigilante debe permanecer en el área de trabajo asignada y no reunidos en la portería. En la hora de almuerzo deben tomarse con el objeto de mantener los controles de seguridad del Conjunto.
8. Toda correspondencia incluidos revistas, periódicos y recibos de servicios públicos, extractos bancarios y demás sobres deberán ser recogidos por los propietarios y/o residentes en la portería peatonal.
Cualquier persona que cause daños físicos o perjuicios en el área de la portería deberá costear las reparaciones subsecuentes en un plazo no mayor a 24 horas, de lo contrario se tomarán acciones legales pertinentes.


Artículo 13. VIGILANTES

Las siguientes son las normas de seguridad básicas que deben acatar, cumplir y desarrollar diligentemente los vigilantes que presten sus servicios al Conjunto:


1. Asistir al trabajo con el uniforme completo, limpio e impecable.
2. Permanecer siempre en el lugar de trabajo y mantener cerradas las puertas de acceso peatonal, parqueaderos y portería.
3. Mostrar un alto grado de educación y buenos modales como amabilidad, cortesía y respeto para con los habitantes del conjunto y visitantes.
4. Atender el citófono y/o teléfono con amabilidad y diligencia, sin entablar largas conversaciones por los mismos.
5. Anunciar por citófono y/o teléfono a todo visitante a los apartamentos, salón comunal y administración, con previa autorización para su ingreso.
6. El citófono y/o teléfono de la portería solo debe ser manipulado por el vigilante de turno, y centro de monitoreo por funcionario encargado.
7. Por ningún motivo el vigilante o personal de aseo puede realizar actividades como lavar carros, muebles o reparaciones locativas de los propietarios y/o residentes ni en el horario de trabajo ni fuera del horario.
8. La portería peatonal tiene a su cargo y responsabilidad recibir la correspondencia, clasificarla por número de torre y apartamento, registrarla en el libro de correspondencia recibida. En caso de que llegue correspondencia para un apartamento y no coincida el nombre del residente se debe confirmar con el residente si realmente le pertenece o no dicha correspondencia.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

9. Llevar y conservar de manera adecuada los libros y registro de visitantes, autorizaciones, listado de residentes de los apartamentos, autorizaciones de ingresos a los apartamentos, minutas de novedades y alarmas, minutas de ingreso y salida del personal de servicios generales, entre otros. Anotar en el libro de minuta las novedades y observaciones diarias, así mismo se dejará constancia de los eventos al hacer cambio de turno.
10. No cumplir con funciones que no estén relacionadas con la seguridad y la vigilancia.
11. En caso de existir vigilante con función de hacer recorridos, debe hacer los itinerarios por los puntos de ruta asignados, o acatar indicaciones del centro de monitoreo, informar sobre anomalías encontradas en sus trayectos verificar que no haya novedad en las entradas de las torres.
12. Responder por la imagen de aseo y orden en el puesto de trabajo.
13. Los relevos de personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el turno, debe llegar con diez minutos de anticipación, para que puedan colocarse el uniforme, informarse de lo sucedido en el turno anterior y evitarle demoras a quien entrega. Si el vigilante que va a recibir el turno no llega, quien lo está prestando, por ningún motivo debe abandonar el puesto sin autorización de la compañía de vigilancia. Tampoco debe despojarse de su uniforme antes de entregar el turno. Si algún vigilante se le presenta una calamidad o fuerza mayor deberá informar inmediatamente a la empresa de vigilancia para que se encarguen de su reemplazo y de igual forma al administrador.
14. El vigilante debe cumplir con las instrucciones dadas por la administración para el encendido y apagado de luces de áreas comunes.
15. Velar por la tranquilidad del conjunto y el descanso de los propietarios y/o residentes, evitar ruidos molestos, charlas y saludos bulliciosos en altas horas de la noche y/o en la madrugada, y hacer uso de los teléfonos de contacto para requerir la asistencia de la policía nacional.
16. No permitir el uso de las áreas comunes para juegos, actividades de entrenamiento o actividades que no sean propias dichas áreas, retirando de dichos lugares a las personas que estén infringiendo esta norma.
17. Los vigilantes podrán aceptar sugerencias, pero se abstendrán de recibir órdenes que no sean impartidas por la administración, o la compañía de vigilancia.
18. Cuidar el uso de forma moderada del citófono y/o teléfono por parte de los residentes, visitantes o empleados e informar a la administración su estado de funcionamiento y las anomalías de que sea objeto.
19. Poseer información sobre la ubicación y funcionamiento de los sistemas hídricos, gasíferos, eléctricos, de citófono y de desagües del conjunto para ser utilizados en caso de emergencia.
20. Las demás que están establecidas por el protocolo de seguridad de la Superintendencia de Vigilancia para el sector residencial y las impartidas por la administración de acuerdo con el cargo y al contrato suscrito con la respectiva empresa.
21. Reportar al administrador los bombillos o sensores de movimiento con mal funcionamiento o

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

- cualquier anomalía en el funcionamiento de la maquinaria y equipos del conjunto, fugas, cámaras de vigilancia, etc.
22. El personal de seguridad deberá mantener debidamente cerradas las puertas de acceso vehicular y peatonal mientras no sea necesaria su apertura para el ingreso o salida de vehículos o peatones y velar por el correcto funcionamiento y orden del parqueadero.
 23. Los vigilantes deberán reportar de manera inmediata a la administración, cualquier violación o contravención a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el presente Manual de Convivencia o en general, a las normas de policía y disposiciones legales, relacionadas con la seguridad del Conjunto o sus unidades habitacionales.
 24. Adicionalmente deberán consignar en la minuta de vigilancia los acontecimientos de la forma más clara y detallada posibles.
 25. Queda prohibido al personal de vigilancia y al personal de aseo departir o intimar con residentes o personas ajenas a la copropiedad, dentro de la copropiedad salvo cuando sea dentro de una actividad organizada por la administración del conjunto, de lo contrario la administración se pondrá en contacto con el responsable de la empresa de vigilancia para realizar las acciones correctivas.
 26. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de cualquier tipo relacionada con los copropietarios, tenedores o usuarios del conjunto mientras no sean autorizados explícitamente por la administración o copropietario, tenedor o usuario directamente implicado.
 27. En cualquier alteración del orden como ruidos excesivos, riñas o reuniones escandalosas que perturben la tranquilidad de los residentes, el vigilante inicialmente llamará la atención de manera amable y si los contraventores hacen caso omiso a la petición, aquél solicitará la intervención de la policía, amparados bajo las normas y leyes de responsabilidad civil que contemplan tal incidente.
 28. Al ingresar vehículos autorizados, el vigilante hacer recorridos deberá estar atento mientras este permanezca dentro del Conjunto, controlar su velocidad, el parqueo y el estado general en el que ingresa.
 29. Está prohibida la entrada al Conjunto de vendedores, cobradores puerta a puerta, salvo expresa autorización del residente.
 30. La entrada del personal de las empresas de servicio públicos será autorizada previa identificación con el carné que los acredite y la permanencia al interior del Conjunto debe limitarse a sus labores.
 31. Está totalmente prohibido que personal ajeno al autorizado por la administración opere sistemas eléctricos, electrónicos, strip telefónico, motobombas, planta eléctrica etc.
 32. Deberá tenerse especial cuidado con la seguridad en las puertas y ventanas de las unidades privadas y vehículos. En caso de advertir que alguna unidad o vehículo se encuentra abierto sin ocupantes, proceder a cerrar si es posible, dejando constancia de la situación en la respectiva

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

minuta y con acompañamiento de un residente o de otro vigilante como testigo que firmará solidariamente con nombre y número de cédula.

33. Llevar el registro y control de los vehículos, motos, ciclas que ingresen y salgan del conjunto residencial.
34. Solicitar a todo el personal que ingrese y salga con moto quitarse el casco de quien conduce como del parrillero para la identificación respectiva y al personal que se transporte en vehículo abrir el baúl, entre otras medidas.

Artículo 14. MUDANZAS

Los residentes que realicen trasteos o mudanzas internos, así como los externos que necesiten entrar o salir del Conjunto, lo podrán hacer respetando y acatando las siguientes normas:


1. Previamente se tramitará ante la Administración, el paz y salvo por todo concepto y ésta expedirá la correspondiente autorización.
2. La salida o ingreso de trasteos, se podrán efectuar dentro de los horarios establecidos por la administración.
3. Si es arrendatario presentará a la Administración carta de la inmobiliaria o carta del propietario, autorizando la entrada o salida de sus muebles y enseres del respectivo apartamento.
4. Todo residente que desee hacer un trasteo deberá previamente constituir un depósito en la Administración por una suma equivalente a dos cuotas de administración vigentes, a fin de cubrir los gastos ocasionados con los posibles daños que se presenten en las zonas comunes con ocasión de éste. En el evento de no presentarse ningún daño la suma depositada será devuelta.
5. Cuando se realice algún trasteo es obligación la supervisión por parte de la vigilancia del conjunto.

PARÁGRAFO 1: Cuando el inmueble esté consignado a una arrendadora o inmobiliaria la Administración mantendrá informada al propietario sobre el estado de cuenta del residente. Si el arrendatario se va y el inmueble queda adeudando cuotas y/o multas a la Administración, el propietario, de conformidad con lo establecido con la Ley 675 del 2001, será solidariamente responsable con la obligación.

PARÁGRAFO 2: Ningún copropietario o arrendatario podrá solicitar permiso para realizar cambio, mudanza o trasteo a nombre de un apartamento diferente al que reside. Se exceptúa quien actúe con poder conferido en forma legal, informando al Administrador.

Artículo 15. SALIDA DE PAQUETES Y ELECTRODOMÉSTICOS

1. Los porteros están autorizados para revisar la salida de paquetes y maletines al personal de servicio doméstico y personas ajenas a los propietarios y/o residentes.
2. No se permitirá la salida de bienes muebles, enseres y electrodomésticos sin la autorización escrita del residente, dirigida a la Administración identificando claramente el objeto, indicando la fecha y hora.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

- En caso de trasteos los propietarios y/o residentes deberán solicitar a la Administración un Paz y Salvo vigente a la fecha de salida. La administración autorizará la salida de dichos muebles y enseres mediante una carta y expidiendo el certificado de paz y salvo, cuya copia irá al fólder del usuario.

Artículo 16. EMPLEADOS DE LOS RESIDENTES

- Es obligación de los residentes comunicar a los empleados a su servicio (servicio doméstico, enfermeras, niñeras, etc.) el acatamiento de las disposiciones al presente manual y observar las normas de conducta adecuadas en el **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- Se debe comunicar por escrito a la Administración del ingreso a la unidad de habitación de los nuevos empleados, así como su retiro.
- El personal de servicio debe registrarse a la entrada y salida del conjunto en el libro destinado para tal fin, anotando su nombre, hora de llegada y salida y el número de apartamento y torre.
- Se prohíbe contratar al personal de servicios del **CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** (aseadores, toderos y vigilantes) para que realicen labores al interior de los apartamentos.
- Los empleados de los residentes no podrán autorizar el ingreso de visitantes salvo expresa autorización del residente.


Artículo 17. FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO

- Cumplir con el horario laboral, mantener impecables y en perfecto estado las áreas comunes del conjunto como: portería, pasillos, entradas torres, escaleras torres, vestíbulos apartamentos, lámparas, andenes, salón comunal, oficina de administración, jardines, zonas verdes, parqueaderos, cuarto de basuras, bicicletero, etc.
- No hacer favores personales dentro del horario de trabajo e ingresar a los apartamentos.
- Realizar diligentemente su labor, al igual que las funciones y órdenes asignadas por el Consejo de Administración, la Administración y la empresa contratante si la hubiese. Informar a la administración sobre cual anomalía que presente un deterioro para el conjunto.

Artículo 18. REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES

- El Administrador debe llevar un Registro de Propietarios y Residentes, basado en el reglamento de propiedad horizontal y que quedará bajo su control y responsabilidad, dicho registro debe estar actualizado e incluir datos de vehículos y mascotas del propietario o residente.
- En caso de venta o arriendo del apartamento cada propietario o su representante se obliga a comunicar y registrar por escrito la información pertinente al nuevo propietario o inquilino, anexando el certificado de libertad y tradición.

Artículo 19. CONTROL DE VISITAS

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01


1. Toda persona que no resida en el Conjunto debe reportarse en la portería y el vigilante a través del citófono y/o teléfono solicitar al residente la autorización de ingreso. Una vez autorizado el ingreso el vigilante solicitará al visitante un documento de identidad con foto, registrarlo en el libro de visitantes dejando la anotación de número de personas que ingresan con cada visitante. Cuando se cuente con sistema de fichas para personal visitante, el vigilante deberá entregar la ficha correspondiente, la cual le permitirá recoger el documento en el momento que abandone el edificio.
2. Mantener la mayor seguridad en la puerta de entrada a su apartamento, no dejarla abierta en ningún momento, no abrir la puerta sin antes confirmar quien es, cuidar celosamente sus llaves, no dejarlas en portería. Los guardas de seguridad tienen terminantemente prohibido guardar llaves, dinero u objetos de valor.
3. Los residentes del conjunto están obligados a controlar e informar inmediatamente a la portería la salida de todo visitante, especialmente cuando se trate de empleadas, vendedores, técnicos y/o obreros en general, especificando si lleva consigo o no equipaje u otra clase de elementos, especificando cuales. Adicionalmente el propietario no permitirá visitas en pasillos, ni escaleras, ni porterías del Conjunto por este personal.
4. El ingreso de personas con fines técnicos locativos, servicio de aseo, familiares y amigos a las Unidades Privadas en ausencia de alguien que apruebe su admisión deberá ser autorizado con un permiso de entrada escrito y firmado por el propietario, dicho permiso deberá ser diligenciado en la oficina de administración, deben figurar claramente los nombres de las personas autorizadas a ingresar, número de identificación, las fechas y horas de visita de cada una, la torre, apartamento y labor a realizar.
5. Está prohibido que los vigilantes lleven los domicilios o correspondencia a los apartamentos, estos serán llevados por las personas autorizadas por los residentes.
6. No se permitirá el ingreso al conjunto de personas que no sepan o posean los datos completos del propietario al cual vienen a visitar; los vigilantes no estarán autorizados para dar este o cualquier tipo de información a los visitantes o a otra(s) persona(s).
7. Ningún vendedor está autorizado para ubicarse en frente del área pública del conjunto, ni guardar elementos de su actividad económica dentro de las instalaciones.

CAPÍTULO IV. AREAS Y BIENES COMUNES

Artículo 20. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS


Los residentes deben cumplir las siguientes normas, en relación con el uso de los parqueaderos, en concordancia y aplicación del artículo 12. Régimen de los estacionamientos, dispuesto por el Reglamento de propiedad horizontal vigente:

1. Destinar el parqueadero únicamente para el estacionamiento de vehículos de su propiedad o que

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

por cualquier motivo este bajo su dominio, teniendo en cuenta de no exceder los tamaños permitidos, ni el área de uso privado, ni parquearse sobre la línea amarilla de delimitación del parqueadero. Se recomienda parquear en reversa.

2. En caso de que el vehículo esté botando gasolina u otro combustible, o líquidos, o gases debe hacer la reparación el mismo día en que fue avisado de ello, so pena de responder por los daños y perjuicios que su omisión cause a terceras personas o sus bienes. Quien utilice un parqueadero y su vehículo presente derrame de líquidos, debe colocar de manera temporal en el piso, un tapete plástico de color negro para evitar que los combustibles o lubricantes manchen y deterioren el piso del mismo.
3. Circular en el área de parqueaderos conservando la derecha, a velocidad máxima de 5K/h con las luces encendidas, dando prelación al vehículo que entra en relación con el que sale.
4. Informar a la administración acerca de cualquier daño que cause una persona al vehículo de otra, para que tomen las medidas pertinentes y si el caso amerita, reportar a las autoridades de tránsito. Su incumplimiento acarreará sanción, así: llamado de atención verbal por parte del Administrador y su inmediata solución mediante pacto económico por los daños ocasionados, sin perjuicio de las acciones legales que interponga el propietario afectado.
5. Ubicar las bicicletas en el lugar establecido, con su respectivo candado o mecanismo de seguridad, en cuyo caso, se registrarán, las mismas en la oficina de administración.
6. El residente que lo desee puede solicitar al vigilante la verificación del estado en que ingrese su vehículo; reporte que se consignará por escrito. De otra forma, pierde su derecho a reclamaciones posteriores por algún daño que se cause al automóvil en el parqueadero.
7. Todo residente usuario del parqueadero deberá dejar su vehículo o moto con todos los dispositivos de seguridad de que disponga para evitar al máximo pérdidas o hurtos.
8. La entrada de taxis al parqueadero, solo se permitirá en casos de extrema urgencia (niños pequeños, enfermos o discapacitados), con el debido control de los vigilantes y no debe demorarse más de 5 minutos.
9. La administración del conjunto no se responsabiliza por vehículos estacionados fuera del lugar asignado dentro del conjunto, y/o en la calle debido a que está prohibido estacionarse en la vía pública por las autoridades de tránsito.
10. Ningún carro debe salirse de su línea de parqueo, ni invadir el parqueadero de sus vecinos, de acuerdo con la asignación de uso exclusivo realizada en el caso de torre 1 y 2 y del uso comunal o compartido de la torre 3, 4, y 5 realizada por el Administrador del Conjunto residencial.
11. El uso de los parqueaderos no puede generar obstáculos o impedir la libre movilidad en el parqueadero y corredores.
12. Cuando un vehículo permanezca estacionado por un tiempo prolongado que ocasione acumulación de suciedad en el parqueadero ocupado, ya sea por daño o ausencia del dueño, el propietario deberá hacerle el aseo al espacio correspondiente y entregarlo en óptimas condiciones.
13. Es responsabilidad de la Administración y Consejo de administración, reglamentar el uso de los


	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

parqueaderos comunitarios, el reglamento se diseñará y socializará según la cantidad de parqueaderos comunales de uso libre, para vehículos de residentes de las torres 3, 4 y 5, como herramienta de organización, que facilite el funcionamiento del parqueadero y garantice los derechos y obligaciones de los residentes del conjunto y que además pone en conocimiento general esta regulación especial, los parqueaderos están al servicio de los propietarios, residentes y visitantes, que por el simple hecho de utilizar la zona de parqueo, aceptan cumplir la presente reglamentación y acatar las indicaciones de los vigilantes y de las autoridades administrativas del conjunto.

14. Todo propietario residente, arrendatario y persona con discapacidad tiene derecho a un cupo para vehículo (automóvil o motocicleta). Siempre y cuando haya disponibilidad y se solicite por escrito a la Administración.
15. La Administración debe llevar el registro de los vehículos (automóviles, motocicletas y ciclas) de los residentes por apartamento y torre.
16. Cada propietario que posea vehículo, deberá obtener y poseer durante el tiempo de su residencia en la vecindad, los mecanismos digitales o análogos (carnet, tarjeta de proximidad o credencial de acceso) que lo acredita como usuario del parqueadero, y a su vez tener la actualización de la misma; de conformidad con artículo 12. Régimen de los estacionamientos, dispuesto por el Reglamento de propiedad horizontal vigente; sistema que estará a cargo de la administración y/ representación legal del conjunto, quién es el único facultado por la ley para contratar estos bienes y servicios y velar por la seguridad de todos los propietarios y residentes.

Artículo 21. PROHIBICIONES PARA RESIDENTES Y VISITANTES PARA EL USO DE PARQUEADEROS.

1. Se prohíbe el ingreso y parqueo de vehículos de más de una (1) tonelada de capacidad (buses, camiones, colectivos, busetas, tracto mulas, etc.).
2. Se prohíbe el parqueo de vehículos y motos en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin.
3. Se prohíbe a los usuarios del parqueadero, arrendar los derechos de parqueo a terceros no residentes.
4. Se prohíbe a todos los usuarios de los parqueaderos, la reparación, lavado total o parcial, limpieza, pintura, uso de pitos, bocinas, radios a alto volumen y cualquier otro medio que perturbe la calma de los residentes, dentro o a la entrada del conjunto, y todas aquellas acciones u omisiones que vayan en detrimento de la presentación, tranquilidad, seguridad de los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL o del aseo de sus instalaciones.
5. Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.
6. Se prohíbe abandonar vehículos en la zona de parqueo así se pague por el servicio, el parqueadero


	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

no es depósito de automóviles, dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, el Propietario dispondrá de diez (10) días calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma.

7. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de la zona de visitantes para uso de los propietarios y residentes. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.
8. Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
9. Se prohíbe el desplazamiento, juego, recreación o descuido de menores de edad en la zona de tránsito vehicular, con el fin de evitar accidentes en general; siendo responsabilidad directa de los padres o tutores de estos menores. Se exhorta hacer uso adecuado de las zonas peatonales.

Artículo 22. PARQUE INFANTIL

1. Los juegos infantiles que se encuentran en el conjunto solo podrán ser utilizados por niños menores de 10 años y serán usado bajo riesgo y responsabilidad de los padres, representantes y/o adultos acompañantes de los usuarios.
2. Queda prohibido practicar cualquier deporte (fútbol, lanzamiento de pelota etc.) o montar bicicleta, patines, tabla, y demás elementos similares en las zonas verdes, que impliquen riesgos para las personas o daños en la estructura o sus componentes. La responsabilidad por los accidentes que ocurran estará exclusivamente en los padres de familia de cada menor permanecer al cuidado de los infantes. La Administración y el personal de vigilancia están facultados para hacer cumplir esta norma.
3. No se permite dejar elementos deportivos y recreativos (bicicletas, patines, juguetes, carros, etc.) en las áreas comunes. El no acatar esta decisión dará lugar a recoger los elementos que se encuentren en las áreas comunes por parte de la vigilancia y se depositarán en la administración donde se guardarán y entregarán a un adulto.
4. Está prohibido el tránsito y permanencia de mascotas en el área del parque infantil, zona de piscina, salón social áreas aledañas al parque infantil.
5. Todo daño a los elementos del parque infantil y zonas aledañas será asumido económicamente por los padres del menor y/o propietario del inmueble que corresponda.
6. El Horario de uso del Parque infantil es de las 08:00 AM hasta las 8:00 PM, todos los días.
7. Se prohíbe el uso de bebidas embriagantes y sustancias psicoactivas en zonas comunes.
8. Las averías o desperfectos de las instalaciones deben ser reportadas a la administración a la brevedad en que se produzca; con el propósito de procurar su reparación lo antes posible.
9. En el área del parque está permitido ingerir comidas ligeras y bebidas refrescantes, de manera tal que complementen el sano esparcimiento de los usuarios, obligándose a realizar la adecuada disposición de los residuos.


	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

10. No está permitido el uso de música o reproductores con un alto volumen, que afecten la paz y tranquilidad de los residentes, para lo que se autoriza al vigilante para el retiro de dicho elemento.
11. No están permitidos los juegos grupales ni un comportamiento que afecte la quietud en las instalaciones; así como una conducta que refleje un comportamiento ajeno a la moral y buenas costumbres.

Artículo 23. SALÓN COMUNAL

Está a cargo de la Administración y podrá ser prestado a título oneroso, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, normas civiles, comerciales, previo la observación de los siguientes requisitos:

1. Solicitar por escrito el uso del salón, indicando fecha, horario y tipo de reunión el cual será aprobado por la Administrador(a), acorde a la disponibilidad de las instalaciones.
2. Para hacer uso del salón comunal, el residente deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración y el pago de expensas comunes.
3. El uso de los salones comunales tendrá el carácter de préstamo oneroso cuyo valor será determinado por la administración cada año, que incluirá un depósito por daños que se ocasionen en la infraestructura del mismo, depósito que se reintegrará una vez se verifique la entrega del salón a la administración a entera satisfacción.
4. Los salones estarán disponibles en el horario que establezca el consejo de administración en los reglamentos de esta área. El horario asignado será de estricto cumplimiento.
5. El salón y sus instalaciones, elementos y accesorios deberán entregarse en el estado y sitio en que fueron recibidos. Además, limpio, en las mismas condiciones de aseo en que se recibieron; es decir con la basura, decoración y elementos desechables recogidos.
6. El salón comunal será entregado con un acta de inventarios, la cual se verificará por la persona que designe la administración.
7. La Administración podrá utilizarlo para actividades que reporten beneficio para el Conjunto.
8. Todas las personas que asistan a la reunión estarán bajo la responsabilidad de los organizadores, los cuales deben conservar los buenos modales y costumbres, al igual que un vocabulario moderado para con nuestra comunidad. Los invitados no tienen acceso a las torres de apartamentos ni zonas comunes.
9. Para los eventos que se desarrollen en el salón comunal, el servicio de vigilancia no se hace responsable por los vehículos que parqueen en la parte exterior del Conjunto.
10. Por ningún motivo los arrendatarios del salón comunal o los participantes del evento le ofrecerán dádivas o donaciones al cuerpo de vigilancia.
11. Está prohibido antes, durante y después de las fiestas, que los asistentes a las reuniones salgan a fumar, ingerir bebidas embriagantes y consumir sustancias psicoactivas en el parque infantil, zonas verdes, parqueaderos y demás zonas comunes, y demás acciones que vayan en contra de la moral y buenas costumbres.


	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

12. El propietario debe estar pendiente de sus invitados para evitar sanciones, llamados de atención y multas, la cual será determinada por el Consejo Administrativo y no se le permitirá por término de un año la utilización del mismo.
13. Podrá hacerse uso de los parqueaderos de visitantes según la disponibilidad.
14. Cuando en las reuniones se produzcan disturbios, riñas o situaciones que perturben la tranquilidad de los residentes, los vigilantes deberán llamar a la Policía Nacional.
15. En caso de presentarse exceso de ruido, los vigilantes tienen la autorización para hacer un llamado de atención al anfitrión o la persona que realiza el evento, si esto persiste el vigilante deberá acudir a la Policía Nacional.
16. Es responsabilidad del anfitrión del evento, el buen uso de la cocina dispuesta para tal fin, como también el uso de los baños comunales.
17. Por el diseño y la ubicación del salón comunal, su uso se restringe a eventos sociales con volumen de sonido moderado que se generen por el equipo de sonido, voces, ruidos, juegos o rondas. El sonido deberá ser moderadamente controlado, con el fin de no molestar a los demás residentes.
18. Se establecen las siguientes prohibiciones:
 - a. Alquilar los salones a personas no residentes o no propietarios.
 - b. Alquilar los salones a menores de edad.
 - c. Se prohíbe consumir sustancias psicoactivas previstas en la ley como ilícitas.
 - d. Se prohíbe el uso de amplificadores de sonido (picot), los vigilantes podrán no permitir el ingreso de estos equipos.
 - e. Se prohíbe clavar puntillas, cinta pegante, chazos y tornillos, pintar paredes o rayar vidrios, golpear con herramientas u objetos pesados y se exige el uso de estructuras para el montaje de luces, sonido o espectáculos.
 - f. Se prohíbe fumar al interior del salón comunal.
 - g. Se prohíbe portar armas corto punzantes o elementos que afecten la integridad de las personas.
 - h. Se prohíbe portar armas de fuego.

PARÁGRAFO 1. Se autoriza a la Administración para que, con el apoyo del Consejo de Administración, determinen si se fija un valor por concepto de alquiler de los salones (abierto y cerrado), quién determinará la forma de pago y presentará al consejo y a la asamblea, el valor de los ingresos percibidos por este concepto, para definir su destinación de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 24 BARBECUE (BBQ)


1. El uso del BBQ, será de los fines de semana y festivos en el horario de 08:00 a.m. a 08:00 pm.
2. El costo del uso del BBQ será fijado anualmente por la administración, conforme al procedimiento que se establezca para su cancelación, uso y entrega. Solo podrá ser utilizado por los copropietarios o residentes del Conjunto y sus invitados.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

3. Los copropietarios y/o residentes deben estar al día con sus obligaciones en la administración por todo concepto, para disfrutar de los servicios de esta área.
4. El turno para usar la zona de BBQ se debe solicitar únicamente por el copropietario o residente del Conjunto, por escrito identificando fecha, horario, nombre, interior, número del apartamento del residente que lo va a utilizar, número de personas que asistirán aproximadamente.
5. Dentro del área de BBQ se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a muy alto volumen, no emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.
6. Una vez terminado el uso de la zona de BBQ, deberá ser entregada en las mismas condiciones de limpieza inicial que le fue entregado; el guarda de turno verificará el estado de la misma e informará a la administración las novedades presentadas.
7. En caso de que el usuario responsable no acceda al uso de la zona de BBQ el día y la hora en que se reservó, debe avisar con anticipación a los encargados para que otras personas puedan hacer uso del mismo y pueda reservarlo posteriormente, si no lo hiciera dentro de los 10 días calendario antes del evento, no se reembolsará el dinero cancelado.
8. Solo se podrán consumir bebidas alcohólicas en la zona de BBQ.
9. El residente responsable del evento se hará cargo de cualquier daño que ocurra en la zona de BBQ, durante su uso.
10. El solicitante deberá hacer un depósito en efectivo equivalente al doble del valor del alquiler del BBQ, como garantía que cubrirá los posibles daños que se causen durante el evento. Si los daños llegaren a superar el valor estipulado, el propietario o residente solicitante deberá cubrir la diferencia. Si ésta no es cancelada oportunamente se cargará en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente. Si no se presentare ningún daño, dicho depósito se devolverá totalmente al girador al día hábil siguiente del evento. En caso de que el valor del daño o perjuicio no sea cubierto por el valor del depósito, este saldo será cobrado en las cuotas mensuales de administración, según acuerdo suscrito entre el residente y la administración.
11. La empresa de vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presente hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido, personas o grupos musicales altere la tranquilidad de los demás residentes o cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
12. El responsable del evento asumirá por el comportamiento inadecuado del personal que esté participando en dicha zona y de las sanciones a que dé lugar.
13. Se prohíbe portar armas corto punzantes o elementos que afecten la integridad de las personas.
14. Se prohíbe portar armas de fuego.

Artículo 25. PISCINA.


La Piscina para los efectos del presente manual de convivencia, se entenderá como piscina la estructura artificial destinada a almacenar agua con fines recreativos, deportivos, terapéuticos o simple baño.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

Incluye además del estanque, las instalaciones anexas, como: vestuarios, sanitarios, lavamanos, duchas, trampolines, plataformas de salto, cuarto de máquinas, accesorios en general y áreas complementarias.

La piscina del Conjunto Residencial Venecia Central de uso público solo para propietarios, arrendatarios y residentes. Los invitados tendrán invitación expresa del administrador y no podrán superar el cupo asignado por cada unidad habitacional. El horario de la piscina será el que establezca el consejo de administración y la administración a través del reglamento de las áreas húmedas. En todo caso, para hacer uso de la piscina se deben observar las siguientes normas:


1. Se considera área de piscina; la piscina, duchas, lava pies y la zona de sol.
2. Para su ingreso debe ducharse y su uso es bajo su responsabilidad.
3. El uso del gorro de piscina será obligatorio para todos los bañistas.
4. No se permite el ingreso de ningún residente antes ni después del horario establecido.
5. Para el uso de la piscina debe hacer reserva a través de los mecanismos dispuestos por el consejo y la administración.
6. No se permite el uso de la piscina cuando llueve o hay descargas eléctricas. En caso de omitir el lineamiento y permanecer en la zona húmeda, está bajo su responsabilidad y deja libre de cualquier cargo a la administración y el consejo de administración del CRVC.
7. No se permite el uso de la piscina por personas con heridas o infecciones en la piel que tengan alto potencial de contagio a otras personas por contacto.
8. Los menores de doce (12) años deben estar acompañados de un adulto responsable, siempre y sin excepción; si se encuentran solos, no será permitido su ingreso. Los empleados de la Copropiedad no son responsables del cuidado de los niños en este lugar.
9. Los bronceadores, cremas y productos similares a base de aceite contaminan el agua y/o la engrasan. Evite su uso, y no se sumerja en la piscina si ha hecho uso de alguno de estos productos.
10. Los bebés sólo podrán utilizar la piscina, siempre y cuando utilicen pañales desechables que puedan ser utilizados en piscinas.
11. No está permitido el ingreso de objetos de vidrio, así como de elementos como balones de fútbol, solo se permite los playeros de inflar. Tampoco gorras, aretes, accesorios y demás, que puedan generar averías y obstrucciones, en las instalaciones de la piscina. El costo de reparación en que se incurra por daños causados por una conducta inadecuada propia o de personas a su cargo será asumido por usted.
12. No se permitirá ningún tipo de juego, ni prácticas deportivas dentro de la piscina ni alrededor de ella, que obstaculicen la utilización de esas zonas a otras personas o que atenten contra la integridad física de estas o la seguridad o higiene de los bienes comunes.
13. Los visitantes deben estar acompañados por los residentes.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

14. La administración no se hará responsable por los objetos perdidos.
15. Los únicos responsables del mantenimiento de la piscina son los empleados de la Copropiedad previa supervisión y orden de la Administración.
16. Los lunes no festivos, se hará el mantenimiento de la piscina, por lo tanto, no habrá servicio durante el día ni la noche, para que el proceso de mantenimiento y los químicos actúen sin perjuicio para nadie. Si el lunes es festivo el mantenimiento se traslada al martes.
17. Se prohíbe realizar actos que atenten contra las buenas costumbres y la moral.
18. Las necesidades fisiológicas se deberán hacer respectivamente en el baño, en ningún momento dentro de la piscina.
19. Se prohíbe el ingreso de mascotas a la zona de piscinas.
20. No se permite realizar actividades dirigidas a través de instructores, profesores en ninguna zona común de la Copropiedad, esto teniendo en cuenta que la Copropiedad asume la responsabilidad solidaria en caso de accidentes, excepto en actividades dispuestas por la Administración para servicio de los residentes.
21. Con el fin de evitar el mal uso de esta zona por personas externas de la Copropiedad, sólo se permitirá el uso de la piscina a cinco (5) residentes por casa, incluidos visitantes; previa programación.
22. Recuerde que esta zona es para el esparcimiento de toda la comunidad, por tal motivo evite incomodar a sus vecinos con el ruido. No utilice equipos de sonido o radios.
23. No podrá ingresar a la zona húmeda, ni hacer uso de la misma, los copropietarios o residentes que tengan saldos mayores a 30 días por concepto de expensas comunes.
24. Se autoriza el acceso de visitantes (no residentes) que no superen las 4 personas entre niños y adultos por unidad residencial.
25. No puede introducir flotadores de gran volumen u otros elementos ajenos a la actividad deportiva y recreativa.
26. No se realizarán fiestas o celebraciones en las instalaciones de la piscina.
27. La piscina debe contar con un salvavidas para su funcionamiento y su uso por los copropietarios en las épocas de vacaciones, fin de año, mitad de año, semana de receso escolar conforme a la Ley 1209 de 2008 y decretos reglamentarios.
28. Acatar llamados de atención y normas de uso dadas por el piscinero y/o administrador frente al uso de las instalaciones, en caso contrario será retirado del lugar de manera inmediata.
29. Evitar correr alrededor de la piscina y otras actividades físicas que representen riesgo, en especial para los niños.

El incumplimiento de estas normas será considerado una conducta grave y sancionada conforme al procedimiento previsto en este manual.

PARÁGRAFO 1. Se autoriza a la Administración para que, con el apoyo del Consejo de Administración,

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

determinen si se fija un valor por concepto de uso de piscina, quién determinará la forma de pago y presentará al consejo y a la asamblea, el valor de los ingresos percibidos por este concepto, para definir su destinación de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 26. ASCENSORES


Todos los copropietarios, residentes, arrendatarios y visitantes, deben cuidar los ascensores de la propiedad horizontal, ya que es esencial para garantizar su funcionamiento seguro y prolongar su vida útil. Se lista las acciones a evitar y acciones que se deben llevar a cabo:

Acciones a evitar:

1. Sobrecargar el ascensor: Evite exceder el límite de carga establecido. Esto podría causar daños al ascensor y comprometer la seguridad de los usuarios.
2. Bloquear las puertas: No intente forzar las puertas del ascensor a abrirse o cerrarse si se quedan atascadas. Esto podría dañar el sistema de cierre y afectar la operación del ascensor.
3. Forzar la apertura de puertas: No intente mantener las puertas del ascensor abiertas manualmente. Utilice los botones designados para evitar interrupciones en el ciclo de operación.
4. Realizar reparaciones por cuenta propia: Si nota algún problema con el ascensor, no intente repararlo usted mismo. En su lugar, comunica el problema al administrador o empresa de mantenimiento.
5. Manipular los controles de emergencia: No utilice los controles de emergencia a menos que sea necesario. Falsas alarmas o mal uso podrían generar costos innecesarios.
6. Introducir objetos extraños: Evite introducir objetos ajenos en el ascensor, ya que podrían causar daños o interferir con su funcionamiento.
7. Ignorar señales de advertencia: Si el ascensor muestra señales de advertencia o problemas, no ignore las indicaciones. Reporte cualquier problema al personal de administración.
8. Sobrecargar eléctricamente: No conecte dispositivos eléctricos adicionales dentro del ascensor, ya que esto podría afectar el sistema eléctrico y causar cortocircuitos.

Acciones a llevar a cabo:

1. No subir mojado al ascensor después de salir de la piscina.
2. Cumplir con la capacidad de carga, respete el límite de peso indicado para el ascensor y asegúrese que todos los usuarios también lo hagan.
3. Utilizar los botones correctamente. Presione los botones de manera suave y evita golpearlos, lo que puede causar daños prematuros.
4. Mantener la limpieza. Evite derramar líquidos, alimentos u otros desechos dentro del ascensor para mantenerlo limpio y en buenas condiciones.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01


5. Reportar problemas. Informe al administrador sobre cualquier problema que notes en el ascensor, como ruidos extraños, demoras en las puertas, o movimientos irregulares.
6. Respetar las indicaciones. Sigue las instrucciones y señales de seguridad dentro del ascensor, como las relacionadas con el uso de dispositivos de emergencia.
7. Conocer procedimientos de emergencia. Familiarizarse con los procedimientos de seguridad y evacuación en caso de una situación de emergencia en el ascensor.
8. Educación a los residentes. Fomente la educación entre los residentes sobre el uso adecuado del ascensor y las prácticas de seguridad. Mantener un ascensor en buen estado es una responsabilidad compartida entre los propietarios y el personal de mantenimiento. Siguiendo estas pautas, puedes contribuir a la seguridad y eficiencia del ascensor en la propiedad horizontal.

Artículo 27. BICICLETERO

1. La Administración con la colaboración los propietarios y/o residentes adelantará el inventario de las bicicletas. Para cada bicicleta existirán dos fichas. Una se adjuntará a la bicicleta y la otra la tendrá el propietario que la entregará al vigilante para su retiro.
2. La salida o ingreso de bicicletas y triciclos se hará por el acceso a parqueaderos, estos implementos estarán bajo el cuidado y responsabilidad de sus propietarios y tomarán las medidas de seguridad como candados, cadenas, seguros auto-lock, etc. Adicionalmente, está prohibido manejar bicicletas, triciclos o motos en los parqueaderos.
3. Se prohíbe que las bicicletas, carros infantiles, triciclos, entre otros permanezcan en áreas comunes de los interiores de las torres.
4. La administración ni la empresa de vigilancia se responsabilizarán por daños o pérdida total a parcial de las bicicletas, triciclos o carros para niños que no estén debidamente inventariados y con su respectiva ficha de control.
5. El bicicletero tendrá un costo mensual que se acordará e incrementará anualmente con la Asamblea General de Copropietarios.

Artículo 28. GIMNASIO BIOSALUDABLE

1. El gimnasio siempre debe ser usado por adulto responsable, considerando la autoevaluación de la condición médica y biológica por parte del usuario. Los menores podrán usarlo bajo la supervisión de adulto responsable.
2. El horario de uso del gimnasio será de lunes a domingo de 4:30 am y 10:30 pm.
3. Se prohíbe usar de manera inadecuada cada mueble del gimnasio, por ejemplo: propinar golpes, rayar con objetos punzantes, sobrecargar con peso o con fuerza.
4. La administración y la empresa de vigilancia no se responsabilizarán por daños a usuarios, generados por el uso de los elementos del gimnasio.
5. Es obligación de los usuarios del gimnasio reportar a la administración cualquier deterioro o

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

anomalía que perciban en los elementos del gimnasio y que puedan poner en riesgo la integridad de los usuarios y abstenerse de dar uso hasta tanto la administración lo permita mientras realizan las obras de mantenimiento o reparación de los equipos.

Artículo 29. CANCHA DE FUTBOL


1. La Administración contará con una agenda de la cancha de futbol, a fin de coordinar su disfrute de manera organizada. Por lo cual los residentes deberán contar con la autorización de la administración o de quien ella delegue, para el ingreso a esta amenidad.
2. Los menores podrán hacer uso de este espacio siempre bajo la responsabilidad de un adulto responsable.
3. El uso de este espacio es recreativo y no descarta la organización de torneos internos por parte de la administración, Consejo o Comité de convivencia.
4. Cualquier daño generado a las instalaciones de la cancha, una vez verificado y evidenciado, será asumido por el propietario o residente responsable de su uso.
5. La reglamentación detallada del uso de esta amenidad estará bajo la responsabilidad de la administración y el Consejo de Administración, de acuerdo con las necesidades de los copropietarios

Artículo 30. PUNTOS FIJOS.

1. Los puntos fijos serán usados exclusivamente para el tránsito peatonal para cada uno de los bienes privados.
2. Se prohíbe fumar, consumo de bebidas embriagantes y/o drogas psicoactivas y permanecer en el vestíbulo, escaleras de acceso a los apartamentos, pasillos y zonas comunes.
3. No se puede dejar ni siquiera de manera temporal cajas, juguetes, bicicletas, bolsas de basura u otros elementos en vestíbulos y escaleras de acceso a los apartamentos.
4. Se prohíbe colocar cuadros, afiches, materas, lámparas, o cualquier otro objeto en el vestíbulo de entrada a los apartamentos, hasta no tener un consenso general sobre la inversión de decoración del conjunto.
5. Se recomienda no correr ni jugar en las escaleras de los interiores de las torres.
6. Queda totalmente prohibido el ingreso a las azoteas ubicadas en cada torre; de lo contrario, se procederá de la siguiente forma: sanción de seis (6) cuotas mensuales de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario o residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la seguridad de los residentes.

Artículo 31. DÍAS ESPECIALES (Día de los Niños, Navidad, Año Nuevo, etc.)

1. No está permitido el uso de ningún tipo de pólvora dentro de las instalaciones del Conjunto, ya que pueden generar accidentes y peligros para las personas que habitan en el edificio y sus áreas.
2. Está prohibido encender hogueras en cualquier zona del conjunto y exteriores a éste, como

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

andenes.

3. Las instalaciones navideñas de luces intermitentes no deben colocarse sobre material combustible y deben apagarse cuando el apartamento esté solo, para evitar cortos circuitos y por ende un incendio.
4. Por ningún motivo debe proveerse a los porteros licores o bebidas embriagantes.
5. Evite dejar su vehículo cargado de paquetes y mercancías frente a la unidad residencial, para no ser víctima de un posible robo.


Artículo 32. CENTRAL DE TELECOMUNICACIONES, TANQUES - MEDIDORES DE AGUA, GAS Y ENERGÍA.

1. La central de telecomunicaciones deberá estar bajo llave y sólo tendrán acceso los empleados de las empresas de telecomunicaciones o el técnico autorizado por la Administración, tanto para arreglos como mantenimiento, en caso del daño o revisión de los servicios de telecomunicaciones el propietario del apartamento informará con anticipación a la Administración para que permita el acceso a la central de telecomunicaciones.
2. Para el mantenimiento o arreglo de las instalaciones de agua, gas y energía debe estar bajo la supervisión de la Administración. En caso de presentarse alguna urgencia como escape de gas, agua o corto eléctrico, el propietario informará a la portería para que actúe inmediatamente para que cierre o desconecte el servicio hasta que llegue la empresa responsable.
3. Los cuartos de la energía y/o tanques de agua no pueden ser utilizados como sitios de recreación o de juegos. Deben permanecer libres y su ingreso es restringido. Solamente ingresarán los funcionarios de mantenimiento de los mismos.
4. Los servicios públicos ubicados en las zonas comunes son única y exclusivamente para el uso de las mismas. Se prohíbe el uso para el beneficio particular de estos servicios.
5. La empresa de vigilancia debe llevar en la bitácora información sobre cualquier irregularidad detectada en el uso de estas zonas e informar a la Administración del Conjunto.

CAPÍTULO V MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS

Artículo 33. DEPÓSITO DE BASURAS


1. El conjunto cuenta *shut* de basuras en cada edificio y con un depósito de basuras, por lo tanto, los residentes deben llevar las bolsas hasta este sitio designado.
2. Todos los residentes están obligados a recoger la basura en bolsas plásticas de acuerdo con las normas de reciclaje, que no estén rotas, debidamente cerradas, para crear cultura de reciclaje, evitar malos olores, facilitar su manipulación y evitar que se ensucien los depósitos de basura. De lo contrario, se procederá de la siguiente forma: sanción de seis (6) cuotas mensuales de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario o residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad del conjunto y sus residentes. La aplicación de esta norma, se soportará en los videos de vigilancia del conjunto.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

3. Los materiales reciclables como cartón, vidrio, plástico, entre otros, deben llevarse hasta el depósito de basuras y colocarlas en la caneca correspondiente para esta clase de basuras.
4. Nunca dejar la basura o desperdicios materiales en áreas comunes, pasillos, ni en los entresijos o escaleras, ni siquiera de manera temporal, con el fin de garantizar la libre movilidad y desplazamiento en las vías de evacuación, toda vez que se puede llegar a imponer sanción determinada por el Consejo de Administración.
5. Todos los propietarios están en la obligación de comunicar a los empleados de servicio de aseo sobre las normas de reciclaje y utilización del depósito de basuras. (bolsas blancas elementos reciclables, bolsas negras elementos no reciclables, bolsas verdes elementos orgánicos y bolsas rojas elementos peligrosos).
6. Atender y seguir las recomendaciones que sobre reciclaje haga la Administración, para obtener beneficios económicos de descuento por parte del servicio de acueducto y alcantarillado.
7. La puerta externa del depósito de basuras debe permanecer cerrada con el pasador, pero sin candado.
8. El cuarto de basuras debe ser utilizado en la debida forma. Está prohibido dejar bolsas de basura en general fuera del depósito y canecas. Se prohíbe sacar escombros de obras y dejarlos en el cuarto de basuras o en las zonas comunes del conjunto. De acuerdo con el Código de Policía, el propietario y/o residente debe aplicar el procedimiento para la eliminación del escombro, asesorarse con la Administración. De lo contrario, se procederá de la siguiente forma: sanción de seis (6) cuotas mensuales de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario o residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad del conjunto y sus residentes. La aplicación de esta norma se soportará en los videos de vigilancia del conjunto.
9. Ni el personal de vigilancia ni el de aseo están en la obligación de transportar o tirar basuras de los habitantes del conjunto.
10. Está prohibido acumular basuras en las unidades privadas, las que deberán ser eliminadas de forma oportuna según lo determine la Administración y en conformidad con lo dictaminado por las entidades competentes, toda vez, que el incumplimiento puede originar cualquier invasión de plagas, epidemias y focos de infección.
11. Está prohibido obstruir el ducto de ventilación adyacente a la zona de ropas, ni utilizarlo como shut de basuras o de excremento de mascotas. Esta es un área común y está diseñada para la ventilación de las unidades residenciales. No darle buen uso, reduce la velocidad de intercambio de calor, y gas en caso de fugas, entre otros.
12. En caso de obstrucción del shut de basuras, los residentes no podrán dejar la basura en el piso y deberán informar a la portería para que el personal de aseo, acudan a hacer la desobstrucción.

Artículo 34. ACTOS QUE ATENTAN CONTRA LA HIGIENE Y ESTÉTICA DEL CONJUNTO

Quedan prohibidos todos los actos que atenten contra la higiene y la buena presentación del conjunto

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01


tales como:

1. Arrojar a los ductos de ventilación y a las cañerías domiciliarias (sanitarios) papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, trapos, y materiales de construcción, etc. El incumplimiento de esta norma generará una multa de treinta (30) salarios mínimos diarios legales vigentes, además de cubrir el valor de la reparación pertinente.
2. Arrojar papeles y basuras a las zonas comunes o por las ventanas, incluyendo los sitios que colinden con el conjunto.
3. Manchar, pintar o rayar las paredes, los pisos, ventanas, etc. so pena de cubrir el valor del daño.
4. Por respeto a la salud y educación de los niños, los fumadores deben abstenerse de fumar en la zona del parque infantil y zonas comunes en presencia de éstos, incluyendo los balcones de las unidades residenciales de forma reiterada.
5. Queda totalmente prohibido arrojar colillas en las áreas verdes, parque infantil y demás zonas comunes, como también por las ventanas de los apartamentos.
6. Los propietarios que deseen colocar rejas en las ventanas de su apartamento deben hacerlo de acuerdo con las especificaciones técnicas con que cuenta el Conjunto o dadas por la constructora. De lo contrario, corren el riesgo de perder el valor de su inversión siendo retiradas.
7. La deposición de heces fecales de mascotas y demás animales en prados y sitios no adecuados, sin la recolección debida. Sera sancionado conforme a lo normado en el Código de Policía Ley 1801 de 2016. De igual forma, la Administración procederá de la siguiente forma: sanción de seis (6) cuotas mensuales de administración al apartamento correspondiente cuyo propietario o residente infrinja lo estimado; cuyo valor total se verá reflejado en la facturación. Lo anterior, para garantizar la salubridad del conjunto y sus residentes. La aplicación de esta norma, se soportará en los videos de vigilancia del conjunto.
8. Se prohíbe modificar o alterar la fachada de las torres, igualmente la modificación al diseño de los ventanales, así como la instalación de películas de seguridad.
9. Se prohíbe interconectar apartamentos con cableado por fuera de las torres, con el objetivo de garantizar la seguridad de los residentes y estética del conjunto.

Artículo 35. NORMAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS AL INTERIOR DE LOS APARTAMENTOS.

En caso de remodelación del apartamento avisar a la Administración con 1 día anticipación el inicio de los trabajos y observar las siguientes recomendaciones.

1. Aportar un registro de trabajadores y contratistas que realizarán las obras, y se recomienda el propietario verifique el cumplimiento de pagos de salarios, prestaciones y seguridad social de todos los trabajadores.
2. El propietario se obliga a no realizar modificaciones en la fachada, muros estructurales, conexiones en servicios públicos domiciliarios y/o de seguridad que afecten a la copropiedad.
3. Si al iniciar trabajos de remodelación o adecuación en los apartamentos el ruido afecta

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

directamente a los vecinos residentes, en especial, a los bebés, adultos mayores o personas que se encuentren en estado de enfermedad o recuperación, se deberá llegar a un acuerdo que beneficie a las partes disminuyendo el ruido con horarios flexibles.


4. El horario establecido para el ingreso y salida de obreros y contratistas, será el definido por el administrador, el cual será publicado en los diferentes medios o carteleras que tiene el conjunto para ellos. No se permite realizar trabajos en días festivos y días domingo.
5. Es deber y responsabilidad de cada propietario observar que el contratista, mantenga aseadas las áreas aledañas al apartamento que se reforma, los vestíbulos de acceso y demás áreas comunes afectadas por las obras.
6. Está prohibido almacenar cualquier tipo de materiales fuera del depósito o en el parqueadero.
7. Los desperdicios, residuos y basuras que resulten de la obra, deberán ser evacuados oportunamente del apartamento por el contratista o responsable de la obra, bajo exigencia del propietario contratante sin afectar estructuras privadas o comunes, desagües, canaletas, en caso de afectación deberá asumir el monto total por los daños y perjuicios ocasionados.
8. Notificación de Riesgo de Daños: Es obligación de los copropietarios comunicar de inmediato a la Administración y/o guardas de vigilancia sobre los riesgos existentes, con el objeto de prevenir posibles daños de cualquier elemento o área de uso común, tales como tuberías, tanques, puertas y demás zonas comunes.

PARÁGRAFO: Los vigilantes deberán informar de manera inmediata a la Administración el ingreso de materiales de construcción y contratistas o maestros de obra. La Administración deberá hacer la visita al inmueble para informarse de la obra, y que ésta cumpla con los permisos respectivos.


CAPÍTULO VI TENENCIA DE MASCOTAS

Artículo 36. TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS

1. La tenencia de un animal se registrará por las disposiciones legales vigentes, implica asumirlo con dedicación, cumplir los deberes implícitos que trae el derecho a tenerlo, tanto con el animal como en su entorno, es decir con el resto de los copropietarios.
2. Los copropietarios tienen derecho a disfrutar de la tranquilidad de su lugar de vivienda y a quejarse si hay malos olores y excesivo ruido en el apartamento en donde hay un animal, por lo que el dueño de la mascota debe evitar dichas molestias.
3. Los propietarios y/o residentes sólo podrán tener animales domésticos, en caso contrario debe adelantar los trámites correspondientes ante la Alcaldía Distrital para el registro de animales potencialmente peligrosos. Se debe entregar copia de dicho registro al administrador(a) del conjunto, acatando todas las normas que allí se estipulen.
4. Quien tenga una mascota en su unidad de habitación debe garantizar las condiciones de protección de los animales, según lo establecido en la Ley 742 de 2002, las cuales están

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

- encaminadas a garantizar la vida, la promoción de la salud y el bienestar de los animales.
5. El propietario de un animal doméstico debe garantizar que la mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, ventilación, aseo, higiene y abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.
 6. El propietario de la mascota es el directamente responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión.
 7. La administración del Conjunto podrá exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infectocontagiosas, a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes del Conjunto.
 8. Queda prohibido el ingreso de visitantes con mascotas, salvo perros o lazarillos guías si la persona es invidente.
 9. El tenedor a cualquier título de la unidad privada, debe obligatoriamente: a) Registrar su mascota en la oficina de administración. b) Vacunarla y entregar copia del carné respectivo en la oficina de administración. c) Al sacar las mascotas de la unidad privada, deberán hacerlo con correa y bozal (cuando esté catalogado como raza peligrosa, según código de policía), cargar una pala y/o bolsa con los cuales recogerán los excrementos que ellos dejen como lo ordena la Ley, d) Queda prohibido la circulación de mascotas en áreas comunes sin el cuidado del propietario o persona mayor de edad responsable. La reincidencia de este hecho será sancionable.
 10. Queda prohibido el acceso de las mascotas al salón comunal.
 11. En todo momento el animal debe permanecer con su correa para evitar accidentes (pueden ser atropellados por un carro o pueden lastimar a alguien, especialmente a los niños que al correr llaman la atención de los animales).
 12. Todas las mascotas incluidas caninas, felinos y roedores (ratones, hámsteres, conejos) deben estar vacunados contra la rabia y registrados en la Administración.
 13. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en ninguna circunstancia. (Parqueaderos, zona de juego de los niños, salones comunales, etc.). Sólo podrán transitar durante el tiempo necesario para salir o entrar del conjunto. Tampoco se dejarán en los balcones sin acceso al interior del inmueble, ni en condiciones que generen estrés en los animales y los lleven a irrumpir la tranquilidad de los vecinos con ladridos o llantos.
 14. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.
 15. Personas con limitaciones visuales. Los comportamientos establecidos en el presente reglamento relacionados con la prohibición de ingreso de animales a determinados espacios, medios de transporte y demás, no se aplicarán a los lazarillos o perros guías de la población invidente.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

El incumplimiento reiterado de las anteriores disposiciones dará lugar a que el Administrador instaure querrela ante las autoridades de policía, eleve las quejas pertinentes ante las Instituciones correspondientes de la vigilancia y protección de los animales, solicitando la imposición de multas sucesivas ante el juez competente por violación del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1. Todos los propietarios y/o residentes están obligados al cumplimiento de lo dispuesto por la Corte Constitucional en su Sentencia No. T-035 de enero 30 de 1997, la Ley 746 del 19 de Julio de 2002 por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos (American Staffordshire Terrier, Pitt Bull Terrier, American Pitt Bull Terrier o sus respectivos cruces: Bullmastif, Doberman, Dogo argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Mastín napolitano, Rottweiler, Staffordshire Terrier, de presa, Canario, Tosa Japonés).

CAPÍTULO VII DEL COMITE DE CONVIVENCIA

Artículo 37. COMITÉ DE CONVIVENCIA


Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la convivencia en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de este Comité, cuyos miembros serán elegidos por la Asamblea General de propietarios por un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Este Comité intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones del Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y los miembros del Comité y la participación en él será sin cobro. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. De conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 58, se crearon los comités de convivencia de los edificios o conjuntos residenciales; con el fin de promover convivencia y mediar los conflictos que se presenten en los multifamiliares. Teniendo en cuenta el régimen de propiedad horizontal, el comité de convivencia se fundamenta en unos principios y unos objetos.

PRINCIPIOS

Convivencia pacífica y solidaridad social. Los residentes y directivos del conjunto deben establecer buenas relaciones de vecinos a través del respeto y de ser solidarios con los demás. Valores éticos. Los propietarios tenedores y directivos del conjunto deben ser tolerantes, respetuosos, responsables y justos con los demás residentes, buscando vivir en armonía y en paz.

OBJETIVO DEL COMITÉ

Se promoverá convivencia a través de mecanismos como capacitaciones, talleres, foros de concientización; con el fin de fortalecer las relaciones entre vecinos y directivos, previniendo los conflictos y restableciendo el tejido social y comunitario en el conjunto. En caso de inconveniente o

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

diputa entre los residentes, residente y administración, el Comité podrá ser intermediario para llegar a una conciliación entre las partes involucradas.

Artículo 38. ORGANIZACIÓN INTERNA DEL COMITÉ

Los miembros del comité de convivencia deberán nombrar un Coordinador y un secretario con el fin de organizar su funcionamiento y sus sesiones.

PARÁGRAFO 1: REQUISITOS

- a. No encontrarse involucrado en procesos penales, civiles o disciplinarios.
- b. No pertenecer a ningún estamento interno del conjunto como el consejo.
- c. No debe ser persona conflictiva en el multifamiliar, reconocida así por los otros residentes.
- d. En lo posible tener capacitación en mecanismos alternos de solución pacífica o controversia.
- e. Los miembros no deben estar en mora por ningún concepto.
- f. Como miembro se compromete a cumplir a cabalidad el presente manual de convivencia.
- g. Los demás requisitos que le asigne la ley, los estatutos y la asamblea.

PARÁGRAFO 2: FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA


- a. Promover la convivencia social y pacífica en los conjuntos a través de talleres de valores y eventos sociales que prevengan la conflictividad.
- b. Mediar en equidad los conflictos presentados dentro del multifamiliar.
- c. Difundir el manual de convivencia y los estatutos internos, los derechos humanos y el Código Nacional de Policía.
- d. Las demás funciones que le asigne la Ley, los estatutos o la asamblea.

CAPÍTULO VIII SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, PROCEDIMIENTO, RECURSOS Y SANCIONES.

Artículo 39. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la solución de los conflictos que se presentaren entre copropietarios, el Administrador, el Consejo de Administración, Comité de Convivencia o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades policiales o jurisdiccionales, se acudirá así:

ADMINISTRADOR: Cuando se suscite un conflicto dentro del Conjunto, la primera autoridad en conocerlo será el Administrador, quien informará por escrito al Comité de Convivencia de dicha situación, dicho comité después de realizar una serie de procedimientos escritos como Actas de Conciliación o de reuniones deberán dar solución al respecto y de no haber una mediación se escalará al Consejo de Administración para efectos de dar posibles soluciones.


	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

El Administrador tendrá la facultad de conformidad con la Ley y la naturaleza del conflicto, de acudir a la autoridad judicial competente para reclamar o demandar al propietario o residente que perturbe la tranquilidad de los demás o que afecte la seguridad, solidez, salubridad, estética y buen nombre del conjunto y de la persona jurídica, para exigir el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia.

CAPÍTULO IX DE LAS SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 40. TIPOS DE CONDUCTAS

1. **CONDUCTAS LEVES:** Se aplicarán sanciones con menor grado de severidad y una duración transitoria breve cuando se incurra en violaciones del reglamento que no constituya conducta grave; es decir, cuando no afecte gravemente los principios de convivencia y respeto a la dignidad humana, o cuando no se causen daños a los bienes de la copropiedad y de los propietarios, residentes o usuarios.
2. **CONDUCTAS GRAVES:** Serán objeto de la aplicación de multas o de distintos tipos de sanciones, las siguientes conductas:
 - a. La violación grave de las obligaciones establecidas en el Artículo 9 de este manual de convivencia, las del reglamento de propiedad horizontal y las demás obligaciones establecidas por la Asamblea General de Copropietarios.
 - b. Obstaculizar en forma grave el ejercicio de los derechos de los demás propietarios, usuarios o residentes o el desarrollo normal de las actividades administrativas de la copropiedad.
 - c. Destruir en forma intencional los bienes de la copropiedad, de los propietarios o de los usuarios.
 - d. Sustraer o apropiarse de bienes de las unidades privadas y comunes de la copropiedad.
 - e. Por razón o con ocasión del uso de los bienes comunes agredir en forma grave a las personas que laboran, residen o visitan la copropiedad.
 - f. Mantener sustancias, elementos o animales que representen un peligro para las personas que habitan en la copropiedad o para ésta.
 - g. No comunicar a la Administración en forma oportuna situaciones graves que puedan afectar la estabilidad de los bienes de la copropiedad o la convivencia de sus habitantes. Dicho gesto se entenderá como omisión.
 - h. Consumir en las áreas comunales sustancias prohibidas o psicoactivas en zonas comunes y/o que afecten a otro copropietario.
 - i. Ejecutar conductas graves o acciones tipificadas como delitos en la Ley Penal Colombiana dentro de la copropiedad o en los bienes de uso particular, como también las contempladas en el Código de Policía.
 - j. No asistir a las asambleas ordinarias y/o extraordinarias personalmente o no delegar mediante

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

poder representante alguno, de manera injustificada en el término previsto por el reglamento, siendo sancionado con una cuota de administración vigente.

Artículo 41. SANCIONES

Las conductas objeto de sanción serán valoradas con aplicación de los principios jurídicos, se tendrá en cuenta los siguientes principios, los cuales se enuncian brevemente a saber: el debido proceso establecido en este reglamento, reconocimiento de la dignidad humana, presunción de inocencia, gratuidad, lealtad, imposibilidad de aplicar doble sanción o trámite por un mismo hecho, celeridad del trámite, favorabilidad, igualdad de los propietarios ante el reglamento, función preventiva y correctiva de la sanción, derecho de defensa, proporcionalidad a la gravedad de la falta, motivación de la sanción o sea su adecuada fundamentación, entre otras disposiciones que se aplican de manera general cuando se juzga la conducta de los individuos de una comunidad.

Artículo 42. PROCEDIMIENTO

El Comité de Convivencia actuará de la siguiente forma:

1. Convocará por el medio más expedito, comunicación escrita, correo electrónico u otro medio que se permita la constancia del recibido; a las partes en conflicto para ser escuchadas.
2. Audiencia con al menos dos integrantes del comité de convivencia, que permita conciliar los problemas de convivencia objeto de queja u infracción.
3. Intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acto suscrito por las partes y por los miembros del Comité
4. En acta de reunión se dará traslado al Consejo de Administración según corresponda.
5. Finalmente se impondrán los recursos necesarios ante la ley para el cumplimiento de las normas aquí indicadas.


PARÁGRAFO: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, se dará el trámite previsto en el Código General del Proceso o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionan o complementen.

Artículo 43. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES NO PECUNIARIAS

1. Agotada la solución del conflicto a través del Comité de Convivencia, sin que éste hubiese podido resolverse, o en el evento en que sea necesario por la naturaleza de la falta cometida, el Consejo de Administración procederá conforme al artículo 78 del Reglamento de propiedad Horizontal.

Artículo 44. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER SANCIONES PECUNIARIAS

Las sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el siguiente

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

procedimiento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.


1. Ocurredos los hechos que originen conductas potencialmente sancionables conforme a la ley, Código Nacional de Policía, el Reglamento de Propiedad horizontal, el Manual de Convivencia, el Administrador requerirá por una sola vez al presunto infractor por escrito, en el que se indicarán los cargos, y el hecho o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicará la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción, y dará un plazo de cinco (5) días hábiles para interponer respuesta.
2. La anterior comunicación se dirigirá con copia al Comité de Convivencia, al Consejo de Administración y al propietario del inmueble en el que resida el infractor, recordándole a este último que es deudor solidario; notificación que se enviará a la última dirección registrada.
3. El Consejo de Administración, una vez vencido el plazo anterior y/o a partir de recibida la respuesta, en un plazo de cinco (05) días hábiles siguientes, la evaluará junto con las pruebas, teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
4. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, ésta será impuesta por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita elaborada por el Administrador, concediéndole el derecho a interponer recurso de reconsideración durante los cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, ante el mismo Consejo, quien tendrá diez (10) días hábiles para resolver. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados, en el horario de atención de la Administración.

Artículo 45. MONTO DE LAS MULTAS.

1. Contravención leve: 1 cuota mensual de administración.
2. Contravención grave: 2 cuotas mensuales de administración sin perjuicio de la retribución, restitución o arreglo de cualquier elemento o daño la infraestructura de la Copropiedad o de alguno de los copropietarios o residentes.

PARÁGRAFO 1: Si la conducta persiste se podrán establecer multas sucesivas que no podrán exceder diez veces la cuota de administración mensual. Las sanciones de que trata el presente Reglamento Interno de Convivencia prestarán mérito ejecutivo de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 2: El incumplimiento por parte de un residente, arrendatario o tenedor, de una o varias obligaciones y/o la infracción de una o varias prohibiciones y en general el no acatamiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en la ley 675 de 2001 y en el Manual de Convivencia, lo hará acreedor,

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

previo agotamiento del anterior procedimiento, de las sanciones y multas estipuladas en el Código Nacional de Policía.

Artículo 44. SANCION POR INASISTENCIA DE LOS COPROPIETARIOS

El propietario que no asista y/o no delegue por escrito para asistir a la Asambleas Ordinarias y Extraordinarias de la Copropiedad, salvo en casos de fuerza mayor debidamente certificados, se hará acreedor a sanción pecuniaria equivalente a una cuota de administración vigente. Adicionalmente, se controlará la permanencia de los propietarios mediante la firma de un registro de asistencia al inicio como al final de las asambleas, para que cuando se realice las votaciones exista quórum, si el propietario se retira de la asamblea antes de tiempo será sancionado.

Artículo 47. SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS, CONTRIBUCIONES, SANCIONES Y EXPENSAS A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS

Cuando algún copropietario tenga deudas de cualquier orden ante la administración del conjunto, todo abono parcial será aplicado según los saldos en el siguiente orden:

1. En primer lugar, a las multas o sanciones.
2. En segundo lugar, a los intereses de mora.
3. En tercer lugar, a las cuotas extraordinarios.
4. En cuarto lugar, a las cuotas de administración más antiguas sin cancelar.
5. Por último, a la cuota de administración del mes.

Artículo 48. INCREMENTO DE CUOTAS ORDINARIAS


Las cuotas ordinarias mensuales de Administración se incrementarán anualmente de conformidad con lo aprobado por la Asamblea de propietarios, atendiendo a las necesidades presupuestales del conjunto.

CAPÍTULO X VIGENCIA

Artículo 49. VIGENCIA

El Manual de Convivencia es aplicable y exigible a todas las personas que habitan y visitan la copropiedad desde el momento de su aprobación por la Asamblea de Copropietarios y sólo por ella podrá ser ajustado.

Hace parte de este Manual de Convivencia los DEBERES, DERECHOS Y OBLIGACIONES incluidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL. Los asuntos no tratados en este Manual se regirán por lo dispuesto en el Código Nacional de Policía y demás normas vigentes.

	MANUAL DE CONVIVENCIA	CÓDIGO LN-02
		VERSIÓN 01

Publíquese, comuníquese y cúmplase el presente Manual de Convivencia,

ASAMBLE GENERAL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
COMITÉ DE CONVIVENCIA