

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III P.H.

INDICE

Objetivo

Introducción

Principios de convivencia

Aprendizajes básicos para la convivencia social

Capítulo I - Derechos y obligaciones

Capítulo II - Portería y los accesos al Conjunto

Capítulo III - Parqueaderos Privados y de Visitantes

Capítulo IV - Ventanas y fachadas exteriores

Capítulo V - Actividades en las áreas comunes

Capítulo VI - Aseo y conservación áreas comunes

Capítulo VII - Seguridad interna de la copropiedad

Capítulo VIII - Sobre la tranquilidad en el conjunto

Capítulo IX - Entrada y salida de trasteos y/o mudanzas

Capítulo X - Animales domésticos y/o mascotas

Capítulo XI - Reparaciones locativas

Capítulo XII - Asistencia a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias

Capítulo XIII - Sanciones

Capítulo XIV - Consejo de Administración

Capítulo XV - Comité de Convivencia

Capítulo XVI - Disposiciones finales

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III P.H.

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del Reglamento de Propiedad Horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto por los Propietarios como los arrendatarios del Conjunto y sus visitantes.

El propósito de este Manual es expresar en forma clara y sencilla las normas de convivencia, que deben aplicar los Residentes del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III P.H, con Escritura Pública No. 05474 del 22 de octubre de 2009, Notaria 45. Este documento se convierte en una herramienta útil para todos los residentes.

Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, además serán incorporadas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica, manual que debe reposar en cada residencia.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a unas normas generales y que contribuyan a la comunidad con fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basados en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma para construir la sociedad que queremos.

1. OBJETIVO:

Con este Manual de Convivencia se pretende garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III P.H a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Este Manual es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del Conjunto.

2. INTRODUCCION

La convivencia, es la acción de convivir, convivir es “vivir en compañía” de otro u otros de forma armónica, entendiendo que cada uno tiene un espacio que merece ser respetado y que la dignidad humana estará por encima de cualquier otro interés.

La Ley 675 de 2001, que regula el régimen de Propiedad Horizontal, en su Artículo 2, hace referencia sobre la convivencia pacífica y solidaridad social: “Los Reglamentos de Propiedad Horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”.

El Artículo 3° de la misma Ley, señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de Administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”.

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

Es necesario sensibilizarnos frente a estas normas, y hacer que los niños, cuyos derechos constitucionales priman sobre cualquier otro, reciban de sus mayores el conocimiento de éstas, para que nunca tengamos que apelar a las sanciones legales existentes.

Para VIVIR EN COMUNIDAD, Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros.

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III PH. acoge los siguientes principios:

Principio No 1. Identidad: Se adoptarán los símbolos que estime convenientes, Cooperación y Solidaridad, Cordialidad, Responsabilidad, Civismo, Tolerancia, Diálogo y Concertación, Decisiones Concertadas, Integración, Función Social y Ecológica entre otros.

Principio No. 2. Respeto a la Dignidad Humana: Invitamos a los integrantes de los órganos de Administración de la Copropiedad, así como a los Propietarios y arrendatarios, al respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones, incluyendo a todo el personal que presta los servicios, para la persona jurídica. “En el Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III P.H. respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones”.

Principio No. 3. Derecho al Debido Proceso: Las actuaciones de la Asamblea, del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan al debido proceso, el derecho de defensa, la contradicción y la impugnación.

Principio No. 4. Solidaridad: Es un sentido de ayuda y colaboración. Es un valor fundamental para la convivencia pacífica entre las personas.

Principio No. 5. Tolerancia: Es el respeto o consideración hacia opiniones o prácticas de los demás, aunque sean diferentes a las personales; es la expresión más clara del respeto por los otros y como tal un valor fundamental para la convivencia pacífica entre las personas.

CAPITULO I. DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTICULO 1. Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los que se encuentran enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 2. Este Manual de Convivencia se aplica a todos los Propietarios, Arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ARTICULO 3. El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee, siempre y cuando estas no sean de mala conducta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ARTICULO 4. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

ARTICULO 5. Los Propietarios, Arrendatarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve en el ejercicio de los derechos.

ARTICULO 6. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, **el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita**, la cual deberá someterse al presente Manual.

ARTICULO 7. La Administración le hará entrega a cada Propietario de un Manual de Convivencia, sea en medio escrito o en medio magnético o digital y se dejará constancia escrita del recibo del mismo por cada vivienda. Para el caso de los arrendatarios la administración le informara que lo deben consultar en la página web del conjunto **www.portaldepontevedra3.co**, asunto que debe verificar la Administración al ingreso del nuevo residente.

ARTICULO 8. Solicitar la atención por parte de la Administración dentro del horario estipulado para tal fin.

ARTICULO 9. Ser escuchados y ser tenidas en cuenta las sugerencias por parte del Consejo de Administración.

ARTICULO 10. Ser representados por el personal administrativo y a que se les brinde toda la colaboración posible dentro del marco de estas normas.

ARTICULO 11. Es responsabilidad de la Administración en atender los mantenimientos de las zonas comunes en lo pertinente al aseo, la jardinería, la seguridad y demás actividades que de dicho mantenimiento se deriven. Esto ya está estipulado en la ley 675 de 2001 en el art 51 funciones del administrador.

ARTICULO 12. Utilizar y servirse de todas las áreas y bienes comunales, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.

ARTICULO 13. Vivir en un ambiente amable, armonioso, limpio, saludable y estético. Parágrafo: En caso de pasar por alto, los principios y obligaciones de este capítulo, estarán sujetos a la tabla de sanciones expuestas, para tal fin.

CAPITULO II. PORTERIA Y LOS ACCESOS AL CONJUNTO

ARTICULO 14. En todo momento las puertas de acceso al Edificio deberán permanecer cerradas y la portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola. Los porteros deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en el Conjunto para asegurar la tranquilidad de sus habitantes.

Parágrafo 1: Las Personas encargadas de la Portería controlarán las puertas de acceso al conjunto y serán abiertas cuando así se requiera; desde la portería del Conjunto.

ARTICULO 15. En la Portería sólo deben permanecer los funcionarios encargados de esta zona y no permitir que frente a este sitio se realicen visitas o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen al conjunto.

ARTICULO 16. El encargado de Portería atenderá el citófono debiendo emplear un vocabulario correcto y sin excepción todo visitante debe ser anunciado directamente al apartamento o casa a donde se dirija.

ARTICULO 17. Personal de SERVICIO DOMESTICO, NIÑERAS Y CONDUCTORES. La autorización del personal en mención lo hará el residente del Conjunto, quien entregará por medio de una carta escrita la autorización, copia de la cédula y la información del personal.

ARTICULO 18. El encargado de la Portería debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquiera de los apartamentos o casas, consignando en la planilla de visitantes la información, previa autorización del propietario o arrendatario.

ARTICULO 19. El citófono sólo puede ser manipulado por el Portero y en casos muy especiales éste marcará para que hable el visitante. Estos aparatos no son para llamadas personales sino para llamadas exclusivas de interés de los Copropietarios.

ARTICULO 20. Por ningún motivo les está permitido leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados en Portería para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia, así como mantener estricto cuidado con la entrega de esta, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros residentes, para esto se debe llenar la planilla correspondiente de entrega de estos.

ARTICULO 21. Los señores de Portería y entrada vehicular deben responder por la imagen de aseo y orden general en su sitio de trabajo. El baño debe mantenerse en las condiciones sanitarias óptimas y el desaseo que pueda presentar esta zona se considerará como una falta a las labores básicas de sus funciones.

ARTICULO 22. Los señores de Portería deben **dejar por escrito en el Libro respectivo, todas las situaciones anómalas** que se presenten para que el vigilante del siguiente turno las tenga presente y las pase al día siguiente a la oficina de Administración, para que se tomen las medidas del caso.

ARTICULO 23. Se prohíbe que en la zona de la portería y en los accesos de los edificios, sean utilizadas como zonas de juego o de recreación, así como de zonas de almacenaje de mercancías y otros elementos.

CAPITULO III. PARQUEADEROS PRIVADOS Y DE VISITANTES

ARTICULO 24. En el conjunto hay tres niveles de parqueo, del primer piso o plazoleta, semisótano y sótano. En los tres casos estas zonas son para el único fin de parqueo vehicular. Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por lo tanto, cada residente debe ocupar su parqueadero correspondiente y no ocupar los ajenos, a menos que haya autorización, acuerdo con el propietario del parqueadero privado.

ARTICULO 25. El personal de seguridad no debe permitir la utilización de parqueaderos privados a terceros, estos serán autorizados por el propietario del mismo, previo aviso por escrito a la Administración.

ARTICULO 26. Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los propietarios, estos podrán ser arrendados o cedidos únicamente a residentes de la copropiedad, previo aviso por escrito a la Administración.

ARTICULO 27. Los estacionamientos destinados para visitantes no se podrán asignar al uso exclusivo de los propietarios o arrendatarios ni se podrán dar en arrendamiento ni parcial ni totalmente.

Los parqueaderos siendo de uso exclusivo y transitorio para los visitantes, solo en casos excepcionales previo acuerdo con administración, podrán permanecer hasta 5 días. Para el cobro de este uso, se debe tener en cuenta que los dos primeros días son gratis y a partir del tercer día o noche de hacer el uso continuo se cobrarán diez mil pesos, es de aclarar que los dos días gratis son únicos por mes. Numeral 1. El control de los parqueaderos de visitantes se realizará mediante documento de registro de ingreso; el señor vigilante llevará el control de acceso para los vehículos visitantes, relacionando en el documento el nombre completo de la persona que ingresa en vehículo, número del apartamento o casa, placa del vehículo, fecha de entrada y de salida e igualmente la hora. El documento de ingreso de visitante debe ser puesta (por dentro) en el vidrio panorámico del vehículo. Este trámite se realizará a todo vehículo visitante sin excepción. En caso de que el vehículo pernocte en la Unidad residencial incumpliendo la norma, la Administración efectuará un llamado de atención por escrito al residente y al conductor visitante y se sancionara con la prohibición de no volver a pernotar o en su defecto cobrara una sanción monetaria. (ver tabla de sanciones).

Numeral 2. Para aquellos casos especiales, demostrables por enfermedad de algún residente o familiar, este debe enviar comunicación solicitando el servicio de parqueo del vehículo y si es viable, la Administración autorizará el ingreso por máximo 5 noches según el caso.

Numeral 3. Los residentes no podrán utilizar los parqueaderos de visitantes para que sus vehículos adicionales pernocten en estas zonas. Por lo tanto, al no darse cumplimiento se aplicará las multas y sanciones correspondientes.

Numeral 4. En ambos casos de parqueaderos de visitantes como privados se debe tener en cuenta la velocidad de ingreso y de salida debe ser de 5km/h la cual debe ser mínima, ya sea vehículo carro, moto, patineta, mono patín, bicicleta eléctrica entre otros, teniendo en cuenta que también hay paso peatonal.

Numeral 5. Para el tema d las Tarjetas vehiculares, se debe tener en cuenta que la perdida debe ser informada a administración para proceder con el bloqueo por seguridad.

ARTICULO 28. En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos y sus accesos, como zonas de juego infantil o prácticas deportivas.

Salvo el caso autorizado por administración en situaciones especiales (como parqueadero de plazoleta).

Parágrafo 1: En caso de que el daño fuera ocasionado por un residente o visitante, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

ARTICULO 29. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, salvo que sea el necesario para desvarar el automotor dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. En todo caso, todo daño, suciedad y demás que sobrevengan por estas acciones serán corregidas de inmediato por el responsable.

ARTICULO 30. Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos con mangueras dentro de la copropiedad. En caso de hacer aseo debe dejar el sitio debidamente como lo encontró.

ARTICULO 31. Se hará un llamado de forma verbal, por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 5 kilómetros por hora al transitar. Igualmente, a aquellos vehículos que se les dispare la alarma con cierta frecuencia. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente Manual de convivencia o en el Reglamento de Propiedad Horizontal. (ver cuadro de sanciones).

ARTICULO 32. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y la buena presentación de las zonas comunes. Así mismo está prohibido mantener prendido el vehículo, mientras se calienta el motor y retirarse o hacerlo por más de dos minutos y no salir. Ya que el humo que genera “Dióxido de carbono” es contaminante y toxico.

ARTICULO 33. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.10 metros de altura.

ARTICULO 34. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación naturales establecidas.

ARTICULO 35. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Administración con excepción de fuerza mayor o caso fortuito. De todas formas, se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

ARTICULO 36. El residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de **todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad**, indicando y precisando número de placa, marca, color y modelo.

ARTICULO 37. Se prohíbe dejar en las zonas de parqueo elementos tales como llantas de automóviles, bicicletas, muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, colchones, juguetes, escombros, escaleras, lonas con materiales de arena, cemento y sobrantes de materiales de arreglos del inmueble, elementos volátiles, explosivos y en general tener un depósito en el parqueadero.

ARTICULO 38. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista de su interior.

ARTICULO 39. Los daños causados por un residente o visitante a cualquiera de los vehículos, deberá ser reportado inmediatamente a las autoridades de tránsito si es necesario.

ARTICULO 40. Se prohíbe el tránsito de niños que jueguen, monten en bicicleta, karts, patines y demás elementos similares en las zonas de parqueo exterior e interior, pasillos, sótano semisótanos y rampas de acceso. En caso de daños que se lleguen a presentar serán asumidos directamente por los residentes, padres y/o acudientes del infractor.

CAPITULO IV. - VENTANAS Y FACHADAS EXTERIORES

ARTICULO 41. No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

ARTICULO 42. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso o en las carteleras de la Administración (previo permiso), exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

ARTICULO 43. Está totalmente prohibido arrojar toda clase de basuras, colillas de cigarrillos, pelos, palillos, papel periódico, trapos, frascos y toda clase de desperdicios o cualquier otro objeto por las ventanas de los apartamentos.

Se han presentado muchos casos de personas que arrojan esta clase de basuras y desperdicios cayendo a las terrazas y patios de los apartamentos de los primeros pisos. Cuando se detecte que apartamento está infringiendo esta norma, la Administración hará el respectivo llamado de atención por escrito y si esta anomalía persiste se aplicará la sanción correspondiente (ver cuadro de sanciones)

ARTICULO 44. Las materas deben ser colocadas en los balcones debidamente instaladas para evitar que estas puedan caer y ocasionar algún accidente grave. Al igual se prohíbe colgar ropas, trapeadores y tapetes en las ventanas para secar al sol, ya sea hacia el interior de las torres o que sean visibles desde el exterior.

ARTICULO 45. Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior del Edificio, incluyendo la ventanearía, sin la debida autorización de Administración. Para hacerlo se debe presentar a la Administración el proyecto de modificación, el cual, a su discrecionalidad, deberá ser llevado a aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

CAPITULO V. ACTIVIDADES EN LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 46. Tal y como está en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los bienes de uso común podrán ser utilizados siempre y cuando sean destinados según su naturaleza, con el cuidado y decoro necesarios, por ello en las áreas comunes del Conjunto, queda prohibido: a) Realizar reuniones sociales en los accesos del Conjunto, parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. B) Ingerir licor en las áreas comunes. C) Fumar en las áreas comunes abiertas y cerradas, como en los balcones ya que el humo se sube a los apartamentos superiores, por lo que se debe respetar el derecho de los no fumadores. D) utilizar los tomacorrientes de los pasillos o cualquier otra zona común para uso privado.

ARTICULO 47. Las zonas comunes del Conjunto en especial el Salón Social y Parque Infantil tienen un destino especial de juego o recreación. Por tal motivo, queda prohibido: El uso de cualquier área común de los interiores, como halls, pasillos, portería, parqueaderos, sótanos, etc., como zonas de esparcimiento, juego o recreación, en cuanto atentan contra la tranquilidad y seguridad de los habitantes, así como contra la integridad de las áreas e inmuebles privados. En el caso de que menores utilicen las zonas para tal fin, los residentes del apartamento en donde vive el menor de edad, serán los responsables de daños y acreedores a las respectivas multas y/o acciones policivas respectivas. (ver cuadro de sanciones).

Parágrafo 1: Sede Social: a) El alquiler de los salones comunales es para uso y usufructo exclusivo de los Residentes del Conjunto Portal de Pontevedra III, para que se realicen reuniones privadas. Deberán estar a PAZ Y SALVO por todo concepto con la Administración, y no tener llamados de atención recientes (últimos seis meses). B) Ningún copropietario o residente podrá subarrendar o transferir responsabilidad o contratos del salón social. C) El salón social podrá utilizarse para eventos sin ánimo de lucro con carácter social y para beneficio de la comunidad tales como talleres y programas recreativos, entre otros. Estos eventos deben ser coordinados y dirigidos exclusivamente por la Administración.

No se dará en alquiler para celebrar eventos con fines políticos, religiosos y para eventos o reuniones empresariales. D) Para el alquiler del salón social será entregado y recibido bajo inventario. E) El Monto del alquiler que se cobra por el uso del salón social será de \$180.000 (desde 2024), este valor se incrementará a partir del 01 de enero de cada año en 10.000 (diez mil pesos). El horario de alquiler será desde las 10:00 a.m. hasta las 10:00 p.m. y con 15 minutos de anticipación se informará sobre la terminación del evento y entrega del salón. Después de la hora indicada el vigilante está autorizado para apagar las luces salón. F) El valor del alquiler del Salón Social debe ser consignado en la cuenta asignada por la Administración y debe hacer llegar el soporte de la consignación a la oficina de la Administración con 3 días hábiles anteriores al evento, adicionalmente se exigirá un depósito de garantía reembolsable en efectivo por un valor de \$200.000 valor que se incrementará a partir del 01 de enero de cada año en 10.000 (diez mil pesos). G) El residente o encargado solicitante del salón debe procurar que sus invitados no estén haciendo ruidos o bulla fuera del mismo, en especial en las horas de la noche, ya que esto puede incomodar a los residentes; también debe encargarse de que sus invitados no causen daños en el salón u otras áreas comunes de la copropiedad. (ver cuadro de sanciones). H) El listado de invitados al evento debe ser enviado con (3) tres días de anticipación al evento, para optimizar el control, seguridad y tranquilidad del mismo. I) **Sin excepción todo residente (solicitante) debe cancelar el valor total del servicio de alquiler del salón comunal o B.B.Q e igualmente hacer el depósito correspondiente.** J) El salón social se entregará con el inventario correspondiente estipulado en el contrato de arrendamiento el cual incluye: 80 sillas, 8 mesas rimax para 4 personas cada una y 5 mesones tipo bufet para 10 personas cada uno. K) La música no debe exceder los decibeles permitidos por ley, que a la fecha son de 65 de día y 55 de noche, so pena de incurrir en sanciones o multas establecidas.

Parágrafo 2: B.B.Q: Para el uso de esa zona se regirán las siguientes normas:

A) El servicio de esta área es para uso y usufructo exclusivo de los copropietarios que estén a paz y salvo con la administración, no se podrá subarrendar o transferir responsabilidad o contratos. B) El B.B.Q al ser alquilado debe ser entregado y recibido bajo un inventario preciso. C) El monto del alquiler por el uso será equivalente a \$150.000 a la fecha (desde 2024) valor que se incrementará a partir del 01 de enero de cada año en 10.000 diez mil pesos. El B.B.Q se entregará con 15 sillas y 5 mesas rimax. El horario del alquiler será desde las 10:00 a.m. hasta las 7:00 p.m. de lunes a domingo, el valor del alquiler debe ser consignado en la cuenta del conjunto y se debe hacer llegar a la oficina de la Administración el recibo de consignación. También se exigirá un depósito de garantía reembolsable en efectivo por un valor de \$150.000 valor que se incrementará a partir del 01 de enero de cada año en 10.000 diez mil pesos. E) Se debe hacer la solicitud del B.B.Q y de los salones sociales es por la página web del conjunto, especificando nombre, correo, numero de contacto, hora y fecha. f) Se solicita que las personas que alquilan la zona de B.B.Q entreguen la lista de invitados con (3) tres días de anticipación al evento para optimizar el control, seguridad y tranquilidad del evento. g h) El residente encargado del

evento debe hacerse responsable de daños ocasionados en el B.B.Q y sus elementos por él mismo o alguno de sus invitados, así mismo debe procurar que sus invitados no hagan bulla o ruidos que incomoden a otros residentes vecinos. (ver cuadro sanciones). l) La música no debe exceder los decibeles permitidos por ley, que a la fecha son de 65 de día y 55 de noche, teniendo en cuenta la ley vigente del momento, so pena de incurrir en sanciones o multas establecidas. En cuanto a las zonas sociales se aclara que, pueden ser utilizadas sin ánimo de lucro, con actividades que sean en beneficio de los residentes, como zumba, pintura, yoga etc. Clases que ocuparan solo una hora en el día estipulado acordado por los mismos residentes, sin que ello interrumpa las actividades reservadas para eventos.

Parágrafo 3: Zona de Juegos: Para el uso de la zona de Juegos regirán las siguientes normas: a) El Horario de la zona de juegos será de 9 a.m. a 10 p. m. de lunes a Domingo, La edad mínima de uso del salón de juegos es de 8 años. B) Para utilizar los juegos, (futbolín y mesa de ping pong), en Portería se solicitará un documento de identificación con foto para hacer la entrega del elemento inventariado, y así mismo se debe entregar en perfectas condiciones. c) El uso de los elementos de la zona de juegos será coordinado por la Administración. D) Prohibido ingerir dentro de la zona de juegos algún tipo de alimentos y bebidas en general. E) Prohibido fumar dentro de la zona de juegos. f) El uso de cada uno de los juegos no podrá sobrepasar 1 hora seguida de tiempo, esto es en razón de dar la oportunidad del uso a otros residentes que deseen utilizarlo. G) Se debe mantener limpio y ordenado el lugar. H) La infracción de cualquiera de las normas anteriores o daños ocasionados a los juegos, mobiliario y al salón será responsabilidad de los padres o adultos responsables del menor y/o del residente del apartamento, y conllevará una multa establecida por el consejo de administración, más el valor de los daños ocasionados.

Parágrafo 4: Gimnasio: Para el uso del Gimnasio se regirán las siguientes normas: a) El horario establecido es de 5 a.m. a 10:00 p.m. de lunes a domingo. b) No podrán ingresar niños menores de 15 años. c) Se deben utilizar las máquinas o aparatos de acuerdo con las instrucciones técnicas de los equipos. d) Los residentes que utilizan los equipos ubicados en el gimnasio, actúan bajo cuenta y riesgo propio. e) Los equipos que usen energía eléctrica deberán apagarse y desconectarse del tomacorriente. g) Se debe utilizar el equipo única y exclusivamente para el ejercicio que está diseñado. H) Los usuarios deben utilizar ropa y zapatos adecuados para gimnasio. l) Prohibido ingerir alimentos, bebidas alcohólicas y fumar dentro del gimnasio. j) Cualquier daño ocasionado será responsabilidad si es menor de edad, del padre o adulto responsable y si es mayor de edad de él mismo y/o del residente del apartamento a que corresponda, k) luego de utilizar los elementos se deben dejar en el lugar correspondiente (discos, mancuernas, balones, step, bosu etc). l) se deben llevar elementos de aseo para uso personal como para los elementos que utilice (como alcohol y toallas).

Parágrafo 5: Parque Infantil: La utilización del parque infantil está regido por las siguientes normas: a) El parque infantil debe ser utilizado por menores de 12 años, bajo la supervisión del padre o adulto responsable. b) Está prohibido pasear mascotas por el parque infantil. c) Los juegos del parque infantil deben utilizarse de una forma adecuada y correcta para su buen funcionamiento. D) En caso de daño de algún juego será responsabilidad del padre o adulto responsable y/o del residente del apartamento donde pertenezca el menor.

Parágrafo 6: Baños del salón social, BBQ y gimnasio: La utilización de estos baños está regida por las siguientes normas: a) Los usuarios de los baños deben utilizar de acuerdo a su género (masculino o femenino) el baño asignado. b) Los Usuarios de los baños deben procurar dejar los mismos en perfectas condiciones de aseo. d) Los usuarios serán responsables por los daños ocasionados.

Parágrafo 7: Asados en los balcones: las parrillas para asados en los balcones de los apartamentos están prohibidos debido a que pueden caer objetos a los patios o balcones inferiores.

Parágrafo 8: Carritos de mercado: Los carritos de mercado son para uso interno del Conjunto, una vez utilizados, deben ser ubicados de nuevo en su respectivo lugar en un tiempo máximo de 20 minutos, (sótano 1 o sótano 2, portería). De lo contrario se aplicará la multa correspondiente.

Parágrafo 9: Uso de Ascensores: El manejo de los ascensores debe ser adecuado, no se debe detener la apertura o cierre de las puertas con las manos, pies, maletas, bicicletas y o cualquier otro elemento que represente un obstáculo al normal funcionamiento.

No se debe jugar con las botoneras, ni dentro ni fuera, no dejar basura ni dejar caer elementos como llaves, en las dilataciones de la pueta del ascensor, so pena de incurrir en las sanciones establecidas.

CAPITULO VI. ASEO Y CONSERVACION DE AREAS COMUNES

ARTICULO 48. Cada habitante del conjunto es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia las áreas comunes y privadas (patios internos o domos) de la copropiedad. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras y otros elementos en los halls, pasillos.

ARTICULO 49. Manejo de Basuras: Los residentes deben manejar al interior de cada unidad privada (2) dos bolsas de basura; una bolsa destinada para elementos ordinarios orgánicos, la cual estará debidamente cerradas para ser arrojadas en el shut. Las cajas de cartón y objetos que puedan obstruir los ductos

deben ser depositadas directamente en las canecas del cuarto de basuras. La segunda bolsa, destinada para material reciclable como papel, cartón, vidrio y plástico, deberá ir cerrada y no desechar por el shut, se debe bajar directamente al cuarto de basuras, para depositarse dentro de la caneca de reciclables que la Administración tiene destinada para este fin. No se deben dejar cajas, bolsas con basura u objetos de vidrio frente a cada apartamento o en áreas comunes, de igual forma no arrojar botellas de vidrio, cajas de papel, icopor, directamente por el ducto. En el cuarto de basura no se deben dejar maderas, escombros, mesas, llantas, colchones, escritorios, sillas, etc. Para esto el residente debe llamar con antelación a la empresa de recolección pertinente y solo en ese momento lo pueden retirar del apartamento, casa o deposito, ya que no se pueden dejar en zonas comunes (pasillos ni cuartos de basura).

El horario establecido para arrojar basuras por los ductos es hasta las 10:00 p.m.

ARTICULO 50. No se permite dar uso diferente a las zonas comunes según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 51. El mantenimiento de las zonas comunes está bajo la responsabilidad de la Administración, existiendo el compromiso de todo residente de cuidar y ayudar a mantenerlo en las condiciones adecuadas de buen uso y salubridad.

CAPITULO VII. SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ARTICULO 52. Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público, (incluido el servicio de Uber) a la copropiedad, excepto en aquellos casos donde ingresen residentes de la tercera edad con limitaciones físicas, o con mercados, previa verificación del guarda de seguridad y solo hasta el sector del parqueadero del sub -sótano.

ARTICULO 53. Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario (megáfonos) dentro de la copropiedad.

ARTICULO 54. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad del personal que se dedique a ventas ambulantes.

ARTICULO 55. Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes. En tales eventos se autoriza al guarda y al Administrador a retener y depositar en sitio cerrado los implementos de uso restringido en las áreas comunes (por ej. balones, bicicletas, monopatinés, etc.) y hacer el llamado de atención por escrito.

ARTICULO 56. Servicios de domicilio y otros: Los domiciliarios y proveedores externos deberán anunciarse en el citófono fuera de la portería. Para el caso de los domiciliarios única y exclusivamente pueden ingresar al apartamento o casa, previa autorización de la administración y/o residente en casos particulares (adultos mayores que se encuentren enfermos, con discapacidad, oxígeno dependientes que vivan solos).

El guarda consignará en la minuta de visitantes la fecha de ingreso, hora, apartamento, torre, casa y el nombre de quien autoriza el ingreso. Se entregará al domiciliario una identificación que deberá portar para poder ingresar y a la salida devolverlo en portería.

ARTICULO 57. En vacaciones o ausencias prolongadas, los residentes deberán reportar a la Administración dicho evento, con el fin de establecer el control de acceso al apartamento.

ARTICULO 58. Por seguridad y sentido de pertenencia con el Conjunto, los residentes deberán informar a la Administración o Portería la presencia de personas extrañas o en actitudes sospechosas.

ARTICULO 59. No se permite la modalidad de arrendamiento por días u horas de los apartamentos y casas.

ARTICULO 60. El personal de seguridad de la copropiedad, así como todos los residentes y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- a) Todo paquete que salga de la copropiedad, debe ser autorizado por el residente. Los hijos de los residentes no podrán sacar ningún elemento como televisores, y equipos en general, sin autorización escrita de sus padres.
- b) Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los residentes y pueden ser requisadas a la salida (su bolso y paquetes).
- c) Las empleadas de servicio no pueden ocupar áreas comunes, como portería, zonas peatonales de acceso al Conjunto para realizar reuniones a ninguna hora del día.
- d) El tratamiento del personal de seguridad debe ser de respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración hacia todos los residentes. De igual forma los residentes deben tratar con igual respeto al personal de seguridad y en general a todo el personal Administrativo.
- e) Queda prohibido al vigilante del Conjunto enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- f) El personal de seguridad tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, quien la entregará de manera pronta al destinatario.
- g) Queda prohibido al personal de seguridad recibir para su custodia, elementos tales como joyas, computadores, llaves de los apartamentos y vehículos, dinero en efectivo, y en general todo tipo de bienes de los propietarios.
- h) El personal de seguridad deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- i) Queda expresamente prohibido al personal de seguridad solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de esta, como a los órganos de Administración.
- j) El personal de seguridad cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las

áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida. k) El personal de seguridad para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la oficina de Administración, y no permitirá que se efectúe en horarios diferentes a los establecidos.

ARTICULO 61. El vigilante no abrirá la puerta principal de ingreso al conjunto, hasta tanto no haya sido identificado plenamente, y su ingreso haya sido autorizado por el residente. Para los visitantes vehiculares, se proceda de la misma forma y adicionalmente se solicitará un documento de identificación que contenga nombre, número de cedula y foto. En situaciones de corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

ARTICULO 62. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el vigilante deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto.

CAPITULO VIII. TRANQUILIDAD EN EL CONJUNTO

ARTICULO 63. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a todos los residentes.

Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se toman incontrolables, es deber de la Administración dar curso respectivo a la acción o querrela policiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad ó tranquilidad cuando cualquier residente de apartamento reporte el incidente.

ARTICULO 64. Cuando se realicen reuniones sociales en los apartamentos o casas después de las 10:00 p.m., cualquier sonido emitido como música, charlas y zapateos, debe ser solo escuchado al interior de la residencia, para no perturbar la tranquilidad de los vecinos. Si esto no se cumple los señores vigilantes están autorizados para hacer el correspondiente llamado de atención. Si la situación persiste los vigilantes procederán a llamar a la autoridad competente. Todo lo anterior deberá quedar registrado en el libro respectivo. La administración procederá a hacer los respectivos comunicados a los residentes aplicando la multa correspondiente establecida en el manual de convivencia.

ARTICULO 65. Se debe evitar hacer ruido sobre los pisos de los apartamentos, con acciones como el taconeo (usar babuchas), saltos, descarga o deslizamiento de objetos pesados (ejemplo colocar tapetes o protectores en el caso de las sillas). Así mismo, se debe evitar los escándalos familiares, peleas, gritos, televisores y equipos de sonido a alto volumen.

ARTICULO 66. Los trabajos de remodelación en los apartamentos y casas los domingos o festivos, quedan prohibidos. Solo se podrán hacer los días hábiles en horarios de 8:00 A.M. hasta las 5:00 P.M. y los sábados desde las 8:00 A.M. hasta las 12:00 horas.

CAPITULO IX. - ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS Y/O MUDANZAS

ARTICULO 67. Sin excepción, todo propietario o arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ARTICULO 68. Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de tres (3) días hábiles y presentar a la portería, antes de efectuarlo la correspondiente autorización y certificado de paz y salvo expedido por la Administración.

ARTICULO 69. La entrada y salida del trasteo sólo se podrá hacer en el horario establecido de las 8:00 a.m. a las 4:30:00 p.m. de lunes a viernes, el día sábado el horario establecido es de 8:00 a.m. hasta las 12:00 m, los días domingos y festivos quedan prohibidos los trasteos y mudanzas. Adicionalmente esta entrada y salida debe coordinarse con los señores de la portería y la Administración para la colocación previa de los protectores de los ascensores.

ARTICULO 70. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados y depositará en la Administración una suma equivalente a doscientos mil pesos m/cte. (\$200.000), con el cual se garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por el trasteo a los bienes y áreas comunes. El valor del depósito será reembolsado en caso de no requerirse ninguna reparación, previa revisión del recorrido por el Administrador o vigilante. **Parágrafo 1:** Es prohibido dejar trasteos parciales, cajas, escombros o elementos en la portería, garajes o zonas comunes.

CAPITULO X. - ANIMALES DOMESTICOS Y/O MASCOTAS

Artículo 71. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia por la Ley 746 de 2002, el Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia, el Manual de Convivencia aprobado por Asamblea para el conjunto

y en general toda norma que emitan para tal fin. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos frecuentes y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de administración. En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de ésta, entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de Policía pertinentes.

Parágrafo 1: El propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione a terceros, (gastos médicos en general, posibles cobros por responsabilidad civil). Por otra parte, se comprometen a llevar y movilizar su mascota personas mayores a (15) doce años con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad pólizas vigentes para las razas que lo ameriten. De conformidad con el Código de policía y convivencia artículo 127.

ARTICULO 72. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ARTICULO 73. Los propietarios o tenedores de mascotas deben llevar siempre a sus mascotas con correa y bozal, de conformidad con lo establecido en la ley código de Policía y convivencia en su Artículo 117.

ARTICULO 74. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger en bolsa plástica y depositar en la basura los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento por las áreas comunes.

ARTICULO 75. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las bbq como parqueaderos, jardines, zonas verdes, pasillos, garajes del conjunto. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y/o lavar la zona afectada, inclusive si es orina. Establecido en el código de Policía y convivencia artículo 124 inc. 3.

ARTICULO 76. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual puede ser requerido por la Administración en caso de un eventual ataque.

ARTICULO 77. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia, tampoco dejar mascotas solas en los apartamentos que puedan perturbar la tranquilidad con ladridos frecuentes a los residentes e igualmente dejarlas en los balcones.

ARTICULO 78. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes, para otro fin diferente al tránsito de salida y entrada al conjunto. Cuando salga de su domicilio debe ser llevada la mascota con su correspondiente correa y bozal para evitar los ladridos. **Parágrafo 1:** En caso de que el dueño de la mascota no cumpla con lo estipulado en este manual, el comité de convivencia u Administrador debe hacer un llamado de atención por escrito y si persiste la falta se le cobrará la multa establecida.

CAPITULO XI - REPARACIONES LOCATIVAS

ARTICULO 79. El interesado en practicar algún tipo de reparación en su Unidad Habitacional deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres (3) días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas para el ingreso.

ARTICULO 80. El horario para adelantar reparaciones locativas será de las 8:00 a.m. a 4:30 p.m. y los sábados de las 8:00 a 12:30 p.m. No se autorizarán realizar trabajos locativos los domingos y festivos. **Parágrafo 1:** Para realizar obras locativas se requiere que el interesado dirija una comunicación escrita a la Administración informando, la clase de obra (teniendo en cuenta que no se pueden hacer cambios estructurales que pongan en peligro la estabilidad de la torre, ni cambio de fachada), duración de esta y datos personales de los obreros que van a ingresar. La seguridad y comportamiento de los trabajadores serán de exclusiva responsabilidad del interesado. **Parágrafo 2:** Los desperdicios y sobrantes de obra (escombros, pisos, tuberías, madera, etc), deberán estar en empaques que soporten el peso, humedad y volumen, para no generar daños, en pasillos, ascensores, paredes, (en general en las zonas comunes) al momento de sacarlos a su destino, para esto el residente debe llamar con antelación a la empresa de recolección pertinente y solo en ese momento lo pueden retirar del apartamento, casa o depósito, ya que no se pueden dejar en zonas comunes (pasillos ni cuartos de basura). El propietario del bien deberá hacerse cargo del adecuado depósito de los escombros de acuerdo con la normatividad de la ciudad u Conjunto. **Parágrafo 3:** El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a zonas comunes y privadas, al igual que la limpieza. Si como consecuencia de las reparaciones, mejoras, se producen accidentes de cualquier naturaleza por acción u omisión, negligencia o imprudencia del propietario y/o arrendatario, queda obligado a repararlo de manera inmediata. Esta misma norma se aplicará igualmente en los casos que se produzcan humedades por no mantener las debidas condiciones los desagües, griferías o escapes de tuberías, o por no tomar debidas precauciones, o por no proceder a reparar el desperfecto o deterioro con la urgencia requerida. Así mismo cuando se causare daño o alteración a la estructura o a la apariencia externa a las edificaciones del conjunto, el propietario de la unidad privada queda obligado a responder por los daños y perjuicios causados y a reparar y/o demoler de inmediato la obra realizada, siendo de su cargo la totalidad de los gastos ocasionados por tal circunstancia.

CAPITULO XII - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTICULO 81. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la Administración del Conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó. La asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de la copropiedad.

ARTICULO 82. La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea en el Manual de Convivencia.

CAPITULO XIII - SANCIONES

Se entiende que el sistema de sanciones que aquí se establece tiene como única finalidad la corrección de los actos, omisiones o hechos que, cometidos por una persona o personas, perjudican la tranquilidad y los derechos de los demás residentes.

Por lo tanto, las sanciones de que trata este capítulo tienen por objeto buscar la armonía en la vida de comunidad por medio de normas claras y concretas, que eviten el desconocimiento de los derechos y obligaciones, que como propietarios o residentes les asisten por vivir en el Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III.

En la medida en que se cumpla y se hagan cumplir estas normas, se estará procurando por el principio de la propiedad horizontal, el cual es lograr una convivencia sana y pacífica de vida en común que todos merecen.

ARTICULO 83. Procedimiento para aplicación de Sanciones. Todas las sanciones, deberán seguir el debido proceso, en caso de infracción de alguna norma del presente Manual de Convivencia, será aplicado así: **Paso No. 1.** Recepción de quejas por escrito. **Paso No. 2.** Comprobación del hecho por parte de la Administración mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado. **Paso No. 3.** Notificación del hecho, de forma escrita del Administrador al presunto infractor. El pliego de cargos o requerimiento escrito deberá contener la descripción del hecho punible o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia. **Paso No. 4.** El presunto infractor tendrá cinco (5) días hábiles para la presentación de sus descargos de manera escrita física o correo electrónico, pasado este plazo sin dichos descargos se entenderá aceptada. **Paso No. 5.** Si luego de la intervención de la administración el (la) residente continua o es reiterativo con la posible conducta, se le notificara del caso al

Comité de Convivencia. Quien evaluará la información recopilada, con base en ello, en el término 5 días hábiles de citaran a las partes involucradas por separado y escucharan sus versiones, así lograr que lleguen a un buen término o soluciones entre ellas para sus diferencias. De esto se realizará un acta, que será firmada por las partes como prueba del compromiso adquirido. **Paso No. 6.** Si después de agotado el paso quinto, reincide la conducta, el caso se notificará al Consejo de Administración para que haga el análisis y concluya que hay lugar a sanción y cual se debe aplicar. Teniendo en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Mediante comunicación escrita (acta), se informará a la administración dentro de los (5) de la decisión tomada. Quien procederá a ejecutar la multa o sanción interpuesta. **Paso No 7.** Agotado el debido proceso en las instancias anteriores, dependiendo de la gravedad del asunto, la parte afectada podrá acudir ante la Autoridad Jurisdiccional correspondiente.

Nota No.1. Cuando la sanción consista en multa, será facturará al apartamento o casa según corresponda. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago, así como la infracción, se suspenderá el uso o goce de zonas comunes o beneficios que reciba dentro de la copropiedad que no sean esenciales.

Nota No.2 La imposición de toda sanción por parte de la Asamblea y/o Consejo de Administración deberá estar suficientemente motivada y la Administración será la encargada de aplicarla.

Nota No.3. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

Nota No.4. Si el infractor reincide, la Administración queda facultada para imponer una querrela policial al propietario o residente infractor.

ARTICULO 84. Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente manual, se aplicarán las siguientes sanciones, las cuales se aprobaron en Asamblea de Copropietarios.

- a. Amonestación verbal o escrita por parte de la Administración.
- b. Citación con el Comité de Convivencia.
- c. La reincidencia por tercera vez y en adelante, será remitida directamente por la administración al Consejo de Administración, para que este procederá a imponer la correspondiente multa.
- d. Restricción al uso y goce de los bienes de uso común que no implique ir contra los derechos fundamentales.
- e. Las multas se cobrarán en porcentaje a la cuota del apartamento del año en curso.

Parágrafo 1: La reincidencia dará lugar a la aplicación de multas sucesivas, que no exceda de dos veces el pago de la expensa común mensual.

Parágrafo 2: De las sanciones monetarias:

LEVES	GRAVES	MUY GRAVES
50 % De la cuota del año que este en curso.	70 % De la cuota del año que este en curso.	100 % de la cuota del año que este en curso.

1. **SANCIONES LEVES:** Se refieren a aquellas conductas que, por acción u omisión, conlleven a segunda citación ante comité de convivencia y no vuelva a incurrir en la falta.
2. **SANCIONES GRAVES:** Se refiere a aquellas conductas que por acción u omisión que, conlleven para una tercera citación ante el Comité de convivencia por la misma causa, no requerirá previa citación, lo que dará lugar a llevar de manera directa el caso ante el Consejo de Administración.
3. **SANCIONES MUY GRAVES:** Si conlleva a una cuarta citación ante el Comité de convivencia, por la misma causa, esta no requerirá previa citación, será remitido el caso directamente al Consejo de Administración, para que aplique l
4. a multa correspondiente.

1. Utilizar el parqueadero como deposito, solo debe estar el carro o moto en dicho espacio
2. No parquear dentro del limite y quedar por fuera del mismo
3. lavar los carros, motos o hacerle mecánica entro del parqueadero
4. Dejar el vehículo encendido por más de dos minutos generando así dióxido de carbono
5. extender ropa en los balcones o cualquier otro elemento que este contra la estética y seguridad del apartamento o casa.
6. Ingresar o salir del Conjunto a velocidades no permitidas sin tener en cuenta los accesos peatonales.
7. Publicar o exhibir, contenido fuera del arrendamiento o venta en la fachada o ventanas del apartamento o casa.
8. cambiar el estilo o estructura de la fachada del apartamento o casa
9. arrojar elementos a los pisos inferiores, terrazas o domos como, basura ya sea colillas de cigarrillos, agua, bolsas, comida, ropa entre otros.
10. excederse de los decibeles de sonido permitido 65 para el día y 55 para la noche, bien sea en los salones sociales, BBQ o dentro de los apartamento o casas.
11. Dañar cualquier elemento que sea de áreas comunes, como lo son puertas, paredes, baños, sillas, mesas, plantas, cámaras, ventanas, maquinas del gimnasio, parque infantil, carros de mercado, entre otros bines comunes.
12. dejar escombros, maderas, llantas, y todo tipo de elementos que se asemeje en el cuarto de basuras o cualquier otro espacio de área común.
13. Taponar los ductos de los pisos
14. hacer mal uso del ascensor como, detenerlo con las manos, pies, bicicletas, maletas, jugar con la botonería ya que esto puede bloquear el ascensor.
15. sustraer de forma ilegal los fluidos eléctricos de las zonas comunes, para beneficio privado, a menos que sea autorizado por administración en casos excepcionales.
16. perturbar la tranquilidad de los vecinos con, golpes fuertes, zapateo, caída de objetos, en horas tempranas o muy tarde en la noche, sobre el piso ya que su piso es el techo del vecino.
17. perturbar la tranquilidad con frecuentes gritos, peleas.
18. los visitantes que incumplan con el buen comportamiento será endilgado al residente, sin dejar de lado las acciones pertinentes en otras entidades fuera del Conjunto.
19. Agredir física o verbalmente o cualquier persona, incluyendo al personal administrativo, seguridad o aseo, en general a todo aquel que preste los servicios para el conjunto.
20. No recoger las eses de las mascotas, ni limpiar donde se orinan, en zonas comunes como, parqueaderos, ascensores, plazoleta entre otros.
21. No llevar la mascota con bozal ni tiradilla, dejar las mascotas sueltas por las zonas comunes
22. Excederse en los horarios de trabajo establecidos para reparaciones o mantenimientos en los apartamentos o casas.
23. las demás conductas que se relacionen con las anteriormente mencionadas.

CAPITULO XIV - CONSEJO DE ADMINISTRACION

ARTICULO 86. Anualmente, en la respectiva reunión de la Asamblea General de Copropietarios en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirán a los miembros del Consejo de Administración. No podrá ser miembro del Consejo de Administración quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Las funciones del Consejo de Administración son las siguientes: a) Nombrar y remover libremente al Administrador o Empresa Administradora u suplente cuando fuere el caso, para periodos de 1 año, así como autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y cuya provisión no corresponde a ningún otro órgano. b) Informar anualmente y cuando se juzgue conveniente a la Asamblea General de Propietarios, todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto, acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año la Administración. c) Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones extraordinarias cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente. d) Vigilar a la Administración del Conjunto y asesorarla en todas las cuestiones relativas al buen funcionamiento de la copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta a la Asamblea General de Propietarios. e) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta e Informes que la Administración deba rendirles. f) Presentar a la Asamblea el Manual de Convivencia para efectuar cualquier modificación, ampliación, o aclaración del manual, cuyo contenido reglamente los comportamientos tendientes a que se mantenga el orden, la convivencia pacífica y la armonía dentro de sus residentes, previniendo conflictos y lograr un entorno cordial y agradable en el conjunto, obteniendo relaciones más amables entre las personas que habitan. g) Ejercer las funciones relativas a las reformas, mejoras y reparaciones de los bienes comunes y en lo pertinente en las unidades privadas de conformidad con lo establecido en este Reglamento. h) Cuando la Asamblea General se lo delegue deberá preparar un reglamento interno más amplio para el correcto funcionamiento de los bienes comunes como son el Salón Social, parque infantil, B.B.Q, parqueadero de residentes, parqueadero de visitantes y demás zonas comunes, en lo que refiere al uso racional, equitativo y prudente. i) También deberá establecer las sanciones y restricciones en su uso para los morosos e infractores. j) El Consejo deberá establecer los horarios de atención de la Administración de acuerdo con las necesidades de la copropiedad, controlando la gestión y el cumplimiento de los horarios correspondientes.

Adoptar medidas del tránsito vehicular de los parqueaderos, asuntos relacionados con la seguridad del conjunto que entre otros incluye mudanzas o trasteos, mascotas, control de visitantes, etc. k) Autorizar a la Administración para realizar reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, salubridad, seguridad y debida utilización de los bienes comunes, cuando no hubiere partida aprobada para esto dentro del presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones cuando su cuantía sea superior a 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta 8 salarios mínimos legales mensuales vigentes y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución. l) Exigir a la Administración información sobre actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones. m) Dirimir los conflictos que lleguen a suceder entre los propietarios y la Administración, si no lo hubiere logrado el Comité de Convivencia, y decidir si se somete a tribunal de arbitramento y reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que el Administrador realice sin aprobación del Consejo. n) Adoptar medidas de control interno de manejo de fondos y el giro de cheques (con clases de restricciones) ñ) Examinar los informes contables que presenta la Administración a la Asamblea. n) Coordinar con la Administración el nombramiento de apoderados judiciales. o) Imponer normas de convivencia tendientes al beneficio común. p) Imponer sanciones por infracciones no pecuniarias. q) Ejercer las demás funciones concernientes a la naturaleza de su cargo.

CAPITULO XV SOBRE EL COMITÉ CONVIVENCIA

ARTICULO 87. Anualmente, en la respectiva reunión de la Asamblea General de Copropietarios en la cual se designen los órganos de administración, se elegirán a los miembros del comité de convivencia que estará integrado por 3 personas con sus respectivos suplentes, los cuales tendrán voz y voto.

No podrá ser miembro del comité de convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario, con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la Asamblea General, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo, ser persona cumplidora con todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias y que tenga voluntad para ejercer el cargo.

Son funciones del comité de convivencia: a) Desarrollar programas internos de acuerdos. b) Recibir las solicitudes de intervención para resolver conflictos originados por propietarios o tenedores entre sí, éstos y los órganos de administración u órganos de administración entre sí. c) Desarrollar el trámite de concertación, solución de conflictos o arreglo amistoso. d) Registrar el hecho en las actas respectivas y orientar e invitar a firmar a quienes sean los contrincantes, el respectivo contrato (transacción, conciliación o contrato general

según el asunto tratado) con el cual termine la discusión, reyerta, litigio o contradicción; e) Establecer programas y actividades de integración de la comunidad f) Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General y las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.

Parágrafo: Cuando el Comité estime que el asunto a tratar no corresponde a su competencia, dará traslado a la Administración y si es el caso la queja se archivará, enviando comunicación al quejoso y a la autoridad u órgano competente cuando el caso lo amerite.

ARTICULO 88. Alcances de la intervención: Los procedimientos internos de concertación o avenimiento manejados por el Comité de convivencia, en ningún caso constituyen trámite previo para ejercer las acciones policivas, civiles o penales respectivas, y sus pronunciamientos serán sugerencias o proposiciones y en consecuencia, en ningún caso podrá imponer sanciones u obligaciones o propiciar conciliaciones tendiente a normalizar los pagos de cuotas de administración, u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza de la Administración y el Consejo de Administración como Representante Legal del Conjunto, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DISPOSICIONES FINALES.

ARTÍCULO 89.- Reformas. El presente Manual de convivencia podrá reformarse o adicionarse por los propietarios en la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

ARTÍCULO 90.- Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en Bogotá D. C., según acta No. 005 de la Asamblea General de copropietarios del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III, celebrada el día 15 de marzo de 2014 y su actualización en Asamblea del 9 de marzo 2024.