

## MANUAL DE CONVIVENCIA

El presente Manual de Convivencia hará parte integrante del reglamento de propiedad horizontal y sus normas serán de obligatorio cumplimiento tanto por los copropietarios como por los residentes 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 Guaymaral Reservado.

Este documento se convierte en una herramienta útil para todos. Las normas aquí descritas deben ser del conocimiento de todos, deben incorporarlas a sus prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

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 que no afecten a los demás y que contribuyan al 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.

Es por esto que la Asamblea General de Propietarios, aprueba el siguiente Manual de Convivencia, que regirá a partir de la fecha, renovando cualquier otro documento que existiese para este propósito.

Con este Manual de Convivencia se pretende garantizar los derechos de todos los residentes del Conjunto Guaymaral Reservado, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. Éste Manual es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del Conjunto.

## INTRODUCCIÓN

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 2º. 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 3º. De la misma Ley señala que 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 éstas 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, es necesario entender que no todos somos iguales; la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro Conjunto Guaymaral Reservado será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras serán el principio básico de nuestra convivencia.

## PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El Conjunto Guaymaral Reservado 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 correctas, 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 Copropietarios, al respeto de la dignidad humana, que debe guiar todas y cada una de nuestras actuaciones. “En el Conjunto Guaymaral Reservado respetamos las diferencias, somos tolerantes ante la diversidad y procuramos mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones”.

### Principio No 3.

Derecho al Debido Proceso: Las actuaciones de la Asamblea General, 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.

## APRENDIZAJES BÁSICOS PARA LA CONVIVENCIA SOCIAL

Para todos los días, para toda la vida, y para construir un orden donde todos podamos ser felices, debemos:

1. Aprender a no Agredir al Otro. Esta es la Base de todo modelo de convivencia social
2. A discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro.



3. A ser fuertes sin perder la ternura y la compasión por el otro.
4. A reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.
5. A aprender a Comunicarnos. Esta es la Base de la autoafirmación personal y grupal.
6. A expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros; así habrá reconocimiento mutuo.
7. A reconocer y estar conscientes de que el medio básico del reconocimiento es la conversación.
8. A recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.
9. A aprender a interactuar. Esta es la base de los modelos de relación social.
10. A aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos y los mensajes de ellos y logrando que se reconozcan los suyos.
11. A compartir con los otros aceptando que ellos están con nosotros en el mundo, buscando y deseando ser felices y aprendiendo también a ponerse de acuerdo y a disentir, sin romper la convivencia.
12. Debemos disfrutar la intimidad y amar a los otros.
13. Y sobre todo, aprender a percibirnos y a percibir a los otros como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los Derechos Humanos.
14. Debemos aprender a decidir en grupo. Esta es la base de la política y de la economía
15. Debemos lograr la decisión de grupo a través de la concertación.
16. A entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que al ubicarlo, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.
17. Debemos buscar la participación directa o indirecta de todos a los que van a comprometer la decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.
18. Debemos aprender a cuidarnos. Esta es la base de la autoestima y el respeto.
19. Debemos cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes
20. Debemos preocuparnos por cuidar nuestro bienestar físico y psicológico y el de los demás.
21. Debemos por tanto, rechazar los actos violentos contra nosotros mismos y los demás.
22. Debemos no hacer justicia por mano propia.
23. También debemos aprender a cuidar el entorno.
24. Debemos aceptar que todos somos parte de la naturaleza y el universo, pero que en ningún momento, somos superiores a ellos. No somos los “amos de la naturaleza”.
25. Por lo tanto, debemos preservar y hacer buen uso de los recursos naturales.
26. Además, debemos aprender a valorar el saber cultural. Esta es la base de la evolución social y cultural.
27. Debemos valorar nuestras costumbres, tradiciones e historia.
28. A entender que el ser humano no solo evoluciona biológicamente, sino que también cambia a medida que su cultura se transforma.
29. Y por último, comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los demás.

## CAPÍTULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

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

ARTÍCULO 2. Éste Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad, es decir el Conjunto Residencial Guaymaral Reservado P.H.

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

ARTÍCULO 4. Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes para estacionamiento de 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.

ARTÍCULO 5. Los propietarios 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. La culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

ARTÍCULO 6. Todo residente se hará responsable por los daños que cause él 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.

ARTÍCULO 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. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

## CAPÍTULO II. DE LA PORTERÍA Y LOS ACCESOS AL CONJUNTO GUAYMARAL RESERVADO

ARTÍCULO 8. En todo momento las puertas de acceso al Conjunto Guaymaral Reservado 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 Guaymaral Reservado para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

Parágrafo 1: El encargado de portería controlará las puertas de acceso al Conjunto Guaymaral Reservado y serán abiertas cuando así se requiera.

Parágrafo 2: Deberá además estar pendiente de la llegada del camión recolector de basuras para abrir la puerta del depósito de basuras y vigilar a quienes realizan esta labor, hasta que se retiren del conjunto.

ARTÍCULO 9. Es indispensable para el portero, aplicar en el trato con los habitantes del Conjunto y sus visitantes, las más satisfactorias reglas de educación, amabilidad y respeto.

Parágrafo 1. Queda prohibido en horas de trabajo mantener relación amistosa con el personal de servicio doméstico que presta sus servicios en el Conjunto Guaymaral Reservado.

Parágrafo 2. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de la unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y(o tenedor de la casa visitada).

Parágrafo 3. Las empleadas del servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas, al momento de la salida (bolsos y paquetes).

Parágrafo 4. Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.

Parágrafo 5. Queda prohibido al personal de vigilancia, todero y jardineros suministrar información de propietarios y /o residentes mientras no sean autorizados.

Parágrafo 6. El personal de vigilancia, todero y jardineros no podrán llevar objetos, paquetes, mercados, etc. A las casas.

Parágrafo 7. El personal de vigilancia, todero y jardineros no están autorizados para enseñar las casas están para venta o arriendo.

Parágrafo 8. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería, armas, joyas, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de las casas y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre del destinatario.

Parágrafo 9. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

Parágrafo 10. El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 14 años sin la compañía de sus padres o persona autorizada por escrito.

ARTÍCULO 10. En la portería sólo debe permanecer el funcionario encargado 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.

ARTÍCULO 11. El encargado de Portería atenderá el citofono debiendo emplear un buen vocabulario y una correcta y respetuosa actitud; sin excepción, todo visitante debe ser anunciado a la casa donde se dirija.

ARTÍCULO 12. Las visitas que recibe el personal de servicio doméstico que presta sus servicios en las casas no pueden permanecer ni en el área de portería ni en las áreas comunes; atenderán

sus visitas en la casa donde trabajan, si el propietario así lo autoriza, o en caso contrario saldrán del Conjunto hacia la calle para tal efecto.

ARTÍCULO 13. El encargado de portería debe exigir documento de identificación a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general que se dirijan a cualquier casa, consignarlo en la planilla de visitantes y entregar una escarapela de visitante correspondiente previa comprobación de que el Propietario está en la residencia y autoriza su ingreso.

ARTÍCULO 14. El citofono sólo puede ser manipulado por el Portero y en casos muy especiales éste marcará para que hable el Copropietario adulto. Estos aparatos no son para llamadas personales sino para llamadas exclusivas de interés de los Copropietarios; por lo tanto las comunicaciones deben ser breves.

ARTÍCULO 15. Por ningún motivo les está permitido leer o dejar leer a terceros la correspondencia, revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los Residentes, ya que esto se considera como violación de correspondencia, así como mantener estricto cuidado con la entrega de la correspondencia, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros Residentes.

ARTÍCULO 16. Los porteros responderán por la imagen de aseo y orden que la portería debe ofrecer a los Residentes y evitar por todos los medios que artículos en mal estado sean dejados en esta zona. Los elementos necesarios en esta área deben ser mantenidos en orden. El baño para su uso 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.

ARTÍCULO 17. Cada portero debe dejar por escrito todos los mensajes, tareas o situaciones pendientes para que el portero que tome el siguiente turno las pueda conocer, realizar o transmitir y tenga pleno conocimiento de todas las situaciones que se pueden presentar. Cualquier inconveniente que se presente será de responsabilidad del portero que entregó el turno si no hubiese dejado la respectiva consigna o no la hubiese transmitido.

ARTÍCULO 18. Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos al Conjunto Guaymaral Reservado como lugares de reuniones y visitas.

ARTÍCULO 19. Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos al Conjunto Guaymaral Reservado como zonas de juego o de recreación así como de zonas de almacenaje de mercancías, materiales y basuras.

ARTÍCULO 20. Los Porteros deberán aportar todo lo que esté a su alcance para cumplir y hacer cumplir todas las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia. No es responsabilidad de los porteros en ningún caso recoger las basuras en las casas de los residentes.

### CAPÍTULO III. DE LOS PARQUEADEROS

ARTÍCULO 21. En el Conjunto Guaymaral Reservado hay zonas de parqueo exclusivas para residentes y otra para visitantes. En los dos casos estas zonas son para el único fin de parqueo vehicular. No se deberá bajo ningún motivo usar los pasos de entrada a la casa como zona de parqueo, es decir se deben parquear tantos vehículos como parqueaderos asignados por unidad de vivienda, en caso de incumpliendo de la norma al segundo llamado de atención se verá obligado a cancelar un 10% del valor actual de la administración por día.

ARTÍCULO 22. El portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos a terceros sin la autorización del propietario del mismo.

ARTÍCULO 23. Los titulares de usos exclusivos de parqueaderos, podrán arrendar o ceder estos, únicamente a personas de la copropiedad.

ARTÍCULO 24. 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 bodega o espacio para prácticas deportivas.

Parágrafo Primero: En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor, las sanciones y multas serán responsabilidad de sus padres o de las personas que hagan sus veces.

Parágrafo Segundo: En caso de que el daño fuera ocasionado por una persona mayor, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 25. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores 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.

ARTÍCULO 26. Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad, en caso de incumpliendo de la norma al segundo llamado de atención se verá obligado a cancelar un 10% del valor actual de la administración por día.

ARTÍCULO 27. Se amonestará 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. En caso de reincidencia se cobrará un 50% del valor actual de la administración.

ARTÍCULO 28. 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 presentación de las zonas comunes.

ARTÍCULO 29. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 3 toneladas. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.15 metros de altura.

ARTÍCULO 30. Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación naturales establecidas.

ARTÍCULO 31. Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación, como también los parqueaderos de visitante solo pueden ser utilizados para tal fin, en caso de ser utilizados por los residentes si tener un caso de fuerza mayor o un caso fortuito será sancionado con el 25 % de una cuota de administración vigente.

ARTÍCULO 32. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color.

ARTÍCULO 33. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, materiales inflamables y explosivos, etc.

ARTÍCULO 34. Se recomienda por seguridad, que todo vehículo permanezca cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.

ARTÍCULO 35. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ARTÍCULO 37. Se prohíbe adoquinar o modificar los parqueaderos sin que esto sea aprobado por la Asamblea general de copropietarios, estos deben permanecer como los entregó la constructora, con el fin de mantener la uniformidad del conjunto.

ARTÍCULO 38. Se prohíbe el tránsito de niños pequeños sin sus padres o personas responsables, En caso de accidente, ocasionado por bicicletas, karts, o patines los daños que se lleguen a presentar serán asumidos directamente por los padres y/o acudientes del infractor.

#### CAPÍTULO IV. SOBRE LAS VENTANAS Y FACHADAS EXTERIORES

ARTÍCULO 39. No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, terrazas, patios o jardines, ni mantener cajas y desorden en ningún sitio que quede a la vista. Estas conductas van en detrimento de la buena imagen y presentación de la copropiedad, en caso de incumpliendo de la

norma al segundo llamado de atención se verá obligado a cancelar un 30% del valor actual de la administración por día.

ARTÍCULO 40. Está prohibido arrojar basuras o cualquier objeto por las ventanas, así como arrojar basuras a los patios de las otras casas.

ARTÍCULO 41. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas de las casas así como en las puertas de acceso, únicamente será autorizado en la cartelera de la portería.

ARTÍCULO 42. Está prohibido realizar cualquier tipo de modificación a la fachada exterior de las casas, incluyendo la ventanearía.

## CAPÍTULO V. DE LAS ACTIVIDADES EN LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 43. Tal y como el Reglamento de Propiedad Horizontal lo indica, los bienes de uso común, podrán ser utilizados según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios.

### ARTICULO 44.

Uso del Club House.

Las siguientes disposiciones serán de obligatoria aplicación dentro del área denominada Club House, discriminadas así, zonas de entretenimiento o deportivas y zonas sociales, zonas de entretenimiento o deportivas que estén o pudieran establecerse en tal espacio, Teatrino, sauna, turco, gimnasio y cancha de squash. Aplica para todas las personas, copropietarios con sus familias, allegados e invitados que accedan a las zonas mencionadas. Se deberán respetar las siguientes normas de protocolo:

Por mandato de la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal) y del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Consejo de Administración tiene la potestad para establecer las normas que regulen todas las actividades de la Administración, tendientes a regular los derechos y obligaciones de los copropietarios.

El propietario o residente que solicite el Salón Social debe comprometerse a cumplir con las siguientes normas:

- 1- Estar a paz y salvo en el pago de la administración
- 2- El salón se alquilara a propietarios y residentes del conjunto exclusivamente para reuniones familiares y sociales, no está permitido su uso para la realización de actividades con ánimo de lucro.
- 3- Solicitar el salón con 15 días de anticipación a la fecha del evento, informando la fecha hora y número de invitados.
- 4- El uso del salón tendrá un costo de \$150.000 incluido el servicio de aseo, y un depósito equivalente al valor de \$100.000 y opcionalmente firmará un pagare en blanco el cual le será

- entregado junto con el inventario del salón, esto con el fin de cubrir cualquier daño que se pueda presentar. El pagaré y el depósito serán devueltos en caso de no presentarse daños al salón o el equipamiento con que ha sido entregado de acuerdo a previo inventario.
- 5- En caso de no utilizar el salón el día señalado se debe avisar con ocho (8) días de anticipación. En el evento de no dar aviso se hará efectivo a favor de la Administración el valor que por depósito se haya dejado, salvo que se demuestre fuerza mayor o caso fortuito.
  - 6- El propietario o residente entregará la lista de invitados en la recepción, y solo se permitirá el ingreso a los que aparezcan registrados en la misma a fin de facilitar su entrada. El vigilante de turno verificará con la lista suministrada, en caso de que el invitado no figure en ésta, no se permitirá su ingreso sino hasta que el responsable de la reunión lo autorice personalmente.
  - 7- Todas y cada una de las personas que asistan, deberán identificarse ante el vigilante
  - 8- Colocar la música a un volumen que no mortifique el descanso y sueño de los vecinos
  - 9- La ocupación del salón será desde las 10 a.m. hasta las hasta la 1:00 a.m., pasada esta hora El servicio eléctrico será suspendido automáticamente a partir de la 2:15 a.m.
  - 10- No está permitido fumar dentro del salón, de acuerdo a la resolución 1956 de Mayo 30 de 2008 o normas que la modifiquen
  - 11- Se prohíbe a los invitados que hagan uso del salón social, permanecer en las zonas verdes y jardines del conjunto, zonas húmedas, gimnasio, cancha de tenis y parqueaderos de visitantes.
  - 12- La decoración del salón se hará el mismo día del evento y será instalada en los soportes que están para tal fin, por ninguna razón se deben pegar directamente sobre la pared
  - 13- El propietario y/o residente velará y responder por el comportamiento de todos los invitados y debe permanecer en el salón hasta que termine la reunión a la hora acordada, y entregar el salón al vigilante de turno
  - 14- El propietario o residente será responsable de cualquier daño que se pueda presentar.
  - 15- No se alquila el salón a menores de 18 años.
  - 16- Se prohíbe arrojar colillas de cigarrillo, botellas, latas de cerveza en las zonas verdes y jardines que rodean el salón.
  - 17- Se prohíbe el Consumo de alucinógenos.
  - 18- En caso de presentarse actos indecorosos que vayan en contra de las sanas costumbres y la salubridad, aparte de perder el valor del depósito, se hará acreedor de una multa de acuerdo a lo establecido en el Manual de Convivencia, equivalente a (12) SMLDV hasta treinta (30) SMLDV según la gravedad de la falta, notificado por escrito, valor que será cobrado en el siguiente periodo de facturación.
  - 19- El administrador será el responsable de entregar copia del reglamento de uso del salón en el momento de la separación y dejar constancia de recibido por parte del residente.



## REGLAMENTO USO DE LA CANCHA DE SQUASH

### 1. Objetivo:

El presente reglamento tiene como objetivo establecer procedimientos para el uso equitativo, ordenado y razonable de la cancha de squash –Guaymaral Reservado - por parte de los Residentes que habiten en el conjunto.

### 2. Disposiciones generales:

El ingreso a la cancha será únicamente para jugar squash y el máximo de personas al mismo tiempo será de cuatro.

Es obligatorio para todos los jugadores el buen uso de las instalaciones, así como el uso de ropa adecuada, en caso de incumplimiento de esta norma se verá obligado a cancelar un 10% de la administración actual.

La Administración tendrá la facultad de designar en cualquier época las fechas y horas necesarias para la realización de eventos, torneos y otras actividades relacionadas con los servicios que se prestan en el club House previa comunicación a los residentes.

**3. Horario:** La cancha de squash está disponible para Residentes que habiten en el Conjunto de domingo a domingo de 6:00 a.m. a 10:00 p.m.

**4. Turnos:** Los turnos son de 50 minutos y los 5 minutos previos y siguientes son para el recibo y entrega de la cancha respectivamente.

El residente podrá hacer uso de 2 turnos consecutivos, siempre y cuando el segundo turno este libre y no afecte el derecho de uso de otros propietarios o residentes, realizando nuevamente el proceso de inscripción.

En caso de disponibilidad por no existir reserva previa, se puede separar en último minuto por orden de llegada siempre y cuando este la administración presente en el conjunto.

Si la cancha está reservada y ninguno de los jugadores se presenta en los primeros 15 minutos, se perderá la opción de uso sin derecho a reembolso del valor de separación, dejándola habilitada para reserva de último minuto si se presenta el caso.

La reserva que no sea posible disfrutar podrá cancelarse con dos (2) horas de anticipación y podrá reprogramarse sujeto a disponibilidad. No habrá devolución de dinero por ningún motivo.

### 5. Vestuario e indumentaria:

Todos los jugadores deberán presentarse a la cancha de squash utilizando ropa apropiada para la práctica de este deporte. Los zapatos deberán tener suela blanca para evitar daños a la superficie de madera de la cancha.

Los elementos para la práctica de este deporte deberán ser los apropiados. No se permiten equipos deportivos diferentes a los diseñados y fabricados específicamente para jugar squash.

Al interior de la cancha no es permitido ingresar bebidas, alimentos, equipos electrónicos y demás objetos diferentes a los necesarios para practicar squash.



## 6. Valor de Uso de la Cancha de squash:

Las tarifas autorizadas se publicaran en la cartelera de la administración.

### REGLAMENTO UTILIZACIÓN CANCHA DE TENIS

Objetivo: Organizar mediante normas claras, de fácil cumplimiento la utilización y distribución de horarios, que permita el disfrute de la cancha de tenis a los residentes e invitados, bajo los parámetros que ayuden a la sana convivencia.

1- Para reservar y utilizar la cancha, deberá observarse las siguientes reglas:

A- La unidad de vivienda a la que pertenece, la persona que la reserve, debe estar a paz y salvo por todo concepto con el Conjunto.

B- Utilizar la indumentaria y calzado adecuado y reglamentario para el Juego.

C- Usar raqueta y pelotas de tenis exclusivamente

Los invitados solo podrán jugar en compañía de los propietarios o residentes, en la cancha solo deben permanecer los jugadores

D- Está terminantemente prohibido el consumo de alimentos y bebidas embriagantes dentro de la cancha.

E- Se prohíbe el ingreso de animales.

F- No se permite masticar o comer chicle, ni fumar.

G- Está prohibido pelotear contra las mallas del cerramiento.

En caso de incumplimiento de estas normas se verá obligado a cancelar un 10% de la administración actual.

2- la reserva de turnos debe realizarse personalmente, por el propietario o residente mayor de edad, en la planilla de programación que reposa en la portería, entregando el bono correspondiente y firmado, para utilizarla. El horario de la cancha es de lunes a domingo de 6 A.M. A 9.P.M. El guarda de seguridad hará entrega de la misma.

3- La asignación de los turnos se efectuara por unidad residencial, independientemente del número de jugadores.

A- El tiempo asignado para realizar el calentamiento respectivo y jugar será de 55 minutos, por cada unidad residencial.

B- En caso de no existir jugadores en espera, se podrá ampliar el tiempo de uso, previo entrega del bono para el tiempo adicional.

4- La administración se reserva el derecho de poner fuera de servicio la cancha para su mantenimiento, con previo aviso a los residentes que la utilicen en esa fecha.

5- En caso de comprobarse incumplimiento a las presentes disposiciones, se aplicara a los responsables las siguientes sanciones.

A- Llamado de atención por escrito.

B- Suspensión de un mes para volver a jugar.

- 6- Los menores de edad siempre deben estar con un adulto responsable.
- 7- La administración y el conjunto no se hacen responsables por ningún accidente presentado en este lugar

ARTÍCULO 45. Las actividades que se realicen en la zona social del conjunto deberán realizarse a partir de las 9:00 a.m. y máximo hasta la 1:00 a.m.; de no cumplirse este horario la multa será inmediata del 50% de la cuota vigente de Administración. Es importante manejar el volumen de la música respetando la paz y tranquilidad del conjunto.

## CAPÍTULO VI. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 46. Cada habitante del conjunto Guaymaral Reservado es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta 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 dentro del conjunto. Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en el frente de las casas o en la portería, después del horario habitual que el todero hace la recolección de basura en el conjunto.

### ARTÍCULO 47. HORARIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA POR EL TODERO

De 10:00 a.m. A 12:00 p.m. De la siguiente manera:

El sector que va de la casa N- 1 hasta la casa N- 25, de 10:00 a.m. hasta 10:30 a.m.

El sector que va de la casa N- 26 hasta la casa N- 50 de 10:31 a.m. hasta 11:00 a.m.

El sector que va de la casa N- 51 hasta la casa N- 75 de 11:01 a.m. hasta 11:30 a.m.

El sector que va de la casa N- 76 hasta la casa N- 99 de 11:31 a.m. hasta 12:00 a.m.

Se aclara que después que el recorridor haya realizado el recorrido en el horario estipulado de cada sector, no recogerá la basura sin excepción de ninguna índole, por lo que los residentes que no logren sacar la basura en el horario asignado y se dispongan a botar la basura en el shut deben tener en cuenta las siguientes observaciones.

Las basuras se depositarán en el cuarto de basuras, en forma ordenada, teniendo en cuenta que debemos reciclar, ayudar el medio ambiente y también evitar los malos olores que perturben la tranquilidad de las familias que colindan con este lugar, por lo anterior se debe hacer de la siguiente manera:

**RECIPIENTES DE COLOR GRIS.** Estos recipientes únicamente servirán para depositar el papel usado y cartón, limpio y seco, puede ser escrito, impreso y roto. Sin mezclas con otros materiales o grasa, agua, sustancias alimenticias u otros cuerpos extraños diferentes que lo contaminan.

**RECIPIENTES DE COLOR BLANCO.** Estos recipientes únicamente servirán para depositar botellas y frascos de vidrio verde, ámbar y transparente, los cuales se debe procurar que se

encuentren totalmente vacíos. No podrán disponerse en este recipiente, bombillos, vidrio plano, botellas azules, ni recipientes con tóxicos o veneno. Todos estos residuos van a la caneca de residuos orgánicos.

**RECIPIENTES DE COLOR CAFÉ OSCURO.** Estos recipientes únicamente servirán para depositar latas de gaseosas y otras bebidas (aluminio), hojalata (de enlatados), las cuales se debe procurar que estén vacías.

**RECIPIENTES DE COLOR VERDE.** En esta caneca van todos los residuos (diferentes al papel, metal y vidrio) y que nos son posibles de ser recuperados para reciclar como: servilletas, papel higiénico, restos de comida, colillas, chicles, cáscaras de frutas, etc.  
Por último se aclara que las canecas del conjunto son todas de color azul pero se marcaran con una cinta de cada color anteriormente mencionados.

**ARTÍCULO 48.** El uso de las zonas comunes es responsabilidad del residente, el cual debe responder de cualquier daño ocasionado en la actividad que se realice.

**ARTÍCULO 49.** El mantenimiento de las zonas comunes, está bajo la responsabilidad de la Administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

## CAPÍTULO VII. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

**ARTÍCULO 50.** Queda prohibida la entrada de vehículos de servicio público como rutas escolares, transporte de mascotas, servicio de lavandería o taxis a la copropiedad, excepto en caso de personas discapacitadas o en post operatorio inmediato o por razones climáticas, en caso de incumplimiento de esta norma será amonestado con un 20% de la administración actual.  
Los domiciliarios no ingresaran en motos, ciclas u otro medio de transporte al conjunto, deben portar chaleco que los identifiquen en el momento de ingresar.

**ARTÍCULO 51.** En vacaciones o ausencias prolongadas, se recomienda que los copropietarios o residentes reporten a la administración dicho evento teniendo en cuenta los días que se van ausentar.

**ARTÍCULO 52.** No se permite la modalidad de arrendamiento por días de las casas, por seguridad de quienes las alquilan. Teniendo en cuenta que esto se puede utilizar con modalidades de hurto.

## CAPÍTULO VIII. SOBRE LA TRANQUILIDAD EN EL CONJUNTO

**ARTÍCULO 61.** 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 copropietarios, vecinos y amigos.

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 previsto en este Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando cualquier casa reporte el incidente, abuso o inseguridad.

ARTÍCULO 53. En caso de reuniones en las casas, después de las 10:00 p.m., cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior de la casa, para no perturbar a los vecinos. Si la reunión se realiza en el patio de la casa no se debe violentar los decibeles de sonido y el horario permitido es hasta la 1:00 a.m., en caso de incumplimiento de la norma será amonestado con un 50% de la administración actual.

ARTÍCULO 54. Se deben evitar los escándalos, gritos, televisores o radios a alto volumen, en especial en la madrugada o altas horas de la noche.

ARTÍCULO 55. Los trabajos dentro de las casas los domingos o festivos, quedan prohibidos. Sólo se podrán hacer días hábiles en horarios de las 8:00 a las 17:00 horas y los sábados de las 8:00 a 13:00 horas.

## CAPÍTULO IX. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ARTÍCULO 56. Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ARTÍCULO 57. Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de tres (3) días hábiles y presentar a la portería, antes de efectuarlo, el correspondiente certificado de paz y salvo expedido por la Administración.

ARTÍCULO 58. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de las 8:00 a.m. a las 18:00 horas de lunes a sábado. Los domingos y festivos quedan prohibidos los trasteos y mudanzas.

ARTÍCULO 59. Para realizar el trasteo, la persona que lo efectúe sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados. Por lo anterior al solicitar el Paz y Salvo ante la administración se debe dejar un depósito de \$100.000 pesos para reparar daños si se presentan, reintegrables.

## CAPÍTULO X. SOBRE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTÍCULO 60. La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Municipal de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de



perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la administración con un 30% de la administración actual.

PARÁGRAFO 1: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar o movilizar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecida por las autoridades municipales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ARTÍCULO 61. 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.

ARTÍCULO 62. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal dentro del conjunto, de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 en su Artículo 108 b) y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes.

ARTÍCULO 63. 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. Se debe utilizar el área de mascotas destinada para este fin; nunca deberán hacer sus necesidades en las áreas de juegos infantiles, en los antejardines, ni en la cancha múltiple.

ARTÍCULO 64. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. Los excrementos que las mascotas hagan en los patios interiores deberán recogerse de inmediato para no molestar con malos olores a los vecinos que colindan. Por lo anterior la persona que se evidencie por medio de los videos de las cámaras de seguridad o fotos, de que no cumpla con estas normas con sus mascotas serán sancionadas. Con medio salario Mínimo Legal Vigente.

ARTÍCULO 65. 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 debe ser presentado a la Administración.

ARTÍCULO 66. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia. Para este fin se puede usar la zona de mascotas. Ubica a un costado de la cancha múltiple con un cerramiento adecuado.

ARTÍCULO 67. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes, para otro fin diferente al tránsito. Es decir, no pueden ingresar al salón social, no las pueden subir a los juegos del parque infantil este sitio es de uso exclusivo de niños, no pueden ingresar a la cancha de tenis etc.

## CAPÍTULO XI. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

ARTÍCULO 68. El interesado en practicar algún tipo de reparación en su casa deberá informar previamente a la Administración, con una antelación de tres (3) días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ARTÍCULO 69. El horario para adelantar reparaciones locativas será de las 8:00 a las 17:00 horas y los sábados de las 8:00 a 13:00 horas. Los domingos o festivos, quedan prohibidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para realizar obras locativas se requiere que el interesado dirija una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros. La seguridad y comportamiento de los trabajadores serán de exclusiva responsabilidad del interesado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los desperdicios y sobrantes de obra deberán recogerse en bolsas y llevarse al depósito de basuras. El propietario del bien deberá hacerse cargo del adecuado depósito de los escombros de acuerdo a la normatividad de la ciudad.

PARÁGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a zonas comunes, al igual que de su limpieza.

## CAPÍTULO XII. ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

### ARTÍCULO 70

Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las Extraordinarias es un derecho y un deber de cada propietario.

### ARTÍCULO 71

Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración del Edificio, el cual será válido para la reunión que lo motivó.

### ARTÍCULO 72

La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por el administrador, con el valor de una cuota de administración vigente.

## CAPÍTULO XIII. SOBRE LAS SANCIONES

Se entiende que el régimen sancionatorio que aquí se establece tiene como única finalidad educar ante todo y velar por la corrección de los actos, omisiones o hechos cometidos por una persona que perjudican la tranquilidad y derechos de la totalidad o mayoría de Propietarios o 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 nos asisten por vivir en el conjunto. En la medida en que todos cumplamos y hagamos cumplir estas normas estamos procurando el bienestar y tranquilidad necesarios para lograr el sistema de vida en común que nos merecemos. “Porque el derecho de cada uno termina donde comienza el derecho de los demás”.

### ARTÍCULO 73.

Por la infracción a cualquiera de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual y las aplicables a la copropiedad consagradas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, se aplicarán las siguientes sanciones, las cuales fueron aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios y una vez se cumpla con el procedimiento establecido a continuación y acorde con la intensidad o gravedad de la falta, así:

- Multas.
- Medidas correctivas.
- Intereses de mora.
- Sanciones disciplinarias.

### ARTÍCULO 74.

La infracción a cualquiera de las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de convivencia, que no contemplen sanciones expresas u otros porcentajes, acarrearán una sanción del 25% de la cuota de administración que será cargada a la factura del propietario.

**Parágrafo primero:** Las faltas establecidas en el Código de Policía y Convivencia (Ley 1801 del 29 de julio de 2016), aplicables al Conjunto Guaymaral Reservado, así como las sanciones consagradas para las mismas en esa misma norma, tendrán una sanción máxima de dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor tal como lo establece el Art. 59, numeral 2º. De la Ley 675 de 2001.

**Parágrafo segundo:** Para la aplicación de cualquier tipo de sanción, exceptuando las consagradas en el artículo 72, se deberá cumplir con el debido proceso y el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

Parágrafo: Procedimiento para aplicación de Sanciones. Todas las sanciones, exceptuando las del artículo 72, deberán seguir el siguiente procedimiento de debido proceso en caso de infracción de alguna norma del presente Manual de Convivencia.

## RECEPCIÓN DE QUEJAS O RECLAMOS A TRAVÉS DE LA ADMINISTRACIÓN

PASO No. 1. Comprobación del hecho por parte de la Administración mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado. De ser necesario, el Comité de convivencia enviará una carta solicitando corregir la conducta o actitud, evitando la reincidencia en la infracción.

PASO No. 2. Notificación del hecho, en forma escrita al presunto infractor. La notificación será realizada por el Comité de Convivencia. El pliego de cargos o requerimiento escrito, deberá contener la descripción del 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, de igual manera indicará el plazo para la respuesta.

PASO No. 3. El presunto infractor tendrá tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación para la presentación de sus descargos de manera escrita.

PASO No. 4. Con toda la información recopilada, el Comité de Convivencia analizará y evaluará la respuesta dada a los cargos formulados 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, equidad y justicia y gradualidad de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PASO No. 5. Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por el Comité de Convivencia mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho de interponer el recurso de reposición durante los tres (3) días hábiles siguientes a partir de la fecha de notificación, ante el mismo Comité quien tiene tres (3) días para resolver la sanción a aplicar.

PASO No. 6. Agotado el recurso anterior el sancionado podrá acudir durante los ocho (8) días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es el consejo de administración, en donde se definirá en forma definitiva por decisión de mayoría simple.

PASO No. 7. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. 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. Todos los escritos serán recibidos por la Administración quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

NOTA No. 1. Cuando la sanción consista en multa económica y ésta no sea cancelada por el infractor, se le facturará su valor en el próximo periodo de la cuota mensual de administración, junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones mensuales aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.

NOTA No. 2. La imposición de toda sanción por parte del Comité de Convivencia deberá estar suficientemente motivada y la Administración será la responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

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 en últimas por el Consejo de Administración.

NOTA No. 4. Si el infractor reincide, la Administración impondrá una querrela policial al propietario o residente infractor.

#### ARTÍCULO 75.

La información y el conocimiento de la contravención a las normas consagradas en el reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y las pertinentes del Código de Policía y Convivencia aplicables al Conjunto Guaymaral Reservado, podrán obtenerse por cualquier medio de prueba establecido en la ley y ceñido estrictamente al siguiente procedimiento:

1.- Una vez recibida la queja por parte del residente afectado, la administración procederá a evaluar los hechos y pruebas y si establece que la conducta está enmarcada en alguna falta a los deberes, incumplimiento de alguna obligación, incurso en alguna prohibición de las establecidas en los instrumentos antes descritos, enviará por escrito el caso al Comité de convivencia para que ejerza la labor de acercamiento y compromiso de no repetición. **Parágrafo:** Si el infractor no acude a la citación del comité de convivencia o no presenta excusa escrita justificando su inasistencia, el comité procederá a enviar el caso al consejo de administración para que inicie el proceso disciplinario correspondiente.

2.- En caso de reincidencia, la administración citará al propietario, tenedor o tercero por los que estos deban responder en los términos de la ley, para que se presente a rendir descargos ante el consejo de administración. En la comunicación deberán constar los hechos que dan lugar a las sanciones, la sanción consagrada para la falta o infracción cometida y la relación de pruebas que reposan en su poder. **Parágrafo uno:** Previo el ejercicio del derecho de defensa por parte del infractor, en donde éste puede aportar las pruebas que considere pertinentes, así como solicitar o controvertir las allegadas a la investigación, el consejo de administración tomará la decisión de imponer o no las sanciones establecidas. **Parágrafo dos:** Si el infractor no se presenta a rendir los descargos correspondientes o no justifica su inasistencia por escrito, se entenderá que renuncia a su derecho de defensa y se procederá a imponer la sanción establecida acorde con la valoración del material probatorio recaudado.

3.- Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada por Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado.

4.- Notificado el residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

5.- Si aún persiste la inconformidad con la sanción impuesta, puede impugnar el acta ante las autoridades competentes acorde con lo establecido en el artículo 62 de la Ley 675 de 2001.

6.- Cuando la sanción consista en multa y ésta no sea cancelada por el infractor, se procederá a facturar su valor en el próximo período de la cuota mensual de administración, junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Pasadas tres (3) facturaciones mensuales y no se cancelado la multa, la Administración procederá a envía a cobro jurídico dicha obligación.

7.- Jurisdicción Ordinaria o Policiva: Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, quedan en libertad de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva.

## CAPÍTULO XIV SOBRE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 76. 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 tres (3) personas. 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 de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

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, estos y los órganos de administración u órganos de administración entre sí
- c) Desarrollar el trámite de concertación, Solución de Conflictos o Arreglo amistoso
- d) Proponer fórmulas de arreglo directo.
- e) Registrar el hecho o falta cometida por el residente, en las actas respectivas y orientar e invitar a firmar a quienes sean los involucrados, el respectivo contrato con el cual termine la discusión, litigio o contradicción.
- f) Establecer programas y actividades de integración de la comunidad
- g) Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General, el Consejo de Administración y la Administración y las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía.

Parágrafo: Cuando el Comité de Convivencia estime que el asunto a tratar no corresponde a su competencia, ordenará el archivo de la queja, enviará comunicación al quejoso y a la autoridad u órgano competente cuando el caso lo amerite.

### ARTÍCULO 77. 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 tendientes a normalizar los pagos de cuotas de administración u otras obligaciones pecuniarias, ya que esta competencia recae exclusivamente en cabeza de la Administración como Representante Legal del conjunto, según se dispone en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

## XV. DISPOSICIONES FINALES

### ARTÍCULO 78.

#### Reformas

El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto

### ARTÍCULO 79.

El incumplimiento de los propietarios, arrendatarios y usuarios a cualquier título con respecto a las obligaciones no pecuniarias dará lugar previo requerimiento escrito a la imposición de las siguientes sanciones: **1.- Multas:** la imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento equivalentes cada una hasta *“dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor”*. (Art. 59, numeral 2º. Ley 675 de 2001). **2) Medidas correctivas:** Los actos que constituyan además de violación del reglamento, contravenciones de policía, serán puestos en conocimiento de las autoridades de policía competentes para que las mismas impongan las medidas correctivas consagradas para cada evento en el Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas aplicables. **3) Intereses de mora:** en caso que el propietario no pague las cuotas ordinarias o extraordinarias, así como las multas dentro del término establecido por el consejo de administración, causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la asamblea general, con el quórum señalado el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. **4) Sanciones disciplinarias.** El Consejo de administración además de lo anterior, podrá imponer las siguientes sanciones disciplinarias a quienes incumplan el reglamento de propiedad horizontal, el Manual de convivencia, las faltas aplicables a la copropiedad contempladas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, así como las disposiciones de la asamblea: a) Requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajuste al reglamento y a las normas cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo a la edificación; en la comunicación se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo; b) Publicar en lugares de circulación de los residentes, más no del público en general los listados de los infractores con la indicación expresa del hecho, o acto que originan la sanción de acuerdo con las normas reglamentarias. c) Restringir el uso de uno o más bienes comunes no esenciales. d) Las sanciones de carácter disciplinario no se levantarán hasta tanto la persona sancionada haya cumplido con la obligación correspondiente y con las demás sanciones disciplinarias y multas. Para su imposición se respetará el procedimiento establecido en el manual de convivencia respetando el debido proceso y en especial el derecho de defensa. e) La administración no podrá recaer en ningún copropietario del conjunto Guaymaral Reservado, excepto caso fortuito o fuerza mayor, debidamente calificada por el consejo de administración y exclusivamente mientras se conjura la situación que dio lugar a esta decisión. **Parágrafo uno:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales, ni aquellos destinados al uso exclusivo. **Parágrafo dos:** El propietario sancionado podrá interponer el recurso de reposición ante el mismo consejo de administración o en su defecto podrá impugnar ante la justicia ordinaria la sanción impuesta dentro



del mes siguiente a la fecha de comunicación de la sanción respectiva o de la resolución del recurso de reposición, acorde con el procedimiento establecido en el manual de convivencia. **Parágrafo tres:** El administrador será el responsable de notificar y aplicar las sanciones impuestas por consejo de administración.

#### ARTÍCULO 80.

Aprobación y vigencia. El presente reglamento fue aprobado en la ciudad de Chía Cundinamarca en sesión No. 04 de la Asamblea General Extraordinaria de copropietarios del conjunto Guaymaral Reservado, celebrada el día 18 de abril de 2018, y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha.