

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

PREAMBULO

“Para vivir en comunidad, es necesario entender que no todos somos iguales, tenemos diferentes formas de pensar y de concebir la vida. Por eso se requiere acatar las mínimas normas de convivencia basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. “Nuestra Agrupación será tan agradable como la hagamos cada uno de nosotros.”

CONTENIDO

CAPITULO I. OBJETO DEL REGLAMENTO-DESTINATARIO-OBLIGATORIEDAD.

CAPITULO II. CONSERVACIÓN Y ASEO DE LAS ZONAS COMUNES.

CAPITULO III. UTILIZACIÓN DE AREAS Y SERVICIOS COMUNALES.

CAPITULO IV. UTILIZACIÓN DEL SHUT DE BASURAS.

CAPITULO V. PROHIBICIONES A PROPIETARIOS O TENEDORES DE ÁREAS PRIVADAS.

CAPITULO VI. SEGURIDAD.

CAPITULO VII. ASCENSORES.

CAPITULO VIII. CARRITOS DEL MERCADO.

CAPITULO IX. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.

CAPITULO X. NORMAS DE CONVIVENCIA.

CAPITULO XI. MEDIDAS DE EMERGENCIA.

CAPITULO XII. REGIMEN DISCIPLINARIO Y SANCIONES.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

CAPITULO I

**OBJETO DEL REGLAMENTO - DESTINATARIO – OBLIGATORIEDAD - EJECUTORES –
NORMAS MINIMAS DE CONVIVENCIA.**

1. OBJETIVOS:

La principal finalidad del presente reglamento es la de dictar normas y disposiciones que sean de aplicación a los residentes, lo que permitirá a todos el goce tranquilo, la conservación y mantenimiento de todos los derechos adquiridos como propietarios de la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4, que permita realizar una vida de comunidad satisfactoria y armoniosa.

El presente reglamento será parte integral del Reglamento Interno, conforme a las escrituras de compra de cada propietario y como tal se ajustará en cuanto determine la constitución, las leyes y el ordenamiento del Estado Colombiano en sus acciones y omisiones.

Sus normas por lo general regulan aspectos especiales, se aplicarán de preferencia sobre disposiciones generales, siempre y cuando no contravengan la Constitución y la Ley.

2. DESTINATARIOS:

Este reglamento se aplicará y tendrá como destinatarios a todas las personas propietarias, residentes y sus dependientes (empleados, personas a su cargo, personas a su servicio, vehículos etc.) de la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4, que, a cualquier título, sean propietarios, arrendatarios o usufructuarios y habiten permanente o transitoriamente dentro del ámbito físico-espacial de la copropiedad.

3. OBLIGATORIEDAD:

La observancia de la disposición, preceptos, obligaciones, deberes, y recomendaciones contenidas en este reglamento y el Manual de Convivencia y transmitidos o no a través de cartas, circulares, comunicaciones verbales o escritos de la Administración son de obligatorio cumplimiento.

Su violación o no atención a los requerimientos hechos por la Administración, bien sea por acción u omisión, será penalizada conforme y mediante el procedimiento contemplado en el presente reglamento, previa observancia de los derechos de defensa y debido proceso.

4. EJECUTORES:

Para el cabal cumplimiento, vigilancia, observación y requerimiento de los derechos y obligaciones de los residentes de La Agrupación de Vivienda Bosques de Modelia II Etapa Lote 4, existe una Administración que será la entidad ejecutora de los mandatos y parámetros determinados por la Asamblea General de copropietarios y el Consejo de Administración y plasmado en el presente reglamento. La administración que en ningún caso y por ningún motivo podrá contrariar lo determinado por los organismos directivos de la Agrupación y por consiguiente no podrá en ningún caso modificar, quitar o agregar el contenido del presente reglamento.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

5. NORMAS MINIMAS DE CONVIVENCIA.

- a. Asistir solidariamente a quienes lo requieran por su edad, estado físico o por circunstancias de vulnerabilidad.
- b. Realizar las acciones necesarias para prevenir accidentes que puedan causar daños a alguien.
- c. Comunicar a la administración y a las autoridades de Policía acerca de actos que atenten contra las redes de servicios públicos y demás bienes comunes.
- d. Colaborar con las autoridades, la administración y la comunidad en las acciones tendientes a preservar la seguridad de la copropiedad.
- e. Respetar en las reuniones, fiestas y actos religiosos los niveles admisibles de ruido en los horarios permitidos y evitar cualquier actividad que perturbe la tranquilidad del lugar. **(se considera falta media)**.
- f. Acatar las normas ambientales en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de olores molestos y disposición ordenada respecto de los residuos sólidos y demás desechos. **(se considera falta media)**
- g. Respetar los derechos de los demás residentes de la agrupación.
- h. Interesarse por los problemas que afectan a la comunidad y participar en la posible solución de estos.
- i. Mantener el sitio de vivienda en buenas condiciones de seguridad y salubridad.
- j. Mantener limpias las áreas comunes, entre otras las zonas verdes, zonas de circulación y parqueaderos. **(se considera Falta Media)**
- k. Respetar el derecho a la intimidad personal y familiar.
- l. Reparar las averías o daños en su vivienda, que puedan poner en peligro o perjudiquen la convivencia.
- m. Propender por el reciclaje de los desechos, utilizando las bolsas de colores en la forma establecida por las autoridades distritales.
- n. Procurar conocer a nuestros vecinos y estar dispuestos a prestarles colaboración, respetando su intimidad.
- o. Ser amables y tolerantes con las personas y familias de nuestra agrupación respetando la diversidad de razas, culturas, creencias religiosas y orientaciones sexuales.
- p. Aprender a no agredir al otro.
- q. Si fuere necesario defender nuestro punto de vista, priorizando no ofender, ni herir a otros.
- r. Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser opositores, pero NO un enemigo.
- s. Aprender a comunicarnos.
- t. Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar al otro.
- u. Aprender a decidir en grupo a través de la concertación.
- v. Cuidar, proteger y respetar nuestra vida y la de nuestros semejantes.
- w. Rechazar los actos violentos.
- x. No hacer justicia por su propia mano.

La no observación por parte de los residentes de las normas mínimas de convivencia, hará que esta sea responsable por las acciones u omisiones que se deriven de su conducta.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

Así mismo, el reglamento de propiedad horizontal en su artículo cuadragésimo tercero estipula lo concerniente a la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la copropiedad, entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, acogiéndose a lo establecido en los Artículos Nos. 58 a 62 de la ley 675 de agosto 3 de 2001. Sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al comité de convivencia cuando se presenten controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad.

CAPITULO II.

CONSERVACIÓN Y ASEO DE LAS ZONAS COMUNES

El personal encargado del aseo y mantenimiento de la agrupación y de las zonas comunes tendrá a cargo las siguientes funciones:

1. Lavar la entrada y las escaleras de acceso a los interiores y mantener los vidrios de las ventanas y puertas completamente limpios, así como toda la agrupación en general.
2. Lavar pasillos, halles, recepción y las escaleras de la agrupación; evitándose la pérdida u oscurecimiento de la boquilla en baldosas de los pisos.
3. Velar por la perfecta limpieza de la sede de la administración y la portería.
4. Mantener libres de polvo y limpiar los frentes de las puertas de acceso a los apartamentos, a los, controladores de agua, pasamanos de las escaleras, parqueaderos y jardines, regar las jardineras ubicadas en la copropiedad y las que se hallen al interior de las áreas comunes.
5. Velar por la buena presentación del área del ascensor, incluyendo las puertas, paredes, piso y techo de éste.
6. Las demás actividades que le sean asignadas por la administración de acuerdo con la naturaleza del cargo.

CAPITULO III.

UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS Y SERVICIOS COMUNALES

Las áreas comunales de la agrupación son lugares para el tránsito y uso de la comunidad. Todos, propietarios, residentes, y visitantes están llamados a hacer uso de ellas, atendiendo a su cuidado y conservación. Con el fin de contribuir para que estos principios se cumplan, se establece la siguiente reglamentación:

1. PARQUEADEROS

1.1 Los parqueaderos son propiedad privada; por lo tanto, nadie diferente a sus dueños deberá estacionar vehículos sin autorización de estos.

1.2 Las personas que sean autorizadas por los propietarios para utilizar sus parqueaderos, deberán ser notificados por escrito y se obligan a observar estrictamente el reglamento interno.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

1.3 Los propietarios de parqueaderos estacionarán sus vehículos en reversa, únicamente en los lugares que tienen asignados, respetando en todo momento las demarcaciones. **(se considera falta media)**

1.4 Por ninguna razón se permitirá utilizar el pito del vehículo en la zona de parqueo, ni frente a los edificios.

1.5 El tamaño de los vehículos a parquear, será proporcional al sitio asignado para garaje, bien sea sencillo o doble, respetando una mínima zona de circulación para vehículos vecinos. **(se considera falta media)**

1.6 Se recomienda corregir el ruido en los exhostos de los vehículos y la sensibilidad de las alarmas, cuando este sea tal que se accionen e incomoden a los propietarios; así mismo revisar y corregir las posibles fugas de gasolina, aceite etc., que puedan deteriorar la zona del parqueadero. **(se considera falta media)**

1.7 Se prohíbe la construcción de cualquier muro o pared para delimitar los parqueaderos. **(se considera falta grave)**

1.8 En caso de daño a vehículos o a zonas comunes por los visitantes de la agrupación, estos deberán responder por los mismos y si no lo hicieren responderá el dueño del apartamento visitado, de igual manera responderá si el residente es quien ocasionó el daño.

1.9 Se prohíbe expresamente invadir total o parcialmente o estacionar en los corredores de circulación del parqueadero por periodos de tiempo mayores a 5 minutos. **(se considera falta media)**

1.10 El lugar de parqueo debe ser utilizado únicamente para el estacionamiento de un vehículo o una moto (nunca para los dos) y no para depósito; por lo tanto, el garaje no será usado para dejar artículos en mal estado como llantas, calentadores, muebles, colchones o materiales de construcción, que afecten la buena imagen de las zonas comunes. Tampoco se permite el uso del lugar de parqueo para estacionar carro y moto al mismo tiempo, ya que esto causa molestias a los vecinos de parqueadero y algunas veces accidentes. **(se considera Falta Grave)**

1.11 Solo se permite el uso del parqueadero al propietario o al tenedor de la unidad privada a al que corresponda, o a las personas debidamente autorizadas por ellos mediante escrito previamente radicado en la administración.

1.12 Se prohíbe estacionar en los parqueaderos de la agrupación: Buses, Busetas, camiones y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada, o con dimensiones que impidan la debida utilización del estacionamiento y zonas de circulación de los parqueaderos. **(se considera falta grave)**

1.13 La velocidad en el parqueadero no podrá ser mayor a (10 km/h), se transitará conservando siempre la derecha, con las luces encendidas y dando prelación a los peatones y al vehículo que está saliendo. **(se considera falta grave)**

1.14 Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y parqueados en reverso. Se prohíbe el almacenamiento de combustible o explosivos de cualquier clase. En caso de accidente causado por esta contravención, el infractor será responsable de los daños ocasionados. **(se considera falta grave)**

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

1.15 Cualquier daño causado por uno de los usuarios a los vehículos que se guarden en el parqueadero debe ser reportado de forma inmediata tanto al del vehículo involucrado como a la administración, quien sin perjuicio de las obligaciones contempladas por la ley o en el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación, según las circunstancias deberá dar aviso a las autoridades de tránsito para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.

1.16 El usuario del parqueadero será responsable de su limpieza cuando se presenten manchas de aceite producidas por su vehículo, así mismo será responsable el propietario de cualquier vehículo, que por escape de combustible y/o desperfectos mecánicos ocasione perjuicio o daños a terceros.

1.17 No es permitido dejar abandonados a su suerte vehículos en desuso o estrellados. En caso de que el vehículo deba quedar parqueado en desuso por circunstancias de fuerza mayor, su propietario deberá propender por mantenerlo limpio y cubierto con un forro para carros, mientras es trasladado a un lugar apropiado. **(se considera falta grave)**

1.18 A los propietarios y residentes permanentes de la copropiedad no les está permitido el uso permanente de la bahía de parqueadero de visitantes, para dejar vehículos de su propiedad, ésta es exclusivamente para visitantes. El personal de vigilancia es el encargado de hacer cumplir esta norma, el incumplimiento genera las sanciones previstas en este reglamento. **(se considera falta grave)**

1.19 Para el uso de la bahía de visitantes, la persona debe anunciarse primero en la portería, con el fin de que el residente a quien viene a visitar autorice su ingreso. El vigilante de turno llenará el libro de registro con los datos de la persona y del vehículo, luego el visitante debe firmar el libro en donde exonera de responsabilidad a la agrupación, teniendo en cuenta que la bahía está ubicada fuera de la copropiedad.

1.20 Las ambulancias o vehículos que presten asistencia médica inmediata son los únicos autorizados a ingresar momentáneamente mientras prestan el servicio y podrán parquear en el lugar más cercano al interior hacia el que se dirigen.

CAPITULO IV

UTILIZACIÓN DEL SHUT DE BASURAS

1. Las basuras y desperdicios se deben empacar en bolsas plásticas de colores según lo reglamenten las autoridades distritales, debidamente selladas, de tamaño que impidan el derrame de desperdicios y sean depositadas hasta el shut de basuras. Cualquier caída de desperdicios o derrame de líquidos o sustancias deberá ser reparada de manera inmediata por parte del responsable. De no hacerlo en esta forma, se considerará una falta grave a las normas de convivencia.
2. Si el paquete a dejar en el correspondiente shut de basuras no cabe por la ventanilla, deberá ser trasladado hasta el cuarto de basuras y depositado allí.
3. Los objetos de vidrios deben ser llevados hasta el cuarto de basuras y depositados en lugar visible para su recogida por parte del personal asignado para ello.
4. Por ningún motivo se arrojarán basuras al piso, en zonas comunales, en el parqueadero las jardineras o en los jardines aledaños a los interiores; los residentes velarán por el cuidado y limpieza de las zonas comunales, muebles y objetos ornamentales que se hallan decorando las mismas.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

5. Los residentes se comprometerán a reciclar las basuras de tal modo que utilizarán bolsas diferentes para el desecho orgánico y para reciclar el papel, el cartón y el vidrio.
6. No está permitido dejar las bolsas de basura en los puntos fijos escaleras o ascensores, o en las canastillas que se encuentran ubicadas a la salida de los interiores, deberán llevarse hasta el cuarto de basuras y depositarlas dentro de las ventanillas.

CAPITULO V

PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES (FALTAS GRAVES)

Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la ley e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación de Vivienda Bosques de Modelia II etapa lote 4, está prohibido a los propietarios y residentes de la agrupación:

1. Realizar cualquier acto que altere la paz, seguridad, tranquilidad y salubridad de la copropiedad y que vaya contra los principios del respeto y de la buena educación y comportamiento en sociedad.
2. Usurar zonas de propiedad común para uso particular.
3. Efectuar a la unidad privada o bienes comunes modificaciones o reformas no autorizadas o contempladas por: El Reglamento de Propiedad Horizontal, Asamblea de copropietarios o por licencia de construcción expedidas por las autoridades distritales.
4. Pintar o decorar modificando las puertas exteriores, ventanas, y demás elementos que constituyen las fachadas del edificio. Así como, instalar tanques o cables aéreos de conducción eléctrica, telefonía o de servicios privados de televisión o internet sin la autorización previa de la administración o del consejo de administración.
5. Fijar o exhibir anuncios, avisos o propaganda comercial o de política en las fachadas o ventanas de las áreas comunes de la agrupación.
6. Subir a los techos de los edificios con el fin de instalar antenas y otros elementos sin autorización de la administración.
7. Tender vestuario alguno, tapetes, alfombras o cualquier tipo de objetos en las ventanas de fachadas, balcones y/o zonas de tránsito de la copropiedad. De igual manera arrojar telas, material de construcción o elementos que puedan obstruir las cañerías, shut de basuras o canales. En el evento de que se ocasione algún daño por contravención de esta norma, el infractor responderá por todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
8. No introducir y mantener en las unidades privadas, muebles, aparatos o maquinarias que vibren, hagan ruidos excesivos o presenten cargas considerables a criterio de la administración.
9. No arrojar objetos, piedras, cigarrillos encendidos, basuras, o desechos sólidos o líquidos o combustibles por las ventanas de los interiores a las áreas comunes tales como: patios comunales interiores, vacío de aislamiento posterior, vacío sobre zona de antejardín, fachadas pasillos, jardines, parqueaderos, escaleras y ascensores de la copropiedad, o proporcionar que los mismos se mezclen con otros residuos sin asumir por su cuenta la recolección de los mismos.
10. No arrojar elementos en las cañerías de su unidad privada que puedan ocasionar taponamientos u obstrucción y daños en los ductos comunes de evacuación de aguas servidas o comúnmente llamadas aguas negras.
11. No Utilizar los servicios públicos comunales tales como agua ó luz de manera particular.

MANUAL DE CONVIVENCIA

AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4

TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

12. Lavar vehículos, tapetes etc., en el área de los parqueaderos o zonas comunales. Y no se podrán hacer reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo al taller.
13. Se recomienda a los propietarios dejar los vehículos debidamente cerrados y que no tengan las luces y radios encendidos. Se prohíbe el uso de alto volumen en los radios dentro de la agrupación.
14. Todo usuario de vehículo debe revisar que su vehículo no derrame gasolina o aceite, de presentarse esta emergencia deberá repararlo inmediatamente. El infractor será responsable de los prejuicios o limpieza a que hubiere lugar.
15. Se prohíbe la salida de sus vehículos cuando sean conducidos por personas diferentes del propietario o por menores de edad, sin la autorización previa de sus propietarios.
16. En ninguna circunstancia se debe permitir el manejo de sus vehículos por parte de los vigilantes.
17. No Dejar a los niños y jóvenes para que jueguen o circulen con bicicletas en las áreas comunales del interior, tales como halles, escaleras, ascensores, y jardineras.
18. Realizar fiestas en los apartamentos, con altos volúmenes de sonido hasta altas horas de la noche (Máximo hasta las 11:00 de la noche), que afecten la tranquilidad de sus vecinos.
19. No Consumir licor, sustancias psicoactivas o prohibidas en las zonas comunes. El consumo de estas sustancias en los apartamentos, no puede afectar la tranquilidad de sus vecinos.
20. No está permitido fumar en los pasillos, ascensores y demás zonas comunes previamente determinadas por la Administración.
21. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes de la agrupación con ruidos o bullicios, alto volumen de aparatos de sonido o televisión, u otros aparatos, especialmente en las primeras horas del día. Queda prohibida la ejecución de obras en los apartamentos que ocasionen ruido fuera del horario de 9:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y sábados de 9:00 a 2:00 pm, **no días festivos**.
22. Los propietarios o residentes del último piso no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con ningún elemento o nuevas construcciones. En el caso del primer piso, queda expresamente prohibido el realizar excavaciones o sótanos que afecten la solidez de la construcción.
23. Obstruir en alguna forma las instalaciones de servicio, escaleras, puertas, halls, parqueaderos y demás sitios que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o tránsito de ellos.
24. No Usar las zonas de estacionamiento como lugar de juegos infantiles o para actividades similares.
25. Variar en alguna forma la fachada del interior y muros del edificio que limiten con zonas comunes quedando prohibido entre otras obras el cambiar el tipo de ventanas vidrios o aumentar o disminuir el de ellos.
26. Instalar cualquier tipo de antena de televisión, radio, radioaficionado o similar que interfiera las comunicaciones y señales de las unidades privadas.
27. Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que apruebe la asamblea General o el Consejo de Administración.
28. Sacudir alfombras o ropas por las ventanas o escaleras de la Agrupación.
29. Tener animales domésticos o mascotas de razas consideradas potencialmente peligrosas en los términos de los artículos 117 y s.s. del Código Nacional de Policía y Convivencia.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

30. En las zonas comunes los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.
31. Los propietarios deberán solicitar a la administración, la autorización para la ejecución de trabajos de remodelación dentro de las unidades privadas con el fin de preservar las instalaciones de los servicios de otras unidades privadas o comunes, o que puedan afectar la solidez del interior o fachadas.
32. Utilizar las jardineras de los segundos pisos para usos diferentes como depósito de materiales.
33. So pena de sanción por falta grave, los propietarios harán conocer a los arrendatarios del contenido del presente manual, con la advertencia de ser solidarios por las sanciones que imponga la Administración por las faltas que puedan cometer.

CAPITULO VI

SEGURIDAD

1. ASPECTOS GENERALES:

La seguridad de la Agrupación estará a cargo del personal de vigilancia contratado para tal fin y también por todos de los residentes.

Los vigilantes desempeñarán las funciones que se relacionan a continuación y las demás que les sean asignadas por la Asamblea General y la Administración.

1.1 Mantener actualizada la lista de residentes con el número de teléfono de ubicación, número de garajes asignados y placas de los vehículos.

1.2 Velar porque las puertas de los apartamentos, de los vehículos estacionados, de la portería y de ingreso a los interiores de la Agrupación permanezcan cerradas.

1.3 Anunciar por el citófono a todos los visitantes y personal de servicios a domicilio, no permitiendo el acceso de estas personas, hasta tanto no obtenga la autorización de ingreso del residente, de lo cual se tomará nota registrando el nombre de quien autoriza la entrada. Cuando estas personas porten paquetes estos deben ser revisados, tanto a la entrada como a la salida, salvo que ingresen o salgan acompañados por el residente, quien responderá por sus invitados.

1.4 Permitir el ingreso al parqueadero solo de los vehículos de los residentes que viven en la Agrupación, o visitantes autorizados por estos cuando haya disponibilidad del garaje del residente que autoriza.

1.5 Exigir sin excepción alguna la ficha correspondiente a las personas que pretendan sacar vehículos de la copropiedad.

1.6. Abstenerse de suministrar información o hacer comentarios privados de los residentes, sin su autorización.

1.6 Solicitar un documento de identificación para el ingreso de cualquier persona que efectúe trabajos en el edificio sea cual fuere su naturaleza, en especial a las empleadas del servicio doméstico, efectuando el registro correspondiente en el libro de control: Nombres y Apellidos,

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

número de su documento de identidad, apartamento al cual se dirige, hora de entrada y hora de salida.

1.7 Mantener informada a la Administración sobre las situaciones que requieran de su intervención y de las novedades que se presenten diariamente. Cuando se presente una eventualidad que deba solucionarse de inmediato, pondrá en conocimiento de ésta al presidente del Consejo de Administración o en su defecto a cualquiera de los integrantes de este.

1.8 Para la salida o entrada de trasteos el residente deberá presentar en la portería el paz y salvo de la Administración y tener previa autorización por escrito del propietario del inmueble o inmobiliaria cuando se trate de arrendatarios; NO será posible sacar o entrar a la Agrupación cualquier trasteo sin la autorización de la administración.

1.9 El propietario que así lo desee, deberá informar por escrito y con la debida anticipación el nombre, número de cedula y/o número de placa del vehículo, de la persona a la cual por su cuenta no se le deba permitir la entrada al conjunto.

1.10 No permitir que en la portería permanezcan empleadas del servicio doméstico, conductores, vendedores, o cualquier otra persona que realice trabajos para los residentes o la Administración.

1.11 No está permitido prestar llaves que estén bajo su responsabilidad, ni recibir llaves de apartamentos de los copropietarios, ni guardar armas, joyas, ni dineros ó en general todo tipo de bienes de los propietarios.

1.12 Todos los servicios de domicilios deberán ser registrados en la portería y se deben identificar con carné u otro documento de identificación diferente a la cédula, el cual dejarán en portería mientras salen de la Agrupación.

1.13 No permitir a ninguna persona montar en bicicleta o patines, ni jugar deporte alguno, ni fumar, ni escuchar música o ingerir bebidas alcohólicas en los halles o pasillos de los interiores. Cuando el vigilante advierta que está incumpliendo con esta norma deberá advertirlo directa e inmediatamente o comunicarlo, si son menores a sus padres para requerir su intervención. El vigilante deberá notificar a la administración estas irregularidades.

1.14 Los muebles, aparatos eléctricos y otros elementos de valor no podrán salir de la Agrupación, sin previa autorización escrita de sus dueños dirigida a la administración, salvo que sean retirado por sus mismos propietarios.

1.15 Los vigilantes al igual que el personal de mantenimiento de la copropiedad, No podrán recibir visitas en sus horas de trabajo y/o realizar actividades de mensajería o similares a los residentes. Deberán abstenerse de fumar, ingerir bebidas alcohólicas o cualquier sustancia psicotrópica mientras permanezcan dentro de la Agrupación.

1.16 No permitir el estacionamiento de vehículos frente a la agrupación (salvo en bahías de visitantes) y menos aún obstaculizar el acceso a garajes y mantener ese espacio libre de obstáculos y no abrir la puerta antes de que el visitante se anuncie y su ingreso sea autorizado por el residente.

MANUAL DE CONVIVENCIA

AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4

TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

1.17 Cuando un residente solicite servicio de taxi, el vigilante no está autorizado a salir de la Agrupación; en caso tal el tal taxista tiene que anunciarse o la persona solicitante debe desplazarse a la portería para confirmar su propio servicio.

1.18 Hacer un uso adecuado del teléfono ubicado en la portería y velar por la utilización adecuada del mismo por otras personas.

1.19 Los apartamentos que estén en arriendo o en venta por agencia solo podrán ser mostrados por un representante de la inmobiliaria debidamente autorizado. Las personas interesadas en un apartamento que no esté por agencia deberán ser autorizadas por los propietarios y ellos serán responsables del ingreso y salida de las personas que lo visiten.

1.20 El personal de vigilancia y servicios generales no podrá llevar objetos, ni paquetes a los apartamentos, ni mostrar apartamentos para venta o arriendo.

2. UBICACIÓN DEL PERSONAL DE VIGILANCIA

El personal de vigilancia atenderá diligente y respetuosamente tanto la portería principal de la agrupación como el acceso y salida vehicular; las zonas comunes en general y para el ejercicio de sus funciones tendrá a cargo el manejo de los seguros de las puertas, utilizando las llaves de los gabinetes de control o armarios del sistema de energía eléctrica, strip electrónico, citofonía, circuito cerrado de televisión, bicicleteo, cuarto de bombas hidráulicas y demás instalaciones que estén bajo llave.

2.1 LA PUERTA DE ENTRADA, funcionará las 24 horas del día con turnos de vigilantes cuya función principal es la de controlar el acceso de peatones y vehículos, manteniendo cerradas siempre las puertas de la agrupación.

2.2 El vigilante hará recorridos por las zonas comunes, revisando las puertas de los apartamentos, los bombillos de las escaleras, corredores, además registrará en el libro de control cualquier novedad que encuentre.

3. NORMAS GENERALES

El vigilante que por primera vez realice reemplazo, sea este de carácter definitivo o transitorio, deberá ser presentado a la administración por la empresa contratista, mediante carta de presentación. Esta persona deberá ser instruida suficientemente en los siguientes aspectos y se le deberán entregar las funciones a su cargo, informando las normas generales y las de medidas de emergencia, explicándole ampliamente a que se refiere cada una de ellas:

3.1 Suministro de una lista de residentes donde se señale el garaje que le corresponde, la placa de su vehículo y número de teléfono celular o del apartamento.

3.2 Entregarle una lista de números de teléfonos de urgencias, del administrador y de los miembros del consejo de administración.

3.3 Instrucciones sobre cómo operar el ascensor en una emergencia, como manejar las alarmas, las motobombas del agua, los extintores, breakers de la luz, gas y localización de los mismos.

3.4 Manejo de las puertas y zonas comunes.

3.5 Ubicación de los registros y controles del agua, energía y gas. y manejo de estos.

3.6 Conocimiento amplio de las funciones a su cargo y de las normas fundamentales de la copropiedad.

3.7 Manipulación de basuras, supervisión del shut y cuarto de basuras.

3.8 Conocimiento del plan de emergencia y evacuación del conjunto.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

- 3.9 Utilización del teléfono para casos de emergencias, por parte de los residentes.
Cumplir con las instrucciones emanadas de la administración.
- 3.10 Los implementos o equipos de seguridad de la copropiedad, aseo y mantenimiento serán para uso exclusivo de personal autorizado.
- 3.11 El personal de vigilancia debe ser respetuoso, atento y amable con los residentes, sin abandonar su sitio de trabajo.
- 3.12 Los empleados del servicio doméstico en los apartamentos no podrán autorizar la entrada de trabajadores o visitantes sin que el propietario dé la autorización por escrito a la administración.
- 3.13 Cuando se adelanten trabajos por parte de la Administración o de algún residente, se debe exigir una lista con los nombres y número de cédula de cada trabajador, quien no figure no puede entrar. En este mismo caso los trabajadores deben permanecer únicamente en su sitio de trabajo.
- 3.14 Ningún niño menos de 10 años podrá salir de la portería sin la compañía o autorización escrita de sus padres.
- 3.15 Cada vez que necesiten conectar algún aparato eléctrico en zonas comunes se debe contar con el permiso de la administración.
- 3.16 La vigilancia debe colaborar con el mantenimiento, el aseo y el orden de las zonas comunes como ascensores, puntos fijos, jardineras y parqueaderos; especialmente los días festivos. También deberán colaborar con el cuidado de los jardines impidiendo que personas o animales los invadan o utilicen indebidamente.
- 3.17 El personal de vigilancia en todo momento mientras esté cumpliendo con su horario de trabajo, debe llevar el uniforme completo, limpio y bien portado, igualmente un pito, una linterna y el arma de dotación.
- 3.18 El incumplimiento de lo anterior será razón suficiente para solicitar cambio de vigilante y en caso extremo de la compañía de vigilancia, decisión que deberá tomar el Consejo de administración.
- 3.19 Cuando algún residente vaya a dejar solo su apartamento por vacaciones deberá notificarlo a la administración, con el fin de evitar el ingreso de personas ajenas a los mismos. En caso de dejar una persona para su cuidado o revisión, debe comunicarlo por escrito a la administración, informando nombre, e identificación.
- 3.20 Si se pone en venta o arriendo algún apartamento, el propietario deberá notificar por escrito a la administración, el nombre de las personas y/o agencia autorizada para la información a los visitantes.

4. MANEJO DE CORRESPONDENCIA:

Para el manejo de la correspondencia se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones: cuando se haga entrega de la facturación de los servicios públicos el vigilante de la portería principal deberá hacer el conteo respectivo y anotar en la minuta dispuesta para ello, todas las facturas recibidas y a que persona se le entrega, así como las no recibidas

- 4.1 El vigilante deberá registrar en el libro de correspondencia conforme a la metodología acordada, las cartas, oficios, mensajes, circulares etc., que se reciban con destino a los residentes y entregarlas directa e inmediatamente a los residentes en el momento que

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

- ingresen a la agrupación. En caso de paquetes telegramas, deberá informar al apartamento interesado para su pronto retiro de la recepción.
- 4.2 El incumplimiento del presente reglamento por parte de los vigilantes sin justificación comprobada dará motivo para que la administración solicite a la empresa de vigilancia su remoción o sanción de acuerdo con la gravedad de los hechos.
- 4.3 El personal de vigilancia contará con el respaldo del administrador del consejo de administración y con el compromiso de los residentes para hacer cumplir las normas adoptadas en este reglamento.

CAPITULO VII

ASCENSORES

Los ascensores son elementos destinados al transporte vertical de personas; son bienes comunes esenciales, por lo tanto, los residentes de la agrupación deberán hacer uso adecuado de ellos, procurando siempre el buen manejo y conservación de estos, cuidando las paredes, el piso, los protectores, el techo, la cartelera interna y los espejos.

El ascensor en todo momento debe ser utilizado con respeto y responsabilidad, porque la mala manipulación puede ocasionar accidentes, incluso la muerte.

En caso de daños por manipulación indebida, el usuario o propietario deberá responder por las reparaciones en el menor tiempo posible. **GRAVE**

En los ascensores está prohibido, fumar, ingerir licor, utilizar sustancias psicoactivas o realizar actos inmorales que atenten contra las personas, de igual manera hacer necesidades fisiológicas dentro de ellos. **GRAVE**

Está prohibido que los niños jueguen dentro de los ascensores, esto puede causar accidentes mortales. **MEDIA**

Las mascotas se podrán subir por los ascensores únicamente si este va desocupado y en el caso que por accidente haga sus necesidades allí el propietario debe limpiar inmediatamente.

CAPITULO VIII

CARRITOS DEL MERCADO

Los carros del mercado han sido adquiridos para brindar comodidad a los residentes, para transportar sus mercados desde el parqueadero a sus unidades privadas.

Por lo anterior no se permite el uso de los carritos para transportar objetos de gran volumen, ni de basuras, ni desechos de cualquier índole, tampoco para hacer trasteos.

No está permitido dejar abandonados los carritos del mercado en el ascensor, en las zonas comunes, tampoco guardarlos en los apartamentos, así sea temporalmente. **LEVE**

Los carritos del mercado deben ser utilizados y luego dejados inmediatamente en el sitio destinado para ello. **LEVE**

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

En caso de daños comprobados, el residente debe responder el valor del arreglo. **GRAVE**

CAPITULO IX

ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

1. Todo trasteo de entrada, o salida, debe tener autorización escrita de la administración, para ello el solicitante debe diligenciar un formato con dos (2) días de anticipación y tramitar el paz y salvo por todo concepto.
2. El horario para trasteos será de lunes a sábado de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., no está permitido los domingos, ni festivos. (no se permite ingreso o salida de elementos de gran tamaño, materiales de construcción, muebles y electrodomésticos).
3. Una vez autorizado el trasteo se hará un inventario antes y después de éste, en las zonas comunes y en el ascensor.
4. Toda persona que vaya a realizar un trasteo, debe dejar un depósito en efectivo equivalente a diez (10) SMDLV, para que, en caso de daños en las zonas comunes o ascensores, la administración haga uso del depósito. Aclarando que el causante de los daños deberá ejecutar los respectivos arreglos en un lapso no superior a cinco (5) días.

CAPITULO X

MEDIDAS DE EMERGENCIA:

En caso de que se presenten situaciones de emergencia tales como: ausencia de luz eléctrica, gas, inundación, incendio o bloqueo del ascensor, terremoto, entre otras, se procederá por parte del vigilante de turno a tomar en forma inmediata las medidas que a continuación se detallan:

1. AUSENCIA DE LUZ ELÉCTRICA EN TODA LA AGRUPACIÓN:

Verificar inmediatamente si el corte de emergencia es en toda la zona. En tal caso notificará telefónicamente el hecho a la empresa que presta el servicio.

Si se presenta corto en las áreas comunes, el vigilante deberá bajar los breakers que correspondan a esta área y comunicar de inmediato a los bomberos, a la Administración o en su defecto a los miembros del consejo.

2. AUSENCIA DE LUZ ELÉCTRICA EN LOS APARTAMENTOS:

Si el corte de energía no es total, el vigilante bajará al armario de breakers y restablecerá el paso de energía. El procedimiento es llevar los breakers a la posición "ON" (encendido).

Si la luz se va nuevamente, existe un corto interno en el apartamento; por tanto se debe informar a los residentes del apartamento donde se registra el daño, para que bajen el taco interno del circuito que presenta el corto. El vigilante realizará nuevamente la operación ya descrita, bajando al armario e intentando restablecer parcialmente la energía.

Si se va en una parte del apartamento. El vigilante indicará al residente que revise los breakers ubicados en el apartamento donde se presenta el problema.

3. INUNDACIÓN

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

Si esta se presenta en un apartamento, el vigilante deberá cerrar el registro y dar aviso a los ocupantes o al responsable del apartamento; en caso de ausencia de estos, informará a la administración. Los daños ocasionados por esta correrán a cargo del propietario del apartamento.

Si ocurriera en áreas comunes, se cerrará el registro correspondiente (del área o general) y se informará enseguida al administrador o a los miembros del Consejo.

4. INCENDIO Y TERREMOTO:

Avisar inmediatamente por teléfono a los bomberos y servicios de emergencia.

Accionar los sistemas de alarmas internas.

Abrir las puertas de ingreso y salida de los interiores.

Suspender el servicio de luz y gas para toda LA AGRUPACIÓN.

Ubicar los ascensores al primer piso, dejarlos apagados y abiertos.

Avisar a los residentes y demandar de ellos su colaboración.

Utilizar los extinguidores, teniendo en cuenta las instrucciones para su manejo y ayudar a apagar mientras llegan los bomberos. No permitir ningún momento de ingreso de personas extrañas.

5. BLOQUEO DE ASCENSOR CON OCUPANTES

El celador entrará en comunicación con las personas que hubiesen quedado atrapadas utilizando el teléfono del ascensor o localizará el piso donde se encuentra el carro. De igual manera hará el llamado Urgente a la empresa que hace el mantenimiento de los ascensores para que hagan presencia inmediata en la copropiedad, con el fin de sacar a las personas atrapadas en el ascensor.

Las personas deben esperar que las personas expertas de la empresa de mantenimiento hagan las maniobras respectivas. En caso extremo que las personas no puedan esperar porque se sienten mal, el vigilante con la llave correspondiente abrirá las puertas y bloqueará el ascensor utilizando el botón respectivo.

Si el carro hubiese quedado entre dos pisos, procurará sacar las personas por el piso superior tomando todas medidas de precaución correspondientes, para evitar accidentes.

La Administración programará periódicamente, con apoyo de las autoridades locales, simulacros de evacuación.

CAPITULO XI

NORMAS DE CONVIVENCIA

Los residentes de la agrupación deberán observar las siguientes normas de convivencia:

1. Destinar su apartamento para habitación exclusivamente.
2. No podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio.

MANUAL DE CONVIVENCIA

AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4

TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

3. Los apartamentos deben permanecer con sus puertas de acceso cerradas, salvo su normal desenvolvimiento, a efectos de que su cotidiano vivir no perturbe la tranquilidad de los demás moradores.
4. Los pasillos de los diferentes pisos, lo mismo que las escaleras y zonas comunales no son sitio de conversación, discusión o prolongación de las reuniones familiares o sociales.
5. Cada propietario puede enajenar su apartamento, hipotecarlo o arrendarlo sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios. Sin embargo, este libre desarrollo no le exime de evitar a toda costa que personas de mala conducta le den destinación diferente o atente contra la moral o buenas costumbres, ni permitir el subarriendo. En el contrato de arrendamiento debe incluir como cláusula adicional, la estricta observancia al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación y Manual de Convivencia, con el objeto de contribuir al buen vivir, y exigir que los arrendatarios sean presentados por el arrendador propietario o agencia antes de su ocupación, para enterarlos del contenido del Reglamento y de su obligatoria observancia. En el evento en que el inquilino persista en el incumplimiento de este ordenamiento, la administración pondrá la queja ante su dueño y lo podrá hacer corresponsable de sus faltas.
6. Intervenir activamente en la asamblea de copropietarios y cooperar en ella con sus conocimientos y recursos, contribuyendo tanto al buen desenvolvimiento de esta como al logro de los objetos propuestos.
7. No introducir materiales, ni hacer demoliciones en los pisos, techos o muros comunes y no colocar sobrecargas excesivas que perjudiquen la solidez y seguridad del edificio. **GRAVE**
8. No guardar sustancias húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas, antihigiénicas o que contaminen el ambiente, las cuales ocasionan peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los moradores. No se destapan cañerías con productos químicos que la deterioren.
9. Se prohíbe expresamente cambiar las formas exteriores de los edificios, de los muros o tabiques, de los vestíbulos o escaleras, de las ventanas, halls o puertas de los mismos o de las fachadas. Tales obras se harán únicamente bajo la dirección y vigilancia de la Administración, cuando así lo autorice la asamblea.
10. Se prohíbe expresamente obstruir los espacios comunes, así sea momentáneamente, con materiales o mercancías que afecten la estética del conjunto o que impliquen molestia, inconveniente o perjuicio a los residentes o un peligro para la estabilidad y conservación del inmueble. **GRAVE**
11. Se prohíbe sacudir o extender alfombras, tapetes cortinas, ropas etc., en las escaleras, ventanas, halles, patios o terrazas. Igualmente arrojar por las ventanas agua u objetos que caigan en las zonas comunes, parqueaderos o terrazas privadas de los apartamentos. **MEDIA**
12. Efectuar por cuenta del propietario dentro del término que señale la Administración, según la naturaleza y urgencia de la obra, las reparaciones locativas necesarias para la higiene, conservación y presentación de los respectivos apartamentos y para solucionar problemas ocasionados a otros propietarios. Evitándose la desvalorización de la

MANUAL DE CONVIVENCIA

AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4

TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

agrupación o perjuicio en las demás unidades privadas y bienes comunales; el responsable responderá por estos a sus expensas.

13. No permitir que personas que estén bajo su dependencia empleen las zonas comunes para reuniones, ya que responderán solidariamente por los daños, ruinas o deterioros que estas personas causen a los bienes comunales.
14. Comunicar a la Administración cualquier caso de enfermedad contagiosa y proceder a la desinfección de la unidad privada, ajustándose a las normas de higiene y salubridad de la secretaria de salud distrital.
15. Pagar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, destinadas para la conservación de los bienes comunales, como el pago de las cuotas de seguros contra: Terremotos, Incendios, asonadas y otros, además de costos asociados a mejoras programadas.
16. Comunicar a la mayor brevedad posible a la administración respecto a violaciones a este reglamento por parte de cualquier persona.
17. Queda terminantemente prohibido que las mascotas realicen sus necesidades dentro de la agrupación o en áreas comunes tales como ascensores, escaleras, jardines y halles.
LEVE
18. Los residentes que posean mascotas, al salir con ellas, deberán utilizar collar y los perros potencialmente peligrosos deben llevar bozal y trailla, además llevar siempre a la mano pala y la bolsa para recoger sus desechos. No podrán permitir que sus mascotas hagan sus necesidades dentro de los edificios, si ocurriese, debe hacer el aseo correspondiente a satisfacción de la Administración. "UNA BUENA EDUCACIÓN CONLLEVA A UN MEJOR NIVEL DE VIDA Y EL RESPETO POR EL OTRO". **GRAVE**
19. Las bicicletas, triciclos, patinetas, etc., deberán ser guardados en los apartamentos, la agrupación cuenta con un ciclero por lo tanto la Administración no podrá responder por bicicletas, triciclos, o accesorios de los mismo que hayan sido dejados abandonados en los garajes o en cualquier lugar de las zonas comunes de la agrupación.
20. Los vigilantes están autorizados para retirar de las áreas comunes a todo niño residente o visitante que esté causando daño o incumpliendo las normas mínimas de convivencia, si previamente se ha informado a sus padres o responsables y ninguno de ellos se hace presente.
21. Ningún niño menor de 10 años podrá salir del conjunto, si no está acompañado por sus padres o cuenta con autorización de los mismos a la portería. Los vigilantes no asumirán la responsabilidad de los niños.
22. Informar a la Administración, sobre su dirección y/o teléfono para que se le localice en caso de emergencia u otras eventualidades. En caso de viajes o ausencias prolongadas se sugiere dejar la llave a una persona de confianza e informar a la Administración o al vigilante del teléfono y/o dirección de esa persona.
23. Responder solidariamente por los daños ocasionados a los bienes comunes por los arrendatarios o demás ocupantes de su unidad privada.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

24. El propietario es solidariamente responsable con las personas a quien concede el uso de su apartamento.
25. Como medida de seguridad para facilitar la evacuación en caso de emergencia los vehículos deben parquearse con el frente del vehículo hacia la vía de salida.
26. No arrojar basuras o manchar las paredes de las zonas comunales y jardines del edificio.
27. Todos los ocupantes de la agrupación deberán estar dispuestos a cumplir las normas y/o procedimientos regulados por las autoridades Distritales, respecto a la participación en simulacros de prevención ante desastres como: terremotos, incendios, asonadas, etc.

CAPITULO XII

RÉGIMEN DISCIPLINARIO Y SANCIONES

1. El incumplimiento de un residente o de una persona dependiente del mismo a una o varias de las disposiciones de este reglamento le hará acreedor de sanciones y/o multas que la administración aplicará con base en un análisis y conclusiones de la infracción cometida que haga el Consejo de Administración.
2. Las multas o sanciones pecuniarias deben estar precedidas de un llamado de atención escrito hecho por la Administración al infractor.
3. Si la falta persiste, la administración dará traslado del caso al Comité de Convivencia, quien procurará su concertación.
4. El Comité de Convivencia podrá sugerir al Consejo de Administración la aplicación de las sanciones a aplicar por parte de la Administración, previa garantía de los derechos a la defensa y debido proceso.
5. Las multas, se repetirán cuantas veces sean necesarias y serán asimilables para todos sus efectos a la cuota de Administración.
6. Las sanciones en forma pecuniaria no impiden que la Administración tome las medidas pertinentes ante las autoridades correspondientes para evitar la repetición de los hechos.
7. Las multas impuestas luego de cumplido el procedimiento antes descrito, no son susceptibles de recurso alguno y solo podrá alegarse el pago total de la sanción.
8. Las resoluciones de que trata el presente capítulo prestarán mérito ejecutivo. La administración podrá cobrarlas por cuota de administración o como estipule o prevé la organización.

SANCIONES

Las sanciones por incumplimiento de lo estipulado en el Manual de Convivencia serán impuestas por el Consejo de administración y ejecutadas por la Administración, previa garantía de los derechos de defensa y debido proceso.

El valor de las multas oscilará entre tres (3) y diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes, de acuerdo con la infracción cometida y a la reincidencia de esta.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

ANEXO SANCIONES (Autorizadas por Asamblea)

XXII-1: Será la Administración quien aplique con la aprobación del consejo de Administración y el concepto del comité de convivencia las siguientes sanciones. Para imponer las medidas correctivas se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- El tipo de falta de acuerdo con los elementos que la tipifican.
- Las circunstancias de modo, tiempo y lugar.
- La reiteración de la conducta.
- La confesión de la falta y la disposición de ánimo para responder por los daños.

XXII-2-TIPO DE FALTA: Para la imposición de las sanciones pecuniarias, estas se clasificarán de la siguiente forma, según lo descrito en este manual así:

FALTA LEVE: Se entiende a la reincidencia del incumplimiento de las obligaciones, posterior a la amonestación escrita. Esta falta tendrá una sanción pecuniaria equivalente a **3 S.M.D.L.V.**

FALTA MEDIA: Se entiende a la falta calificada en este nivel o a la reincidencia a la falta leve. Esta falta tendrá una sanción pecuniaria equivalente a **6 S.M.D.L.V.**

FALTA GRAVE: Se entiende a la falta calificada en este nivel o a la reincidencia a la falta media. Esta falta tendrá una sanción pecuniaria equivalente a **9 S.M.D.L.V.**

PARAGRAFO: El valor de las sanciones, se aproximará al siguiente múltiplo de mil, esto con el fin de simplificar su recaudo y registro.

APLICACIÓN DE SANCIONES

XXII-3- SANCIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en términos de la ley 675 del año 2001 y disposiciones del Código Nacional de policía y Convivencia aplicables a este manual, dará lugar, previo requerimiento por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

Amonestación por escrito con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción del infractor y un plazo de 8 días para que corrija su conducta.

Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento que no podrán ser superiores, cada una a dos (2)

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

veces el valor de las expensas ordinarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha su imposición que, en todo caso sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas ordinarias mensuales a cargo del infractor, de acuerdo con la gravedad de la falta o reincidencia del sancionado.

Publicación en lugar de amplia circulación en la edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

Inhabilidad para ser elegido. No podrá ser miembro del Consejo de Administración, Comité de Convivencia, o Administrador del Conjunto Bosques de Modelia Lote 4, los morosos en más de una (1) cuotas de administración.

Perdida del derecho a ocupar posiciones administrativas.

Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como parqueaderos de visitantes.

PARÁGRAFO 1: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales y aquellos destinados a uso exclusivo.

PARAGRAFO 2: Para la imposición de sanciones se tendrá en cuenta el historial de infracciones.

XXII-4- SANCIONES PECUNIARIAS: Habrá lugar a sanción pecuniaria la cual se impondrá por parte del consejo de administración del Conjunto Bosques de Modelia Lote 4, en los siguientes casos:

A quien incurra en faltas descritas en este manual, que causen daños a terceros o a los bienes privados y/o comunes, sin perjuicio de la reparación del daño al ofendido.

A los Propietarios inasistentes sin excusa previa comprobada (incapacidad médica o calamidad domestica) a las sesiones de asamblea general ordinaria o extraordinaria, o quienes se retiren antes de haber terminado dichas asambleas, deberán pagar una cuota mensual de administración.

A los reincidentes que hayan sido amonestados previamente por escrito y continúen con la conducta.

XXII-5-PROCEDIMIENTO SANCIONES PECUNIARIAS:

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

El incumplimiento de cualquier de las obligaciones no pecuniarias de los propietarios, usuarios, poseedores, tenedores, usufructuario, etc. de las unidades privadas consagradas en este manual, en las decisiones de la asamblea General de copropietarios o en las Reglamentaciones del Consejo de Administración, darán a lugar a la imposición de las sanciones previstas en el Capítulo XII, y se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

INICIACIÓN DEL TRÁMITE.

Cualquier propietario, ocupante, poseedor, usufructuario, tenedor, y en general cualquier persona podrá colocar queja contra el presunto infractor de las normas de la propiedad horizontal ante el ente administrador, en forma verbal, escrita o por cualquier medio idóneo del que disponga. La iniciación del trámite, también podrá darse de oficio por parte del administrador.

NOMBRAMIENTO DEL EVALUADOR: Dentro de los tres (3) días siguientes a conocimiento del hecho por cualquiera de los medios indicados en el numeral anterior, el Consejo de Administración nombrará a uno de sus integrantes, para conocer del asunto en primera instancia, el cual se denominará EL EVALUADOR.

TRASLADO: Dentro de los tres (3) días siguientes a su nombramiento, EL EVALUADOR dará traslado de la queja al presunto infractor haciéndole conocer el documento escrito del quejoso o un resumen de los hechos que se le imputan, de todo lo cual se dejará constancia, para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes exprese por cualquier medio idóneo la defensa de su interés, para lo cual podrá solicitar práctica de pruebas.

TÉRMINO PROATORIO. Si el presunto infractor solicita la práctica de preas distintas a documentales aportadas con la contestación, se fijará un término probatorio no mayor a diez (10) días para su práctica.

ACTO SANCIONATORIO. Una vez vencido el término probatorio EL EVALUADOR con base en las actuaciones realizadas y motivando su decisión expedirá un acto a través del cual sancionará o absolverá al presunto infractor, para lo cual tiene un término de cinco (5) días.

NOTIFICACIÓN. El acto del evaluador se notificará al infractor y el quejoso si lo hay en forma personal, de manera escrita o a través de correo certificado si fuere necesario con el cual se allegará copia del acto del evaluador. En el acto de notificación se le hará saber los recursos que proceden y la competencia para su decisión.

RECURSOS. Contra el acto del evaluador, proceden los recursos de reposición que debe ser decidido por el mismo evaluador que expidió el acto y el de apelación ante el consejo de Administración en pleno. El recurso de Apelación podrá presentarse en forma subsidiaria al recurso de reposición.

TÉRMINO PARA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS. Los recursos deberán interponerse en el acto de notificación o dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a esta, por escrito y expresando los fundamentos que le asisten al recurrente. El escrito deberá presentarse en la administración.

MANUAL DE CONVIVENCIA
AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUES DE MODELIA II ETAPA LOTE 4
TRANSVERSAL 85 G N.º 24 C-56

CONSEJO PARA EFECTO DEL RECURSO DE APELACIÓN. En el Consejo de Administración que sesiones para decidir el recurso de apelación deberá actuar el suplente personal del evaluador que decidió en primera instancia.

NOTIFICACIÓN DE RECURSOS. Las decisiones de los recursos se notificarán por el administrador e la misma forma prevista para la decisión inicial del evaluador.

PARAGRAFO 1: Por cada reincidencia se cobrará una multa equivalente al doble de la inmediatamente anterior.

PARAGRAFO 2: Después de (3) reincidencias y no atendiendo las normas establecidas, se interpondrá una querrela policial al residente infractor u otras acciones correspondientes.

XII-6-: Las sanciones impuestas serán de obligatorio cumplimiento y las pecuniarias se cargarán en el estado de cuenta del sancionado. Toda sanción por escrito debe ser debidamente motivada y se cumplirá en el término de 30 días calendario.

XII-7-: La facultad sancionadora prescribe en el término de 60 días calendario, contados a partir de la ocurrencia del hecho sancionable.

XII-8-: Todo residente tiene el deber moral de reportar cualquier infracción o desacato a las normas contempladas en este manual de convivencia a la administración o cualquier miembro del comité de convivencia.

COMITÉ DE CONVIVENCIA
BOSQUES DE MODELIA LOTE 4