

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes del **Conjunto Residencial San Lorenzo**, así como también, establecer los deberes y obligaciones, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social.

El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

INDICE

- CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES**
- CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADEROS**
- CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS**
- CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES Y DE LAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO**
- CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES**
- CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS**
- CAPITULO VII. OTRAS DISPOSICIONES**
- CAPITULO VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS.**
- CAPITULO IX. DEL SALON SOCIAL**
- CAPITULO X. DE LAS ZONAS HUMEDAS Y PSICINA**
- CAPITULO XI. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD**
- CAPITULO XII. DE LOS DEUDORES MOROSOS Y DE LA INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS**
- CAPITULO XIII. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES**
- CAPITULO XIV. DE LAS FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.**
- CAPITULO XV. DE LAS FALTAS POR ADULTERAR O MODIFICAR LOS MEDIDORES DE REDES ELÉCTRICAS, DE AGUA O DE GAS.**
- CAPITULO XVI. SOBRE LAS SANCIONES**
- CAPITULO XVII. PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES**
- CAPITULO XVIII. COMITÉ DE CONVIVENCIA**

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART.1: Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART.2: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

ART.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 perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.

ART.4: Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos de las mismas 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.

ART.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”***.

ART.6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes o a los bienes privados; 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 y a su vez se hará merecedor a las sanciones impuestas cuando haya violado las disposiciones legales sobre propiedad horizontal o las normas de este reglamento.

ART.7: La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia 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 quien haga sus veces.

ART.8: Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación reparación y reposición de los bienes comunes.

ART.9: Solicitar autorización escrita al administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza indicando hora fecha y detalles del mismo.

CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADERO DE MOTOS Y CARROS

ART.1: Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado.

Por lo que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad, no podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área destinada a dicho efecto, ni en las zonas comunes que no están asignadas para parqueadero.

Los copropietarios, arrendatarios o visitantes deberán transitar con sus vehículos únicamente por las zonas reservadas para la circulación vehicular, y lo estacionarán en los sitios autorizados para parqueadero, de manera que no estorben o infieran en el movimiento de los demás vehículos.

ART.2: El portero o los vigilantes no permitirá la utilización de parqueaderos de las unidades privadas sin la autorización del respectivo propietario.

ART.3: Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o la cesión de estos a personas ajenas a la copropiedad.

ART.4: En todo caso y sin excepción alguna, las zonas comunes de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso, es decir, que sólo serán utilizadas para el parqueo de vehículos de visitantes y no de copropietarios o arrendatarios. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo para visitantes, como áreas de juegos infantiles o de labores comerciales (bicicletas, patines, etc.)

ART.5: Queda prohibido realizar mantenimiento y reparación alguna a los vehículos dentro del parqueadero de zonas comunes, fuera de las necesarias para retirar el automotor del mismo, con la finalidad de

llevarlo a reparación definitiva a otro lugar.

ART.6: Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.

ART.7: Queda expresamente prohibido el uso de juegos pirotécnicos, quema de año viejos o cualquier otro tipo de elementos inflamables dentro del Conjunto Residencial.

Así mismo se prohíbe almacenar combustible, sustancias tóxicas, pólvora, químicos inflamables en estos sitios, en caso de accidente causado por violación a la norma el infractor será civilmente responsable por los daños causados.

ART. 8: Queda prohibido el uso dentro del Conjunto de sistemas de sonido en los vehículos con los cuales se perturbe la tranquilidad de los residentes del Conjunto, así como el uso inadecuado de la bocina, alarmas o similares.

De igual manera, queda prohibido transitar en vehículos por áreas comunes a una velocidad que supere los 10 kilómetros por hora.

ART. 9: Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 2.5 toneladas.

ART. 10: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine 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 vehicular.

ART.11: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color, a fin de que sea identificado por el personal de seguridad. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.

ART.12: Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación

elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.

ART.13: Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma activada si la tiene, no dejando paquetes a la vista en su interior, la administración no se hará responsable de la pérdida de elementos dejados dentro de ellos.

ART.14: Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberán avisar a las autoridades de tránsito, teniendo en cuenta que no será responsable de los daños que se produzcan a los vehículos.

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ART. 1: Todo propietario y arrendatario deberá solicitar autorización escrita a la administración cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza indicando hora, fecha y detalles del mismo.

Dicha solicitud, deberá efectuarse por escrito con antelación de 3 días hábiles, anexándose a la misma el respectivo paz y salvo expedido por la Administración.

ART. 2: 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.

ART. 3: La entrada y salida del trasteo o mudanza solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 12:00 PM y de 02:30 PM a 5:30 PM de lunes a viernes, los sábados de 09:00 AM a 12:00 PM. No se autoriza el ingreso a la Copropiedad de mudanzas los días domingos y festivos.

ART. 4: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados, y por ende deberá cancelar la totalidad de los

daños ocasionados.

CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

ART. 1: Quedan prohibidas las reuniones sociales en la calle o zona de circulación vehicular de la copropiedad, evitando obstaculizar o estorbar la circulación por las áreas comunes, con la finalidad de no generar incomodidad o bullicio.

Art. 2: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.

ART. 3: Se prohíbe ingerir licor o consumir sustancias psicoactivas, en las áreas comunes.

ART. 4: Se prohíbe fumar en todas las áreas comunes del conjunto sin excepción alguna.

ART. 5: De conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 675 de 2001, el olor y partículas generados al fumar, en inmuebles privados no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las unidades privadas.

ART. 6: Los propietarios están obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado al usar las áreas comunes destinadas para reuniones, tales como el salón social, teniendo en cuenta que responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia puedan ocasionar.

CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES Y DE LAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO

ART. 1: Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar calles, y áreas verdes o jardines de las zonas comunes; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad.

ART. 2: Cada unidad es responsable de mantener el aseo de las paredes, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines de las unidades privadas; Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras frente a las unidades privadas.

Parágrafo: En el caso de los copropietarios que no residen en el conjunto, es su deber gestionar el mantenimiento respectivo de las áreas verdes o jardines de sus unidades privadas, de lo contrario se impondrán las respectivas sanciones.

ART. 3: Las basuras deben introducirse en bolsas, debidamente cerradas, depositadas en el shut. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes ni arrojarlas a los balcones de otras propiedades.

ART. 4: Las basuras deberán ser depositadas en el shut en los días y horarios establecidos por la empresa de aseo y la administración, razón por la cual el shut permanecerá cerrado los días no habilitados para la recolección de los residuos.

ART. 5: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART. 6: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, etc.) es de cargo de la Administración de la mano de todos los residentes por ello existe el compromiso y la responsabilidad de todo copropietario de no arrojar basuras en dichas áreas.

ART. 7: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones, terrazas u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los mismos, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad.

ART. 8: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso a las casas o en las carteleras comunes, exceptuando cuando la casa se esté promocionando para el alquiler o la venta.

ART. 9: Queda totalmente prohibido utilizar las ventanas, balcones o calles de circulación para sacudir, secar o limpiar ropas, tapetes, alfombras, cortinas o elementos de cualquier otra naturaleza.

De igual forma el almacenar y conservar sustancias húmedas, corrosivas y explosivas que representen peligro para la integridad de la construcción y de las personas, así como elementos que produzcan malos olores o emanaciones peligrosas.

ART. 10: No está permitido perturbar la tranquilidad de los moradores del Conjunto Residencial San Lorenzo con ruidos o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, así como realizar fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia en la copropiedad, cuando generen molestia por su impacto auditivo, so pena de que se le impongan las sanciones respectivas, establecidas en este manual de convivencia.

ART. 11: No se permite variar en cualquier forma las fachadas del conjunto quedando prohibida entre otro tipo de conductas cambiar el tipo de ventanas o vidrios o aumentar o dividir el número de ellas, adicionalmente cambiar de color las puertas o paredes del frente de cada unidad privada, solo está permitido colocar poralizados en las ventanas con papel incoloro esto con el fin de no alterar la fachada.

Así mismo, queda expresamente prohibido construir gimnasios, pisos, o en general darle un uso diferente a las zonas privadas que fueron destinadas para el jardín.

CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

ART. 1: La tenencia de animales domésticos estará regulada en concordancia con el Código de Policía y Convivencia. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración.

En caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración y del Consejo entablar las acciones

establecidas en el reglamento y en el manual de convivencia, sin perjuicio de las acciones policivas correspondientes.

PARÁGRAFO: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades distritales o administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad según lo establecido en la ley 1801 de 2016.

ART. 2: 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.

ART. 3: Los dueños o tenedores de ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal, cuando se desplacen por áreas comunes, so pena de que se le impongan las sanciones pecuniarias correspondientes, y de que se proceda a informar a las demás autoridades (policía ambiental y DADSA)

ART.4: Los propietarios de animales domésticos o mascotas, deben velar para que estos no realicen sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes o los jardines de las unidades privadas de los demás propietarios o residentes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y además de limpiar y lavar la zona afectada, se le impondrá la respectiva multa, previo requerimiento formal.

ART. 5: 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.

ART. 6: En ningún caso se podrá ingresar animales domésticos o mascotas al área de la piscina, a los parques infantiles, a las canchas sintéticas y canchas múltiples, así como al salón social de la copropiedad, exceptuando aquellas personas con capacidad diferencial, cuyo estado requiera del acompañamiento de dicha mascota.

ART. 7: Las mascotas no podrán circular sin acompañamiento de sus propietarios o tenedores, en las zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

CAPITULO VII - OTRAS DISPOSICIONES

ART. 1: Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

ART. 2: Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a ventas ambulantes.

ART. 3: 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 al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva.

ART. 5: Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas, vehículos y zonas comunes; en tales eventos se autoriza a los vigilantes, administración y miembros del Consejo a realizar las respectivas amonestaciones.

ART. 6: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio, siempre y cuando previamente se autorice por parte del copropietario o del residente, y deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá desplazarse hasta portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

Parágrafo: En tiempos de emergencia sanitaria no se permitirá el ingreso de domiciliarios, exceptuando los relacionados con

medicamentos o servicios médicos, así como también, domicilios para copropietarios o residentes que se encuentren en aislamiento preventivo, personas de la tercera edad, personas con capacidad diferencial y personas que por su condición médica requieran el servicio domiciliario.

CAPITULO VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS

ART. 1: El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de tres (3) días a la Administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas, de igual manera responderá por los perjuicios causados.

ART. 2: El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes de 8:00 A.M. a 05:00 P.M. No se podrán hacer reparación los sábados, domingos y festivos, salvo que la reparación sea de carácter urgente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros y debe anexar a la comunicación que entregara a la administración: autorización otorgada por parte de la autoridad urbanística competente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los desperdicios de obra deberán almacenarse en costales o bolsas a fin de evitar que las partículas de polvo o residuos se esparzan con la brisa y se afecte la salud de los residentes, así mismo, deberán recogerse dentro de los tres (3) días siguientes de generarse, y de ninguna manera podrán ubicarse en zonas comunes o en unidades privadas ajenas.

PARÁGRAFO TERCERO: El propietario es responsable de cualquier daño que se cause a las zonas comunes por parte de los obreros o vehículos contratados para la obra. Así mismo, queda prohibido utilizar las áreas comunes para realizar mezclas de ninguna naturaleza, y en todo caso se deberá mantener la limpieza de las áreas comunes.

PARÁGRAFO CUARTO: las modificaciones de bienes comunes de propiedad privada, deberá ser aprobado en asamblea general con un porcentaje del 70% del coeficiente de la propiedad.

ART. 3: La persona que efectúe la obra constituirá a la iniciación de la misma, garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra una vez finalizada la misma.

CAPITULO IX. DEL SALÓN SOCIAL

ART. 1: El Salón Social podrá ser utilizado por cualquier propietario o arrendatario de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico.

PARÁGRAFO: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán utilizar el salón social. En caso de haber varios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

ART. 2: El propietario, tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por la Administración al entregar el salón.

ART. 3: El horario de uso del Salón Social será el siguiente: De lunes a Sábado, de 8:00 AM a 09:00 PM y Domingos de 9:00 AM a 6:00 PM

ART. 4: Para hacer uso del Salón Social se deberá cancelar el monto de \$30.000 pesos, los cuales serán utilizados para realizar el respectivo aseo del lugar, luego de su uso, adicionalmente se deberá dejar un deposito por un valor de \$150.000 reembolsable al momento que se entregue el salón social de la misma forma como fue cedido para el evento.

ART. 5: No se autorizará el alquiler del Salón Social para personas externas al conjunto.

ART. 6: El número máximo de invitados permitidos para eventos que se realizaran en el salón social será de sesenta (60) personas, esto en virtud del tamaño de dicho espacio.

CAPITULO X. ZONAS HÚMEDAS Y PISCINA

ART. 1: El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y preferiblemente con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.

ART. 2: Los menores de 12 años, podrán hacer uso de las zonas húmedas solo en compañía de un adulto responsable.

ART. 3: El horario de uso de la piscina será de martes a viernes de 12:00 M a 6.00 PM y sábados, domingos y festivos de 10:00 AM a 1:00 PM y de 2:00 PM a 7:00 PM, teniendo en cuenta que el primer día hábil de la semana, se destina para aseo general.

Esta área se habilitará previa solicitud del usuario interesado a la administración, quien deberá realizar un listado diario respecto de las personas autorizadas para su uso.

El uso de la piscina estará limitado de acuerdo a la capacidad máxima definida en el diseño de la misma.

ART. 4: Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina y las zonas húmedas.

ART. 5: No se permite ingerir licor, ni alimentos en las zonas húmedas y en la piscina. Las personas ebrias serán retiradas.

ART. 6: No se permite el uso de aparatos eléctricos en las zonas húmedas o en las piscinas.

ART. 7: No se permite hacer uso de la piscina y zonas húmedas sin ducharse previamente.

ART. 8: No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina y zonas húmedas.

ART. 9: No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina y zonas húmedas.

ART. 10: Está prohibido hacer uso del área de la piscina y zonas húmedas en compañía de animales domésticos.

ART. 11: Las personas no pertenecientes a la copropiedad podrán hacer uso de la piscina solo en compañía de un copropietario y previo pago de las expensas que por este concepto establezca el Consejo de Administración.

ART. 12: Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes.

ART. 13: El ingreso de visitantes a la piscina estará condicionado al cumplimiento estricto de las normas de la copropiedad.

CAPITULO XI. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ART. 1: El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o arrendatarios de unidades, así como las que ellos autoricen, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Administración, el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios o residentes y debe revisarse el día de la salida bolsos y paquetes.
- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita de sus padres.

- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con respeto al citado personal.

Parágrafo: En caso que se presente alguna diferencia o discrepancia con alguna directriz impartida dentro de la copropiedad, el propietario o residente, deberá informar a la administración o en su defecto a los miembros del Consejo, sin entrar en discusión con el personal de vigilancia, quienes sólo cumplen con su función y acatamiento de órdenes dadas desde la administración.

- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a las casas.
- El personal de vigilancia no podrá enseñar casas para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción.
- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de las unidades privadas y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará revisión al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros)

- 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.
- Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de Administración.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que ejerza alguna actividad expresamente prohibida o que su conducta atente contra las normas de esta copropiedad, así como, también, se encuentra autorizado para informar a las autoridades policivas del cuadrante correspondiente, en caso de que no se atiendan los respectivos requerimientos.
- El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 10 años sin la compañía de un adulto responsable.

ART. 3: Para toda persona que llegue a la copropiedad, el portero o vigilante no abrirá la puerta principal del conjunto hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso.

Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario o por el arrendatario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione o no sea posible establecer comunicación con el propietario o arrendatario, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el propietario o residente lo reciba personalmente en la portería.

ART. 4: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al conjunto.

ART. 5: Para el ingreso de los vehículos de visitantes, el propietario o arrendatario deberá autorizar previamente su ingreso, al visitante se le

entregará en la entrada una ficha con el número de su puesto en el parqueadero, y a la salida deberá entregarla al personal de vigilancia. Los propietarios y arrendatarios se obligan a cumplir con las reglas de acceso establecidas para acceder el parqueadero y en caso de pérdida de la ficha, deberán cancelar su valor correspondiente.

ART. 6: El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes tanto al ingreso como a la salida.

CAPITULO XII. DE LOS DEUDORES MOROSOS y DE LA INASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS

ART. 1: Los deudores morosos que acumulen 2 o más cuotas de administración sin cancelar, podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior del CONJUNTO RESIDENCIAL SAN LORENZO-, acorde con la Ley 675 de 2001.

ART. 2: Los deudores morosos que acumulen 2 o más cuotas de administración sin cancelar, no podrán usar zonas comunes de recreación, tales como piscinas, canchas, salón de eventos, etc.

ART. 3: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes al 2% bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria.

ART. 4: La inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente al valor de una cuota de la Administración vigente, salvo que se acredite que justifique su inasistencia por fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO: Es necesario resaltar que los copropietarios están facultados para otorgar poder de representación a un tercero en caso de no poder asistir a las asambleas que se convocan.

CAPITULO XIII. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

ART. 1: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, etc., de la copropiedad.

PARÁGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en terrazas, puertas, ventanas o zonas comunes, salvo los que determine o fije la Administración.

ART. 2: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ART. 3: Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

PARÁGRAFO: No se permite el acceso de niños y o circulación de peatones en las zonas destinadas para parqueo de visitantes, con el fin de evitar accidentes.

ART. 4: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

ART. 5: Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

XIV. FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

ART. 1: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del conjunto.

ART. 2. Los propietarios y residentes, no deben portar armas de fuego, deportivas o traumáticas en zonas comunes, con las que se cause pánico o intimidación a la comunidad, en dicho caso además de imponerse las sanciones respectivas, se procederá a informar a la Policía Nacional, para que adelante las actuaciones a que haya lugar.

ART. 3: Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ART. 4: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART. 5: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para

la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XV. DE LAS FALTAS POR ADULTERAR O MODIFICAR LOS MEDIDORES DE REDES ELÉCTRICAS, DE AGUA O DE GAS

ART. 1: Queda expresamente prohibido a los propietarios o arrendatarios, adulterar o manipular contadores de los servicios públicos tales como redes eléctricas, agua o gas.

En caso de que se advierta alguna irregularidad en ese sentido, se pondrá en conocimiento de las autoridades correspondientes, a fin de que se adelanten las actuaciones penales y administrativas a que haya lugar.

CAPITULO XVI. SOBRE LAS SANCIONES

ART. 1: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones de conformidad con lo establecido en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001:

TIPO A) Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

TIPO B) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

TIPO C) Imposición de multa equivalente al valor de una cuota de administración vigente para el momento de ocurrencia de los hechos.

TIPO D) Imposición de multa equivalente al valor de dos cuotas de administración vigente para el momento de ocurrencia de los hechos.

PARÁGRAFO: En caso de que persista el incumplimiento, se pondrán multas sucesivas, que en todo caso no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

CAPITULO XVII. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES

ART. 1°. Procedimiento a seguir en caso de infracción al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001), al Reglamento Interno y al Manual de Convivencia del Conjunto Residencial San Lorenzo:

1.1 Los propietarios, residentes, el administrador (a), el consejo de administración, el comité de convivencia y los vigilantes podrán poner en conocimiento cualquier hecho o actuación que vaya en contra del reglamento y de este manual de convivencia, a fin de que se impongan las sanciones pertinentes y se restablezca el orden dentro del Conjunto Residencial San Lorenzo.

1.2 Las quejas deberán contener una relación sucinta de los hechos, así como la información pertinente que permita la individualización de los presuntos infractores del reglamento o del manual convivencia, así mismo, se deberán allegar las pruebas que evidencien la presunta infracción. Dicha información deberá remitirse por los canales oficiales establecidos por los órganos de administración.

1.3 Recibida la información de hechos relacionados con la infracción al reglamento o este manual de convivencia, se procederá a la mayor brevedad posible a realizar por parte de la administración o del consejo de administración amonestación al propietario o residente a fin de que adecue su conducta al ordenamiento interno y se restablezca de manera inmediata el orden dentro de la Copropiedad.

1.4 En caso de que se haga caso omiso a la amonestación que se le realice, y reincida o continúe con la conducta presuntamente infractora se procederá a iniciar el trámite para la imposición de las sanciones pecuniarias tipo C y D, para lo cual se abrirá un expediente en el que se documente cada una de las actuaciones surtidas, así mismo se le enviará copia al Comité de Convivencia para que adelante las actuaciones de su competencia.

PARÁGRAFO: En todo caso independiente de las actuaciones que adelanten los órganos de administración contra los copropietarios o residentes, se podrá simultáneamente acudir a las autoridades policivas para restablecer el orden dentro de la Copropiedad.

ART. 4 COMPETENCIA: De conformidad con lo establecido en el literal R) del Artículo 110 del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Lorenzo, al Consejo de Administración le compete imponer a los propietarios y demás ocupantes del conjunto, las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

PRIMERA INSTANCIA: Esta instancia estará conformada por tres (3) miembros del Consejo de Administración, que serán asignados de manera aleatoria a fin de que adelanten las actuaciones respectivas en lo concerniente al presunto incumplimiento por parte de los copropietarios o residentes de alguna de las disposiciones establecidas en este manual o en el reglamento interno.

SEGUNDA INSTANCIA: La segunda instancia estará conformada igualmente por tres (3) miembros del Consejo de Administración diferentes a los de la primera instancia, quienes podrán confirmar o revocar la sanción impuesta a los copropietarios o moradores infractores.

ART. 3: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

3.1 Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.

3.2 Recibida la información o advertida la irregularidad por parte de alguno de los órganos de administración, dentro de los 5 días siguientes se citará a descargos al presunto infractor o éste podrá presentarlos por escrito.

3.3 En dicha diligencia el infractor expondrá sus argumentos de defensa y además allegará las pruebas que quiera hacer valer dentro de la actuación.

3.4 En caso de que el infractor no comparezca a la diligencia de descargos o no presente los mismos por escrito, el trámite continuará y se adoptará la decisión con las pruebas allegadas.

3.5 Surtido el trámite anterior, los consejeros designados adoptaran la decisión correspondiente la cual deberá estar suficientemente motivada.

3.6 Una vez notificado el 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 cinco (5) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por los Consejeros designados para la segunda instancia, quienes confirmaran o revocaran la sanción impuesta y contra dicha decisión no opera ningún recurso.

La decisión sancionatoria se notificará al infractor personalmente o por aviso fijado en la puerta de su unidad privada o enviado por correo electrónico, a la dirección que aparezca en el libro de registro de propietarios que debe llevar el administrador, de lo cual se dejará la respectiva constancia en el expediente.

La resolución sancionatoria se entenderá notificada el día hábil siguiente al de su notificación personal o de la fijación del aviso, o del envío del correo electrónico.

3.7 El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en el presente código de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal dará lugar a la imposición de una sanción tipo C, salvo las infracciones establecidas para los deudores morosos, en cuyo caso, las sanciones que se aplicarán serán las tipo A y B.

3.8 En caso de que el infractor sea reincidente en vulnerar alguna disposición por la cual ya haya sido sancionado, se impondrá una sanción tipo D.

3.9 Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.

3.10 Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

CAPITULO XVIII. COMITÉ DE CONVIVENCIA

El comité de convivencia tiene como finalidad resolver las controversias que surjan con ocasión de la vida en comunidad dentro del Conjunto Residencial San Lorenz entre los propietarios y moradores del mismo, el cual presentará fórmulas de arreglo que se consideren adecuadas para dirimir las controversias, buscar soluciones y fortalecer la vecindad de manera amistosa y conciliatoria.

ART. 1: Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por cinco 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 esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ART. 2: El Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

De igual manera las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos de conciliación, arbitramento y amigable composición de acuerdo con las normas legales que regulen dichos mecanismos en el momento de presentarse el conflicto.