

SANTACLARA
DE LAS VILLAS



MANUAL DE CONVIVENCIA

SANTACLARA
DE LAS VILLAS

Nit. 900.176.463-7



Pereira, 30 de Mayo del 2023

INDICE

Señores
PROPIETARIOS Y RESIDENTES
Conjunto Residencial Santa Clara de las Villas
Pereira

Ref. Registro e incorporación Manual de Convivencia al Reglamento Propiedad Horizontal

Cordial Saludo,

El presente manual de convivencia, elaborado y aprobado según las directrices de la Asamblea General Ordinaria el día 25 de febrero del año 2023, se encuentra incorporado al Reglamento de Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública y en la Matrícula Inmobiliaria de mayor extensión Número 290-10426 y de las que de esta se generaron las 213 matrículas de los propietarios en la Notaría Quinta de la ciudad de Pereira y es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes del Conjunto Residencial Santa Clara de las Villas, a partir de la fecha de su publicación.

Atentamente,

MARLENY GOMEZ ESCOBAR
Administradora

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPITULO I. PRINCIPIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	2
CAPITULO II. GENERALIDADES.....	2
CAPITULO III. RÉGIMEN FINANCIERO.....	2
CAPITULO IV. ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO.....	3
CAPITULO V. PROHIBICIÓN, DEBERES, DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.....	3
CAPITULO VI. PARQUEADERO Y VEHÍCULOS.....	5
CAPITULO VII. MUDANZAS O TRASTEOS DE MUEBLES.....	9
CAPITULO VIII. DE LAS ÁREAS COMUNES.....	10
CAPITULO IX. ANIMALES DOMÉSTICOS.....	11
CAPITULO X. SEGURIDAD INTERNA DE LA UNIDAD.....	11
CAPITULO XI. REPARACIONES.....	13
CAPITULO XII. EMPLEADOS AL SERVICIO DE LOS RESIDENTES.....	13
CAPITULO XIII. VISITANTES AL CONJUNTO.....	14
CAPITULO XIV. MANEJO DE LAS BASURAS.....	14
CAPITULO XV. ZONAS DE RECREACIÓN, ZONAS HUMEDAS, SALÓN SOCIAL, ESCENARIOS DEPORTIVOS, GIMNASIO, SAUNA, TURCO Y JACUZZI.....	14
CAPITULO XVI. FALTAS.....	16
CAPITULO XVII. SANCIONES.....	17
CAPITULO XVIII. PROCEDIMIENTO.....	18
CAPITULO XIX. DISPOSICIONES FINALES.....	18

INTRODUCCIÓN

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

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

El artículo 3, de la misma Ley señala: “El respeto de la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios y/o tenedores para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley”

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

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

Para VIVIR EN COMUNIDAD, es necesario entender que no todos somos iguales, la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas. Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestro conjunto será tan agradable como lo hagamos cada uno de nosotros. Las buenas maneras será el principio de nuestra convivencia.

CAPÍTULO I PRINCIPIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 1° Los siguientes principios orientarán el Manual de Convivencia del Conjunto residencial santa clara de las villas:

- 1° **Función social y ecológica de la propiedad.** Respetar la función social y ecológica de la propiedad, de acuerdo con las normas legales pertinentes.
- 2° **Relaciones pacíficas y solidarias** Propender por las relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre copropietarios y tenedores.
- 3° **Dignidad Humana.** Respetar la dignidad humana como fundamento de la convivencia.
- 4° **Debido proceso:** Orientar las decisiones de la Asamblea General, del Consejo de Administración y la imposición de sanciones por los derechos al debido proceso, defensa, contradicción e impugnación.

CAPÍTULO II GENERALIDADES

ARTÍCULO 2°: Objeto: El presente reglamento contiene la manera de ejercer los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios, residentes, futuros adquirientes a cualquier título y los que por cualquier motivo y circunstancia usen las unidades de esta copropiedad.

ARTÍCULO 3°: Obligatoriedad: El contenido del presente reglamento, es de obligatorio cumplimiento para todos los residentes del conjunto residencial, residentes, visitantes, funcionarios y toda persona que se encuentre y circule en la copropiedad de manera permanente o transitoria en el conjunto, de la misma forma se tendrá el presente reglamento incorporado a todo tipo de transferencia de dominio de las unidades privadas del conjunto residencial, así como a la simple tenencia de los bienes de la propiedad exclusiva del mismo.

ARTÍCULO 4°: Naturaleza: El presente reglamento ha sido redactado de conformidad con las disposiciones que regulan el régimen de propiedad horizontal en Colombia, concretamente la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes; por lo tanto su aplicación será por extensión, entendiéndose que cuando se presente incompatibilidad entre el presente reglamento y la ley, prima esta última. De persistir deberá recurrirse a la ley en general, los principios generales del derecho y a la analogía. Igualmente se incorporan al presente reglamento, el código de tránsito y el nuevo código nacional de policía.

ARTÍCULO 5°: Áreas del Conjunto: El conjunto residencial se divide en áreas privadas, y áreas comunes, siendo su determinación, especificaciones y linderos, aquellas que aparecen en los planos de división del conjunto residencial en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con sus correspondientes adiciones y reformas y en las escrituras de propiedad de las unidades privadas.

Áreas comunes: Son aquellas del dominio inalienable e indivisible de todos y cada uno de los propietarios que están definidas y determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal; su naturaleza y su destino son indispensables para garantizar la conservación, existencia, seguridad, uso y goce de las unidades privadas en que se divide el conjunto residencial.

Áreas privadas: Se entiende por áreas privadas las circunscritas por los linderos de cada unidad privada o residencial y cuya determinación está contenida en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO III REGIMEN FINANCIERO

ARTÍCULO 6°: Aspectos financieros de la comunidad: DEFINICION: Los ingresos del conjunto residencial Santa Clara de las Villas proviene de las siguientes fuentes:

- 1) De las cuotas pagadas por los copropietarios, por concepto de las expensas comunes, y extraordinarias.
- 2) De las demás cuotas que resultaran de la aplicación del presente reglamento o del Reglamento de Propiedad Horizontal, tales como multas, intereses, indemnizaciones u otras que fije la Asamblea General de Copropietarios conforme a la Ley.
- 3) Rendimientos financieros producidos en cuentas bancarias.

ARTICULO 7°. Expensas comunes o cuotas de administración: Son las sumas que los residentes están obligados a pagar para atender los gastos de administración, conservación, mantenimiento, reparación y aseguramiento de los bienes comunes, establecidas con base en el presupuesto anual, de acuerdo con las áreas privadas o coeficientes de cada unidad residencial. En virtud de la naturaleza del conjunto residencial, cada residente o quien lo represente, deberá cumplir con el pago de las expensas comunes de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 8°: Las cuotas de administración son de dos clases: Ordinarias y Extraordinarias.

1. Cuotas ordinarias: Son aquellas que corresponden en su orden a los gastos generales indicados en el reglamento de propiedad horizontal y demás normas concordantes. Su pago deberá efectuarse mensualmente por los copropietarios o sus representantes que los sustituyan en sus derechos a cualquier título.

2. Cuotas extraordinarias: Son las aprobadas exclusivamente por la Asamblea General de Propietarios, por expresa disposición del artículo 38 de la Ley 675, que establece sus funciones, por una mayoría equivalente al 51% de los coeficientes presentes en la reunión. Sin embargo, cuando el valor de la cuota extraordinaria sea superior al equivalente a cuatro cuotas ordinarias, la aprobación requerirá del voto favorable de un número de propietarios que representa el 70% del total del coeficiente de la copropiedad.

Estas cuotas extraordinarias, será para atender gastos de inversión, el pago de reparaciones urgentes de las áreas comunes del conjunto residencial u otra necesidad urgente que sea imposible ser atendida con las cuotas ordinarias.

Parágrafo 1. No podrá alegarse deficiencia en la prestación de los servicios por parte de los residentes, como excusa para eludir el pago de las expensas de que trata el presente capítulo. En tal circunstancia, la mora en que se incurra por tal situación, tendrá el mismo tratamiento que aquel que se origina por el simple retardo en el pago de las cuotas.

Parágrafo 2. En el caso de arrendo de las unidades de propiedad privada, deberá notificarse por escrito a la Administración, para efectos de cobro, en concordancia con el artículo 29 de la Ley 675 del 2001. Pero si el arrendatario llegase a constituirse en mora, las acciones, recargos, sanciones y costas procesales, recaerán sobre el propietario, quien podrá repetir contra el deudor moroso sin lugar a responsabilidad del conjunto residencial Santa Clara de las Villas.

Parágrafo 3: El no pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, dentro de los plazos establecidos, causará en forma automática interés de mora de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Parágrafo 4: Después de transcurridos noventa (90) días calendario de mora en las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, la Administración iniciará el cobro jurídico, siendo a cargo del propietario o tenedor a cualquier título, el pago de los intereses de mora, honorarios profesionales de abogado y las costas procesales.

Parágrafo 5: Transcurridos un mes de mora, se procederá a suspender los servicios no esenciales tales como, jacuzzi, turco, piscina, gimnasio, parqueadero de cesión, préstamo sillas y mesas, entre otros.

CAPITULO IV ADMINISTRACION Y GOBIERNO

ARTICULO 9°: Los órganos de administración y fiscalización del conjunto residencial Santa Clara de las Villas en su orden jerárquico con los siguientes: Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración y Administrador. Cada uno de los órganos mencionados, tiene facultades y funciones específicas detalladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente Reglamento de Convivencia del Conjunto Residencial Santa Clara de las Villas.

CAPITULO V PROHIBICIONES, DEBERES, DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

ARTICULO 10°: PROHIBICIONES. En el uso de la propiedad horizontal se prohíbe de modo general cualquier acto que perturbe la paz de los propietarios y ocupantes del conjunto, pero de manera especial se prohíbe:

- a) Autorizar el uso de las unidades privadas para fines diferentes a los aquí reglamentados.
- b) Obstruir las instalaciones de los servicios comunes, vías, circulaciones, puertas o ventanas.

c) Colocar avisos en las fachadas que modifiquen la estética general, secar ropas en las ventanas, balcones y terrazas o hacer modificaciones en las fachadas sin consentimiento pleno de la asamblea.

d) Instalar maquinarias o equipos que produzcan vibraciones o ruidos molestos.

e) Tener animales que puedan molestar a los vecinos por su tamaño, ruidos u olores. En el caso de tener mascotas su propietario es responsable de recoger sus excrementos.

f) Almacenar productos corrosivos o tóxicos, o que puedan producir emanaciones dañinas o molestas, o armas de fuego sin licencia, líquidos inflamables como gasolina, petróleo o sus derivados, gases y similares.

g) Hacer reparaciones o modificaciones en las unidades privadas sin informar previamente a la administración, y muy especialmente queda expresamente prohibido hacer la más mínima modificación en los muros divisorios internos de cada casa por cuanto el sistema constructivo de mampostería no lo permite y afectaría la solidez estructural de la edificación por cuanto todos los muros son portantes y forman parte integral de la estructura de la casa.

h) Instalar antenas de radio o televisión, o cable o avisos en balcones, fachadas o ventanas.

i) Bloquear las áreas comunes con muebles.

j) Destinar ninguna unidad del conjunto para el expendio de drogas prohibidas.

k) El consumo de licor en las áreas comunes salvo en eventos especiales autorizados por el Concejo de Administración.

PARA GRAFO: La violación de estas prohibiciones dará derecho a cualquier ocupante para que solicite directamente o por medio de la administración la protección policial o la reparación judicial según el caso.

ARTICULO 11°: DEBERES: Son deberes generales de los propietarios y ocupantes del conjunto comportarse de tal manera que no se afecten los derechos de los demás, participar en las deliberaciones de la asamblea general de copropietarios, y en especial los siguientes:

a) Contribuir al sostenimiento de los bienes comunes en la proporción que le corresponda conforme al reglamento y los coeficientes de copropiedad que en él se expresan y con base en los presupuestos aprobados por la asamblea general de copropietarios. El pago de las cuotas de sostenimiento deberá hacerse dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes.

b) Efectuar dentro de su propiedad privada las reparaciones que son necesarias para que su deterioro no afecte el valor o utilidad de los demás.

c) Informar al administrador sobre cualquier hecho que pueda afectar a otro copropietario o a la propiedad horizontal como conjunto.

d) Permitir el acceso a las unidades privadas a las personas que previa autorización de la administración deban entrar a reparar los bienes comunes, que no son de uso exclusivo, dentro de una unidad privada.

e) Informar a la administración sobre la ocurrencia de cualquier enfermedad infectocontagiosa para que se tomen las medidas de seguridad y desinfección que sean necesarias.

f) Informar a la administración de todo acto de transferencia del dominio de su unidad privada o que signifique cambio de ocupantes. g) Incluir en los contratos de arrendamiento una cláusula que obligue a los inquilinos a respetar el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 12°: DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS: El propietario de una unidad privada es dueño exclusivo del inmueble delimitado como tal y sobre este tendrá los derechos que la ley confiere al propietario de un bien inmueble. Además tendrá los siguientes derechos:

a) El de enajenar o gravar a cualquier título su unidad privada sin necesidad de autorización de los demás copropietarios con las solas limitaciones de la ley.

b) Usar los bienes conforme a su naturaleza.

c) Participar en las asambleas de copropietarios con voz y voto, directamente o por medio de apoderado. El ejercicio del derecho de voto está condicionado a que el propietario este a paz y salvo con la copropiedad hasta el mes anterior a la reunión.

d) Hacer sugerencias a la administración o al Consejo de Administración sobre el buen manejo de los bienes comunes.

Este manual de convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la unidad. Las unidades que conforman el conjunto residencial, se destinarán para uso exclusivo de vivienda con el lleno de todas las normas de moralidad, tranquilidad, decencia y convivencia.

"EN NINGUN CASO PODRÁN CAMBIAR SU USO"

Los derechos, deberes y prohibiciones en relación a los aspectos básicos del conjunto, se especifican a continuación:

CAPITULO VI PARQUEADEROS Y VEHICULOS

ARTICULO 13°: Definición: Para el caso de **Conjunto Residencial Santa Clara de la Villas**, consta de tres tipos de parqueaderos: **Privados, Visitantes** y **Discapacitados** los cuales se asignaron los siguientes **(16 - 34)** y deberán ser demarcados y pintados en azul de acuerdo a la norma de tránsito y transporte; adicionalmente los **parqueaderos ubicados en el área de comodato de la Alcaldía**.

Privados: Son aquellos que se encuentran asignados e escriturados, demarcados para cada propiedad y corresponde a uno solo y en casos excepcionales 2.

Parqueaderos de Visitantes: Estos están demarcados con las letras o siglas (PV) y se encuentran coloreados de color blanco y números negros. En estos parqueaderos son de uso exclusivo para **VISITANTES**, lo cual significa que **ningún residente o propietario de vivienda NO puede adueñarse o servir en su beneficio permanente**.

Parqueaderos de Discapacitados: La ley de propiedad horizontal, Ley 675 de 2001, establece en su artículo 1°, como fines de la misma los de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la **función social de la propiedad**, lo que conlleva a que los reglamentos de propiedad horizontal consagren las disposiciones necesarias para lograr estos propósitos, en la búsqueda de la protección de los derechos de los niños, adultos mayores y discapacitados.

Ley Estatutaria de los Derechos de las Personas con Discapacidad, Ley 1618 de 2013, que establece en su artículo 69, como deber de la sociedad en general, el de **"Asumir la responsabilidad compartida de evitar y eliminar barreras actitudinales, sociales, culturales, físicas, arquitectónicas, de comunicación, y de cualquier otro tipo, que impidan la efectiva participación de las personas con discapacidad y sus familias."** **Área comodato o Auxiliar de Parqueadero:** Equivalente a Parqueaderos numerados, cada uno de los cuales serán asignados de acuerdo a la lista de residentes que se encuentren a **PAZ Y SALVO**, En todos los conceptos de **pagos administrativos y de convivencia con el Conjunto Residencial Santa Clara de la Villas**.

ARTÍCULO 14°: Limitaciones y clase de estacionamiento: Teniendo en cuenta que los espacios destinados a **ESTACIONAMIENTOS**, son insuficientes para atender la demanda de vehículos de los residentes, no se dará posesión permanente, la posesión será temporal con posibilidad de prorrogar siempre y cuando se cumpla con los lineamientos estipulados para tal fin.

Los **ESTACIONAMIENTOS** son campos individuales destinados a uso de los residentes, por lo tanto, se tomará como un sitio de parqueo de un único vehículo automotor que no sobrepase las dimensiones y peso establecidos en presente manual. Los vehículos automotores autorizados para su ingreso son: **Carro:** Se refiere a un vehículo automotor diseñado y autopropulsado destinado al transporte de personas, que tiene cuatro ruedas.

Motocicleta: Vehículo automotor de dos ruedas en línea, con capacidad para el conductor y un acompañante.

ARTÍCULO 15°: Parqueaderos en comodato: La asamblea general facultó la administración y el consejo a administrar y manejar los parqueaderos (PV y Área de comodato), de acuerdo a lo aprobado en la asamblea y se registró por las siguientes normas:

1) Los parqueaderos solo serán asignados a las personas que se encuentren al día en los pagos bien sea de administración o de otros conceptos y no haya incurrido en mora en los últimos 6 meses.

2) Quienes posean más de una unidad familiar en el Conjunto Residencial Santa Clara de la Villas solo podrán postularse una vez.

3) Quienes tengan valores en mora por cualquier concepto con la administración o llamados de atención, quedarán excluidos del alquiler del parqueadero en comodato.

4) La asignación del parqueadero de cesión se realizará, teniendo como prioridad a los propietarios de viviendas y posteriormente a Inquilino.

5) De acuerdo a la política de atención al copropietario y residente, debe solicitar por escrito, correo electrónico o whatsapp un cupo a la administración donde se adjunte:

- Fotocopia de la tarjeta de propiedad del vehículo (para vehículos en proceso de compra o leasing anexar contrato de compraventa o traspaso) –
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del residente.
- Fotocopia del SOAT al día.
- Para residentes con discapacidad:
- Documento emitido por la secretaria de movilidad en donde certifique el estado de discapacidad del residente; la placa del vehículo debe coincidir con la tarjeta de propiedad y el SOAT, y el vehículo debe portar el logo.

7) Una vez se radique la solicitud, la administración dará respuesta a más tardar 7 días hábiles donde notificará el lugar asignado en la lista de espera para la adjudicación y la misma se actualizará y publicará mensualmente de forma física en la cartelera de la portería.

8) La administración asignará los parqueaderos a los primeros puestos de la lista de espera que se encuentren al día por cualquier concepto de la facturación, en la medida en que se genere disponibilidad de cupos, se notificará de manera oportuna el espacio que le ha sido asignado para el parqueo.

9) Si el número de solicitudes para la asignación de parqueaderos por parte de los residentes no excede el número de parqueaderos disponibles, la asignación será realizada directamente por la Administración quien notificará de manera oportuna el espacio que le ha sido asignado para el parqueo.

10) Hacer buen uso del parqueadero asignado, es decir **NO OCUPARLO** con objetos o elementos ajenos al vehículo asignado como bicicletas, motos, entre otros. (Será causal para perder su derecho) se aplica al parqueadero cesión

11) Es responsabilidad de la administración verificar que a quien se le presta el parqueadero de cesión, cumpla con las condiciones establecidas para la asignación de parqueaderos.

12) El uso del parqueadero de comodato será únicamente para el número de placa asignado, o en su defecto el número de placa nuevo por cambio de vehículo, previa información y aceptación y autorización de la administración y consejo, el no informar a la Administración, se tomará como falta y causal de pérdida del cupo del parqueadero.

13) Los vehículos que se asignen a los parqueaderos de cesión **No podrán Intercambiar** el número con otro, solo se aceptará mediante el conducto de la administración, previo acuerdo.

14) Está prohibido prestar el parqueadero a personas externas al conjunto, esta acción conllevará a la pérdida del parqueadero de cesión y se le asignará a otro vehículo que esté en lista de espera.

15) Se prohíbe abandonar vehículos en la zona de parqueo (área comodato) así se pague por el servicio, el parqueadero no es depósito de automóviles dañados, estrellados o en situación de abandono, en caso tal, el propietario dispondrá de quince (15) días calendario, para hacer el correspondiente retiro del vehículo, o la administración tomará las medidas legales del caso para proceder a su retiro mediante querrela policiva, cuyos costos asumirá el infractor de la norma y se le impondrá la sanción especial prevista en el capítulo correspondiente de este manual.

16) Los ingresos percibidos por la cuota mensual de uso y goce del parqueadero de comodato asignados provisionalmente a los propietarios serán llevados a un "Fondo de parqueaderos", el cual tiene como objetivo el mantenimiento de toda la zona de comodato como el sendero ecológico, el parqueadero de vehículos ubicado en la zona de comodato, de la misma forma mantenimiento cámaras de seguridad, lámparas, reflectores entre otros que este ubicado en la zona de comodato.

17) Se asignará un número único a la placa favorecida para los parqueaderos del área de cesión y la cuota mensual será de **2 salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV)**

18) El pago por el uso del parqueadero de la zona de cesión deberá realizarse entre el 20 y el 25 de cada mes, pago anticipado, lo anterior no incrementará la cartera de la unidad.

19) Al parqueadero de la zona de comodato, no se le podrá realizar modificaciones como colocarle techos, carpas, ranchos, plásticos, entre otros. Son causales por las cuales se pierde el derecho al uso del parqueadero de cesión:

- a) Incumplimiento en el pago cuotas de administración.
- b) Por el arrendamiento del parqueadero o uso indebido del mismo.
- c) La no utilización del parqueadero por un periodo de 15 días sin justa causa.
- d) Por falsedad y/o alteración en algunos de los documentos entregados para la asignación.
- e) Haber incumplido 1 vez en las normas del manual de convivencia con su respectivo llamado de atención o sanción.
- f) Ingresar otro vehículo de su propiedad.
- g) Por faltar al respeto e insultar, agredir, agraviar de palabra o hecho, a las personas que por naturaleza de sus funciones Administrativas deban velar por el cumplimiento de este manual; Administrador, personal administrativo, miembros del consejo, en general todos los residentes y visitantes. Los hechos deben quedar consignados por minuta.
- h) Tener el sitio como depósito de excluidos, chatarrización u otro fin el cual no sea de tal fin estipulado.
- i). Tener el vehículo abandonado o como chatarra en el parqueadero de comodato.

ARTICULO 16°: Sobre el uso de los parqueaderos y cuidados de los vehículos, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- 1) Los parqueaderos deben ser utilizados para automóviles, camperos y demás vehículos livianos, en ningún caso pueden ser ocupados para vehículos pesados que ocupen área que supere su respectivo sitio de parqueo
- 2) Los parqueaderos están destinados para el uso exclusivo de los residentes, en consecuencia, no se permite el parqueo de vehículos en áreas que no correspondan a sus dueños sin la autorización expresa de estos.
- 3) El ingreso de vehículos (carro, moto) visitantes, sin excepción, requiere la previa identificación del visitante en portería, y la autorización del ingreso por parte del residente. A cada visitante autorizado le será entregada una ficha que deberá portar en la parte frontal del vehículo, el cual debe ser parqueado en el parqueadero de visitantes. El residente visitado puede autorizar que sea utilizado su parqueadero interno, en caso de encontrarse desocupado. La ficha debe ser devuelta a la salida de la unidad, en caso de pérdida el residente deberá cancelar a la administración un (1) salario mínimo diario legal vigente (1 SMDLV) para reponerla.
- 4) Es obligatorio informar por escrito a la Administración del conjunto cuando se presente un cambio de vehículo, adjuntando la documentación correspondiente antes de su ingreso al conjunto, vehículo que no esté inscrito en la base de datos no se le permitirá el ingreso.
- 5) A los residentes de los automotores que no guarden respeto por los vecinos con ruido a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar por la unidad, se le impondrá la sanción especial prevista en el capítulo correspondiente de este manual. La administración no se hace responsable por los accidentes que se puedan presentar en el interior del conjunto por culpa de quienes transiten en sus espacios.
- 6) El proceso de control de Ingreso y salida de Vehículos automotores se llevará a cabo única y exclusivamente por la compañía de vigilancia contratada.
- 7) Cuando existan embargos, capturas o aprehensiones de vehículos por autoridad competente Juzgados Civiles y Penales, de Ejecución, Fiscales, su ejecución deberá ser avisada previamente al interesado antes de permitir el ingreso a la Unidad.
- 8) Está prohibido el parqueo de vehículos bien sea de residente o visitante en el PV de discapacitados, es de entender que estos parqueaderos son de uso exclusivo para los visitantes con discapacidad, y el vehículo deberá portar el logro como tal.
- 9) Todo propietario del vehículo automotor al ser avisado que su automotor tiene fugas de aceite, gasolina, líquido de frenos, deberá hacerlo reparar, y responderá al conjunto por los daños o costo del lavado causados a las zonas comunes afectadas. Quienes omitan este deber, serán sancionados en la forma especial prevista en el capítulo correspondiente a este manual.
- 10) Todo vehículo deberá estar en funcionamiento no se admiten (CEMENTERIO O DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS ABANDONADOS). El incurrir en esta falta se le impondrá la sanción especial prevista en el capítulo correspondiente de este manual.

11) No lavar ni realizar reparaciones mecánicas, ni eléctricas a los vehículos en los parqueaderos (Mantenimiento preventivo o mantenimiento leve).

12) No causar daños a los vehículos estacionados a los lados al abrir las puertas del vehículo, quien dañe algún vehículo en esta u otra circunstancia deberá responder ante el residente afectado.

13) Todo residente que cambie de vehículo, debe informar a la administración y presentar la documentación necesaria (SOAT y Tarjeta de Propiedad y demás documentos antes mencionados) lo anterior con el fin de actualizar el censo.

14) Al ingresar y salir de la Unidad, se deberá bajar el vidrio (Polarizados o entintados) e igualmente las motos el visor para visibilizar su identidad y así evitar suplantaciones.

15) Dejar los vehículos con las mínimas normas de seguridad: puertas y vidrios cerrados, y alarma activada. Acatar las órdenes del personal de seguridad y vigilancia asignado por la empresa prestadora del servicio de vigilancia, en el cumplimiento a este manual el control de acceso peatonal.

16) Solo se puede parquear 1 vehículo en el área delimitada y asignada a cada casa.

17) El único uso permitido del parqueadero es la ubicación de 1 solo vehículo automotor de uso familiar.

18) Está prohibido el parqueo de motocicletas en los parqueaderos que no están asignados para este fin.

19) Está prohibido el uso de carpas, capotas o cualquier otro elemento de protección a los vehículos que atente con la visual y uniformidad de la copropiedad.

20) El Conjunto Residencial Santa Clara de la Villas, la administración ni la empresa de vigilancia, se responsabiliza por deterioros naturales del vehículo, ni daños causados por motín, asonada, por incendio, terremoto o cualquier otro acto o convulsión de la naturaleza, o por daño ocasionado por otro residente, propietario o visitante, es decir por caso fortuito o accidentes producidos por fenómenos naturales o por causas de fuerzas ajenas a Conjunto Residencial Santa Clara de la Villas.

21) Los Vehículos se deben parquear en reversa, en el número asignado.

22) Queda totalmente prohibido a los funcionarios de la compañía de vigilancia que prestan el servicio en el Conjunto Residencial Santa Clara de la Villas, guardar, recibir llaves o movilizar vehículos automotores de los propietarios residentes o visitantes de un estacionamiento para otro. Dentro o fuera de su horario de trabajo. El incumplimiento de la presente norma será causal de reporte a la empresa de vigilancia para que tome los correctivos necesarios con el personal que presta sus servicios a la unidad.

23) Queda prohibido que el personal de vigilancia reciba dinero por el uso de estacionamiento a quien no tenga parqueadero asignado ni le sea prestado por el residente titular del parqueadero, en caso de ser así, la administración emitirá un reporte a la empresa de seguridad para que ésta tome los correctivos necesarios con el guarda y el residente tendrá una sanción de acuerdo a lo estipulado en el régimen sancionatorio, siempre utilizando el debido proceso.

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

25) Se prohíbe el parqueo de vehículos automotores en zonas o áreas que no hayan sido demarcadas o asignadas para tal fin.

26) Se prohíbe expresamente utilizar los espacios del parqueadero para cualquier otro fin diferente al establecido, salvo eventos comunitarios de interés general y de carácter transitorio autorizados por la Administración.

27) Se prohíbe el almacenamiento de combustibles, en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor es el responsable por los daños causados.

28) Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, entre otros, y en especial materiales inflamables y explosivos.

29) Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

30) Se realizará un cobro al residente o al propietario de 1/4 de salario mínimo diario legal vigente (SMDLV) por noche, cuando un visitante pernocte después de la una (1) am en un (PV).

31) Igualmente los residentes que parquean en los (PV), y pernocten sus vehículos en los mismos se cobrará una multa de 1/4 de salario mínimo diario legal vigente (SMDLV) Parágrafo 1. * Artículo 19 Ley 675 2001: PARÁGRAFO 2º. (Cobro de Parqueaderos). Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos, podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre

Y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes; no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

32) En caso de presentarse en los parqueaderos accidentes, daños y/o hurtos a los vehículos debe efectuarse por parte del residente o visitante el siguiente procedimiento:

- a) Informar al guarda de seguridad de turno, quien deberá avisar al supervisor de la compañía de vigilancia.
- b) El supervisor debe elaborar un informe con fecha, hora, día en que sucedieron los hechos.
- c) Registrar en la minuta de la portería correspondiente donde ocurrió el hecho.
- d) Realizar las averiguaciones del caso y emitir respuesta al propietario, residente o visitante en un término no mayor a 5 días.

e) Esta situación deberá ser reportada igualmente a la administración y al consejo de administración.

33) La permanencia de un vehículo de visitantes no debe superar las 24 horas del día o saltar de parqueadero en parqueadero en horas diurnas, estas infracciones están estipuladas en sanciones inmediatas.

34) La zona del parqueadero de visitantes no se puede dejar como asignación permanente de parqueadero a ningún residente o visitante.

35) Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2,15 metros de altura.

36) A los visitantes que saquen su vehículo y vuelvan a ingresar se les iniciará el cobro a partir del momento del primer ingreso, teniendo en cuenta que ya estuvieron las 4 horas en el parqueadero, por lo cual no se iniciará un nuevo registro.

37) Visitantes que no cancelen por el tiempo de permanencia del vehículo pasadas las 4 horas, será el residente del inmueble quien responda por la deuda.

38) Está prohibido el parqueo de motocicletas en los parqueaderos que no están asignados para este fin.

39) Está prohibido el parqueo de motos delante o atrás de los carros en los parqueaderos.

40) Se prohíbe el uso de juguetes motorizados que generen ruido, escape de combustible y peligro para los niños que transitan por las zonas comunes de la unidad residencial como moto, cuatrimoto, aviones de control remoto, etc.

41) Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o la cesión de éstos a personas ajenas a la copropiedad.

42) Queda prohibido hacer mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.

43) Será causal de sanción a los residentes cuyos vehículos presentan fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las áreas comunes.

44) Queda prohibido utilizar los parqueaderos o antejardines para ubicar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras, escombros o cualquier otra mercancía que pueda causar daño o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella o afectar la estética de la unidad.

45) Al ingresar y salir de la Unidad, se deberá bajar el vidrio (Polarizados o tintados) e igualmente las motos el visor para visibilizar su identidad y así evitar suplantaciones.

46) No se podrá parquear (Carros y Motos) en las vías sin previa autorización de la administración, este acto solo podrá ser permitido en caso de emergencias vitales, descargue de elementos, mas no de permanecer en visita social. 46) No se podrán parquear motocicletas, frente a vehículos estacionados en los parqueaderos; este acto implica la disminución de la caza de y dificultad para maniobrar, igualmente si se presentase un incidente, accidente o daño será de única responsabilidad del propietario o residente de la vivienda

CAPITULO VII MUDANZAS O TRANSPORTES DE MUEBLES

ARTICULO 17°: Todo propietario o arrendatario que desee realizar su mudanza debe estar a paz y salvo por todo concepto con la administración. Además, debe tener en cuenta las siguientes reglas:

1) Tanto el ingreso como la salida del trasteo, debe ser comunicada por escrito o a través del correo electrónico por el propietario a la administración mínimo con 3 días de anticipación, donde informará día, hora y nombre de las personas que ocuparán o desocuparán la vivienda.

2) El horario para el ingreso o la salida de la mudanza es de Lunes a sábado de 8:00 AM a 7:30 PM. 3) El nuevo residente debe diligenciar el censo y entregarlo a la administración.

3) La administración emitirá autorización escrita al portero de turno, para que permita el ingreso o salida del trasteo, según el caso, sin esta no se permitirá el ingreso o salida de la mudanza.

4) Los daños causados a la unidad o a otra propiedad en toda la actividad de la mudanza, serán cobrados por la administración al propietario respectivo.

Se prohíbe el parqueo del carro de mudanza sobre parte o total del andén de las áreas comunes.

CAPITULO VIII DE LAS AREAS COMUNES

ARTICULO 18. Las áreas comunes definidas en el artículo 5 del presente reglamento deben ser utilizadas con extremo cuidado por parte de residentes o visitantes, en consecuencia de la no observancia de esta norma los daños ocasionados en estas áreas serán cobradas a la propiedad donde residen los causantes o los que autorizaron el ingreso de sus visitantes responsables del daño. Se debe tener las siguientes reglas:

1) Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos, andenes, vías y en general toda actividad que por su naturaleza se debe realizar en el salón social del conjunto.

2) Se prohíbe ingerir licor, fumar o usar sustancias psicoactivas o dependientes en las áreas comunes.

3) Cada residente es responsable de mantener el aseo delante de su propiedad, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines; 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.

4) Queda prohibido de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en las calles o andenes de la unidad.

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

6) El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) es de cargo de la administración existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.

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

8) No se permite la ubicación de avisos o letreros en las puertas, fachadas o ventanas de los inmuebles o dentro de la copropiedad.

9) Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personal o empresas que se dedique a ventas o publicidad de todo tipo.

10) 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 y 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. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más casas reporten el incidente.

11) Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes. Para esta clase de juegos se debe utilizar las canchas respectivas.

12) Queda prohibido dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad, pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

13) Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes o en las fachadas de cada una de las unidades residenciales que no estén autorizadas por la asamblea general, tales como techos, puertas, rejas exteriores, baldosas, zona dura en granito, mármol, piedra, etc., cambio de color de la casa, divisiones en ladrillo, cemento, etc. Estos cambios están totalmente prohibidos. Se incluye en esta prohibición la instalación de equipos de aire acondicionado que se soportan en las fachadas.

CAPITULO IX ANIMALES DOMESTICOS

ARTICULO 19°: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el código nacional de policía, en consecuencia, el propietario o tenedor deberá abstenerse de mantener en el conjunto animales que puedan molestar a los vecinos o que representen un potencial riesgo para los mismos. Además, deben observar las siguientes reglas:

1. En caso de molestias reportadas a la administración y/o reincidencia es deber de la administración entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.
2. Los animales domésticos son responsabilidad exclusiva de los propietarios o tenedores, quienes asumirán los gastos por daños o lesiones que ocasione en los bienes o en las personas, sin perjuicio de las acciones judiciales que se deriven por omisión a su deber de cuidado. A lo anterior, los menores de 10 años de edad no podrán pasar a su mascota sin la compañía de un adulto responsable.
3. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean conjuntamente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.
4. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, bozal y permiso, de conformidad con lo establecido en el Código de Policía y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por áreas comunes. La mascota debe siempre estar con su trilla en ningún caso suelto sea o no agresivo.
5. Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes destinados para tal fin, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.
6. En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.
7. 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.
8. Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.
9. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.
10. Los residentes que tengan de mascota un gato, están obligados a que estos realicen sus necesidades fisiológicas en los areneros que deben estar ubicados dentro de sus respectivas viviendas, de la misma forma deberán permanecer en sus viviendas y sus propietarios deberán colocar mosqueteros en sus ventanas o puerta para que éstos no salgan a las áreas comunes.
11. En caso de presentarse partos o deceso de mascotas, el residente debe realizar el manejo de residuos fisiológicos de conformidad con las normas sanitarias que regulan el tema.
12. Las mascotas (perros) de razas altamente peligrosas, no podrán transitar sin bozal, correa y dirigidas por un adulto mayor.

Quien viole estas prohibiciones, será sancionado conforme a las normas especiales contenidas en este manual.

CAPITULO X SEGURIDAD INTERNA DE LA UNIDAD

ARTICULO 20. La seguridad del conjunto es una necesidad que nos obliga a cada uno de los residentes y visitantes y por ende es prioritario cumplir cada una de las obligaciones que como ciudadanos y residentes deben acatar. Para garantizar la seguridad e integridad del conjunto, deberán observarse las siguientes reglas:

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

- 5) Las empleadas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo autorización del residente.
- 6) Queda prohibido al personal de vigilancia y oficinas varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
- 7) El comportamiento del personal de vigilancia y oficinas varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración.
- 8) De igual manera los propietarios, tenedores, usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- 9) El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando este al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- 10) El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc, como tampoco podrá enseñar casas para venta o arriendo.
- 11) 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.
- 12) 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 los bienes privados 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.
- 13) En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes o en residencias, el personal de vigilancia exigirá un documento de identidad que lo guardará en la portería hasta que el trabajador salga de la unidad y ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros). De la misma forma deberá registrar en el libro respectivo para ello.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están veladas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida y en general cualquier actividad que atente contra las disposiciones contempladas en el presente manual.
- 17) El personal de vigilancia para permitir la salida de trastos debe verificar que cuenta con el respectivo paz y salvo, emitido por la Administración de la copropiedad y para permitir el ingreso del trasto deberá contar con la autorización por escrito del propietario o la inmobiliaria respectiva. No permitirá la mudanza que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- 18) El personal de vigilancia no permitirá la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
- 19) Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad u ocasionar daños, sustraer o destruir cámaras de seguridad y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
- 20) Ningún personal de seguridad, residente o visitante puede encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
- 21) El personal de vigilancia o los trabajadores de la Administración les está prohibido colaborar en actividades trastes o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.
- 22) El personal de seguridad y de administración, no podrán develar información de ningún propietario, salvo un requerimiento judicial firmado por una autoridad.
- 23) El personal de seguridad no podrá dar veredictos de acontecimientos (no son peritos), solo se limitarán a registrar las anomalías en forma escrita o en fotografías, estos se incluirán en sus respectivos libros o realizar los informes de su nivel.
- 24) El personal de seguridad está obligado a establecer la plena identidad de quien ingrese (persona o vehículo) a las instalaciones del conjunto residencial, previa autorización del residente.

CAPITULO XI REPARACIONES

ARTICULO 21°: Cuando un propietario requiera alguna modificación en su área privada, deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- 1) El residente interesado en practicar la reparación a su propiedad, deberá informar a la administración por escrito, con una antelación de tres días y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas. Dicho informe debe contener la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.
- 2) El horario para adelantar reparaciones localizadas será de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y sábados de 8:00 am a 1:00 pm. Los domingos y festivos está prohibido ejecutar reparaciones.
- 3) Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas, estopas, costales, no utilizando para tal efecto el shut de basuras. Todos los desperdicios o escombros resultantes de la reparación u obra deberán ubicarse en su respectivo sitio de parqueadero o escombros resultantes de la reparación u obra deberán ubicarse en su administración del conjunto asume una conducta inadecuada del propietario y podrá remover los escombros con cargo a la próxima factura de la administración y un recargo del 30% sobre el total del costo de la remoción de los escombros.
- 4) En el evento en que incurra en algún daño o deterioro de las zonas comunes o privadas con motivo de las obras efectuadas, el propietario causante, deberá proceder a su reparación a la mayor brevedad posible.
- 5) No se permite ningún arreglo o modificación en las fachadas o terrazas que afecten la estructura o estética de las unidades residenciales sin la expresa autorización de la administración y previo permiso de la curaduría según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 6) Todos los propietarios debe hacer revisiones y reparaciones anuales a su residencia (fachadas, muros, techos, canales, balcones, terrazas) lo anterior con el fin de evitar el deterioro de esta y afectación al patrimonio de todo el conjunto.
- 7) El horario de los trabajadores de obras en las casas, igualmente deberá ser informado a la administración de quien ingresaría a realizar estos trabajos (listado de las personas).
- 8) Todo arreglo deberá ser fiscalizado por la administración (no violación de la arquitectura en sus fachadas), así mismo la verificación espontánea de quienes estén realizando los trabajos, acompañada del personal de seguridad.
- 9) Los empleados en las obras de las casas no podrán salir a las áreas comunes salvo una urgencia o cuando salgan de sus respectivos trabajos

CAPITULO XII EMPLEADOS AL SERVICIO DE LOS RESIDENTES

ARTICULO 22°: Los residentes del conjunto serán responsables de los daños ocasionales por los empleados a su servicio, conforme a la norma del código civil. Es obligación de los residentes informar a los empleados a su servicio, sean directos o indirectos, el acatamiento de las disposiciones del presente manual y la observancia de las normas de conducta adecuadas a la buena convivencia. Además deben acatar las siguientes normas:

- 1) Para la seguridad de los residentes y bienes, se debe comunicar a la administración el ingreso y despido de trabajadores.
- 2) Los empleados de los residentes, no podrán sacar del conjunto residencial ningún objeto sin la debida autorización del residente.
- 3) No se permite el acceso al conjunto, de familiares o amigos de las empleadas domésticas, sin la autorización de los residentes.
- 4) Cada residente debe autorizar a la administración la requisa de sus empleados al abandonar el conjunto residencial cuando así lo requiera, requisa que debe efectuarse siempre protegiendo el derecho a la dignidad del ser humano.
- 5) En la portería deberá llevarse un libro de registro de empleados de cada una de las viviendas, por lo tanto, se hace indispensable que el propietario o arrendatario suministre esta información a la administración, de no hacerlo no se permitirá el ingreso del trabajador.

CAPITULO XIII VISITANTES AL CONJUNTO

ARTICULO 23°: Visitante, es toda persona cuya residencia permanente no es ninguna residencia permanente de las unidades privadas del conjunto residencial, independiente del parentesco o amistad que tuviese con algún residente. Se debe acatar las siguientes normas:

- 1) Todo visitante sin excepción para ingresar al conjunto residencial, debe ser anunciado al residente, bajo ninguna circunstancia se permitirá el ingreso del visitante sin la autorización del residente.
- 2) El portero se dispondrá a anunciar la llegada del visitante, si por alguna razón el residente no contesta el celular o el teléfono, el portero enviara a un rondero para que le informe al residente la presencia del visitante; si por alguna razón al residente no lo ubican, el visitante no podrá ingresar a la unidad residencial.

Cuando el residente ingrese en moto o a pie, se le solicitará un documento de identidad y se le dará una ficha que deberá devolver a su salida.

CAPITULO XIV MANEJO DE BASURAS

ARTICULO 24°: A partir de las 8:30 de la mañana de lunes a sábado y festivos, las basuras serán sacadas en canecas plásticas debidamente tapadas, con el fin de evitar que los gallinazos esparzan los residuos sobre las vías, la proliferación de insectos y malos olores, para lo anterior, se deberá tener en cuenta las siguientes normas:

- 1) Se recomienda separar el material reciclable del no reciclable, lo anterior para ser más amable con el planeta
- 2) Las basuras serán recogidas en la puerta de cada residencia, por el personal de mantenimiento, quienes la trasladarán al cuarto destinado a su depósito, hasta que pueda ser sacadas a la parte exterior para que sean recolectadas por la empresa que cumple con este fin.
- 3) Está prohibido dejar las basuras en zonas comunes o de circulación o en los jardines del conjunto residencial.

CAPITULO XV ZONAS DE RECREACION ZONAS HUMEDAS, SALON SOCIAL - ESCENARIOS DEPORTIVOS, GIMNASIO, SAUNA, TURCO Y JACUZZI.

ARTICULO 25°: El propietario de los inmuebles, debe tener en cuenta que al momento de arrendar su vivienda, cede al arrendatario el derecho de uso, goce y disfrute, tanto del predio como de las áreas de recreación como zonas húmedas, escenarios deportivos, gimnasio, salón social, etc, dentro de los límites establecidos por la ley y por el presente manual.

Salón Social: Es el espacio destinado por la Unidad para la realización de eventos sociales, recreativos o académicos. Para su uso deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

- 1) Para hacer uso del salón social, el residente deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.
- 2) El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto el como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse en la utilización del mismo.
- 3) Para hacer uso del Salón Social se deberá diligenciar el formato elaborado para tal efecto, el cual se encuentra disponible en la administración. El formato diligenciado para solicitud de uso del salón, se deberá entregar con una antelación mínima de tres días antes del evento social y su aprobación dependerá de la disponibilidad del salón para esa fecha y horario.
- 4) El horario para el uso del salón social será el siguiente:

JORNADA	HORARIOS
Medía jornada diurna en semana 4 Horas	Domingo a jueves de 01:00 a 06:00 PM
Medía jornada diurna fin de semana 4 Horas	Viernes y sábados entre las 10:00 AM a 06:00 PM
Medía Jornada nocturna en semana 4 horas	Domingo a jueves de 06:00 a 10:00 PM
Medía jornada nocturna fin de semana 4 horas.	Viernes y sábado entre las 6:00 PM a 2:00 AM
Jornada completa en semana 8 horas.	Domingo a jueves de 01:00 a 10:00 PM
Jornada completa fin de semana 8 horas.	Viernes y sábado desde las 10:00 AM a 02:00 AM

- 5) Al momento de recibir el salón social deberá firmar la planilla de su inventario, en la cual constan todos los elementos que estarán a su cargo. Una vez finalizado el evento se entregará el salón social al rondero de turno, encargado de la inspección de cada uno de los elementos que integran el inventario. Al final de la entrega se hará constar por parte del rondero sobre la existencia o no de novedades o daños. El salón deberá entregarse en perfecto estado de aseo y ordenado.
- 6) El solicitante deberá consignar en la cuenta bancaria de la unidad el valor del préstamo del salón, cuyo monto es de 2.5 salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV) de la misma forma enviar copia de la consignación a la administración para su registro.
- 7) Está prohibido usar el salón social para cualquier tipo de juegos con pelota, eventos de contribución o de carácter político o comercial y en general para aquellos que desvirtúan su uso natural y lógico.
- 8) Queda prohibido el uso de cintas adhesivas, clavar puntillas o ubicar cualquier otro objeto que deteriore paredes pisos o techos.
- 9) Las cabinas de sonido o similares serán ubicadas con dirección oriente-occidente u occidente-oriente.

10) El responsable del alquiler del salón social deberá responder por cada uno de los daños que se hayan causado en el uso del salón. Su pago será inmediato o con la factura de la administración del mes siguiente.

Parágrafo: Cinco minutos antes de la hora fijada para terminar el evento, el personal de seguridad avisará sobre el cierre del mismo. Cinco minutos después de la hora fijada para el cierre del evento se suspenderá el servicio de energía.

Uso de la zona húmeda y de la piscina Para el uso de la zona húmeda y de la piscina, deberá tener en cuenta las siguientes normas:

- 1) El uso de las piscinas será de martes a domingo en el horario comprendido entre las 9:00 am y las 10:00 pm. Las zonas húmedas hasta las 12 de la noche. Las piscinas incluyen toda el área demarcada con su cerramiento y su ingreso se hará con vestido de baño, sandalia o zapatos exclusivos para uso de piscina de suela de caucho antideslizante.
- 2) Es obligatorio el uso del gorro de baño, para todos los residentes y visitantes de las familias de residentes sin excepción.
- 3) Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
- 4) Los menores de 12 años, podrán hacer uso de las áreas de piscinas y zonas húmedas solo en compañía de un adulto responsable.
- 5) Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas no podrán ingresar a estas áreas.
- 6) No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de la piscina, tampoco se permite afeitarse o rasurarse o el arreglio de uñas y pies.
- 7) Queda prohibido el ingreso a las áreas de piscina y bronceo o hacer uso de las piscinas en compañía de cualquier tipo de animal o que este sea atado en el perímetro que sirve para delimitar estas áreas.
- 8) Es obligación el uso de las duchas antes de ingresar a las piscinas y verificar que tanto la puerta de ingreso como las llaves de la ducha queden bien cerradas al final de su uso.
- 9) Si bien está determinada el área de bronceo, las personas que utilicen aceites, cremas o bronceadores deberán ducharse cada vez que ingresen a las piscinas, ya que estos dañan los químicos de la piscina.
- 10) La piscina es de uso recreativo por lo tanto queda prohibido el ingreso al área de piscinas de bombas de cualquier tipo, bates, equipos de sonido, parlantes o cualquier tipo de equipos eléctricos, pelotas y balones que no sean de uso de piscina.
- 11) De igual forma queda terminantemente prohibido el ingreso al área de piscinas de todo tipo de bebidas, comidas, ingresar en estado de embriaguez y fumar al interior de la misma.
- 12) El uso de la zona húmeda y la piscina está sometido al reglamento de piscina, sauna y turno expuesto en esta zona.
- 13) Para hacer uso de la zona húmeda y piscina, el residente deberá estar al día por todo concepto con la administración.

Uso del gimnasio: El uso del gimnasio está sometido al reglamento del gimnasio vigente, expuesto en esta área, así como también estará destinado al uso exclusivo de los residentes.

Escenarios deportivos:

- 1) Las canchas deportivas están destinadas al uso exclusivo de los residentes de Santa Clara de las Villas. Todo torneo que se realice será únicamente programado por la administración o por el comité de deportes de la unidad si existe.
- 2) Ningún residente podrá programar por su cuenta y sin ser autorizado por la administración, torneos, ensayos y entrenamientos deportivos en áreas sociales incluyendo canchas del conjunto residencial.
- 3) Está prohibido dejar basuras, botellas, comida en estas zonas.

CAPITULO XVI FALTAS

ARTICULO 27: constituyen faltas que deben ser sancionadas conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de convivencia, la violación de los mandatos y prohibiciones y son:

- 1) Instalar antenas de radio, televisión o cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica o similares sin la autorización de la administración.
- 2) Las relacionadas con el buen trato entre la Administración, residentes y usuarios.
- 3) Las relacionadas con el manejo de basuras y desechos.
- 4) Colocar ropa u objetos en sitios de vista exterior, en la terraza, techos y ventanas del conjunto residencial.
- 5) Modificar, alterar o dañar los trabajos de jardinería y embellecimiento del conjunto residencial.
- 6) Colocar plantas trepadoras o enredaderas que invadan partes de otras unidades o sectores comunes.
- 7) Colocar toldos, ardetatos, instalaciones en los frentes de las casas del conjunto residencial o en las zonas comunes, salvo que se convenga y autorice en la asamblea general de propietarios, su ubicación, características y tipo uniforme para todos ellos.
- 8) Sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas, etc, en los balcones, terrazas o ventanas del conjunto residencial, escurrir o arrojar cualquier cosa por ellas que caigan en patios interiores, partes comunes o en las vías de la unidad.
- 9) Utilizar las zonas comunes o parqueaderos de visitantes o de cesión para ubicar remolques, tráiler o cualquier otro tipo de vehículo diferente al del uso familiar.
- 10) Colocar macetas u otros objetos en la parte exterior de las ventanas o terraza o balcón de las viviendas de la unidad.
- 11) Instalar ductos, aires acondicionados, extractores, o cualquier tipo de mecanismo de ventilación y/o escape que genere la expulsión de gases o sustancias hacia las zonas comunes del conjunto residencial o de otras unidades residenciales, en detrimento del medio ambiente y la ecología de la comunidad.
- 12) Colocar avisos, letreros en las ventanas de las casas, al no ser que se encuentren autorizados por la asamblea.
- 13) No recoger los excrementos de las mascotas de las áreas comunes.
- 14) Acumular basura, arrojar desperdicios o escombros u otros objetos a las áreas comunes, vía pública o privada de la unidad residencial.
- 15) Enajenar o destinar el uso de la unidad privada para fines diferentes a los autorizados en la escritura pública, Reglamento Propiedad Horizontal y manual de convivencia del conjunto.
- 16) Usar niveles altos de volumen en los equipos de sonido o de cualquier otro aparato sonoro que atente contra la paz, convivencia y tranquilidad de los residentes de la unidad residencial.
- 17) Introducir o mantener en depósito en el conjunto residencial, materiales inflamables, explosivos, antihigiénicos, que produzcan malos olores, humo o cualquier otra molestia o riesgo para los residentes de la unidad.
- 18) Hacer construcciones, instalaciones o similares afectando las áreas comunes en forma permanente o semi permanente.
- 19) Realizar actos y actividades que vayan contra la moral y las buenas costumbres, que perturben los derechos de los demás residentes o que comprometan la seguridad y tranquilidad de la comunidad.
- 20) Fumar, expendir, consumir o ingerir drogas y estupefacientes o bebidas alcohólicas en los predios y zonas comunes del conjunto. La administración o cualquier residente están en la obligación de solicitar la presencia de la fuerza pública cuando se presenten estos hechos.
- 21) Todas las conductas que atenten contra la dignidad humana y el debido respeto contra los residentes, propietarios, personal de mantenimiento, personal de vigilancia y de la Administración.

- 22) Todas las conductas relacionadas con las áreas de recreación, salón social, zona húmeda (gimnasio, sauna, turco, jacuzzi) piscina, escenarios deportivos.
- 23) Todas las conductas relacionadas con el manejo de las basuras.
- 24) Todas las conductas relacionadas con el uso de parqueaderos tanto en la zona de cesión como en los parqueaderos en general.
- 25) Las relacionadas con las seguridad interna del conjunto.
- 26) Las relacionadas con las mudanzas.
- 27) Relacionadas con la tenencia de mascotas.
- 28) Las relacionadas con las reparaciones: locativas.
- 29) Las relacionadas con los empleados al servicio de los residentes.
- 30) Las relacionadas con la contaminación ambiental y auditiva.
- 31) Utilizar armas neumáticas, rifles y todas las demás que atentan contra la seguridad e integridad de los residentes y visitantes de la unidad o contra sus vecinos.
- 32) El incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias o cualquier otra obligación con la administración.
- 33) La violación a las normas constitucionales y legales que reglamenten hechos y conductas que se presente en el conjunto residencial.

CAPITULO XVII SANCIONES (Artículo 59 Ley 675 del 2001)

ARTICULO 28°: Las faltas enumeradas en el capítulo XIV de este manual de convivencia, tendrán como consecuencia las siguientes sanciones previstas en el artículo 59 de la Ley 675 del 2001 y consistentes en:

- 1) **Restricción de uso y goce de bienes de uso común** no esenciales, como salón social, zonas de recreación o deporte y zonas húmedas (jacuzzi, turco, sauna)
- 2) **Multas sucesivas:** la ley permite imponer multas sucesivas mientras dure la infracción, pero estas no podrán exceder cada una, el equivalente a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. Y en total no podrán exceder de diez (10) veces las expensas mensuales a cargo del infractor.
- 3) **Sanciones especiales: Multas inmediatas:** La comisión de las faltas al manual de convivencia que se relaciona a continuación, facultará a la administración para que ejecute la multa inmediata la cual quedará cargada en el recibo de la administración, previa notificación al infractor, otorgándole el término de cinco (5) días hábiles siguiente a la notificación y se garantiza su debido proceso, respecto las pruebas que en su contra reposen en la administración. Para la imposición de las multas, bastará con un solo medio probatorio debidamente presentado ante la administración y/o denuncia de dos o más propietarios o residentes. El valor de la multa se colocara en salario mínimo diario vigente (SMDLV).

CONCEPTO	VALOR MULTA
A los responsables de los vehículos que sean estacionados en parqueaderos de otros residentes, sin la debida autorización del propietario o residente.	10 SMDLV
Vehículos abandonados en el parqueadero de visitantes o parqueadero en comodato.	10 SMDLV
Uso indebido de las áreas comunes (piscina, gimnasio, cancha múltiple, cancha tenis, salón social, turco, sauna, jacuzzi, parqueaderos, etc)	10 SMDELV
Incumplimiento de las normas sobre tranquilidad en el conjunto, ruidos, escándalos, fiestas, hasta altas horas de la madrugada.	10 SMDLV
Incumplimiento sobre las normas referentes a la tenencia de mascotas Capítulo VIII artículo 19.	10 SMDELV
Sacar las basuras en horario no establecido.	10 SMDLV
Inadecuado uso de los parqueaderos y parqueo en las vías del conjunto, todas las prohibiciones del capítulo V artículo 15 y 16.	10 SMDELV
Inasistencia injustificada a la Asamblea General convocada por la administración (ordinaria y extraordinaria)	10 SMDELV

Este artículo recoge las sanciones que en forma expresa impone la Ley y el Reglamento.

ARTICULO 29°: Criterios para la imposición de otras conductas.

Al Consejo de Administración y administración le corresponde decidir y sancionar las faltas que no se encuentren establecidas como sanción especial (multas inmediatas) previstas en el capítulo XV artículo 28 de este manual, lo cual realizarán de conformidad con lo establecido por la ley de propiedad horizontal o el código civil, este reglamento de convivencia, salvo cuando la conducta involucre a un miembro del Consejo de Administración, caso en el cual será el comité de convivencia quien ejerza la investigación correspondiente. Los criterios son:

- 1) Siempre debe observarse los derechos de defensa, debido proceso, contradicción es impugnación.
- 2) La sanción será graduable en proporcionalidad al daño causado y a la reincidencia.
- 3) Deberá valorarse las circunstancias atenuantes.
4. Se tendrá en cuenta la intencionalidad, la imprudencia o negligencia del acto. Si la falta constituye una conducta prevista en el código penal, código civil, de policía u otras disposiciones sancionatorias, se ordenará que la administración ponga el hecho en conocimiento de las autoridades competentes.

CAPITULO XVIII PROCEDIMIENTO

ARTICULO 30°: Presentación de la queja: Cualquier residente podrá colocar una queja ante la Administración, ante algún miembro del Consejo de Administración o del comité de convivencia, quienes, al tener conocimiento de una conducta constitutiva de algunas de las faltas señaladas en el manual de convivencia, excepto las sanciones especiales (multas inmediatas) previstas en el capítulo XV artículo 28 punto 4.

ARTICULO 31°: Conciliación: Cuando se analice la seriedad de la queja, el comité de convivencia o el Consejo de Administración, buscará los medios para lograr una conciliación de la cual levantará un acta donde debe quedar registrada los compromisos, en caso de prosperar la conciliación, de no cumplirse la conciliación se hará por intermedio de un juzgado de paz.

ARTICULO 32°: Cargos: Si no hay conciliación, el Consejo de Administración formulará cargos por escrito a la persona comprometida en la queja, quien será escuchada en descargos, dentro de los cinco (5) días siguientes, verbalmente o por escrito, ante el mismo consejo, excepto las sanciones especiales (multas inmediatas) previstas en el capítulo XV artículo 28 punto 4.

ARTICULO 33°: Imposición de la sanción: Dentro de los tres (3) días siguientes a la diligencia de los descargos, el Consejo de Administración en pleno, decidirá sobre la aplicación de la sanción que considere pertinente, la cual se notificará por el Administrador al infractor dentro de los tres (3) días hábiles siguientes.

ARTICULO 34°: Recursos: El infractor cuenta con tres (3) días hábiles para presentar recurso de Reposición ante el Consejo de Administración, quien tendrá cinco (5) días hábiles para tomar una decisión, la cual será notificada por el Administrador al infractor.

ARTICULO 35: Ejecución de la sanción: Vencido el anterior término y en firme la sanción, será notificada y ejecutada por el Administrador, en los términos ordenados por la Ley, además, hará las recomendaciones al infractor para que ajuste su comportamiento a las normas que rige la propiedad horizontal.

PARAGRAFO: Cuando la sanción consista en pago de multa, esta deberá ser cancelada dentro de los treinta (30) días siguientes a su imposición y su no pago se hará vía jurídica. El administrador debe adelantar el cobro por la vía judicial, de las sanciones previstas en este capítulo, siendo del cargo del propietario, los honorarios del abogado y las costas procesales.

ARTICULO 36°: REFORMA

CAPITULO XIX DISPOSICIONES FINALES

El presente manual de convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General ordinaria o extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Santa Clara de las Villas. (Ley 675 del 3 agosto del 2001)

37°. Soportes Legales

1. Ley 675 de agosto 3 del 2001 Ley de Propiedad Horizontal
2. Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Santa Clara de las Villas.
3. Manual de convivencia ciudadana del Departamento de Risaralda
4. Código Nacional de Policía.
5. Ley 769 del 2002 de tránsito, rige para vías públicas y privadas, incluida las de propiedad horizontal.
6. Decreto 948 de 1995, Norma marco sobre protección del aire.
7. Resolución 627 del 2006, Norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental.
8. Sus modificaciones y reglamentaciones.

NOTAS