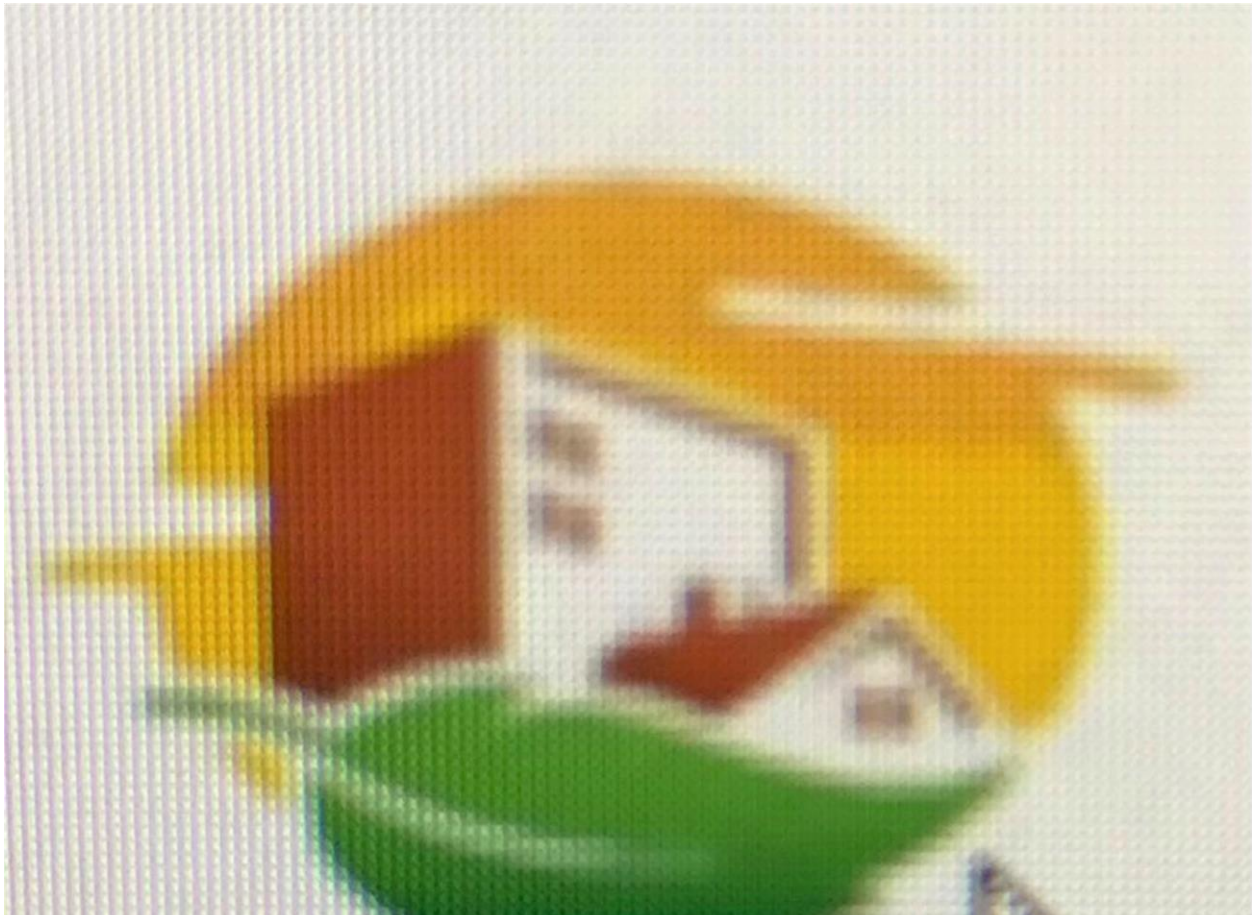


Manual de Convivencia Condominio Residencial San Nicolás Popayán Cauca



Consejo de Administración y Administración 2023

CALLE 80 # 7 – 215 Popayán Cauca | Email. Condominiosannicolaspop@gmail.com



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

Contenido

INTRODUCCIÓN.....	2
OBJETIVO.....	2
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES.....	3
ARTÍCULO 1. ORGANOS DE DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL.....	3
CAPÍTULO 2. SANCIONES, MULTAS Y PROCEDIMIENTOS.....	4
CLASIFICACION DE LAS FALTAS.....	5
CAPÍTULO 3. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.....	6
ARTÍCULO 7. DERECHOS DE LOS RESIDENTES.....	6
CAPÍTULO 4. NORMAS DE COMPORTAMIENTO.....	10
CAPÍTULO 5. PARQUEADEROS Y ACCESO DE VEHÍCULOS.....	12
CAPÍTULO 6. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.....	13
CAPÍTULO 7.- ZONAS Y BIENES COMUNES.....	14
CAPÍTULO 8. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, INTERESES MORATORIOS, SANCIONES Y ASAMBLEAS.....	19
CAPÍTULO 9. DISPOSICIONES FINALES.....	20



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

INTRODUCCIÓN

Teniendo en cuenta que el desarrollo de la cultura ciudadana está estrechamente ligada a los derechos y los deberes, siempre van de la mano, que su cumplimiento conlleva a una convivencia sana y armónica, razones que fundamentan el presente Manual estableciendo de forma clara y sencilla las normas básicas de obligatorio cumplimiento como copropietarios y/o residentes del Condominio Residencial San Nicolás de la ciudad de Popayán Cauca.

Este documento debe ser de conocimiento de todos los residentes, para llevarlas los acuerdos aquí establecidos a la práctica cotidiana, siguiéndolas de manera constructiva y armónica. Es fundamental comprender que nuestras acciones tienen que ver con los demás, que el cumplimiento de estos acuerdos fortalece las relaciones entre vecinos, el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad como una contribución a la construcción de la ciudadanía que tanto anhelamos.

Con este Manual de Convivencia se pretende, además de crear conciencia de la vida comunitaria, el sentido de pertenencia, la dignidad humana y la cultura ciudadana, garantizar el cumplimiento de los derechos y deberes de los residentes del Condominio Residencial San Nicolás de la ciudad de Popayán Cauca, mediante el cumplimiento de los acuerdos reguladores del comportamiento, la disciplina social, las obligaciones, el uso responsable y respetuoso de los bienes comunes y privados, el mantenimiento, conservación, presentación y ornato de todas las instalaciones del Condominio.

La Ley 675 de 2001 (Artículo 2), que regula el régimen de Propiedad Horizontal, hace referencia a la convivencia pacífica y solidaridad social. La misma Ley en su Artículo 3, señala el respeto a la dignidad humana. Es por esto por lo que la Asamblea General de Copropietarios, aprueba este Manual de Convivencia, que regirá a partir

de su publicación, renovando cualquier otro documento de convivencia que exista para este Condominio.

Además, se incluyen modificaciones, derogaciones, anexos, documentos en derecho, decretos, resoluciones con afectación directa a propiedad horizontal y normas comportamentales.

OBJETIVO

Con el presente Manual se pretende el mejoramiento de la calidad de vida, la solidaridad, estableciendo los procedimientos pertinentes para la conciliación y resolución de conflictos, el buen y adecuado uso de las zonas comunes, minimizar los riesgos de accidentes y catástrofes, contribuir al mantenimiento de las condiciones óptimas de salubridad, a la conservación de un ambiente sano y saludable, promoviendo las relaciones amenas, amables y de cooperación entre vecinos, coadyuvar a la valorización de la propiedad y crear conciencia en la vida comunitaria.

Alcance

Los acuerdos establecidos en el presente Manual de Convivencia, así como los que posteriormente se adicionen o modifiquen obligan no sólo a los copropietarios, actuales residentes, sus invitados, sino también a futuros, sin importar la modalidad por la cual disfrutaron del condominio. Las unidades privadas del Condominio deberán destinarse exclusivamente para el uso y gozo residencial.

De igual manera, incluye a las personas que sean contratadas para prestar servicios permanentes o temporales en el Condominio y a todos los visitantes.

Los copropietarios y residentes del Condominio deben disponer, tener presente y utilizar este documento de manera permanente. El



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

desconocimiento del Manual de Convivencia no será excusa ni motivo de exoneración de los deberes, sanciones y obligaciones que tienen los copropietarios y residentes con la comunidad.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1. ORGANOS DE DIRECCIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL

1.1 Asamblea de Copropietarios. La Asamblea General la constituyen los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quorum y las condiciones previstas en la Ley 675 de 2001, considerándose, además, los pronunciamientos de la Corte Constitucional y El Reglamento de Propiedad Horizontal.

Todos los propietarios que integren el condominio San Nicolás o sus delegados que actúen con poder escrito tienen derecho a participar en sus deliberaciones.

Las convocatorias para las asambleas deben ajustarse a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige para el Condominio San Nicolás de la ciudad de Popayán Cauca.

1.2 Consejo de Administración. Es la Autoridad interna del Condominio en el que la Asamblea General delega la función de Administración. Debe conformarse y elegirse democráticamente, de tal organismo sólo pueden hacer parte los propietarios, representantes o delegados de propietarios. Para ser elegido miembro del Consejo, debe estar a Paz y Salvo con las obligaciones estatutarias, presente en la Asamblea y contará con el Reglamento de Consejo de

Administración aprobado por sus miembros y fijados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y sus funciones están fijadas en el Artículo 65 de la Ley 675 de 2001. Vale la pena mencionar que estos cargos son ad honorem.

1.3 Administrador (a). La representación legal de la persona jurídica y la administración del Condominio corresponderá a un Administrador (a) designado por el Consejo de Administración (Artículo 50 de la Ley 675 de 2001), para el período que se prevea en el Reglamento de la Copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas reglamentarias.

El Administrador (a) cumplirá con sus obligaciones de acuerdo con el Reglamento e Copropiedad, las determinaciones de la Asamblea y el presente Manual de Convivencia, bajo la observación directa del Consejo de Administración.

1.4 Revisor Fiscal. Será potestad de la Asamblea General del Condominio, determinar la necesidad y modalidad de contratar a un Revisor Fiscal.

1.5 Comité de Convivencia. Es el grupo de apoyo al Consejo de Administración para ejecutar su Plan de Actividades propuestas para el año electo. La elección de los miembros de cada comité se puede hacer durante la asamblea o a través de una convocatoria que se hará extensiva a los propietarios del Condominio. Deberá en todo caso actuar bajo los parámetros establecidos en la Ley 675 de 2001, y el Reglamento de Propiedad del Condominio Residencial



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

San Nicolás de la ciudad de Popayán Cauca, teniendo en cuenta que será conformado por un número impar de tres o más integrantes nombrados por la Asamblea, cuyo periodo será hasta la próxima Asamblea General Ordinaria. Para ser miembro del Comité de Convivencia, además, de ser copropietario, representante o delegado, deberá estar a Paz y Salvo con las obligaciones estatutarias.

La participación de los copropietarios dentro del Condominio en el Consejo de Administración no lo exime de participar en el Comité de Convivencia. Estos cargos son ad honorem.

CAPÍTULO 2. SANCIONES, MULTAS Y PROCEDIMIENTOS

Las sanciones se establecerán conforme a lo dispuesto por la Ley 675 de 2001. La inobservancia de las conductas, prohibiciones y disposiciones descritas dará lugar a sanciones pecuniarias y no pecuniarias, previo cumplimiento del proceso que se establece en esta Ley.

ARTÍCULO 2. Clases de sanciones. Atendiendo a la gravedad, al nivel de culpabilidad del infractor y a la reincidencia, se clasificarán de la siguiente manera:

2.1 NO PECUNIARIAS. Conforme al artículo 59 de la ley 675 de 2001, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias da lugar a requerimiento previo escrito, con indicación del plazo para que se ajuste la persona cuya conducta o comportamiento se reprocha, a las normas de la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones por parte del Consejo de Administración:

- 2.1.1 Llamada de atención por escrito por parte del Administrador, para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad Horizontal.
- 2.1.2 Publicación de la lista de los infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del Condominio. Esta sanción se podrá aplicar adicional a la imposición de multas.
- 2.1.3 Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- 2.1.4 Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salón social, piscina, canchas y juegos infantiles. Esta se impondrá por el no pago de las cuotas de administración, por el mal uso de los bienes comunes no esenciales que causen molestias o perturben la tranquilidad



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

de los propietarios o atenten contra la moral y las buenas costumbres.

- 2.2 **PECUNIARIAS:** Sin perjuicio de las demás sanciones que simultáneamente se deban aplicar al infractor, la clasificación de las faltas y cuantía serán las siguientes:

CLASIFICACION DE LAS FALTAS

2.2.1 **FALTAS LEVES:** el 50 % de la cuota mensual de administración.

2.2.2 **FALTAS GRAVES:** Una cuota mensual de administración.

Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones especiales que incrementan la sanción en su monto tratándose de reincidencias.

La reincidencia de una conducta leve será calificada como grave y su sanción será una cuota mensual de administración.

La reincidencia si se trata de una falta grave su sanción será de dos veces la cuota mensual de administración.

Mientras persista incumplimiento de una falta grave, se impondrá sanción sin exceder de 10 veces las expensas mensuales de administración.

ARTÍCULO 3. Procedimiento para la imposición de sanciones y/o multas por el incumplimiento de las disposiciones legales del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio

Residencial San Nicolás. El Manual de convivencia y El Reglamento de Propiedad Horizontal autoriza la imposición de sanciones por incumplimiento de las obligaciones de los residentes y habitantes en general. Para efectos de respetar los procedimientos, el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación exigido por la ley, el desarrollo del procedimiento será el siguiente:

- 3.1 Recepción de la queja por escrito o al correo electrónico institucional de la administración (condominiosannicolasp@gmail.com)
- 3.2 Notificación de la falta por escrito y solicitud de descargos al supuesto infractor se realizará dentro de los siguientes dos días hábiles.
- 3.3 Descargos del afectado (Derecho a impugnación de la sanción) por escrito o en reunión citada por el Comité de Convivencia y la Administración. Se asignará un plazo de hasta cinco días hábiles después de recibida la notificación para hacer los descargos, transcurrido el plazo establecido se entenderá como procedente la infracción.
- 3.4 Socialización de la situación ante el Consejo de Administración.
- 3.5 Ratificación de la sanción o archivo del caso previo aval del Consejo de Administración.

Nota: El supuesto residente o propietario infractor, no podrá justificar su infracción con la infracción de otra persona.

ARTÍCULO 4. Ejecución o archivo de las sanciones. El administrador una vez reciba el documento del Consejo de Administración donde confirma la sanción o la cancela, será el responsable de hacerla efectiva mediante cuenta de cobro para incluirla en el respectivo registro contable.



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

ARTÍCULO 5. Exigibilidad de las sanciones.

Las sanciones y multas impuestas por el Consejo de Administración y/o Asamblea obligan a los infractores. Es obligación de los propietarios, arrendatarios y/o usuarios a cualquier título de bienes privados, que fueron sancionados, recibir y firmar la copia del Oficio en el cual se decreta la sanción; en caso de renuencia se recurrirá a dos (2) testigos que presencien el hecho, los cuales dejarán constancia de la negativa. En el evento en que el residente o propietario infractor no puedan ser notificados personalmente se fijará un aviso que informe del Oficio y su contenido en la cartelera ubicada en la portería por un término de cinco (5) días calendario, vencidos los cuales se tendrá por notificado. Una vez notificada la sanción al infractor, tienen efecto inmediato. Si la sanción es pecuniaria (multa) deberá ser cancelada dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes al de la notificación de la resolución; vencido este plazo se aplicarán intereses de mora a la tasa máxima permitida por la ley. Las multas tendrán mérito ejecutivo y serán exigibles judicial y ejecutivamente.

ARTÍCULO 6. Intervención del Comité de Convivencia. El Comité de Convivencia actuará por solicitud del Administrador o Consejo de Administración, cuando estos consideren que la situación lo amerite o por que han recibido una solicitud formal de algún residente que exponga que está experimentado problemas de convivencia con otro u otros vecinos. El Administrador o Consejo de Administración le solicitará por escrito al Comité de Convivencia que inicie las acciones encaminadas a encontrar soluciones y fórmulas de arreglo entre los residentes en conflicto. El Comité dispondrá de cinco (5) días calendario para citar por separado a los residentes involucrados y escuchar la versión de los hechos; posteriormente, el Comité tiene cinco días (5) calendario para analizar las opiniones de los residentes y proponer una fórmula de arreglo. El Comité realizará un Acta con las recomendaciones a cada residente

involucrado, donde se les pedirá que corrijan las conductas que se determinen están causando la mala convivencia. Si los residentes involucrados no acatan las recomendaciones del Comité de Convivencia, el Administrador citará directamente al Consejo de Administración para que decida las posibles sanciones.

CAPÍTULO 3. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 7. DERECHOS DE LOS RESIDENTES.

Los residentes y copropietarios tienen derecho a:

- 7.1 Conocer el Manual de Convivencia.** La Administración le hará entrega a cada propietario de un Manual de Convivencia, bien sea por escrito, en medio magnético o por correo electrónico dejando constancia escrita de recibido. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de que su arrendatario, invitado, ocupante, empleado u otro lo conozca.
- 7.2 Al debido proceso.** En lo que se refiere a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual. Se entiende el Debido Proceso como el derecho que tiene toda persona para participar o intervenir en actuaciones administrativas o judiciales, de acuerdo con la Constitución, las leyes reglamentos y /o manuales. Derecho a defensa e impugnación.
- 7.3 Disfrutar de sus bienes privados.** Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este Reglamento y sus limitaciones, aquí mismas expresas.
- 7.4 Exigir el cumplimiento de las normas.** Pedir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la Ley, el Reglamento de Propiedad



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

Horizontal y el presente Manual de Convivencia.

7.5 Solicitud de Información. Tener acceso a la información excepto información sensible y personal de los residentes sin previa autorización.

7.6 Hacer uso de las zonas comunes esenciales y no esenciales. Cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto y lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios, con las excepciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES. Los residentes y copropietarios están obligados a:

8.1 Responsabilidad solidaria del propietario. Todo propietario de una casa es solidariamente responsable del comportamiento de sus residentes (responsabilidad civil extracontractual) huéspedes, empleados e invitados y de los daños que estos ocasionen en los bienes muebles e inmuebles de la copropiedad.

8.2 Dar un uso adecuado a su bien privado. Todas las casas del Condominio Residencial San Nicolás de la ciudad de Popayán Cauca se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y no podrán destinarse para actividades de comercio y mercantiles bajo ningún concepto, ni vivienda turística.

8.3 Cuidar y conservar los bienes comunes. Los propietarios, arrendatarios y los visitantes en general, podrán hacer uso de los bienes y servicios comunes del Condominio, conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderaciones

necesarias para no privar de igualdad del derecho a los demás, de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin. De igual manera, están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes, con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por los daños que se causen.

8.4 Notificar sobre el cambio de propietario o arrendatario. Todo propietario deberá notificar a la Administración el cambio de propietario o arrendatario con antelación de ocho (8) días, en aras de solicitar con tiempo toda la documentación legal que acredite la calidad del nuevo propietario o arrendatario (copia del Certificado de Tradición) y a su vez solicitar el respectivo Paz y Salvo.

8.5 Acatar las recomendaciones. Las observaciones presentadas por el Administrador (a) y/o personal al servicio del Condominio sobre aspectos de seguridad, salubridad, normas de convivencia, comportamiento, imagen y uso adecuado de los espacios y todas aquellas normas aprobadas por Asamblea y el Consejo de Administración, deberán ser acatadas por los propietarios, arrendatarios, visitantes y/o huéspedes.

8.6 El mantenimiento de jardines y fachadas. El residente deberá acatar las recomendaciones oportunamente de su antejardín y fachada.

8.7 Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones necesarias. Cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal motivo.

8.8 Actualizar los datos personales.

Los residentes en calidad de copropietarios y arrendatarios están en deber de diligenciar el formato de actualización de datos, con el fin de que la administración tenga la información veraz de todos los copropietarios y residentes que habitan en copropiedad. La Administración deberá socializar por escrito o por la página web las Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales y la autorización para recopilar la información sensible (datos) de los residentes copropietarios o arrendatarios.

ARTÍCULO 9. PROHIBICIONES DE LOS RESIDENTES. Los residentes y copropietarios tienen las siguientes prohibiciones:

9.1 Obstruir las vías, parqueaderos de visitantes, accesos y demás bienes de uso común.

Las calles deben permanecer libres, sin la presencia de artículos dejados por fuera de las casas. Los pasillos de circulación interior del Condominio, el depósito de basuras (shute), la zona de espera de visitantes o residentes, la portería y demás áreas comunes deben permanecer libres de cualquier tipo de elementos que obstruyan las vías de evacuación. **(Falta leve)**

9.2 Parquear vehículos en las zonas comunes.

Los carros deben estar parqueados adecuadamente dentro

del espacio asignado para ello. **(Falta leve)**

9.3 Extender ropa, alfombras, cobijas u otros objetos.

Prohibido extender alfombras, tapetes, ropa, toallas, zapatos, trapeadores, cobijas, u otros elementos sobre los muros compartidos de las viviendas, ni en las ventanas, ni puertas de garaje, en el balcón, en fachadas, ni en zonas comunes visibles al exterior del inmueble. **(Falta leve)**

9.4 La instalación de cables, canaletas, tuberías, desagües por la parte exterior de las fachadas.

Todo tipo de instalaciones deberá quedar interna o no quedar visible en las fachadas de las casas. **(Falta grave)**

9.5 Agredir de manera verbal, física o por escrito a los residentes o empleados.

Todo residente se debe abstener de agredir a cualquier persona que tenga vínculo con la copropiedad sin eximir de las responsabilidades legales que le sean aplicadas. **(Falta grave)**

9.6 Fijar avisos, afiches, carteles o similares en las fachadas de los inmuebles o zonas comunes sin autorización.

Para satisfacer estas necesidades se podrá usar la cartelera de la información ubicada en la portería del Condominio, exceptuando las transacciones relacionadas con la vivienda. **(Falta leve)**

9.7 Escuchar música a alto volumen y generar ruido.

El volumen de los aparatos electrónicos y mecánicos debe ser moderado y no superar los decibeles permitidos por la ley. Se sancionarán los escándalos y gritos que perturben la tranquilidad de la comunidad. No se podrá instalar



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

aparatos eléctricos o mecánicos que ocasionen vibraciones. **(Falta grave)**

9.8 Hogueras o Quemadas. Queda totalmente prohibido hacer hogueras o quemadas de cualquier material dentro de las casas o en las zonas comunes del Condominio que afecte el derecho de los demás residentes a respirar un aire puro. **(Falta leve)**

9.9 La contaminación del canal de aguas lluvias y residuales. El Condominio cuenta con canales de aguas lluvias y aguas residuales. Su protección y cuidado es deber de todos los residentes. No se debe arrojar sustancias contaminantes ni que obstruyan el recorrido del agua. **(Falta grave)**

9.10 Lavar o reparar vehículos dentro del Condominio. Está totalmente prohibido lavar y hacer reparaciones que impliquen desarmar los vehículos en las zonas comunes, en las vías vehiculares y peatonales al interior del Condominio. Todos los elementos que se dejen en el garaje deben tener la respectiva seguridad. **(Falta leve)**

9.11 La quema de pólvora y el uso de armas de fuego. Dentro del condominio ya sea en los patios, antejardines, garajes de las casas o en las zonas comunes, está totalmente prohibido la quema de pólvora y el uso de armas de fuego, cualquiera que sea su naturaleza, independientemente del tipo de actividades de que se trate. Ley 670 de 2001 que garantiza la vida, la integridad física y la recreación del niño expuesto al riesgo por el manejo de artículos pirotécnicos y explosivos, Art. 30 ley 1801 de 2016 sobre “comportamientos que afectan la seguridad e integridad de las

personas en materia de artículos pirotécnicos y sustancias peligrosas” y modificaciones locales. **(Falta grave)**

9.12 Utilizar las casas para almacenar sustancias químicas, explosivas, combustibles, estupefacientes o drogas alucinógenas. Que representen peligro para la integridad de la copropiedad o para la seguridad y salud de sus habitantes, así sea con el pretexto de que forma parte de las actividades personales del copropietario, residente o tenedor a cualquier título. **(Falta grave)**

9.13 La utilización de drones e instalaciones de antenas de comunicaciones. Las aeronaves no tripuladas, drones, aeromodelos, entre otros, no están permitidos en zonas comunes dentro del Condominio sin previa autorización. Tampoco se permiten las antenas utilizadas como señales de radio, radio aficionado o radar, o aparatos electrónicos que causen interferencia a los medios de comunicación convencionales radio, televisión y celulares. **(Falta grave)**

9.14 La obstrucción de las cañerías domiciliarias. No está permitido arrojar por las cañerías domiciliarias, o a las áreas comunes papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables, preservativos, ropa, residuos de materiales de construcción, pintura, aceite de cualquier tipo y demás elementos similares. Ocasionalmente causando daños graves a la PTARD del Condominio y costos altos de reparación. **(Falta grave)**

9.15 Arrojar papeles y basuras en las zonas comunes. No está



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

permitido arrojar basuras en las puertas de acceso al interior del Condominio, puntos fijos, zonas comunes o vías públicas aledañas. **(Falta leve)**

9.16 La tenencia de animales no domésticos. No está permitido tener dentro del Condominio animales no domésticos que atenten contra la tranquilidad, la paz, la seguridad y salud de los residentes. **(Falta grave)**

9.17 Sobrepasar la velocidad máxima permitida de los automotores dentro del Condominio. Esta no puede ser mayor a diez (10) kilómetros por hora. Si un vehículo causa daños internos, en zonas comunes, casas o vehículos, tales daños deben ser cubiertos por el causante, por el residente tenedor o copropietario que autorice su ingreso al Condominio, en forma solidaria. **(Falta grave)**

9.18 El ingreso de vehículos de gran tamaño por tiempo prolongado al Condominio. No se permite el ingreso de vehículos de gran tamaño, salvo el transporte escolar de residentes en situaciones de discapacidad o en época de lluvia. El Ingreso de este tipo de vehículos pertenecientes a visitantes, copropietarios y residentes, deberán contar con la autorización previa de la administración. Entiéndase por vehículo de gran tamaño a cualquier vehículo que supere las dimensiones de un auto familiar. **(Falta leve)**

9.19 La siembra de árboles con raíz de gran tamaño. Los árboles de gran tamaño que en su crecimiento afecten tanto a las zonas comunes como a la propiedad privada colindante en su estructura y la visibilidad de las cámaras de

seguridad que se pretendan sembrar en los antejardines y patios de las casas, deben ser previamente autorizados por la Administración o el Consejo de Administración, teniendo en cuenta que las raíces de algunas plantas o árboles no ocasionen a futuro daños en las redes subterráneas de la copropiedad o en otras viviendas. **(Falta leve)**

CAPÍTULO 4. NORMAS DE COMPORTAMIENTO

ARTÍCULO 10. El respeto mutuo. Entre propietarios, huéspedes, visitantes, residentes y/o arrendatarios, Administrador (a), empleados de la Administración y personal contratado al servicio de la copropiedad, el respeto debe ser la actitud común en las relaciones interpersonales que surjan entre los mismos. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 11. Práctica de actividades ilegales. No se permite en la copropiedad la práctica ocasional o permanente de actividades ilegales o que atenten contra la tranquilidad, la seguridad y la moral de la comunidad. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 12. Comportamiento de los menores de edad. Los padres de familia, adultos responsables o tutores de los menores de edad colaborarán controlando el comportamiento de sus hijos para evitar poner en riesgo su integridad física, la de otros menores y la tranquilidad de los residentes. Estos serán responsables por las sanciones y las multas determinadas en este Manual.

PARÁGRAFO 1. No se permite el uso de la violencia física o verbal (Bull ying) contra ninguna persona. Se entiende como Bull ying el maltrato físico o psicológico deliberado y continuado que recibe un niño por parte de otro u otros, siendo crueles con el objeto de



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

someterlo y asustarlo para obtener resultado a los acosadores o simplemente satisfacer la necesidad de agredir y destruir.

ARTÍCULO 13. Responsabilidad por daños ocasionados por los menores de edad. Los padres de los menores de edad responderán por los daños materiales que estos causen en las zonas comunes o en los bienes de algún residente.

ARTÍCULO 14. Uso se pistolas de aire, de balines y vehículos motorizados, entre otros. Por seguridad, no se permite en las zonas comunes el juego con pistolas de aire o pistolas lanza balines. Tampoco la práctica acrobática con motos, tricimotos o cuatrimotos. De igual manera no se permite la exhibición y uso de armas de fuego. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 15. Indevida utilización de los equipos de seguridad del condominio. Los extintores y los gabinetes donde se ubican los mismos, los equipos contra incendio, los equipos de bombeo de agua, los equipos de la piscina, controles eléctricos y demás equipamientos de la copropiedad, no podrán ser utilizados como elementos de juegos por los niños o adultos. **(Falta grave)**

PARÁGRAFO 1. Los elementos de primeros auxilios (camillas, inmovilizadores), de ser utilizados se deberán reportar o informar si es para una emergencia.

ARTÍCULO 16. Actividades recreativas para niños y menores de edad en general. Estas actividades se llevarían a cabo, únicamente, en las áreas destinadas para tal fin.

ARTÍCULO 17. Necesidades fisiológicas. Toda necesidad fisiológica debe realizarse únicamente, en los baños de las zonas comunes o de las casas. No se podrá hacer uso de las zonas comunes para tal fin. De

igual manera se debe propender por mantener los baños del salón social y portería en óptimas condiciones. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 18. Consumo de bebidas alcohólicas. Deberá hacerse solo en el interior de cada casa del Condominio, salvo en eventos programados por la Administración y en los eventos realizados por los residentes en el salón social con la previa autorización de la administración y en los horarios autorizados para el uso de este. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 19. Uso restringido de la garita. La garita es el espacio ocupado por el portero o guardas de seguridad como un sitio de acceso restringido.

ARTÍCULO 20. Puertas de acceso. En todo momento las puertas de acceso al Condominio deberán permanecer cerradas y la portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola.

ARTÍCULO 21. Zona de espera de visitantes o residentes. Esta zona es de uso exclusivo para los visitantes invitados o los residentes del Condominio. Este espacio debe ser utilizado para el fin por el cual fue diseñado, por ello ha de permanecer libre de objetos de propiedad de residentes, invitados o empleados. El Condominio no se hará responsable de la pérdida, daño o robo de artículos dejados en esta zona.

ARTÍCULO 22. Dejar objetos de valor, llaves de la vivienda o de vehículos en la portería. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas no podrán dejar objetos de valor, llaves de vehículos ni de acceso a sus unidades en poder del personal de vigilancia, los perjuicios que se causen por la inobservancia de esta norma, serán de exclusiva responsabilidad del residente.



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

ARTÍCULO 23. Limitación a la salida de bienes por parte de menores de edad. Los menores, interdictos conocidos, o especiales de los propietarios no podrán ni autorizar a un tercero, ni sacar por cuenta propia, ningún elemento como televisores, equipos o similares, sin autorización escrita por sus padres, tutores o curadores.

ARTÍCULO 24. Limitación a la salida de menores de edad del Condominio. El Personal de vigilancia y portería están autorizados para confirmar la salida de los menores de 15 años, cuando no vayan acompañados de sus padres o tutores.

ARTÍCULO 25. Obligación de diligenciar el Formato de Registro de Personal de Servicio Doméstico. Para efectos de mejor control y seguridad, el residente que laboralmente vincule a personas para los quehaceres domésticos deberá diligenciar el Formato de Registro para el personal del servicio Doméstico.

ARTÍCULO 26. Deber de informar la suspensión del servicio doméstico. Cuando se prescinda de los servicios de las personas que laboran en los quehaceres domésticos, se debe informar por escrito dirigido a la administración, con miras al registro en la portería desplegándose la información a la vigilancia, para que en lo sucesivo se evite el ingreso con dirección a la casa cuyo habitante responsable ha comunicado la terminación del contrato o labor, excepto cuando la empleada doméstica sea autorizada para su ingreso, o labore en otra casa, evento en el cual se permitirá su ingreso con las demás exigencias consagradas en este Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 27. Retirar artículos del residente sin previa autorización. Las empleadas de servicio doméstico no podrán

salir con paquetes, bolsas o similares sin ser autorizadas por los residentes responsables. Todo bolso, cartera, bolsa o similares que haya ingresado la empleada de servicio, debe ser registrado por el portero de turno para establecer su contenido, no siendo suficiente el palpar por su parte externa, es necesario revisar el interior de estos.

ARTÍCULO 28. La relación entre los empleados de servicio y personal de vigilancia y conserjería debe ser estrictamente en función del servicio para la que fueron contratados.

CAPÍTULO 5. PARQUEADEROS Y ACCESO DE VEHÍCULOS

ARTÍCULO 29. Uso de parqueaderos privados. Los parqueaderos privados son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios que ellos autoricen.

ARTÍCULO 30. No parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determinen la Administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. Se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. Cada propietario debe saber que su parqueadero tiene la capacidad de estacionar perfectamente dos vehículos. Se prohíbe el parqueo sobre andenes. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 31. Informar el cambio de vehículo. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo o moto; este deberá llenar un nuevo Formato de Actualización de datos Personales.

Parágrafo. Por seguridad, el conductor siempre debe de bajar el vidrio del vehículo cada vez que ingresa o sale de la unidad para facilitar su identificación.



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

ARTÍCULO 32. Ingreso de motocicletas.

Todo motociclista deberá retirarse el casco tanto a la entrada como a la salida del Condominio a fin de verificar la identidad del conductor y el parrillero. Al ingreso y salida del Condominio también deberá respetar el límite de velocidad de 10 Km/h.

ARTÍCULO 33. No permitir la conducción de vehículos automotores por parte de menores de edad sin la licencia expedida por la autoridad competente. De llegar a presentarse violación a este artículo, los padres se harán directamente responsables de cualquier daño o accidente que causen conforme a las normas jurídicas. Las vías del condominio no están aptas para la enseñanza y práctica de conducción.

ARTÍCULO 34. Controlar la alarma del vehículo. El propietario del vehículo deberá propender porque las alarmas de estos no este extremadamente sensibles y generen contaminación por ruido o incomodidad a los residentes. Cuando se detecte que se tiene este problema el residente deberá corregirlo de inmediato.

ARTÍCULO 35. Responsabilidad sobre objetos dejados al interior de los vehículos o parqueaderos privados. El Condominio no se hace responsable por daño, pérdida total o parcial, de objetos dejados al interior de los vehículos ni en las zonas designadas como parqueaderos privados.

ARTÍCULO 36. Ningún parqueadero de visitantes es de uso exclusivo de propietarios del Condominio. Los parqueaderos de visitantes solo podrán ser utilizados por visitantes al condominio y podrán estacionar en el que se encuentre disponible a su elección y debe ser por un tiempo limitado. (Falta leve)

ARTÍCULO 37. Ingreso de domiciliarios.

Sin excepción, el ingreso de los pedidos a domicilio y de los vendedores de productos o servicios será autorizado por el residente receptor y estarán bajo su responsabilidad.

CAPÍTULO 6. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ARTÍCULO 38. Deber de estar a paz y salvo. 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. El arrendatario deberá comunicarse con el propietario del inmueble para que sea este quien tramite dicho documento ante el administrador y no altere su programación de salida o entrada al Condominio.

ARTÍCULO 39. Expedición de paz y Salvo. Todo propietario deberá solicitar la expedición del Paz y Salvo con ocho días de anticipación, de tal manera que el administrador pueda trasladar esta solicitud a contabilidad con tiempo suficiente, pues es necesario revisar el Estado de Cuenta del propietario antes de certificar que está al día por todo concepto. La solicitud se podrá realizar por medios electrónicos o al correo electrónico institucional escrito a la Administración.

ARTÍCULO 40. Se debe notificar el ingreso del nuevo arrendatario o propietario. Toda persona que vaya a ocupar una casa deberá presentar a la Administración con tres días de anticipación el Formato de Autorización de Ingreso de Mudanza firmado por el propietario, informando el número de la Casa y la fecha en que se llevará a cabo la mudanza cumpliendo con los horarios establecidos para ello. El nuevo residente se obliga a respetar y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

Convivencia (Reglamento Interno) del Condominio.

PARÁGRAFO 1. Todo nuevo residente que llegue al Condominio deberá ser puesto en conocimiento del Manual de Convivencia. Esta labor la realizará el Comité de Convivencia y a falta de este lo hará la Administración, dejando constancia por escrito de recibido por parte del nuevo residente.

ARTÍCULO 41. Horario permitido para el trasteo o mudanza. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de las 8:00 am a las 5:00 pm de lunes a sábado. Salvo situaciones fortuitas debidamente justificadas que ameriten sobrepasar estos límites, por ejemplo un accidente. Los domingos y festivos quedan prohibidos los trasteos y mudanzas.

PARÁGRAFO 1. El vehículo contratado para llevar a cabo el servicio de trasteo o mudanza podrá permanecer en la vía el tiempo necesario que duren las actividades de cargue o descargue de los muebles y enseres, siempre y cuando no estén obstaculizando la salida o entrada de otro vehículo de los residentes.

PARÁGRAFO 2. Por ningún motivo, el vehículo que se esté utilizando para esta labor de trasteo o mudanza (incluyendo al del propietario o residente) podrá exceder el horario permitido para llevar a cabo esta labor (5:00 pm máximo).

ARTÍCULO 42. Daños ocasionados por el trasteo o mudanza. 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. El propietario o arrendatario de la vivienda deberá hacerse responsable del arreglo de estos a la mayor brevedad posible. En caso de que el daño sea en propiedad común y

este no sea arreglado a tiempo, la administración podrá arreglar el daño y pasar la cuenta de cobro al propietario del inmueble en la siguiente cuota de administración.

CAPÍTULO 7.- ZONAS Y BIENES COMUNES

ARTÍCULO 43. Bienes Comunes. Son todos aquellos bienes y lugares de propiedad común necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce de los residentes el Condominio. Además de aquellas que tienen la calidad de comunes por disponer así el Reglamento de Propiedad Horizontal. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista por la Ley y en el presente Manual. Cualquier modificación a las zonas y bienes comunes debe ser aprobada por el 70 % de los copropietarios.

ARTÍCULO 44. Mantenimiento de los Bienes Comunes. Tales como jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales y vehiculares, equipos de subestación eléctrica, motobombas, sistema de filtración y mantenimiento de la piscina, juegos infantiles, cancha de fútbol, cancha múltiple, salón social, administración, Unidad Técnica de Basuras, portería, salón de squash, la PTARD (Planta de Tratamiento de Aguas Residuales), turco, sauna y ascensores entre otros. Estarán a cargo de la Administración y de los contratistas asignados para ello.

ARTÍCULO 45. Deber de informar cualquier anomalía en las zonas sociales comunes. Es función de la administración mantener las áreas comunes en buen estado y belleza física. Sin embargo, es deber de cada uno de los copropietarios proteger, conservar los bienes comunes e informar oportunamente cualquier anomalía o agresión causada a los mismos por parte de los residentes o visitantes.



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

ARTÍCULO 46. Obligatoriedad de conservar las zonas comunes limpias.

Está prohibido utilizar estas zonas comunes como depósito de basuras o escombros, arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo, latas de bebidas, entre otros. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 47. Obligaciones de recoger las heces de las mascotas. Recoger los excrementos que sus mascotas depositen en las vías, jardines y demás zonas comunes interiores y exteriores. Todos los ejemplares caninos sin excepción deberán ser llevados por una persona responsable y estar sujetos por su correspondiente correa y trailla. La tenencia de mascotas en el Condominio está regulada bajo la Ley 746 de 2002. **(Falta grave)**

PARÁGRAFO 1. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en ninguna circunstancia.

PARÁGRAFO 2. No se debe permitir que las mascotas realicen sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes del interior del Condominio, ni en las otras casas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar de manera inmediata, además de cualquier fluido de olor desagradable que el animal produzca como orina o vómito.

PARÁGRAFO 3. Es Responsabilidad del propietario por daños o lesiones ocasionadas por su mascota. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo.

ARTÍCULO 48. Limitación al uso de las zonas comunes. Estas zonas están prohibidas para utilizarlas en beneficio particular como encender hogueras, quemar pólvora o cualquier otra actividad que afecte el bien común y la tranquilidad de los residentes. Se limita el uso de las zonas no

esenciales a quienes se encuentren en mora con el pago de administración en cualquiera de sus rubros. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 49. Fumigación y poda de jardines. Es importante que los jardines se poden con frecuencia y se fumiguen las áreas comunes, al igual que todas las unidades privadas al interior del Condominio.

ARTÍCULO 50. Prohibición de remover o sembrar plantas de las zonas comunes. Ninguna persona está autorizada para destruir o reemplazar prados, plantas y arborizaciones sin permiso de la administración o del Consejo de Administración. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 51. Prohibición de escalar los muros del Condominio. Se prohíbe trepar por los muros que soportan las alambradas eléctricas, redes o malla de protección. Si algún menor resulta afectado por violar esta norma, sus padres, cuidadores o representantes serán los responsables directos. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 52. Consumo de sustancias alucinógenas en zonas comunes. Todo residente se abstendrá de consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las **zonas comunes** del Condominio. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 53. Compromiso de los residentes en el cuidado de los bienes comunes. Los residentes, deben propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Condominio.

ARTÍCULO 54. Compromiso de los residentes en el cumplimiento de los horarios establecidos en zonas comunes. Todo residente está en la obligación de velar por que su grupo familiar no jueguen a altas horas de la noche, provocando ruido o



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los demás residentes. El horario de las zonas de juego es hasta las 10:00pm

ARTÍCULO 55. Prohibido obstaculizar los pasillos, zonas verdes y de acceso peatonal. Está prohibido utilizar los pasillos, zonas verdes y de acceso peatonal como lugares de juego, o para estacionar bicicletas, triciclos, patines, patinetas u otros objetos similares. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 56. Prohibición de usar el agua y la energía del Condominio para beneficio particular. Queda prohibido conectarse a las fuentes de agua y a los tomacorrientes de las zonas comunes para uso particular o beneficio del residente. (Cualquier vehículo que requiera carga eléctrica) Solo el personal de mantenimiento y aseo podrá hacer uso de estos servicios en el desarrollo de la función para la cual fue contratado. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 57. Frente a las obras que modifiquen fachadas o afecten las zonas y bienes comunes. Se debe propender a mantener la estética de la fachada en materiales y arquitectura, sin embargo y potestad de la Asamblea de Copropietarios autorizar cualquier modificación que se generalizaría para todos los bienes privados. No se podrá realizar ningún tipo de obra que invada, modifique, obstruya o encierre zonas comunes. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 58. Limitación al uso de los juegos infantiles. Los columpios, deslizantes, pasamanos, balancín, trapecios, entre otros, es única y exclusivamente diseñado para niños hasta los 12 (doce) años, quienes deberán estar acompañados por un adulto responsable. Los daños ocasionados a los juegos infantiles por cualquier residente, de cualquier edad por el

uso indebido de los mismos, serán asumidos por los padres del menor o residente. En caso de que el residente no asuma el gasto la Administración se encargará de los arreglos con cargo al inmueble y será cobrado con la siguiente factura de administración.

ARTÍCULO 59. Prohibición al uso de la zona deportiva y recreativa durante lluvia y tormenta eléctrica. Por prevención, en caso de lluvia o de tormenta eléctrica, no se debe utilizar la zona de juegos infantiles.

ARTÍCULO 60. Limitación al uso de las canchas. Las canchas son de uso exclusivo para los fines a los que fueron construidas, salvo autorizaciones previas, manteniendo el espacio en completo orden y aseo. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 61. Prohibido el ingreso de mascotas. Queda prohibido la entrada de cualquier clase de mascotas a las zonas deportivas y recreativas, por seguridad de las personas que allí se encuentren, de las mismas mascotas y para evitar la contaminación por deposiciones. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 62. Indumentaria zonas deportivas y recreativas. Se exige el ingreso a las zonas deportivas y recreativas con indumentaria adecuada.

Parágrafo 1. Se prohíbe el ingreso al interior de la piscina con calzado o prendas diferentes al traje de baño. **(Falta leve)**

Parágrafo 2. La cancha sintética requiere el uso de calzado tipo tenis y/o zapatillas para grama sintética, se prohíbe el uso de guayos al interior de esta. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 63. Cuidado de las mallas de las zonas deportivas. Se prohíbe a los niños, adolescentes o adultos colgarse de las mallas que encierran las canchas, tampoco podrán hacerlo con la malla de los arcos de



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

las canchas. Los daños ocasionados a las mallas por cualquier residente, de cualquier edad por el uso indebido de las mismas, serán asumidos por los padres del menor o residente, según el caso. En caso de que el residente no asuma el gasto, la administración se encargará de los arreglos con cargo al inmueble y serán cobrados con la siguiente factura de administración.

ARTÍCULO 64. Utilización de los baños. La zona social dispone de baños para su uso.

Los daños ocasionados a esta zona por cualquier residente, de cualquier edad por el uso indebido de los mismos, serán asumidos por los padres del menor o residente. En caso de que el residente no asuma el gasto la Administración se encargará de los arreglos con cargo al inmueble y será cobrado con la siguiente factura de administración.

ARTÍCULO 65. Las pertenencias abandonadas en la zona de la piscina o sus alrededores son responsabilidad del dueño.

El Condominio queda eximido de toda responsabilidad o restitución por la pérdida de objetos abandonados en esta zona. En caso de encontrar cualquier elemento se recomienda dejarlo en portería y dejar registro en la minuta.

ARTÍCULO 66. Cierre temporal por contaminación o daños.

En caso de daño, reparación o mantenimiento de los respectivos equipos que permiten el funcionamiento de la piscina, queda prohibido hacer uso de ella. (Esto aplica para el uso de mesas, sillas y demás elementos. Se informará oportunamente por la Administración o el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 67. Uso de sillas playeras.

Estas no tienen reserva anticipada, se recomienda uso adecuado, no deben ser utilizadas como artículos de juego, en caso

de daño de estos elementos, su reposición debe ser asumida por el copropietario o residente responsable.

ARTÍCULO 68. Ingreso de artículos inadecuados en el área de la piscina.

Por razones de salubridad y seguridad en cuanto a la integridad física y tranquilidad de las personas en general, no se permite ingresar a la zona de la piscina elementos que puedan generar riesgos a la seguridad. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 69. Ingreso de comidas y bebidas al interior de la piscina.

No se permite el consumo de alimentos ni de bebidas alcohólicas al interior de la piscina. Por seguridad y prevención de accidentes. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 70. Ingreso con laceraciones en la piel.

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

ARTÍCULO 71. Realizar asados o fogatas.

Se prohíbe, en las zonas no autorizadas, efectuar asados o fogatas que puedan provocar incendios, contaminación del área o daños a las zonas verdes de la copropiedad. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 72. Uso de aros salvavidas.

Queda terminantemente prohibido la utilización del salvavidas por parte de los usuarios de la piscina para funciones diferentes a la protección de la vida humana en casos de emergencia. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 73. Derecho de uso del salón social.

El salón social, podrá ser utilizado para eventos o reuniones familiares por cualquier propietario o arrendatario del conjunto residencial, mientras se encuentre al día en los pagos de las cuotas de



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

administración, previa solicitud escrita entregada a la administración.

ARTÍCULO 74. Procedimiento para la reserva de las zonas deportivas y recreativas. Para reservar el salón social, se deberá llenar el formato, el cual, estará disponible en portería o en WhatsApp, correo electrónico

condominiosanniclaspop@gmail.com o por escrito ante la Administración con anticipación al evento. En el formato, se indicará la fecha y hora de inicio.

ARTÍCULO 75. Prohibiciones para el uso del Salón Social. En todo momento de la reunión, el volumen de la música debe ser moderado, cumpliendo con las normas legales existentes en los Código de Policía y Ambiental. El residente acepta hacer la reposición o reparación de los daños que causen sus invitados al salón social o a la copropiedad. El horario estipulado es viernes, sábados y domingos de ser lunes festivo hasta 2:00 am, entre semana hasta las 10:00 pm, esto con el fin de respetar el descanso de todos los residentes. El Condominio garantiza el buen estado y funcionamiento del salón social; por ello el solicitante deberá revisar las instalaciones y reportar los daños o novedades que encuentre antes de comenzar la reunión, dejando constancia en la minuta. El comportamiento de los invitados será responsabilidad del residente; los invitados no pueden deambular por las instalaciones del Condominio sin supervisión del residente. Una vez termine la reunión el solicitante velará por que sus invitados se retiren de las instalaciones del Condominio. Los invitados deben dejar sus vehículos en los parqueaderos de visitantes. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 76. Prioridad en el uso del salón social. En caso de haber varios propietarios o residentes interesados en

utilizar el salón social en la misma fecha y horario, la asignación la hará la administración por orden de fecha de radicación de la solicitud entregada y la previa verificación de encontrarse al día con la Administración.

ARTÍCULO 77. Limitación de uso del salón social. No se permitirá el arrendamiento, préstamo o utilización del salón social para eventos de particulares o ajenos a los residentes del Condominio. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 78. Uso de la cocineta. Se prohíbe hacer uso de la cocineta del salón social cuando no haya evento social sin la debida autorización del Administrador. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 79. Artículos no permitidos en la UTB (Unidad Técnica de Basuras). Hay artículos que no pueden ser depositados en la UTB, algunos son residuos especiales que deben ser desechados por cuenta del residente, como son: colchones, llantas, electrodomésticos grandes, muebles, sillas, comedores, repuestos de vehículos, aires acondicionados, escombros y residuos hospitalarios. **(Falta grave)**

ARTÍCULO 80. Uso debido de la UTB (UNIDAD TÉCNICA DE BASURAS). Todo residente o visitante debe hacer un uso adecuado de la UTB y no dejar las bolsas de basura fuera de ella en los pasillos aledaños al cuarto. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 81. Tapas de los ductos de basura. Estas deben permanecer bien cerradas, se debe de asegurar que la basura caiga dentro de la caneca y no quede retenida en la parte interna de la tapa del shute. Se debe reportar a la portería cualquier anomalía o daño que se observe.

ARTÍCULO 82. Prohibido dejar la basura fuera de las casas. Está terminantemente



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

prohibido abandonar residuos sólidos de cualquier especie en las zonas comunes de la copropiedad. **(Falta leve)**

ARTÍCULO 83. Medios de comunicación y tipo de información. Los medios de comunicación oficiales del Condominio Residencial San Nicolás de la ciudad de Popayán son la página web oficial, el correo institucional y la cartelera informativa ubicada en la portería. El tipo de información a publicar será exclusivamente temas de interés de la copropiedad. Las personas interesadas en hacer uso de éstas pueden hacerlo, siempre y cuando cuenten con la autorización de la administración quien determinará el lugar y tiempo apropiado.

CAPÍTULO 8. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN,
INTERESES MORATORIOS, SANCIONES Y ASAMBLEAS

ARTÍCULO 84. Plazo para el pago. El pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración deben realizarse dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes para no generar intereses de mora.

ARTÍCULO 85. Generación de intereses por incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas causa intereses de mora, que pueden ser como máximo la tasa legal permitida por la legislación vigente (tasa de usura) aplicable en materia de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 86. Publicación de la lista de morosos en la propiedad horizontal. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la cartelera del Condominio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 1. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en

lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 87. Cobro jurídico y acuerdos de pago. Cualquier propietario que entre en mora por cuotas vencidas en 60 días, la administración podrá reportarlo al abogado(a) para que inicie el cobro jurídico. El propietario moroso, podrá celebrar con la administración un acuerdo de pago donde se comprometa a cancelar la cuota de administración más una cuota adicional para ir amortizando la deuda vencida. Si este acuerdo se incumple, se pasará inmediatamente a cobro jurídico lo que se traducirá en costos adicionales por honorarios de abogado.

PARÁGRAFO 1. Una vez el cobro haya pasado a jurídico, el administrador no podrá celebrar nuevos acuerdos de pago con el propietario.

PARÁGRAFO 2. Estando en cobro jurídico, también se pueden celebrar acuerdos de pago con el abogado(a), pero se generarán igualmente cobro por los honorarios.

PARÁGRAFO 3. EL residente moroso podrá solicitar por escrito al Consejo de Administración que consideren la condonación de intereses, con el compromiso de cancelar todo lo adeudado a la fecha en los próximos tres días hábiles a la solicitud. Es decisión del Consejo de Administración si acepta la condonación de intereses o no. Solo se podrán condonar intereses una sola vez.

PARÁGRAFO 4. El propietario que haya estado en cobro jurídico y se haya puesto al día, si pasados los siguientes meses vuelve a quedar en mora, inmediatamente se le iniciará un nuevo cobro jurídico.



“La propiedad privada es un derecho, donde prevalece el interés general”

ARTÍCULO 88. Cuotas extraordinarias. Las cuotas extraordinarias serán aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios y se causarán desde el día en que sean aprobadas por la misma. Estas cuotas extraordinarias serán canceladas dentro de la fecha especificada en el acta correspondiente.

ARTÍCULO 89. Venta de cartera o factoring. La Administración en busca de garantizar el flujo de caja que le permita la ejecución de las labores diarias para el mantenimiento y cuidado del Condominio, podrá con autorización del Consejo de Administración, vender la cartera a personas jurídicas establecidas legalmente para ello. Esta modalidad es conocida legalmente como Factoring (compra de títulos valores, vencidos o no, por parte de una persona jurídica denominada factor). El Consejo será el órgano encargado de determinar en qué tiempo y bajo qué circunstancias se podrá vender la cartera, teniendo en cuenta el grado de interés o desinterés que muestre el moroso para colocarse al día.

ARTÍCULO 90. Multa por inasistencia de Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de copropietarios. La inasistencia a cualquiera de las reuniones de la Asamblea General, programadas para la administración o el Consejo de Administración, conlleva la aplicación de una multa equivalente del 50% de la cuota de administración vigente. Se tendrá en cuenta el llamado de lista al iniciar la asamblea y al terminar la misma.

PARÁGRAFO 1. En las Asambleas un propietario podrá tener hasta dos poderes debidamente firmados.

PARÁGRAFO 2. La no asistencia a las Asambleas, ni la designación de un apoderado que lo represente, deberá ser

debidamente justificada por el propietario con un documento dirigido al administrador adjuntando las pruebas que demuestren su imposibilidad de asistir, de lo contrario será sujeto de la sanción definida anteriormente

CAPÍTULO 9. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 91. Reformas. El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio.

ARTÍCULO 92. El Consejo de Administración podrá establecer temporalmente y de manera provisional normas al presente Manual hasta que la Asamblea las deje en firme o modifique.

El presente Manual de Convivencia fue elaborado por el Comité de Convivencia, Consejo de Administración y aportes de Copropietarios, fue revisado y aprobado por la Asamblea General en reunión celebrada el día 25 de febrero de 2023, y el mismo hace parte integral del Acta de la reunión de la misma fecha y rige a partir de su aprobación.

ELABORACIÓN MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CARLOS FERNANDO GUERRERO
Presidente del Consejo de Administración
Casa81

MAURICIO VELASCO
Casa 83

RONALD GUTIERREZ
Casa 24

ISABEL GONZÁLEZ
Casa 109

EDITH C. PIPICANO
Casa 82

LUZ MARINA PAEZ
Casa 13

COLABORADORES

MARGARITA M. PRADO E.
Administradora –
Colaboradora

ORLANDO ÑAÑEZ
Casa 70 (Colaborador)