



**Conjunto Residencial
Multifamiliar Gualanday Plaza
Nit 900.220.909-8**

MANUAL DE CONVIVENCIA

COMITÉ DE CONVIVENCIA



TITULO I
GENERALIDADES
CAPITULO I OBJETO Y DEFINICIONES

Artículo 1º. OBJETO. El presente MANUAL DE CONVIVENCIA se establece para definir el buen manejo y uso de las áreas comunes, el ambiente general y en particular la sana y pacífica convivencia de todos los copropietarios y habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 2º. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA. Son principios orientadores del presente MANUAL DE CONVIVENCIA:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. CONVIVENCIA pacífica y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. RESPETO de la dignidad humana.
4. Derecho al debido proceso.

Artículo 3º: Artículo 3º. NORMATIVA . Se declaran incorporadas al presente manual todas las normas pertinentes de la ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios, así como las resoluciones que los adicionen, modifiquen o deroguen y las emanadas de la Asamblea General de Propietarios. Así mismo, forman parte del manual todas las normas de los estatutos del Conjunto y la ley 746 de 2002 sobre tenencia de mascotas. Cuando en el presente manual no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las disposiciones legales o reglamentarias que regulen casos o materias análogos.

Artículo 4º. DEFINICIONES. Para los efectos del MANUAL DE CONVIVENCIA se establecen las siguientes definiciones:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sostenimiento de la propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. (Ley 675 del 2001)

EDIFICIO Y/O TORRE: Construcción de más de dos pisos levantados sobre un lote o terreno cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometidos al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: Inmuebles debidamente delimitados funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.

BIENES COMUNES: Partes del edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal perteneciente en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso goce o explotación de bienes de dominio particular.

BIENES COMUNES ESENCIALES: bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad del edificio o



conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicio público básicos, los cimientos, la estructura las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación del los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

Las expensas comunes diferentes de las necesidades tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal define además su participación en la Asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio.

PORCENTAJES DE CONTRIBUCION: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce correspondan a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto

PROPIETARIO INICIAL: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública lo somete a régimen de propiedad horizontal.

ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado excluyendo los bienes comunes localizados dentro los linderos, de conformidad con las normas legales.

ÁREA PRIVADA LIBRE: Extensión superficiaria privada semi-descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

VISITANTES: Para los efectos del presente reglamento, se considera visitante, toda aquella persona cuya residencia permanente no lo es, en alguna de las unidades privadas del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA independiente del grado de parentesco o amistad que tenga con cualquiera de los propietarios o arrendatarios.

CAPITULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 5°. GENERALIDADES: El presente manual de convivencia se establece por mandato de la Asamblea General de Propietarios realizada el _____ y tiene su vigencia a partir de la fecha de la asamblea que lo apruebe, con un coeficiente del 70% como lo exige la ley de propiedad horizontal y quedando aprobado en asamblea extraordinaria y constara en el acta siendo entregado su original a cada propietario del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA.



CAPÍTULO III DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 7º. MISIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El equipo humano que lo integra orienta y propicia el desarrollo de las potencialidades de todos los residentes, generando una dinámica de autoconstrucción y ejemplo para la comunidad, cimentando los valores cívicos, éticos y de tolerancia para lograr la convivencia y armonía social.

Artículo 8º. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de convivencia desarrollará las siguientes funciones:

- a. Resolver de manera concertada las diferencias que surjan en desarrollo de la actividad administrativa y mantener el Conjunto, es decir, atender las conciliaciones, estudiar los hechos denunciados como generadores de perturbación y decidir sobre los mismos.
- b. Presentar fórmulas conciliatorias, orientadas a dirimir las controversias que puedan surgir con ocasión de la vida comunitaria entre los propietarios, residentes o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador o el Consejo de Administración, con el propósito de fortalecer las relaciones de vecindad.
- c. Facilitar el diálogo de las partes, en forma sistemática y estratégica, para optimizar resultados.
- d. Administrar justicia en condición de conciliadores habilitados por la comunidad.
- e. Asesorar al administrador en la toma de decisiones para el buen funcionamiento del Conjunto en materia de convivencia.
- f. Asesorar a la administración en la creación de estrategias de comunicación que permitan la divulgación de los valores éticos, tolerancia y armonía para lograr una mejor convivencia.
- g. Realizar actividades que permitan la sana convivencia y la integración entre los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIARES GUALANDAY PLAZA.

Parágrafo 1o. Las consideraciones de este Comité de Convivencia se consignarán en un Acta suscrita por las partes en conflicto y los miembros del Comité.

Parágrafo 2o. La participación de los miembros en dicho Comité será *ad honorem*.

Parágrafo 3o. En caso de extralimitación o de incumplimiento en el ejercicio de las funciones asignadas de los miembros de este Comité, el Consejo de Administración queda delegado para proveer el cargo.

Artículo 9º. INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA . Anualmente, en la Asamblea General de Propietarios, en que se designen los órganos de Administración, se elegirá a los miembros del Comité de Convivencia, que estará integrado por tres (3) o más personas (ley 675 de 2001, art. 58), según lo determine la respectiva Asamblea.

Parágrafo 1o. No podrá ser postulado como miembro del Comité de Convivencia el propietario que se encuentre en mora por concepto de obligaciones de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o de una cuota extraordinaria aprobada por la asamblea general, o de sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. No podrán ser postulados como miembro igual aquellas personas que sean arrendatarias o propietarios que no vivan en el conjunto durante el periodo activo del comité de convivencia al que se postule. También es requisito esencial para desempeñar el cargo, ser persona cumplidora de las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.



Artículo 10°. PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

a. Cualquier propietario, residente o tenedor de bienes privados, el Administrador, o miembro del Consejo de Administración podrá solicitar la intervención del Comité de Convivencia para solucionar un conflicto comunitario del cual sea parte.

b. Para tal efecto, la persona interesada presentará por escrito una solicitud de convocatoria a cualquier miembro del Comité de Convivencia, en la que exponga de manera clara y completa los hechos motivo del conflicto.

c. El miembro del Comité de Convivencia que reciba la solicitud de convocatoria informará a los demás miembros y se convocará a reunión en la fecha y hora programada por la administración para analizar si el conflicto se ha presentado con ocasión de la vida comunitaria del Conjunto. Solamente tendrán respuesta los reclamos relacionados con el uso y disfrute de la propiedad horizontal. En caso de que el conflicto sea de otra naturaleza, el Comité de Convivencia le enviará una comunicación escrita al solicitante, informándole esta situación y le recomendará el procedimiento que debe seguir.

d. Los comunicados que se realicen por medios de las TIC (Tecnologías de la Información y Comunicación) como el correo electrónico se considerarán oficiales, ya sean publicadas desde el comité de convivencia, administración o el consejo de administración.

CAPÍTULO IV CONVIVENCIA CIUDADANA DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 11°. FINALIDAD. Los comportamientos que favorecen la convivencia ciudadana, establecidos en este Manual de Convivencia, tienen un propósito pedagógico, preventivo y reparador; y deben ser observados por todas las personas que habitan el Conjunto, y sólo en caso de inobservancia, darán lugar a la aplicación de las medidas correctivas pertinentes.

Artículo 12° DERECHOS: Son derechos de los propietarios

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley, el Reglamento de propiedad horizontal vigente, y los presentes manuales de convivencia, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.
2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, respetando la cláusula contenida en la escritura de compraventa sobre el pacto de retroventa.
3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
4. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas de propietarios con derecho a voz y voto.
5. Ejecutar por su cuenta, luego de haber agotado la solicitud pertinente y esta no se haya resuelto dentro del término de los 15 días hábiles, las obras y actos urgentes que exijan la conservación y administración de las zonas comunes cuando por omisión o negligencia del Administrador estas no se hayan hecho, y exigir el reintegro de valores gastados, previa presentación de las facturas, o cuentas de cobro.
6. Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario siempre y cuando sea respaldada por un mínimo del veinticinco por ciento (25%) del total de los propietarios.



Artículo 13° DEBERES Son deberes de los copropietarios y/o residentes:

1. **DE USUFRUCTO:** No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza reglamento de propiedad horizontal.

2. **DE RESPONSABILIDAD Y ALCANCE:** Cada propietario de su de su unidad privada, será solidariamente responsable del comportamiento de las personas a quienes cede el uso de dicha unidad privada a cualquier título con sus actos u omisiones, en especial, por las multas que se impongan al usuario por violación de este manual, ya que sus normas obligan no solamente al propietario si no todas las personas que con él convivan o que a su nombre ocupen la respectiva propiedad.

PARÁGRAFO 1: En caso de venta o de transferencia de dominio, deberá comunicarlo por escrito a la administración y quien adquiera ese derecho de señor y dueño, deberá acreditarlo ante la administración con el respectivo Certificado de Tradición del Bien Inmueble y registrar en el libro de propietarios del Conjunto Residencial, toda la información respectiva de los nuevos propietarios o Inquilinos. Sin dejar de anotar, la correspondiente dirección para notificaciones.

PARÁGRAFO 2: Para que una persona distinta al Propietario pueda ocupar su vivienda, será necesaria la celebración de un contrato en el que se pacte expresamente que los individuos u ocupantes cualquier título, conocen y se obliga a respetar este reglamento, constancia que debe entregarse a la administración.

PARÁGRAFO 3. El ingreso de un nuevo propietario o de un nuevo inquilino a la Copropiedad, obliga a la entrega inmediata del presente manual de convivencia que debe ser entregado por el propietario.

3. **ECONÓMICOS:** Mantener al día las contribuciones y expensas que corresponden para la REPARACIÓN administración de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea de propietarios.

PARÁGRAFO 1. La mora en el pago de más de tres cuotas de administración obliga al Administrador a iniciar las Acciones Jurídicas pertinentes tendientes a la recuperación de dicha cartera. De no hacerla, el Administrador incurrirá en falta grave la cual será sancionada con la terminación del contrato suscrito.

4. **EN LA ASAMBLEA:** Asistir e Intervenir activamente, personal o mediante apoderado en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarias y cooperar en ellas con sus conocimientos y recursos toda decisión de la asamblea es de carácter obligatorio para todos los propietarios y arrendatarios incluso para los ausentes, disidentes residentes y visitantes.

5. **ESTÉTICA Y SEGURIDAD DE LAS ZONAS COMUNES:** No se permiten actividades que deterioren la estética o pongan en peligro la seguridad de las instalaciones o de sus residentes. Dichas actividades se detallan así:

A) Está prohibido obstruir instalaciones de servicios, dejar materiales de construcción, desechos, herramientas, muebles o enseres en las vías peatonales, parqueaderos privados y de visitantes, corredores, miradores, balcones, salón social, zona verde del edificio y demás sitios que sirvan para la locomoción de personas y en general, dificultar el acceso o paso a ellos,

B) Es prohibido utilizar los lugares anteriormente citados y/o las zonas comunes en general, como sitio de reunión, asados o cualquier otra actividad que cause bullicio, Incomodidad, desorden o molestia. Estas áreas tampoco podrán ser utilizadas como: bodegas, silos, sitios para conferencias o reuniones de carácter religioso/político o de cualquier otra actividad. Se exceptúa, las reuniones de Copropietarios convocadas en debida forma.

C) Se prohíbe el expendio y consumo de licor en zonas comunes no autorizadas

PARÁGRAFO 1. Se exceptúa el consumo de bebidas embriagantes cuando se haga dentro del marco de un evento organizado por los órganos de administración y en todo caso se controlara el consumo excesivo.



D) Está totalmente prohibido el consumo de sustancias psicotrópicas en las zonas comunes y los alrededores del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY PLAZA por parte de los copropietarios y/o residentes.

E) No se permite colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, zapatos, carteles, antenas de radio, Internet y televisión cables eléctricos o transmisores de ondas y otros elementos similares en puertas, ventanas, balcones, rejas de seguridad, o áreas de uso común

PARAGRAFO 1: Las instalaciones de antenas parabólicas deben ser autorizadas previamente por la Administración, en todo caso, estas no podrán ser a la vista

F) No sacudir ropa, alfombras, cobijas, traperos, escobas; ni arrojar basuras, colillas de cigarrillo, chicles u objetos por las ventanas de las unidades privadas o balcones, pasamanos o gradas de las torres, ni a los bienes o zonas comunes, en sus vías internas, pasillos, corredores, gradas, o en las vías públicas.

G) No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos que incomoden a los demás propietarios o residentes o que causen daños o interfieran los servicios del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA.

H) Permitir el ingreso del administrador en caso de queja reiterada de los demás residentes para verificar el no uso de maquinarias u otros elementos similares prohibidos dentro de la propiedad horizontal.

I) No introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos o efectuar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto.

J) No realizar cambios a sus fachadas, azoteas o muros; o construir sobre los antejardines, jardines, o azoteas de los apartamentos, como tampoco pintar las zonas comunes, sin la debida autorización de la Asamblea; debiendo mantener estas zonas limpias, aseadas y con un buen aspecto.

K) Queda Totalmente prohibido lavar con manguera los pisos, paredes y corredores o pasillos comunes del segundo piso al quinto piso, en caso de hacerlo deberá responder por los daños que cause al vecino o a la copropiedad.

PARÁGRAFO: Se exceptúa, al Aseador del edificio, el cual tiene toda la experiencia que evita daños a los apartamentos.

L) Está prohibido la instalación de cualquier tipo de negocios o comercio dentro del apartamento o del Conjunto.

6. PARQUEADERO INTERNO: Para su orden y el uso-racional de los parqueaderos perimetralmente externo o interno, se establecen las siguientes normas:

A. El portero de turno deberá cerciorarse de que las puertas de ingreso a la unidad para que los vehículos, queden debidamente cerradas y será su responsabilidad si omite cerrarlas y algo sucede.

B. Se prohíbe el parqueo de vehículos pesado como buses, busetas, camiones, tracto mulas, y microbuses, permitiéndose únicamente el estacionamiento de vehículos livianos como automóviles, camionetas, camperos, jeep, motocicletas,

C. Cada copropietario o inquilino tiene derecho de ingresar a su parqueadero un vehículo por parqueadero que posea; los cuales deberán quedar correctamente estacionados, debidamente cerradas y aseguradas todas sus puertas y ventanas, y no dejar al interior del mismo objetos de valor, incluidas las pantallas de sus equipos de sonido, y video. Solo debe parquear en su propio parqueadero y no en el de los demás sin antes tener previa autorización.



- D. Si algún copropietario presta o alquila su parqueadero por periodos de tiempo prolongado deberá entregar una notificación por escrito a la administración autorizando dicho alquiler.
- E. El alquiler o préstamo solo podrá hacerse a residentes de la unidad, salvo el caso de que se presente a un visitante por un rato. Los vehículos de los visitantes no pueden permanecer más de 24 horas dentro de la unidad salvo autorización del propietario.
- C. Los propietarios que hayan arrendado su unidad privada, ceden a su arrendatario los derechos sobre el uso del parqueadero interno, por lo tanto, estos propietarios se harán responsables del manejo que se le haga a dicho bien.
- D. Se prohíbe la reparación y lavado de vehículos en las zonas comunes.
- E. No deben tenerse llantas , repuestos , cajas o muebles en los parqueaderos u otras zonas comunes ,la administración las retirará y las entregara al apartamento la que pertenezca y en caso de que no sean recibidos , se consideraran elementos inservibles, trasladándolos de inmediato al cuarto de basuras, sin asumir responsabilidad por tal hecho.
- F. Los automóviles y motocicletas no estacionaran en lugar distinto a los delimitados y asignados. Se prohíbe terminantemente el ingreso de motocicletas al interior de los apartamentos.
- G. La Administración no se hace responsable por daños o pérdidas en vehículos o de vehículos. En caso de novedad en este aspecto, la administración se ocupara de agotar esfuerzos para establecer el responsable.
- H. En el caso de no conciliación entre propietarios de vehículos que colisionen dentro del parqueadero interno se podrá, a petición de estos, acudir al tránsito municipal o las autoridades competentes si es necesario y por intermedio del administrador. A falta del administrador, la portería hará el llamado.
- I. Las bicicletas que dejen en los parqueaderos debe quedar aseguradas, preferiblemente sobre las paredes, y deberán estar aseguradas con cadena y candado, a fin de evitar hurtos. La administración no se hace responsable por pérdida parcial o total en los parqueaderos.
- J. En caso de reparación del vehículo por emergencia, en los que intervengan particulares, debe estar presente el propietario del vehículo.
- K. Los residentes deben arreglar los escapes de aceite o gasolina de sus vehículos en un lapso de 72 horas después de la comunicación, a fin de evitar que manchen los parqueaderos o se produzca un siniestro.
- L. Se prohíben los juegos en las zonas del parqueadero.
- M. Los vehículos no podrán generar ruidos estridentes ni ingresar o permanecer dentro del parqueadero con radios encendidos en alto volumen o utilizar pitos o cornetas.
- N. El portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos a terceros sin la autorización del propietario del mismo.
- O. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a La Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para Ingresar a la zona de parqueo propia de la unidad, precisando su Número de placa, marca y color.



7. DEPÓSITOS. Los depósitos no podrán utilizarse con propósitos comerciales. Queda expresamente prohibido el arrendamiento de dichas áreas a personas externas al conjunto.

Queda prohibido utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias estupefacientes o ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otro elemento o material que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

8. INGRESO DE VEHICULOS:

A. Se permite el ingreso de taxis en caso de enfermedad o discapacidad, siendo el vehículo revisado por el portero a la entrada y salida; su permanencia no debe sobrepasar de diez (10) minutos.

B- Las ambulancias, carros de policía, de bomberos y demás vehículos de autoridades competentes y organismos de seguridad tienen prioridad de circulación en casos de emergencia.

8. TRASTEOS: Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del administrador en el cual se exprese la hora y detalle del trasteo, y se presente el paz y salvo por todo concepto de las expensas ordinarias y extraordinarias. Además deben cumplir las siguientes normas.

A. La administración otorgará permisos para realizar trasteos solamente en el siguiente horario: De Lunes a Sábado de 8am - 12 m y de 1pm - a 6 p.m

B. El propietario ó arrendatario que efectúe el trasteo es responsable de los daños que se pudiera causar en las paredes de las torres, los pasamanos, puertas, ventanas, vidrios, lámparas, rejas, zonas comunes, equipos y unidades privadas, al realizar esta actividad.

PARÁGRAFO. En caso de daño a la copropiedad con ocasión de ese trasteo deberá informar a la portería para la coordinación de esos arreglos, los cuales no pueden tardar más de ocho días en su reparación.

C. Adicionalmente el personal de vigilancia del conjunto debe: Estar pendiente del trasteo e informar a la Administración las novedades que se presenten, poniéndolas de presente a la persona que causó el daño. Controlar que el camión que se haya contratado para efectuar el trasteo permanezca ubicado en la entrada del parqueadero del conjunto; no podrá entrar al parqueadero interno.

D. El personal de Vigilancia deberá registrar el número de la placa del camión y el nombre del conductor, el número de su cédula y los teléfonos, fijo y celular (de ser posible) de la empresa propietaria del vehículo si fuere el caso.

E. Toda persona diferente al propietario o arrendatario deberá tener una autorización escrita de este, para retirar del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA bienes y demás elementos que componen el trasteo. En caso contrario no podrá bajo ningún caso retirar bienes.

8. MENORES DE EDAD : Merece especial importancia dentro de este reglamento, el desarrollo y bienestar de todos los menores que habitan el CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA, así como aquellos que a cualquier otro título ingresen o permanezcan en el mismo. Los cuidados que estos requieran, como el de Personas discapacitadas o incapaces, estará a cargo exclusivo de sus Parientes tutores mayores. Los menores podrán usar y servirse de los bienes privados y comunes en la misma medida y en la misma limitación que la ley y reglamento de propiedad horizontal establece,



deberán tenerse muy en cuenta las siguientes recomendaciones:

A. Los juegos Infantiles que se ubiquen en la zona verde o en el área de piscina serán únicamente para uso de niños y niñas menores de 10 (diez) años de edad.

B. Los menores de diez (10) años no podrán ausentarse solos del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA. Solamente lo harán en compañía de sus padres o con su autorización escrita. Si este requisito no es cumplido, el personal del servicio de portería impedirá su salida y si es necesario solicitará la intervención de las autoridades competentes.

C. El horario máximo permitido para juegos en las áreas comunes, es hasta las 9 Pm.

D. Queda prohibido el juego de pelota en las áreas comunes.

E. No se permite el juego de los niños en los ascensores

F. El ingreso a los techos o cubierta del edificio solo es para el Personal autorizado por la administración.

G. Para uso de la cancha múltiple será necesario solicitar a el portero de turno las llaves de la puerta quedando registrado el número de personas que van a participar de la actividad se entregaran las llaves únicamente a un mayor de edad residente o propietario el cual se hará responsable del uso de la misma el horario será hasta las 9pm de Lunes a Domingo, edad permitida mayores de 6 años.

PARÁGRAFO: Cualquier persona que ingrese al Conjunto y por su propio descuido o limitación física sufra daño a su integridad física o a su vida, la Administración no se hace responsable, toda vez que, si se trata de menores de edad, interdictos o discapacitados deben ser acompañados por personal adulto responsable en todos los eventos.

9. ENTRADA ADMINISTRADOR: Se debe permitir la entrada al administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA a su unidad privada, cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento, en presencia del propietario y/o arrendatario.

10. FIESTAS y REUNIONES SOCIALES: Se podrán realizar al interior de la copropiedad teniendo en cuenta que deben practicarse a puerta cerrada para conservar las buenas costumbres y no perturbar a los demás propietarios y residentes con exagerado volumen en equipos de sonido o bulla de los asistentes; el horario permitido para este tipo de reuniones es de Domingo a Jueves hasta las 10pm y Viernes y Sábados hasta la 1:00 am .

PARÁGRAFO: Los- propietarios y residentes serán responsables de la conducta, comportamiento, daños, acciones u omisiones que causen sus invitados y familiares en reuniones sociales de cualquier naturaleza, debiendo acarrear por su cuenta con las acciones o sanciones que se impongan a dichas personas.

11. REGISTRO DE PROPIETARIOS E INQUILINOS :La Administración dispondrá de un LIBRO para el debido registro de Propietarios, el cual contendrá la información concerniente a los propietarios de zonas privadas y de manera muy particular, la dirección donde se notificará la convocatoria Asambleas ordinarias o extraordinarias, como un Teléfono donde se le ubicara para asuntos muy pertinentes a su propiedad; e igualmente otro libro, donde se registrarán los inquilinos, para tener el control de todas las personas que habitan la copropiedad.

PARÁGRAFO 1: Todo propietario o inquilino está obligado a dicho registro.

12. COMPORTAMIENTO FAMILIAR: Para una muy buena convivencia familiar se deben tener en cuenta además de lo establecido anteriormente, lo siguiente:



A. Evitar los escándalos, gritos o acciones continuas, personales o familiares, que perturben la paz, tranquilidad y buen vivir de los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA.

B. Evitar después de las diez de la noche hacer ruido sobre los pisos, con acciones como el taconeo, saltos, descarga, caída o deslizamiento de objetos pesados que ocasionen ruido, recuerde el lema “TU PISO ES MI TECHO”.

C. Cuidar que los niños no ensucien las paredes comunes, causen ruidos u operen las alarmas de los vehículos o los breakers de la corriente eléctrica, o timbres de los apartamentos innecesariamente, no dañen las matas de los jardines y lo más importante, no dejarlos solos en los corredores de los pisos altos de las torres.

PARÁGRAFO: las personas (propietarios, arrendatarios o a su cargo) que reiteradamente den mal ejemplo (Consumo a la vista de narcóticos o drogas enervantes, escándalos, porte ilegal, exhibición o uso de armas, etc.), deberá el Administrador reportarlo a la autoridad competente, y si se trata de Inquilino, solicitar al Propietario del Apartamento la terminación del contrato de Arrendamiento, por las razones ya mencionadas.

13. ANIMALES DOMÉSTICOS (MASCOTAS): La tenencia de animales domésticos es permitida en razón al ejercicio de los derechos fundamentales del propietario de la mascota, pero este debe respetar el derecho de los demás y observar las normas que los regulan, ley 746 del 2002. En cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal (conforme a la constitución nacional de Colombia y las leyes existentes) los residentes deberán abstenerse de tener animales que puedan molestar y/o atentar contra la salud y buen vivir de los demás habitantes de la unidad.

A. La tenencia de animales domésticos en el Conjunto estará regulada en concordancia con los Códigos Nacional y Distrital de Policía. Se prohíbe la tenencia de animales no domesticados, en vía de extinción o salvajes, en dado caso se informara de manera inmediata por la administración a la Secretaria del Medio Ambiente o a la autoridad que desempeñe sus funciones.

b. Las condiciones de alojamiento exigen un ambiente higiénico y sano. Los alimentos y la custodia deben ser adecuados para que no se presente ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos o visitantes, y para el bienestar del propio animal.

c. El desaseo producto de los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes, así como los ladridos y ruidos que sean contrarios a la tranquilidad supondrán para el propietario del animal, sanciones previstas en este Manual de Convivencia. En caso de molestias reportadas a la Administración o de reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en este Manual o las legales y policivas pertinentes.

d. Todo perro debe tener al día el certificado de vacunación contra la rabia, parvo virosis. Moquillo, hepatitis y leptospirosis, y acreditar la certificación de la desparasitación. El cual deberá ser entregado a la Administración de forma anual para llevar el reporte respectivo de cada mascota.

B. Las mascotas no deben deambular libremente por las zonas comunes del Conjunto. El ingreso y salida de las mascotas solo estará permitido por las zonas del parqueadero hacia la puerta vehicular como medida de seguridad y salubridad para los residentes, queda prohibido su desplazamiento o estancia por los corredores y zonas comunes del primer piso (recepción, pasillo de ingreso a las torres, etc.). Cuando la mascota se desplace por las áreas del parqueadero del Conjunto debe ir acompañada por sudueño (adulto responsable) debidamente sujeta con la trabilla o correa respectiva de conformidad con lo establecido en la ley 746 de 2002 (art. 108B) y demás normas legales vigentes..



- C. Los dueños de las mascotas responderán si estas hacen sus necesidades fisiológicas en las zonas de desplazamiento establecidas del Conjunto. En caso que esto suceda, los vigilantes o cualquier persona que advierta la anomalía, avisará a la Administración para que sea aplicada la sanción correspondiente
- D. No se permite que en las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA, el perro haga sus necesidades fisiológicas.
- E. No existe en la unidad un espacio amplio para que los animales lo utilicen como zona sanitaria por lo tanto los propietarios de las mascotas deberán ubicar un sitio en la parte exterior de la unidad y recoger el excremento para no afectar al vecindario.
- F. No se permitirá el ingreso al CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA la entrada de visitantes con animales.
- G. De conformidad con la ley 746 de 2002 y la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre el tema (sentencia T-889 de 1999), se permite tener animales domésticos en número y condiciones que no afecten el bienestar y la salubridad de las personas ni los derechos de los animales, salvo el caso de los caninos potencialmente peligrosos conforme a dicha ley, cuya tenencia se prohíbe. Son ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos que presentan cualquiera de las siguientes características:
- a) Perros que han suscitado episodios de agresiones a personas u otros perros;
 - b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa;
 - c) Perros de las siguientes razas o sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De Presa Canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.
- H. El propietario de la mascota responderá por las lesiones, daños o perjuicios que ocasione, ya sea a las personas o a los bienes comunes.
- I. Cuando las mascotas se encuentren enfermas o heridas, los propietarios o tenedores deben llevarlas al veterinario de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.
- J. No dejar solas en los apartamentos y bajo ninguna circunstancia a las mascotas por periodos prolongados de 8 horas o mantenerlas en los balcones en estos periodos de lo contrario podrán ser denunciadas ante las autoridades respectivas para su intervención.
- K. No se debe permitir que las mascotas suban al ascensor, mientras sea utilizado por personas diferentes a sus dueños, las personas tendrán prioridad sobre las mascotas sobre el ascensor y ellas podrán decidir si comparten el espacio por seguridad y salubridad (alergias, etc) con las mascotas, ninguna persona con su mascota podrá obligar a otra a compartir el espacio del ascensor.
- L. Queda prohibido que las mascotas entren a las áreas que no están asignadas para ellas en la copropiedad (Piscina y sus alrededores , cancha múltiple, zona de juegos de infantiles), salvo las que acompañen a personas incapacitadas, que requieran de la compañía de la mascota.
- M. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes en las que no están autorizadas; y tampoco en las destinadas a juegos infantiles, piscina, etc.



Parágrafo 1º. El propietario de una mascota (animal doméstico) debe tomar las medidas y precauciones necesarias para evitar que se vulneren los derechos fundamentales de los residentes del Conjunto y de quienes puedan verse afectados por la agresión de ésta y será responsable por los daños y perjuicios que puedan causar a las cosas o a las personas.

Parágrafo 2º. Si la conducta de una mascota transgrede este artículo y es reiterada, a su dueño se le conminará para que la retire del Conjunto para el bien de la comunidad, de conformidad al procedimiento establecido en el capítulo V SANCIONES, del presente manual.

PARÁGRAFO 1: Se adoptan las disposiciones que sobre el particular el Código Departamental de policía igual que los Acuerdos Municipales que así lo determinen, respecto al transporte y tenencia de animales caninos y felinos en la ciudad, ordenando que todo perro para circular o ser conducido en zona pública o propiedad privada abierta al público, deberá cumplir con los requisitos de vacunación, llevar obligatoriamente sistema de identificación (Microchip), ser conducido por persona mayor y responsable, con collar y correa no extensible y con bozal. Los propietarios, poseedores o tenedores de animales, que permitan a su animal doméstico hacer necesidades fisiológicas en vías públicas o zonas públicas o privada abierta al público, están en la obligación de recoger los excrementos y disponer de ellos en los sitios destinados para la basura. Se aconseja a los propietarios de los perros, escoger los animales llamados de compañía que por su tamaño menor y docilidad se adaptan fácilmente a los espacios reducidos.

PARÁGRAFO 2. Los propietarios de los animales. Especialmente de los perros. Pagaran los daños que estos causen.

14. BASURAS

De acuerdo al Plan Gestión Integral de Residuos Sólidos (PEGIRS), decreto municipal 0059 de 2009 y como reposa en el capítulo 3 artículo 14-16-17 y el artículo 18 decreto nacional 1140 de 2003 el reciclaje es de obligatorio cumplimiento. De no hacerlo las unidades residenciales serán multadas debido a que el Departamento Administrativo del Medio Ambiente (DAGMA) hará visitas periódicas a todas y cada una de las unidades residenciales para hacer el debido seguimiento.

No es responsabilidad del personal de aseo de las unidades reciclarle a los residentes.

Todo propietario de apartamento de Unidad residencial debe reciclar desde el interior de su apartamento.

- **RECICLABLE** : Cartón, papel limpio y sin arrugar plástico, vidrio, metal o lata, tales como envases de gaseosa, envases de detergentes, de uso personal, botellas de vidrio, latas de gaseosa o similares en bolsa aparte debidamente enjuagados.
- **ORGANICO**: Alimentos, cascaras, servilletas, papel higiénico, empaques e icopor.

Los propietarios y/o residentes están obligados a depositar las basuras en bolsas plásticas cerradas única y exclusivamente en el shut. Queda terminantemente prohibido:

A) Dejar bolsas de basura en sitio diferente al indicado, aunque sea por corto tiempo (junto a las puertas de las unidades privadas, asensores, en las gradas, parqueaderos o fuera del shut).

B) Dejar reguero de basuras o de líquidos productos de esas basuras en los corredores comunes, gradas, o parqueaderos. Se recomienda para reciclar las basuras dentro de las unidades privadas utilizar bolsas separadas, una para desechos orgánicos y perecederos y otra reciclable. Esto con el objeto de darle un manejo higiénico a las basuras y facilitar cualquier programa de reciclaje que adelante la administración CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA.

C. La puerta del shut de basuras debe permanecer cerrada. Se debe reportar a la portería cualquier anomalía o daño.



- D. No se deben arrojar con la basura ácidos, materiales inflamables ni explosivos, colillas de cigarrillo encendidas, fósforos o elementos similares.
- E. No se deben acumular en los apartamentos materiales de fácil descomposición que generen malos olores.
- F. Los residentes se comprometen a asistir a los cursos que coordina la administración relacionados con el manejo de las basuras.
- G. Los residentes instruirán a sus empleados y dependientes en todo lo relacionado con el uso de UTB shut y manejo de basuras.
- H. No se deben arrojar basuras en las zonas comunes ni arrojar cualquier clase de objeto desde los apartamentos, para ello se ubicarán canecas para basura pequeñas.
- I. Los residentes no deben arrojar basuras, colillas de cigarrillos y cualquier otro tipo de elementos por las ventanas ni en las zonas comunes, por que afectan la sana convivencia.
- J. Debemos educar a nuestros niños para que depositen las basuras en las canecas y no en las zonas comunes de la unidad, además del cuidado de las zonas verdes.

15. SERVICIO DOMESTICO Y PERSONAL DE SEGURIDAD ESCOLTAS, CONDUCTORES: deben cumplir las siguientes:

- A. Las empleadas del servicio domestico y otros (personal de seguridad, escoltas, conductores), no deben formar corrillos en la portería ni en las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA.
- B. Deben siempre observar buena conducta y presentación personal mientras se encuentre dentro de él.
- C. Por seguridad de los residentes y sus bienes, no podrán hacer oposición a las requisas que el portero les haga al entrar o salir del Conjunto.
- D. Los propietarios y/o residentes debe comunicar por escrito y con anticipado a la portería, sobre el despido o retiro voluntario de alguno de estos trabajadores, al igual que sobre su vinculación.
- E. No están autorizadas para permitir el ingreso a terceros que no hayan sido previamente autorizado por los residentes.
- F. Los conductores y escoltas que no ingresen al interior de los apartamentos, deben permanecer en la portería.

PARÁGRAFO: Todo paquete debe ser requisado en la portería y el propietario debe llamar e informar para autorizar la salida de los elementos.

- 16. **ENFERMEDADES:** Deberán comunicar al administrador todo caso de enfermedades infectocontagiosa o peligrosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
- 17. **REJAS DE SEGURIDAD.** A los propietarios se les permitirá instalar rejas de seguridad en su unidad privada y parasoles de acuerdo al modelo entregado por la Administración. Así mismo se recomienda instalar chapas de seguridad adicionales.



18. RESTRICCIONES EN EL USO DE ARTEFACTOS ELÉCTRICOS PROHIBIDOS: Conforme a las normas establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios y de acuerdo con la capacidad de suministro de energía de esta entidad, todas las unidades privadas del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA. Solamente tienen previsto la instalación de artefactos o implementos eléctricos, que no causen graves daños al servicio eléctrico en el CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA y que no perjudiquen la prestación del mismo. En consecuencia los propietarios, que llegasen a infringir esta norma, serán responsables por los daños o perjuicios que ellos ocasionen se harán acreedores a las sanciones pertinentes de EMCALI, o dé la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA y/o las autoridades competentes.

19 CUIDADO Y MANEJO DOMICILIARIO O DE LAS INSTALACIONES Y ESTUFAS DE GAS: Los residentes de las unidades privadas deberán seguir paso a paso las recomendaciones hechas por la empresa Gases de Occidente S. A. Respecto a sus gasodomesticos.

A. Los residentes velaran por el buen uso de los aparatos e instalaciones de la unidad acatando las normas que se dicten en materia de uso y conservación.

B. Solamente el personal autorizado por la administración deberá operar los controles internos de los diferentes equipos instalados en el área comunal de la unidad, al igual que efectuar reparaciones o mantenimiento. No se autoriza el ingreso de residentes al área donde se encuentra ubicado el cuarto de maquinas de la piscina, la subestación eléctrica y otros equipos.

C. Al hacer cualquier tipo de instalación, los residentes deben abstenerse de hacer pasar por la fachada de los apartamentos, antenas de televisión o de radio, cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica, etc.

D. Las llaves de agua de las zonas comunes solamente serán utilizadas por las personas autorizadas para la limpieza y arreglo de la jardinería de la unidad.

20. REPARACIONES y MODIFICACIONES: Se deben cumplir las siguientes reglas:

A. No se permite ningún cambio o modificación en las fachadas de los Apartamentos sin expresa autorización de la asamblea de propietarios. EMCALI, o dé la administración del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA y/o las autoridades competentes.

B. La realización de trabajos al interior de las unidades privadas, previamente autorizados, se harán en el siguiente horario, salvo una reparación por emergencia: Lunes a viernes de 8 am a 12m y de 2:00pm a 6 pm. Y los Sábados, de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. (DOMINGOS Y FESTIVOS NO SE PODRAN REALIZAR REPARACIONES QUE PRODUZCAN RUIDO).

PARÁGRAFO 1: Cuando un propietario vaya a efectuar una remodelación o trabajo, deberá comunicar por escrito a la administración y garantizar la subsanación de cualquier daño que con ocasión de esas obras, se puedan presentar a las instalaciones eléctricas, telefónicas, citófonos, gas domiciliario, red sanitaria, pintura de paredes, o cualquier otro daño. En el evento en que se incurra en algún daño o deterioro de las zonas comunes o privadas como consecuencia de las obras efectuadas deberá el propietario causante proceder a su reparación a la mayor brevedad posible.

C. Los materiales que no se utilicen y los desechos de estas obras, deberán ser evacuados diariamente (utilizando empaques de fibra).

D. El propietario esta obligado a instruir a sus trabajadores sobre la utilización de las zonas y bienes comunes, las cuales deberán limpiarse adecuadamente y diariamente al finalizar las labores.

E. No se permite arrojar materiales de construcción, o escombros en las zonas comunes o el shut de basuras, estos deben



permanecer dentro de la unidad privada, y en caso contrario, contar con la aprobación de la administración.

PARÁGRAFO 1: Cada propietario está obligado a efectuar las reparaciones necesarias para la conservación de su unidad privada haciéndose responsable de los daños o perjuicios que por su culpa u omisión se causen en a las zonas comunes del Conjunto, o en otras unidades privadas. Su conducta no debe poner en peligro a las demás unidades privadas ni a sus propietarios o causarles graves molestias. Así mismo debe velar por el mantenimiento de su cielo raso, paredes, tabiques, divisorios, puertas, ventanas y vidrios internos de su unidad privada, así como reparar a sus expensas los defectos que se ocasionen en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes con su unidad privada, que puedan producirse por abandono, imprudencia, reparación o reformas dentro de su unidad privada. La misma obligación cobijará al propietario cuando se produzcan humedad es, por no mantener las instalaciones respectivas en buenas condiciones, por encontrarse deshabitada la respectiva unidad privada o por no haberse procedido con la prudencia requerida al efectuar la reparación.

PARÁGRAFO 2: Los casos mencionados se deben preceder inmediatamente a su reparación, si fuere necesario. En estos casos, de no tomar las medidas pertinentes dentro de las 72 (setenta y dos) horas siguientes a la comunicación escrita del administrador, este podrá efectuarla con cargo al propietario y el valor de la obra se incluirá y cobrará en las expensas ordinarias del mes siguiente.

21. VISITANTES - INVITADOS Y/ O INQUILINOS:

A. Todo visitante, incluyendo familiares, deberá ser anunciado por el vigilante de portería de turno utilizando el citófono, o en su defecto el teléfono, el no cumplimiento de esta obligación constituye falta grave para quien omite esta obligación.

B. Todo visitante que ingrese a la unidad residencial deberá dejar un documento de identificación en la portería diferente a la cedula de ciudadanía pero con foto y el portero le entregara una ficha de visitante la cual deberá devolver al momento de su salida y se le reintegrará su documento, excepto los familiares y las personas autorizadas por el residente, quienes deberán identificarse pero sin dejar documento.

B. Toda persona que ingrese al CONJUNTO, se identificará plenamente, y a su vez, el VIGILANTE DE PORTERÍA llevara un registro con el nombre, fecha, hora, destino del visitante.

C. Todo visitante debe ser anunciado por el portero y se permitirá su ingreso cuando el residente lo autorice. Las empleadas domesticas no deben autorizar el ingreso de los visitantes, salvo previa autorización del dueño del apartamento, debe informarse al residente el número de personas que ingresan y el nombre de las mismas.

D. Cuando el visitante no requiere ser anunciado previamente, el residente debe informar por escrito a la Administración y se hará bajo su responsabilidad. La finalidad de esta prerrogativa se debe comunicar oportunamente con igual procedimiento.

E. Para facilitar el control y acceso de visitantes cuando se realice una fiesta o reunión, se debe presentar con anticipación y por escrito a la administración la lista de los invitados y quedara bajo la responsabilidad del propietario o arrendatario el cuidado y buen manejo de la piscina y las zonas comunes. En las fiestas infantiles se permite el ingreso a la piscina a los niños y estará a cargo del residente velar por el buen uso de esa y el control del tiempo estipulado.

F. En caso de invitados en vacaciones o periodos cortos de tiempo, el residente debe informar previamente y por escrito a la administración, dando a conocer nombres, números de los respectivos documentos de identificación, derechos de uso de zonas comunes y vigencia de esta prerrogativa.

G. Los residentes serán solidarios responsables de la conducta, comportamiento, daños, acciones y omisiones que causen sus invitados o familiares durante su permanencia dentro de la unidad, debiendo asumir las sanciones o



multas que se le impongan a estas personas.

H. Todo visitante que desee ingresar a la unidad y se encuentre en estado de embriaguez y se presuma que pueda alterar a normal convivencia de la unidad, se le prohibirá el ingreso por seguridad de los residentes, salvo que el propietario lo autorice y por consiguiente asumirá la responsabilidad de las acciones del mismo.

I. Esta prohibido que los vendedores ingresen a la unidad. En casos especiales deben estar previamente autorizados.

J. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y sea autorizado por el responsable del apartamento que solicitó el servicio. Se podrá solicitar que el empleado del servicio a domicilio deje un documento con foto en portería (licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas que prestan este servicio repartan propaganda dentro de la propiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

K. El parqueadero de visitantes se considera zona común de los apartamentos por este motivo no estará permitido que se utilice en el día o en la noche como zona para dejar estacionados carros que no estén de visita en la propiedad.

L. La función de hacer cumplir la norma de parqueo de visitantes es de los porteros de la unidad y son ellos quienes deberán responder cuando se deje un vehículo abandonado en este sitio por a quien pertenece y a que apartamento y hacer los llamados de atención por medio de la administración o comité de convivencia.

M. Cumplir la norma de parqueo de visitantes es vital para la seguridad de la unidad ya que esta zona no es parqueo público y al controlarla, velamos por la seguridad. Por tanto, en la zona de parqueo de visitantes no debe ser permitido parquear por más de un día carros varados o en mal estado sean o no sean de la unidad.

PARÁGRAFO: El vigilante de portería de turno que vulnere, viole o incumpla esta norma, será sancionado con llamado de atención escrito.

23. SEGURIDAD

A. NO se permitirá la entrada de ningún extraño al CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA, a menos que sea autorizado por un copropietario y/o residente. En caso de no funcionar los citófonos o el teléfono, el vigilante deberá valerse de una tercera persona (Ej.; El Rondero o aseo si existiere) para dar aviso y en ningún caso dejar entrar un visitante sin haberlo anunciado. PARÁGRAFO: los domicilios podrán ser atendidos hasta la puerta del apartamento. Cuando la persona que entrega el domicilio se retire, el copropietario deberá anunciar a la portería.

B. Cualquier hecho o persona sospechosa debe ser reportado inmediatamente vigilante de turno.

C. Se prohíbe el ingreso de taxis en servicio al parqueadero del conjunto.

PARÁGRAFO 1. Solo podrán ingresar cuando se requiera descargar objetos que no pueden ser portados manualmente, mercados, enfermos y/o inválidos. Los residentes no pueden autorizar la entrada de taxis que no cumplan con lo descrito. Los taxis deberán ser revisado a la entrada y salida por el vigilante de turno.

D. Toda persona diferente al propietario o inquilino necesitará de la aprobación escrita para sacar del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA, elementos que se supone son de exclusividad de los apartamentos.

E. Los propietarios o arrendatarios que noten que el portero de turno no está en su lugar de trabajo deben asegurar la puerta de



entrada y dar aviso inmediato a la Administración.

F. los residentes no deben distraer ni ocupar vigilantes de portería, rondero y Aseadores en servicios personales.

G. Los niños menores de 12 años y empleadas domésticas no podrán autorizar la entrada a ningún visitante en ausencia de los jefes del hogar, salvo autorización escrita de los copropietarios o arrendatarios a la portería.

PARÁGRAFO. Lo que llegare a suceder será de responsabilidad de la persona que autoriza el ingreso.

H. todo empleado o trabajador particular que ingrese ó salga del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA, deberá ser revisados por los vigilantes.

I. Los residentes no podrán autorizar la entrada de técnicos que vayan a realizar trabajos en las redes comunales (Agua, luz, teléfono, Citofonia, gas, parabólica, etc.), ni en las áreas comunes todas vez que es de competencia de la administración.

J. La administración no se hará responsable por dineros, pertenencias, documentos, llaves u otros objetos dejados en la recepción y/o casilleros.

K. Se prohíbe el uso de las vías internas de tránsito para clases o prácticas de conducción de vehículos y de motos.

L. Al ausentarse de la ciudad el residente, debe reportar por escrito a la administración el nombre de la (s) persona (s) encargada (s) de recoger su correspondencia.

M. Si el residente espera mensaje o correspondencia de carácter urgente, deberá avisar a la portería, desde donde se le avisara por citofono cuando se reciba.

24. VENTAS AMBULANTES: Las ventas ambulantes que se realicen al Interior y exterior del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY MULTIFAMILIAR PLAZA deberán tener autorización las cuales serán expedidas exclusivamente por la asamblea de propietarios y no podrán estar en contra de la seguridad y estética del mismo y deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 19 parágrafo 2 de la ley 675 de agosto 3 de 2001. Solo se autorizarán las ventas internas cuando estas tengan el objeto de recaudar Fondos para la inversión en obras de interés general para la comunidad.

PARÁGRAFO. Cuando se trate de promocionar venta de servicios y se requiera temporalmente un sitio para su exposición comercial, corresponderá al Administrador expedir el correspondiente permiso, sin que dicho permiso supere los dos días.

25. RECEPCIÓN, PORTERÍA Y CITÓFONIA.

A. En la portería o recepción del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY MULTIFAMILIAR PLAZA no deberá permanecer personal diferente vigilante de turno y empleados de la administración. Estas áreas deben estar siempre despejadas y no podrán utilizarse para reuniones ni corrillos de sitio de juegos para los niños, ni podrán permanecer allí las empleadas del servicio ni residentes.

B. El uso de los citófonos de la portería será exclusivamente para el personal de la administración y para el residente que lo requiera, siempre y cuando su utilización sea breve y corresponda a una situación de emergencia.

C. No está permitido el fijar avisos o carteles de ninguna naturaleza en las paredes o ventanales de la portería. En su defecto, previo visto bueno de la administración se fijaran en la cartelera que para tal fin ha sido instalada en esta área.

D. El vigilante de portería tendrán la obligación de comunicar siempre las visitas que tengan, los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY MULTIFAMILIAR PLAZA.



E. El vigilante de portería serán encargados de distribuir en los casilleros la correspondencia de los habitantes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY MULTIFAMILIAR PLAZA. El vigilante de portería debe realizar la entrega oportuna al dueño de la misma.

F. El vigilante de portería de turno deberá permanecer impecable en su presentación personal, no podrá consumir licor o drogas alucinógenas en su turno de trabajo. Su atención al público será dentro de las más elementales normas de respeto y excelente atención. Al entrar o salir los vehículos debe tener mucho cuidado con la puerta y colaborar en lo posible, indicando al motorista su salida o entrada. Las puertas de ingreso al CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY MULTIFAMILIAR PLAZA deben permanecer cerradas.

G. En la portería habrá una bitácora foliada disponible para todos los residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY MULTIFAMILIAR PLAZA, que consideren anotar en ella cualquier anomalía, permiso, solicitud, llamado de atención, queja, sugerencia, etc., la cual no podrá ser negada para su uso a residente alguno, como tampoco se permitirá los tachones, enmendaduras o sustracción de folios.

PARÁGRAFO: Las irregularidades que se presenten con el comportamiento irregular de los miembros de la vigilancia serán de conocimiento del Comité de Convivencia, el cual podrá pasar informe al Administrador para que corra traslado de la queja con la respectiva empresa de seguridad.

26. SALÓN SOCIAL. El uso del SALÓN SOCIAL será para propietarios y/o residentes y deberá solicitarlo previamente a la Administración, debiendo depositar si es aceptada su solicitud, la suma de \$100.000 por cualquier daño que se pueda presentar y serán devueltos en caso no ocurrir daños, de lo contrario, con el depósito se cubrirá los daños y de superar el monto de los \$100.000,= el responsable cubrirá el excedente.

PARÁGRAFO 1: Para tener derecho al préstamo o alquiler del Salón Social, quien lo solicite debe estar a PAZ Y SALVO por todo concepto de administración.

PARÁGRAFO 2: Cuando la reunión a realizar implique el sonido en horas de la noche, este volumen deberá ser moderados, máximo 70 decibeles a partir de las 11pm, y la reunión se dará por terminada máximo a la 1am, tratándose de los días viernes o sábados, Para los otros días, la reunión debe terminarse las 10pm. No se permite para la decoración del salón social, la colocación de puntillas, silicona o cualquier otro elemento que dañe las paredes, techos o pisos del salón, al igual, que deberá entregarlo debidamente aseado al día siguiente a las 10:00 A.M.

PARÁGRAFO 3: Las luces y corriente eléctrica en el SALÓN SOCIAL se suspenderán a la una y quince de la madrugada. El salón social solo debe usarse para reuniones familiares.

27. USO DE PISCINAS. El uso de piscinas se reglamenta de la siguiente forma:

A. Se establece como horario para el uso de la piscina de martes a domingo de 9:00am - 9:00pm.

A. El horario de 6:00 pm. a 9:00pm será exclusivo para adultos y para menores de nueve (9) años que se encuentren acompañados de sus padres o adultos responsables.

B. El mantenimiento general de la piscina y de sus zonas aledañas se realizaran el día lunes y por lo tanto ese día no habrá servicio. Cuando se trate de un Lunes festivo este mantenimiento se corre para el día Martes

C. Esta prohibido el uso de la piscina a empleadas del servicio domestico o de la Administración.



D. El mantenimiento ordinario de la piscina será de martes a sábado en horarios de 10:00 P.M. a 7:00 A.M. para cuidar la salud de las personas de la acción de los químicos. Se prohíbe sin excepción su utilización durante este tiempo.

E. Mensual se debe realizar al agua de la piscina un examen completo bacteriológico para conocer si el tratamiento dado a la misma la hace segura. Los resultados de esto exámenes se fijaran en la cartelera.

F. Los usuarios visitantes (3 por apartamento) podrán hacer uso de la piscina máximo una vez a la semana de martes a viernes y por apartamento, y sólo tendrán acceso a la piscina si van acompañados obligatoriamente por el residente anfitrión, quien se hará responsable que se cumplan las normas establecidas en este reglamento. En los fines de semana y días festivos aparte de la relación normal de control de visitantes, se llevará un registro especial para saber con que frecuencia ingresan estas personas al Conjunto y utilizan la piscina con el fin de que el Consejo de Administración regule el ingreso de visitantes los fines de semana y los festivos.

H. No se permitirá el ingreso a menores de edad hasta 12 años, sin el acompañamiento de un adulto responsable de su seguridad.

PARÁGRAFO 1: Para una adecuada utilización de la piscina los usuarios residentes y visitantes deberán:

A. Usar traje de baño apropiado, prendas en licra y gorro para el cabello o cabello recogido.

B. No utilizar uniformes de otros deportes, ni camisetas, las cuales a demás de incomodar generan contaminación.

C. Ducharse antes de utilizarla o cada vez que haya abandonado el área de la misma o que el cuerpo se encuentre sudado o se haya utilizado bronceadores.

D. Utilizar el calzado apropiado para el área de la piscina tales como sandalias de caucho o tenis entre otras.

PARÁGRAFO 2: Con el objeto de preservar el orden, el respeto humano, la sana convivencia y el bienestar físico se prohíbe a los usuarios de la piscina:

A. Bañarse habiéndose aplicado bronceadores, cremas, aceites o cosméticos en general.

B. Bañarse si se tiene una infección de piel, ojos u oídos u otras enfermedades infectocontagiosas o cualquier tipo de herida.

C. Escupir, orinar, arrojar secreciones nasales o materia fecal dentro de la piscina o su área adyacente y en general, efectuar cualquier acción antihigiénica que contamine el agua y/o ponga en peligro la salud de los usuarios. D. Ingresar animales al área de la piscina.

D. Llevar comestibles y/o goma de mascar para consumir.

F. Llevar botellas u objetos de vidrio, latas a la piscina y sus áreas adyacentes.

G. Arrojar basuras u objetos sólidos dentro de la piscina o sus áreas adyacentes. H. Jugar con balones de material duro, en luchas cuerpo a cuerpo lanzando a otras personas al agua o corriendo alrededor de la piscina.

I. Utilizar elementos que comprometan la salud física de los demás usuarios tales como botes, neumáticos, varillas, palos, etc. Se exceptúan flotadores para menores de edad que no sepan nadar.

J. Causar escándalos con su comportamiento dentro y fuera de la piscina.



K. Los adultos abstenerse de utilizar la piscina de niños, exceptuando el ingreso para el cuidado de bebés, solo se permitirá niños hasta los 7 años.

L. Utilizar la piscina en tormentas eléctricas.

M. Se recomienda no llevar al área de la piscina joyas, dinero u objetos de valor. En ningún caso habrá responsabilidad por parte del Administrador si hay pérdida.

LL. La Administración mantendrá el servicio sanitario en óptimas condiciones para el uso; iluminación, papel higiénico, cesto para papeles y limpio

M. Todo niño que no controle esfínteres, debe llevar pañal.

N. La ducha no debe ser usada para el baño ordinario. Esta solo es para ducharse antes de ingresar ó salir de la piscina.

O. El Salvavidas estará disponible en el siguiente horario.

P. Se prohíbe el ingreso de mascotas en esta área.

Q. Es obligatorio leer cuidadosamente las instrucciones de uso de la piscina situada en el área, de su buen manejo y comportamiento depende el estado de esta área que es para disfrute de nuestra familia y en especial nuestros hijos.

ARTICULO 8° RECLAMACIONES: Toda reclamación deberá hacerse preferiblemente por escrito a la administración, lo mismo que para las observaciones sobre infracciones al reglamento de - propiedad horizontal.

A. Ningun residente (propietario o arrendatario) podrá impartir ordenes o asignar fines al personal de servicio del CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILAR GUALANDAY PLAZA, debe designar su sugerencia o solicitud por escrito al administrador quien es el directo responsable del cumplimiento laboral de este personal.

PARÁGRAFO. La Administración pondrá en portería una BITÁCORA para que todos los residentes, visitantes, autoridades respectivas o cualquier miembro del Consejo de administración consigne en ella lo que considere debe ser de conocimiento de la Administración para su solución inmediata.

Artículo 9°. LA SOLIDARIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DE LA CONVIVENCIA.

La convivencia ciudadana implica el compromiso de las personas, de prestarse apoyo entre sí y de ayudar a las que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad.

Es deber general de los copropietarios que habitan en nuestro Conjunto, colaborar en lo siguiente:

- a. Asistir a quienes lo requieran por su edad, condición física o por circunstancias de vulnerabilidad.
- b. Realizar las acciones necesarias para prevenir accidentes que puedan causar daño a las personas o a los bienes del conjunto.
- c. Auxiliar a la víctima en caso de agresión o atentado contra ella o sus bienes y comunicar lo sucedido a las autoridades.
- d. Colaborar con las autoridades cuando éstas lo soliciten y en situaciones de emergencia cuando así lo requieran y apoyar las acciones tendentes a preservar la seguridad ciudadana.



Artículo 10°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA SOLIDARIDAD.

En caso de accidente, agresión, atentado, incendio, catástrofe o cualquier otra situación que ponga en riesgo la vida o la integridad de las personas que habitan en el CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR GUALANDAY PLAZA, debemos observar los siguientes comportamientos:

- A. Llamar a las líneas de emergencia de urgencias médicas, ambulancia, Policía, bomberos, toxicología, según el caso.
- B. En situaciones de emergencia, permitir el paso y facilitarle el tránsito, en el parqueadero, a las ambulancias, patrullas de policía y carros de bomberos, o a cualquier otro vehículo que preste servicios sociales, paramédicos o de urgencias. También a los vehículos que presten servicios humanitarios o con distintivos de organizaciones humanitarias de acuerdo con las Normas del Derecho Internacional Humanitario. Siempre y cuando presenten las placas o números de identificación oficiales al ingresar al conjunto.
- C. Dar aviso inmediato a las autoridades cuando se observe el desarrollo de acciones que puedan implicar hechos violentos o de actividades ilícitas que pongan en peligro a los residentes o a sus bienes.

Artículo 11°. COMPORTAMIENTOS QUE FAVORECEN LA TRANQUILIDAD.

Para el logro de una convivencia armónica en el Conjunto, es necesario respetar las actividades normales de las personas, tanto en las áreas comunes como en las privadas. Para ello debemos observar lo siguiente:

- A. Acatar las normas ambientales vigentes en materia de contaminación auditiva y visual, emisión de contaminantes, olores molestos (químicos, tabaco y sus derivados, drogas estimulantes), disposición ordenada y separada de residuos sólidos y demás desechos (de conformidad con el sistema de reciclaje establecido).
- B. Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad o de la tranquilidad por ruidos y reparaciones que se pretendan hacer fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia.
- C. Si las infracciones anteriores son reiterativas, después de haberse solicitado tres veces disminuir el sonido, la Administración dará curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando los residentes de un apartamento reporten el incidente, abuso o inseguridad y la seguridad verifique que en efecto está ocurriendo la situación denunciada.

Artículo 12. RELACIONES DE VECINDAD. Las relaciones de vecindad se construyen mediante el intercambio de actuaciones entre quienes habitamos en el Conjunto, y para fortalecerlas debemos tener en cuenta lo siguiente:

- A. Participar en la solución de los problemas comunitarios.
- B. Divulgar el contenido del Manual de la copropiedad y de este Manual entre quienes habitamos en el Conjunto.
- C. Mantener las unidades de vivienda en condiciones de seguridad y salubridad. Este deber también comprende la seguridad y salubridad de las áreas comunes (basuras en general y residuos de tabaco).



TITULO II

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DERECHOS Y DEBERES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 5º. SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios, inquilinos o tenedores del Conjunto a cualquier título, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación del presente MANUAL DE CONVIVENCIA, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **COMITÉ DE CONVIVENCIA.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la residencia en el Conjunto Residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención del COMITÉ DE CONVIVENCIA, el cual intentara presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las Consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

A) Llamado de atención en forma verbal al infractor, para que en lo sucesivo no lo vuelva a hacer y si cometió un daño, proceder a su reparación dentro de las 48 horas siguientes, advirtiéndole que de reincidir, su caso pasará a la Administración.

B) Si de acuerdo con el sentido común, la falta se considera grave, deberá trasladar la Queja inmediatamente a la Administración para lo de su competencia.

C) Si el llamado inicial no es atendido y se reincide en la falta, se le notificara mediante Comunicación escrita para que proceda dentro de los cinco días siguientes, contados Desde el día siguiente de recibida la notificación, a sus descargos respectivos y se le impondrá, si resultare probada la falta, la multa o sanción establecida en el PARÁGRAFO 1 del Art.II del presente manual.

2. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia, tales como: CENTROS DE CONCILIACIÓN EN EQUIDAD o EN DERECHO, INSPECCIONES DE POLICÍA, o ante la AUTORIDAD JURISDICCIONAL, caso en el cual, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicione o complementen.

PARÁGRAFO 1º El Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General de Propietarios, consagrada en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

CAPITULO II

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 9º DEBIDO PROCESO. En el procedimiento a seguir respecto al cumplimiento del presente manual de convivencia se deberá dar aplicación expresa al Art. 29 de la Constitución respecto al DEBIDO PROCESO que se debe seguir para su aplicación. **PARÁGRAFO:** corresponde al Administrador, luego de haberle llamado la atención al infractor del presente manual de convivencia y habiendo este reincidido en su conducta, convocar al COMITÉ DE CONVIVENCIA, para que proceda al estudio, valoración y concepto final, respecto a la presunta falta señalada por el Administrador, quien finalmente aplicara la sanción que el COMITÉ DE



CONVIVENCIA consideró pertinente o declarará la inocencia del implicado.

Artículo 10°. OBJETO: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente reglamento, por parte de propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar a sanciones, previo requerimiento escrito de parte del administrador citando la norma o normas infringidas del presente reglamento o la ley, e indicándole el plazo para que se ajuste a ellas. Si persiste el incumplimiento a la norma o normas se le impondrán las siguientes sanciones

Artículo 11° SANCIONES.

RESTRICCIÓN AL USO Y GOCE DE BIENES DE USO COMÚN NO ESENCIALES. El consejo de administración podrá restringir el uso y goce de determinados bienes o áreas de uso común no esenciales, tales como parqueadero de visitantes, casilleros, entre otros, cuando el Propietario incurra en MORA en el pago de la Administración, siempre que ese valor supere las tres cuotas de administración vigentes, o cuando la infracción cometida tenga que ver con incumplimiento a las normas establecidas para el área o bien común motivo de la restricción.

ARTICULO 12. MULTAS: Se impondrá en forma sucesiva y mientras se presente el incumplimiento a la norma, las siguientes multas:

PARÁGRAFO 1: MULTA LEVE: se harán acreedores a una multa de 10 SMDLV de las expensas ordinarias la primera vez, y de 15 SMDLV la segunda vez y subsiguientes, las infracciones detalladas a continuación: contra lo estipulado en el Artículo 7° Numerales 5^o. Literales B, E, F, G, J; Numeral 6, literales B, C, D, E, H, J, Numeral 7, Literales A; numeral 8, literal A. Numeral 9, Numeral 10; Numeral 11, PARÁGRAFO 2, Numeral 13, literales: A,B,D,E. Numeral 14 literales A, B.; Numeral 15, literales A, B, e ,D. Numerales: 16; 17; 18; 19; 20 literales: 8, C, D, E. Numeral 21; Numeral 22, literal B.; Numeral 23 Literales D, F, Numeral 25 literales A,B, Numeral 26.

PARÁGRAFO 2: MULTA ESTÁNDAR: Se harán acreedores a una multa de UN SMLDV la primera vez, y de 1.5 SMDLV la segunda vez y subsiguientes las infracciones detalladas a continuación: El Maltrato verbal a los Integrantes del consejo de Administración, Comité de Convivencia, Administrador, Contador, servicio de portería, aseo y Pondero del conjunto; y el no acatamiento a las normas expuestas en el Artículo 7, numerales 5, literal A, C, K, L. Numeral 6, Literales A, I, K.; Numeral 8, literal B. Numeral 12, literales A,B,C., Numeral 13, literales C, F, G. Numeral 23 Literales I y K. Numeral 25, Literal C.

PARÁGRAFO 3: MULTA SEVERA: Se harán acreedores a una multa de 3 SMLDV la primera vez y de 3.5 SMLDV la segunda vez y subsiguientes es las infracciones detalladas a continuación:

A. Maltrato de palabra y físico a los miembros de consejo de Administración, Comité de Convivencia Administrador, Contador, y empleados del Conjunto.

B. Daños malintencionados a las zonas comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY PLAZA. Adicionalmente se deberán asumir las reparaciones locativas pertinentes

C. Modificar fachadas sin autorización de la asamblea

D. El no acatamiento a las normas expuestas en el artículo 7 numeral 1, 5 literales D, H,I, numeral 8 literal D numeral 12 parágrafo único, numeral 13 literal H numeral 19 parágrafo único; numeral 210 literal A.

PARÁGRAFO 4 MULTA AUTOMÁTICA: se harán acreedores de una multa del 35% de las expensas ordinarias todos los copropietarios que no asistan a la asamblea ordinaria o extraordinaria o que no deleguen por escrito su participación con derecho a voz y voto en otro miembro de la asamblea o alguien cercano a el residente ó el arrendatario quien queda con la obligación de informar al propietario sobre la realización de estas asambleas, la multa se impondrá directamente y sin seguir con el



procedimiento indicado con el artículo 14.

Las reuniones en la unidad privada o zonas comunes que incurran en desproporciones con equipos de sonido a alto volumen, risas gritos o cantos, de personas, alabanzas, etc. se les harán hasta tres llamados de atención por parte del administrador y /o vigilante en el mismo día que se presente con intervalos de treinta minutos en cada llamado y en el que se le citara la norma infringida del presente reglamento o de la ley. Si los causantes hacen caso omiso a los tres llamados se cobrara una multa automática de 5 SMLVD salarios mínimos legales vigentes diarios al residente de la unidad privada origen de la irregularidad o a los principales causantes establecidos por la administración y / o la portería en caso de que la irregularidad sea en zonas comunes . La multa se impondrá directamente y sin seguir el procedimiento indicad en el artículo 10 de este manual de convivencia

ARTICULO 13°. PERIODICIDAD DE LAS MULTAS SUCESIVAS: Cuando el incumplimiento a una norma no se trate de una reincidencia, sino de un incumplimiento permanente por un determinado tiempo, la aplicación de la multa será sucesiva con una periodicidad mensual mientras dure el incumplimiento. La administración podrá liquidar el valor de una multa, proporcionalmente al tiempo de duración, cuando este tenga la infracción de mes. Con respecto a las reincidencias, las multas se aplicarán sucesivas cada vez que esta se presente y de acuerdo a lo estipulado para cada caso en el artículo anterior.

CAPITULO IV

DEL PROCEDIMIENTO

ARTICULO 14°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuera el caso. **PARÁGRAFO:** De acuerdo al artículo 61 de la ley 675 de, agosto 3 de 2001, la policía y demás autoridades competentes tienen la obligación de acudir en forma inmediata al llamado del administrador, personal de portería o cualquier copropietario, cuando ocurran los eventos previstos en el Artículo 7 numerales: 5 literales G y ti., 10, literal D, Parágrafo cinco, 11 literal H., entre otros.

ARTICULO 15. NOTIFICACIÓN, COBRO Y DESTINO DE LAS MULTAS: La notificación de las multas estará a cargo del administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY PLAZA. Las multas deberán ser canceladas durante el transcurso del mes siguiente de la notificación. De no ser así se incluirá al mes subsiguiente en las expensas ordinarias. El incumplimiento en el pago de una o mas multas ocasionara el mismo procedimiento de cobro que ocasiona el incumplimiento del pago de las expensas comunes. Los valores recaudados por conceptos de multas serán destinados a las reparaciones locativas del Conjunto Residencial.

CAPITULO V

RECURSOS

ARTICULO 16°. Impugnación DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario y/o residente de una unidad privada sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias La respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTICULO 17. INTERPRETACIÓN. En el evento en que no haya sido contemplada la sanción a caso en particular que afecte la sana y pacífica convivencia de los propietarios y/o residentes, esta se aplicara de conformidad con la Ley 675 de 2001, Código de procedimiento Civil y demás normas afines y concordantes.

ARTICULO 18. VIGENCIA. El presente manual de convivencia rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.



CONSTANCIA

El suscrito secretario del comité de convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY PLAZA, de esta ciudad, se permite certificar, que al presente reglamento se le dieron los debates pertinentes .siendo aprobado por UNANIMIDAD, inicialmente por el COMITÉ DE CONVIVENCIA en reunión ordenándose la entrega a todos los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL GUALANDAY PLAZA , para que en un termino no mayor a 15 días calendario, presenten sus propuestas u objeciones al respecto, vencidos estos 15 días el COMITÉ DE CONVIVENCIA y el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en plenaria le darán su aprobación final, lo cual significa que el presente manual de convivencia será LEY PARA LAS PARTES.

Este Reglamento fue aprobado en la Asamblea General Extraordinaria para tal fin el 2 de agosto de 2008.