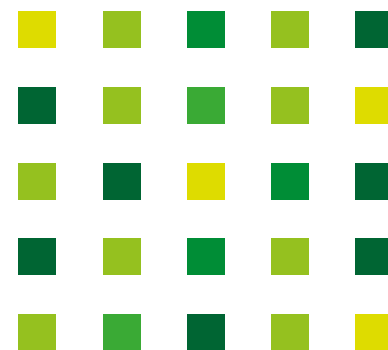


Manual de **CONVIVENCIA**



MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL GORRION
Carrera 41G No. 113-125



TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN
PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA
CAPÍTULO I. OBJETIVOS GENERALES
CAPÍTULO II. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES
CAPÍTULO III. COMITÉ DE CONVIVENCIA
CAPÍTULO IV. CONDUCTAS Y ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN
CAPÍTULO V. SEGURIDAD EN BIENES COMUNES
CAPÍTULO VI. TENENCIA DE MASCOTAS
CAPÍTULO VII. FALTA CONTRA LA SEGURIDAD
CAPÍTULO VIII: REGLAMENTACIÓN DE USO DE LOS PARQUEADEROS
CAPÍTULO IX. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SALON SOCIAL
CAPÍTULO X. REGLAMENTACIÓN DE ESPACIOS DISPONIBLES/ LOCALES
CAPÍTULO XI. REGLAMENTACIÓN DE USO DE LOS PARQUES INFANTILES
CAPÍTULO XII. MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE
CAPÍTULO XIII. SOBRE SANCIONES
CAPÍTULO XIV. DISPOSICIONES VARIAS
CAPÍTULO XV. DISPOSICIONES FINALES

En este Manual de convivencia se establecen normas de convivencia, seguridad y procedimiento de sanciones, es de obligatorio cumplimiento para todo propietario y residente a cualquier título los cuales están obligados a la estricta observación y cumplimiento de la ley 675 del 2001, el Código de Policía y el reglamento del Conjunto Residencial Gorrion.

INTRODUCCIÓN

Convivir en comunidad sin tener la posibilidad de elegir a nuestros vecinos, es un reto de tolerancia; la base de la convivencia está relacionada con el respeto hacia a los demás, el reconocimiento de sus espacios y sus valores, en aceptar, la diversidad y la pluralidad en la forma de asumir y vivir la vida cotidiana, razón por la cual el propósito del manual de convivencia del **CONJUNTO RESIDENCIAL GORRION-PH**, es el de señalar las acciones que socialmente se tiene como necesarias para procurar esta realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de la comunidad, en su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual, mediante el ejercicio y el respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

El presente Manual de Convivencia es de obligatoria observancia para todos los propietarios, residentes o tenedores a cualquier título, de las unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL GORRION**.

La administración le hará entrega o envío a cada propietario de un Manual de Convivencia y se dejara constancia de esto, para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya se directamente o a través de la agencia de arrendamiento quien haga sus veces.

La Ley 675 de 2001, por medio de la cual se establece el régimen de propiedad horizontal, regula de una forma especial los derechos a la propiedad privada y los bienes comunes de los inmuebles, por lo tanto, con el fin de garantizar la convivencia pacífica de los propietarios y/o usuarios de este tipo de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deben establecer unas reglas mínimas que deben contener los siguientes aspectos:

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL GORRION Carrera 41G No. 113-125



- ✓ Función social y ecológica de la copropiedad
- ✓ Convivencia pacífica y la solidaridad entre los propietarios o usuarios
- ✓ Organización Administrativa que defienda los derechos, deberes y obligaciones de los propietarios y residentes de la propiedad horizontal
- ✓ Respeto al Debido Proceso, Defensa y demás normas constitucionales propias de los órganos de control

Inicialmente, se debe decir que la convivencia en una copropiedad exige de todos y cada uno de los propietarios y residentes la observación puntual de algunas normas mínimas, orientadas al ejercicio pleno de los derechos individuales sin que implique la vulneración de los derechos ajenos. De allí que estas normas estén ajustadas a los contenidos vigentes sobre la materia en leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal en Colombia.

Con el objeto de minimizar los conflictos entre vecinos, y entre estos y la Administración, por el incumplimiento de estas normas de convivencia y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, es necesario que el Administrador y el Consejo de Administración de a conocer a la copropiedad esas normas regulatorias para lo pertinente, en aras de tener una fórmula de solución ante cualquier evento de manera pacífica, antes de acudir, de ser necesario a las autoridades competentes. Es por ello que los derechos y deberes de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho siempre implica el cumplimiento de un deber.

Por consiguiente, resulta necesario que todos los propietarios y residentes del Conjunto Residencial Gorrión, conozcan que las normas de convivencia ayudan a obtener una mejor calidad de vida, evitan problemáticas, minimizan los riesgos de accidentes, catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con los vecinos, situación que garantiza la valorización de la copropiedad.

PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

El Conjunto Residencial Gorrión, en virtud de la expedición del presente Manual de Convivencia, acoge los siguientes principios:

Aprender a no agredir al otro. Esta es la base de todo modelo de convivencia social.

Discutir y defender nuestro punto de vista sin herir al otro.

Ser fuertes sin perder la ternura y la compasión por el otro.

Reconocer que los demás son diferentes y pueden ser nuestro complemento o nuestro opositor, pero no nuestro enemigo.

Aprender a comunicarnos, esta es la base de la auto-afirmación personal y grupal

Expresar nuestros puntos de vista, pero también escuchar el de los otros, así habrá reconocimiento mutuo.

Reconocer y estar conscientes que el medio básico del reconocimiento es el diálogo.

Recordar que una sociedad que aprende a comunicarse aprende a convivir.

Aprender a interactuar es la base de los modelos de relación social.

Aprender a comunicarnos con los otros, reconociendo los sentimientos, los mensajes de ellos y logrando reconocer los propios.

Compartir con los otros aceptando que estamos en el mundo, buscando y deseando ser felices, además aprendiendo a disentir y hacer acuerdos, sin romper la sana convivencia.

Disfrutar la intimidad y amar a los otros.

Aprender a percibirnos y percibir al otro como personas que evolucionan y cambian en sus relaciones guiados por los derechos humanos.

Aprender a decidir en equipo, como base de la política y de la economía desde la concertación.

MANUAL DE CONVIVENCIA CONJUNTO RESIDENCIAL GORRION Carrera 41G No. 113-125



Entender que la concertación es la selección de un interés compartido, que al ubicarnos, fuera de cada uno de nosotros, hacemos que nos oriente y nos obligue a todos los que lo seleccionamos.

Buscar la participación directa o indirecta de todos los que van a comprometer su decisión. La concertación genera obligación y sirve de orientación para el comportamiento. El grado de Convivencia de una sociedad depende de su capacidad de concertar intereses de una forma participativa a todo nivel.

Aprender a cuidarnos esta es la base de la Auto-estima y el respeto.

Cuidar nuestro bienestar físico y psicológico y el de los demás.

Rechazar los actos violentos.

Rechazar la justicia por mano propia.

Comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan válidos e importantes como los de los otros.

CAPITULO I OBJETIVO GENERAL

Garantizar y preservar la sana convivencia de quienes intervienen en el Conjunto Residencial Gorrión, siendo una herramienta utilizada por los órganos de administración al interior de la misma, propietarios, arrendatarios, entre otros, para la solución y mitigación de conflictos, en el cual se compilan las conductas o actos no permitidos, así como el procedimiento y sanciones que deben seguirse en caso de infracciones.

OBJETIVOS ESPECIFICOS.

Propender por la seguridad, progreso, bienestar y convivencia de los propietarios y arrendatarios que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.

Apoyar la organización de eventos integradores, partiendo del fondo de manejo de la administración.

Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demanda los servicios de administración del conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente estatuto.

Exigir a los propietarios o sus representantes el sometimiento sobre deberes y prohibiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Gorrión, en el presente estatuto y las normas que en adelante se establezcan legalmente.

CAPITULO II DERECHOS, DEBERES Y PROHIBICIONES

Los derechos, deberes y prohibiciones de los copropietarios son todos los que se encuentran enunciados en el reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Gorrión y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

ART 1 DERECHOS Y DEBERES

- ✓ Conocer el Manual de Convivencia, sea en medio escrito o en medio magnético o digital. Para el caso de los Arrendatarios, cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la Agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.
- ✓ Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con voz y voto.
- ✓ Cumplir fielmente el Reglamento de la copropiedad, así como el presente Manual de Convivencia.
- ✓ Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias ordenadas por la Asamblea General.
- ✓ Usar y servirse de todas las áreas y bienes comunes (jardines, corredores, salón social, kiosko, áreas de recreación, etc.); siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.

- ✓ Disponer de su unidad privada con las personas que desee, siempre y cuando estas no desarrollen mala conducta, que perturben la tranquilidad y escandalicen con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.
- ✓ Vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético.
- ✓ Respetar el Debido Proceso en lo referente a la aplicación de sanciones por el incumplimiento de las normas contenidas en este manual.
- ✓ Dar el debido trato y respeto a todos los residentes del Conjunto, como también a todo el personal que conforma el equipo de vigilancia, aseo y administración.
- ✓ Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la administración las cuales deberán hacerse por escrito guardando la debida compostura y lenguaje apropiado.
- ✓ Ejecutar de inmediato en su propiedad las reparaciones de daños que puedan ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados por tal omisión.
- ✓ Solicitar a los organismos de la Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente reglamento para los infractores a las normas de convivencia aquí contempladas.
- ✓ El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Conjunto.
- ✓ Ser escuchado por el Administrador.
- ✓ Ser escuchado por el Consejo de Administración con cita previa.
- ✓ Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, son también obligaciones de los propietarios del Conjunto Residencial Gorrión, las siguientes:
 - ✓ Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General y extraordinarias. En caso de no poderlo hacer por sí mismo, por su representante o delegado

ART 2 PROHIBICIONES

Las acciones que no están permitidas en el Conjunto Residencial Gorrión y por ende generan sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración, se describen así:

- ✓ Ingresar y utilizar de cilindros de gas propano al interior del conjunto. Se tiene para este objeto redes de gas natural.
- ✓ Realizar modificaciones en fachada de los apartamentos: color de puertas de acceso, presentación de los muros y su color en puntos fijos y exteriores, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material, los propietarios de los últimos y primeros pisos no podrán realizar construcciones sin autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios y el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- ✓ Fumar, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del conjunto.
- ✓ Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Los pasillos de circulación interior de las torres deben permanecer libres de cualquier tipo de elementos de tal forma que permitan la evacuación de personas sin riesgo de accidentes; por tanto, no está permitido colocar en ellos coches, sillas, bicicletas, mecedoras, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida movilidad.
- ✓ Instalar o colocar en las paredes, pisos o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez de la unidad.
- ✓ Arrojar cualquier clase de objeto, basura, colillas de cigarrillo en las zonas de uso común.
- ✓ Tender ropa, alfombras, cobijas u otros objetos en las ventanas, balcones, barandas o demás sitios a la vista de los ocupantes de la unidad residencial o del público.
- ✓ Ubicar en ventanas, en los espacios técnicos disponibles para aires acondicionados o fachadas, elementos como bicicletas, materas o cualquier otro que deteriore o contamine visualmente la estética del edificio.

- ✓ Agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, contratistas, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de Convivencia.
- ✓ Repartir volantes de publicidad de cualquier tipo puerta a puerta o dentro de las instalaciones del Conjunto Residencial Gorrión. Para tal fin se encuentran ubicados en portería los casilleros.
- ✓ Vender o comercializar cualquier tipo de bienes y/ o servicios utilizando zonas comunes para la entrega de sus productos.
- ✓ Realizar fiestas o colocar música a alto volumen en las unidades privadas, salón social, áreas de recreación o zonas comunes. En todo caso el nivel de decibeles a cualquier hora del día o de la noche no podrá sobrepasar los permitidos en la Ley 1806 de 2016 y/o Código de Policía vigente.

CAPITULO III COMITÉ DE CONVIVENCIA

El Comité de Convivencia, es un organismo de naturaleza conciliadora dentro del Conjunto Residencial Gorrión, por lo tanto, este organismo intentará fórmulas de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Sus consideraciones deberán constar en actas suscritas por las partes y por los miembros del mismo.

ART 3 FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

- ✓ Conciliar los conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios del Conjunto Residencial Gorrión o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 del Reglamento de la copropiedad y del presente manual.
- ✓ Como requisito previo de procedimiento para las imposiciones de las sanciones correspondientes, el

Comité de Convivencia intentara conciliar entre las partes.

- ✓ Establecer programas y actividades de integración de la comunidad.
- ✓ Mediar a solicitud de la parte interesada y no antes de haber presentado queja por escrito a la Administración, a fin de intervenir como amigable componedor en los conflictos que surjan en desarrollo de la vida en comunidad, pero en ningún caso podrá imponer sanciones. Su función se limitará a proponer fórmulas de arreglo y acercamiento entre las partes acudiendo a la imparcialidad y la equidad.
- ✓ Ejercer las demás funciones dispuestas legalmente, de conformidad con la regulación en la materia que se halle vigente.

ART 4 MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios del Conjunto Residencial Gorrión y los órganos de control existentes en la copropiedad, en razón de la aplicación o interpretación de este Manual de Convivencia, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas, podrá acudir a:

- ✓ Comité de Convivencia.
Este organismo podrá intentar mediante la intervención correspondiente, 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 que intervengan. Para ese fin, las personas que lo integren deberán ser elegidas de acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal. Su participación en el mismo será *Ad-Honorem*.
- ✓ Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos
Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternativos establecidos en la Ley 640 de 2001,

conforme a su vigencia y demás normas que regulen la materia.

PARAGRAFO 1: Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea de copropietarios por un periodo de 1 año y será integrado por un número impar de 3 personas y máximo 9.

PARAGRAFO 2: El Comité de Convivencia consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

CAPITULO IV CONDUCTAS Y ACTIVIDADES OBJETO DE SANCION

ART 5 CONDUCTAS

Se consideran conductas violatorias objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración, aquellas que en virtud de la Ley 675 de 2001, provoquen:

- ✓ Destinar uso diferente al establecido inicialmente a los bienes de dominio particular.
- ✓ Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
- ✓ Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios o arrendatarios.
- ✓ Producir actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o arrendatarios.
- ✓ Afectar la salud pública de las personas.
- ✓ Adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de Ley o el reglamento.
- ✓ Faltar el respeto a los contratistas, entiéndase vigilantes, personal de aseo o empresa administradora.

PARAGRAFO 1. Las conductas enlistadas son de reacción inmediata de la Policía Nacional, las cuales podrán ser denunciadas por un propietario, residente, arrendatario, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, integrante del Consejo de Administración o Comité de Convivencia, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

ART 6 ACTIVIDADES

En virtud de la Ley 675 de 2001, se consideran actividades prohibidas y violatorias objeto de sanción de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración, las siguientes:

INSALUBRES.

Son aquellas que afectan la salud de los propietarios, residentes, arrendatarios, poseedores o visitantes, entendidas como:

- ✓ Producir ruidos, vapores, gases, humos nocivos para la salud.
- ✓ Producir olores nocivos generados por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, cigarrillo y estupefacientes.
- ✓ Transportar la basura sin el debido cuidado. Dejar residuos en su recorrido, o pasillos.
- ✓ Arrojar o depositar basuras fuera del cuarto de basuras y de los contenedores de almacenamiento.
- ✓ Dejar de recoger el excremento de mascotas en las zonas comunes y zonas verdes del Conjunto Residencial Gorrion.
- ✓ Todas las señaladas en las disposiciones legales, esto es la Ley 1806 de 2016 y/o Código de Policía y demás que le sean aplicables y estén vigentes, además de las que contemplan los peligros para la salud de los copropietarios o arrendatarios.

INMORALES

Son todas aquellas realizadas en contra de las buenas costumbres y la moral. Determinadas así:

- ✓ Establecer venta o expendio de sustancias psicoactivas en bienes privados.
- ✓ Los actos de sodomía practicados con los menores de edad.
- ✓ Emplear la unidad privada para establecimiento de juegos de azar.
- ✓ Transitar en paños menores en zona comunes.
- ✓ Las demás consideradas en las disposiciones legales, esto es la Ley 1806 de 2016 y/o Código de

Policía, además de las que sean equivalentes y se encuentren vigentes.

INCÓMODAS.

Son las que molestan y son contrarias a la buena disposición de las cosas para el uso que se deba hacer de ellas, que son:

- ✓ Emitir humo, polvillo, o exhalaciones nocivas.
- ✓ Hacer ruidos o vibraciones fuera de los horarios permitidos o en decibeles mayores a los permitidos.
- ✓ Limpiar alfombras en zonas comunes.
- ✓ Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general elementos que puedan obstruir cañerías de los lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios.
- ✓ Emitir sonidos en los decibeles no permitidos por la ley. Se prohíben las reuniones escandalosas. Las fiestas o reuniones en horas diurnas o nocturnas deben ser con volumen moderado, de acuerdo a los decibeles regulados.
- ✓ Instalar sin permiso o autorización legal de antenas o aparatos transmisores de radio o televisión.
- ✓ Colocar avisos o letreros publicitarios en cualquiera de las ventanas de la unidad.
- ✓ Jugar con monopatín, patines, bicicletas, fútbol, entre otras, en áreas de circulación.
- ✓ Arrojar basura u otro objeto en zonas comunes.
- ✓ Utilizar las ventanas, áreas comunes, para colgar zapatos, ropa o tapetes, etc.
- ✓ Las demás tendientes a incomodar a los propietarios, residentes, arrendatarios o poseedores, generadas por la intolerancia, mala educación, irrespeto hacia los derechos de los demás.

PELIGROSAS.

Son aquellas susceptibles de causar daño a los inmuebles y a las personas, se enlistan así:

- ✓ Acopiar explosivos, pólvora, y fuegos artificiales.

- ✓ Filtrar agua a causa de obras realizadas por los propietarios, residentes o poseedores.
- ✓ Almacenar gasolina, petróleo y cilindros de gas.
- ✓ Mantener en los muros estructurales, medianos y techos, cargas o pesos excesivos y ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
- ✓ Realizar conexiones eléctricas y/o de gas defectuosas.
- ✓ Las demás que atenten contra la a integridad física de las personas.

CONTRA LA INTEGRIDAD PERSONAL

- ✓ Refñir, incitar o incurrir en confrontaciones violentas que puedan derivar en agresiones físicas.
- ✓ Lanzar objetos que puedan causar daño o sustancias peligrosas a personas.
- ✓ Agredir físicamente a personas por cualquier medio.
- ✓ Amenazar con causar un daño físico a personas por cualquier medio.
- ✓ No retirar o reparar, en los inmuebles, los elementos que ofrezcan riesgo a la vida e integridad.
- ✓ Portar armas, elementos cortantes, punzantes o semejantes, o sustancias peligrosas, en áreas comunes o lugares abiertos al público.
- ✓ Portar armas de fuego, neumáticas, de aire, de fogueo, de letalidad reducida o sprays, rociadores, aspersores o aerosoles de pimienta o cualquier elemento que se asimile a armas de fuego, en zonas comunes de la copropiedad.

CONTRA LA SEGURIDAD EN RELACIÓN CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS

- ✓ Poner en riesgo a personas o bienes durante la instalación, utilización, mantenimiento o

- ✓ modificación de las estructuras de los servicios públicos.
- ✓ Modificar o alterar redes o instalaciones de servicios públicos, manipulación de contadores.
- ✓ Arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodo, combustibles o lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento.
- ✓ No reparar oportunamente los daños ocasionados a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, cuando estas reparaciones corresponden al usuario.

PARAGRAFO PRIMERO: Todas las actividades anteriormente enumeradas son prohibidas y serán objeto de sanción de acuerdo a la calificación de Comité de Convivencia o al Consejo de Administración, por ser consideradas contra la convivencia y seguridad.

CAPITULO V SEGURIDAD EN BIENES COMUNES

ART 7 CONTROL A VISITANTES

La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el Conjunto Residencial Gorrión, así como todos los residentes y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

VISITANTES PEATONALES

- ✓ Todo visitante que desee ingresar al conjunto deberá ser anunciado previamente por el guarda de seguridad ubicado en la recepción a través del sistema de comunicación interno con que cuente la copropiedad.
- ✓ La empresa de vigilancia, sin excepción, prohibirá la entrada al conjunto de todo visitante, contratista o proveedor de servicios, siempre que no se pueda hacer contacto con el propietario o residente por medio del sistema de comunicación interno con que cuente la copropiedad.
- ✓ Una vez obtenida la autorización de ingreso del residente, el guarda de seguridad procederá a solicitar al visitante un documento válido: cédula de

- ✓ ciudadanía, licencia de conducción, libreta militar, carnet EPS, etc., con el objeto de realizar el registro en el libro de visitantes.
- ✓ Cuando el bien privado esté ocupado exclusivamente por las personas que colaboran en actividades del servicio doméstico, éstas no podrán autorizar el ingreso de visitantes a menos que el residente le otorgue esta facultad, la cual deberá reposar por escrito ante la Administración y esta comunicarla a la empresa de seguridad.
- ✓ Los menores de edad no podrán autorizar el ingreso de visitantes al conjunto por ningún motivo.
- ✓ La empresa de vigilancia velará porque todo visitante, contratista y proveedor de servicios que desee ingresar al Conjunto Residencial Gorrión por sus propios medios, lo haga por la entrada peatonal, siguiendo el registro de visitantes anteriormente mencionado.
- ✓ En casos de apartamentos en ventas o arriendos, la vigilancia deberá recibir de la oficina de administración o del propietario autorización por escrito con las citas de los posibles compradores y permitir el ingreso de estos. Siempre deberá estar presente el residente vendedor o el agente inmobiliario autorizado por el propietario, por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en venta o arriendo.
- ✓ La vigilancia solo permitirá las mudanzas cuando estén debidamente notificadas y autorizadas por escrito por la oficina de administración, en cuyo caso se deberá llevar control e identificación de la compañía solicitando y anotando en el libro de Minuta.
Nombre de la compañía; nombre y cedula del conductor y sus ayudantes; datos del vehículo; nombre del solicitante del servicio y numero del apartamento; hora de entrada y salida.
El horario de los trasteos se hará de 8 am a 5 pm de lunes a viernes y los sábados hasta las 03:00 p.m., no permitiéndose mudanzas los días domingo y festivos, el peso máximo de los vehículos será de 2 toneladas.

CONTROL VISITANTES VEHICULARES

- ✓ Todo vehículo que desee ingresar al conjunto como visitante deberá anunciarse en la portería vehicular para obtener autorización de ingreso del propietario o residente.
- ✓ El ingreso estará supeditado al cupo de parqueaderos de visitantes que se encuentre disponible.
- ✓ Una vez el residente otorgue autorización de ingreso, el visitante será registrado por el guarda de seguridad de la portería vehicular y le abrirá la puerta del parqueadero respectivo.
- ✓ Cuando se hubieren agotado los cupos para parqueo de visitantes y los vehículos tengan que dejarse afuera, la administración o empresa contratista de vigilancia no se hará responsable por ninguna situación que se presente con estos vehículos.
- ✓ Por razones de seguridad, la empresa de vigilancia prohibirá el paso de vehículos servicio público a los parqueaderos, solo en caso de emergencia o vulnerabilidad (ingreso o salida de enfermos, ancianos e incapacitados físicamente, en casos de aguaceros torrenciales o ingresos de mercados) y los contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- ✓ Las rutas de transporte escolar no podrán pitar a la llegada o retirada del conjunto, tampoco podrán entrar a los parqueaderos. Estas deberán recoger a los menores en la entrada del conjunto.
- ✓ La vigilancia deberá llamar la atención a los conductores que incurran en exceso de velocidad dentro del Conjunto, teniendo en cuenta el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas que lo complementen.
- ✓ La empresa de vigilancia deberá evitar que los residentes laven sus vehículos. Hará saber que queda totalmente prohibido que los visitantes laven de cualquier forma sus vehículos dentro del Conjunto.

- ✓ La empresa de vigilancia no permitirá el ingreso al Conjunto Residencial Gorrion de camiones o vehículos que traigan materiales a granel, tales como: arena, tierra, piedra picada, o cualquier otro material de construcción, a menos que cuenten con la autorización por escrito de la Administración. Queda prohibido el ingreso de vehículos con capacidad de carga superior a dos (2) toneladas.
- ✓ La empresa de vigilancia no autorizará la salida de vehículos en grúas, a menos que esté presente el propietario, quien deberá firmar la salida en el Libro de Visitantes. En su ausencia, se permitirá la salida siempre que exista previa notificación por escrito a la Administración, quien en este caso será la única autorizada en permitir la salida del vehículo en estas condiciones.

ART 8 INGRESO PEATONAL PARA PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

- ✓ Todo propietario y/o residente deberá diligenciar el censo respectivo, donde conforme a lo establecido por la Ley 675 de 2001, informe los datos de las personas que habitan el apartamento, así como los vehículos, mascotas, etc.
- ✓ Dicho censo deberá ser entregado al arrendatario por el propietario, quien podrá adquirirlo en la Oficina de Administración para su actualización.
- ✓ Los vigilantes de seguridad solo abrirán las puertas en caso de emergencia, fuerza mayor o caso fortuito. En el caso de que el propietario o residente presente problemas para abrir la puerta mediante el sistema de control de acceso, el vigilante deberá realizar el proceso correspondiente de acuerdo con el procedimiento establecido para el control de acceso de visitantes peatonales, estipulado en este Manual de Convivencia.

ART 9 CONTROL DE INGRESO VEHICULAR PARA PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES

Protocolo para registro de los vehículos será el siguiente:

- ✓ El propietario o arrendatario del apartamento deberá dirigirse a la Administración para hacer registro respectivo, de acuerdo con los siguientes parámetros:
- ✓ Nombre del propietario, torre, apartamento, tipo de vehículo, línea, placa, marca, modelo, color.
*solo podrán registrar un vehículo por apartamento.
- ✓ El uso de los espacios asignados para parqueaderos será comunal, es decir hasta la capacidad de este, 225 parqueaderos.
- ✓ Los propietarios, residentes, arrendatarios y tenedores que tengan motocicleta deberán guardar sus cascos, siendo su exclusiva responsabilidad
- ✓ Se le dará preferencia de uso de los parqueaderos a todos aquellos propietarios que se encuentran al día con el pago de todo concepto facturado por la administración.

ART 10 DOMICILIOS, VENDEDORES Y OTROS SERVICIOS PUERTA A PUERTA

- ✓ Una vez se presente el domiciliario en la portería, el guarda de seguridad deberá a través del sistema de comunicación interno con que cuente la copropiedad, informar al propietario sobre la llegada del domiciliario, para que este autorice su ingreso y se haga responsable del mismo.
- ✓ El domiciliario deberá identificarse para poder acceder al conjunto dejando en portería un documento con fotografía y el guarda de seguridad le informara que cuenta con 15 minutos para entregar el pedido. Además debe tener una buena presentación personal y no permitirles el ingreso en chancletas, bermudas y gorras, para que pueda ser identificado en las cámaras. Al igual no se permitirá su ingreso en ningún tipo de vehículo.
- ✓ Si el propietario no contesta el domiciliario no podrá entrar por ningún motivo.
- ✓ Para cada domicilio si son varios debe hacerse la confirmación por sistema de comunicación interno con que cuente la copropiedad, El guarda de

- ✓ seguridad no dejara ingresar a más de un domiciliario al mismo apartamento al mismo tiempo.
- ✓ La empresa de vigilancia no entregará encomiendas, ni correspondencia en los apartamentos; los mensajeros o servicios de encomiendas, de requerir la firma del propietario o residente en calidad de recibido, el propietario deberá acercarse a recepción.
- ✓ Queda prohibido la fijación, distribución o difusión de propaganda, vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad, excepto los carteles de arriendo y/o venta. Para tal fin están dispuestos los casilleros. De presentarse, el propietario, residente, arrendatario o tenedor que haya autorizado el ingreso será responsable de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración.
- ✓ Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad para el personal que se dedique a las ventas ambulantes o servicios puerta a puerta. De presentarse, el propietario, residente, arrendatario o tenedor que haya autorizado el ingreso será responsable de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración, establecida en salarios mínimos.
- ✓ Se prohíbe el ingreso a la copropiedad del personal dedicado al reciclaje, cualquiera sea su naturaleza, excepto los autorizados por la administración para este fin. De presentarse, el propietario, residente, arrendatario o tenedor que haya autorizado el ingreso será responsable de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración.

ART 11 DISPOSICIONES PARA TRASTEOS Y/O MUDANZAS

- ✓ Ningún trasteo puede realizarse sin el visto bueno de la Administración y este se otorga con carta o correo electrónico del propietario del apartamento en donde autoriza la salida o ingreso del trasteo anunciando los nuevos residentes a la Administración.

- ✓ Si el propietario o residente que desea salir o entrar con su trasteo no cuenta con el requisito anterior no podrá realizar la labor respectiva, hasta tanto no llene los requisitos en horas de atención de la Administración.
- ✓ Para la salida de electrodomésticos de la copropiedad por personal ajeno, visitante y personal del servicio doméstico, se deberá contar con la autorización escrita o a través del sistema de comunicación interno con que cuente la copropiedad de los propietarios o tenedores de la unidad privada.
- ✓ Los horarios para realizar los trasteos son:
 - ✓ Lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM
 - ✓ Sábados de 8:00 AM a 03:00 PM
- ✓ Los copropietarios que arrienden sus viviendas deberán informar por escrito los nuevos residentes y hacerse responsables de los eventos y/o siniestros que cause el arrendatario.
- ✓ En caso de existir algún apartamento en arriendo, la empresa de vigilancia deberá recibir de la oficina de Administración o del propietario autorización por escrito o verbal, con las citas de los posibles arrendatarios y permitir el ingreso de éstos. Siempre deberá estar presente el propietario o una persona autorizada por el propietario y por ningún motivo el personal de seguridad podrá mostrar los apartamentos en arriendo.

ART 12 CONTROL DE OBRAS EN LOS APARTAMENTOS

- ✓ El propietario o residente deberá informar acerca de la realización de obras de adecuación en los bienes privados a la Administración, indicando término de la misma y las personas autorizadas para ingresar al inmueble.
- ✓ La empresa de vigilancia permitirá el acceso al conjunto de los contratistas autorizados por los propietarios o residentes para ejecutar los trabajos correspondientes siempre y cuando estén debidamente autorizados por la administración

teniendo en cuenta los horarios establecidos para tal fin, salvo en alguna emergencia.

- ✓ Todo suceso que generen los contratistas autorizados en perjuicio de las zonas comunes, propietarios o residentes será responsabilidad de quién autorizó el ingreso respectivo.
- ✓ El horario para realizar trabajos en los bienes privados será:
 - ✓ Lunes a viernes de 8:00 AM a 5:00 PM
 - ✓ Sábados de 8:00 AM a 03:00PM.La realización de tareas de este tipo por fuera de los horarios establecidos ocasionará sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración.
- ✓ Los escombros de obra deberán dejarse dentro del apartamento hasta su retiro, además el transporte de estos estará a cargo y cuenta del propietario o residente que realice la obra. Por ningún motivo los escombros podrán trasladarse al cuarto de basuras o dejarse en alguna de las zonas comunes. De presentarse, el propietario, residente, arrendatario y tener que haya autorizado el ingreso será responsable de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración, establecida en salarios mínimos.
- ✓ El propietario o residente que realice obras de adecuación será el absoluto responsable de la seguridad de las zonas comunes hasta el término de las mismas. Así mismo, deberá mantener aseadas las áreas comunes que se vean afectadas mientras se realiza la obra respectiva.

ART 13 MANEJO BICICLETEROS

- ✓ Los espacios para el estacionamiento en zonas comunes de bicicletas será exclusivamente los bicicleteros.
- ✓ Por ningún motivo se podrán estacionar, guardar o abandonar bicicletas en espacios diferentes a los destinados para tal fin por la Administración.
- ✓ Para el ingreso a los espacios determinados, se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta agotarse.

- ✓ En dicho espacio, cada propietario o residente colgará o acomodará su bicicleta, según corresponda, colocando los elementos de seguridad de que disponga (guaya, candado, etc.)
- ✓ Teniendo en cuenta que los ciclistas son abiertos y de libre acceso la disposición de bicicletas en estos espacios será a criterio y responsabilidad del propietario o residente que decida dejarla en estas zonas, para lo cual se recomienda tomar las medidas de seguridad o guardarla en sus apartamentos.

CAPITULO VI TENENCIA DE MASCOTAS

ART 14 DISPOSICIONES SOBRE MASCOTAS

El presente Manual de Convivencia también tiene por objeto regular la tenencia responsable de mascotas dentro de copropiedad, en aras de proteger la integridad de quienes cohabitan, la salubridad pública y el bienestar de las mismas. De allí que se adicione al presente manual la Ley 746 de 2002, que trata sobre la tenencia responsable de mascotas y Ley 1806 de 2016 y/o Código de Policía que regula algunos aspectos. En consecuencia, se establece lo siguiente:

- ✓ Prohibir la libre locomoción de mascotas en las áreas comunes. Al sacar las mascotas, los caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y provistos de bozal en los casos necesarios. El incumplimiento será objeto de sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración, sin perjuicio de la posible retención o decomiso de las mascotas por parte de la Policía Nacional, según lo dispuesto en los literales E y F del artículo 108 de Ley de la 746 de 2002, que implica el pago de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes.
- ✓ Las heces fecales deben ser recogidas, depositadas en bolsas de basura y depositadas en el shut de basuras.
- ✓ Prohibir dentro del Conjunto Residencial Gorrión la tenencia y crianza de mascotas identificadas como “razas peligrosas”, entre ellas American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo

de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pitt Bull Terrier, American Pitt Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y otros considerados como razas potencialmente peligrosas.

Los ejemplares caninos y sus híbridos anteriormente mencionados, deberán ser registrados en el censo de perros potencialmente peligrosos que establecerá la Alcaldía Distrital para obtener el respectivo permiso, teniendo que aportar: nombre del ejemplar canino, identificación y lugar de ubicación de su propietario, descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación, lugar habitual de residencia del animal, especificando si está destinado a vivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica, previo al registro, cada propietario deberá aportar la póliza de responsabilidad civil extra contractual, con la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, cosas, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la Secretaria de Salud Distrital, además, cada propietario estará obligado a renovar el registro anualmente, para lo cual deberá acreditar los requisitos establecidos para la primera vez.

- ✓ Establecer que los caninos reconocidos de razas peligrosas que deseen ingresar como visitantes al Conjunto Residencial Gorrión, deberán cumplir las mismas condiciones anteriormente señaladas, para lo cual la empresa de vigilancia se reservará el derecho de autorizar o prohibir el ingreso, de conformidad con lo dispuesto anteriormente.
- ✓ En caso de agresión física por parte de alguna mascota, el propietario o residente registrado o el propietario que autorizo la visita deberá correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa equivalente establecida en este manual, sin perjuicio de que la Administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.

- ✓ Queda prohibido el alistamiento, baño y peluquería de las mascotas en zonas comunes del conjunto.
- ✓ Se prohíbe promover la pelea entre todo tipo de animales.
- ✓ Las mascotas no deben perturbar con sus ladridos o aullidos, la tranquilidad diurnas o nocturnas al que tienen derecho los residentes.
- ✓ En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes de tránsito. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada.
- ✓ La salida del animal a las zonas comunes deberá ser siempre en compañía de una persona responsable.

NOTA COMPLEMENTARIA. Para mayor entendimiento a estos puntos se menciona parte de la Ley 746 de julio del 2002 que reglamente definitivamente la tenencia y manejo de mascotas y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas.

El incumplimiento a lo dispuesto por esta ley puede ser denunciado al teléfono 112 o al CAI más cercanos. La policía nacional tiene la obligación de hacer respetar estas normas y estará permanentemente dispuestas a colaborar con la ciudadanía que denuncie a los infractores.

PARÁGRAFO 1: Los casos no contemplados en el presente Manual de Convivencia serán competencia del Administrador, Consejo de Administración y Comité de Convivencia, así:

- ✓ La Administración del Conjunto Residencial Gorrión, en compañía del Comité de Convivencia programará charlas periódicas sobre el manejo de mascotas en las unidades residenciales y en las Instalaciones del conjunto.

PARAGRAFO 2: En caso de molestias reportadas a la Administración, por cualquiera de los anteriores puntos y previo el trámite respectivo, el propietario y/o tenedor a cualquier título cancelará la sanción de acuerdo con la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración, además de las sanciones del caso sin perjuicio de las acciones ordinarias legales a que haya lugar.

CAPITULO VII FALTA CONTRA LA SEGURIDAD.

- ✓ Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad del conjunto (Ver Reglamento de Propiedad Horizontal).
- ✓ El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
- ✓ El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la administración o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO VIII REGLAMENTACIÓN SOBRE LOS PARQUEADEROS

ART 17 DISPOSICIONES SOBRE LOS PARQUEADEROS PARA RESIDENTES Y PROPIETARIOS

Son normas de obligatorio cumplimiento para los usuarios de parqueaderos, las siguientes:

- ✓ Los parqueaderos son de propiedad del Conjunto Residencial Gorrión y tienen la calidad de comunales.
- ✓ Los propietarios o residentes estacionarán sus vehículos únicamente en los lugares asignados, respetando las demarcaciones y tamaño del mismo.
- ✓ Las motocicletas deberán ser ubicadas en los cupos de estacionamientos habilitados para este tipo de vehículos.
- ✓ Se recomienda evitar o corregir el ruido en los exostos o mofles de los vehículos.
- ✓ Se prohíbe la construcción de cualquier muro o pared en los parqueaderos.
- ✓ En caso de daño a vehículos o zonas comunes, deberá responder el propietario del vehículo infractor.

MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL GORRION
Carrera 41G No. 113-125



- ✓ Se prohíbe estacionar en los corredores de circulación del parqueadero o zonas comunes.
- ✓ El parqueadero debe ser utilizado únicamente para estacionamiento de vehículos y no para depósito.
- ✓ En todo caso y sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.
- ✓ La velocidad en el parqueadero no podrá superar los 10 kilómetros por hora, además se transitará siempre por la derecha, dando prelación al vehículo que está saliendo.
- ✓ Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y ubicados en reversa.
- ✓ Se prohíbe el almacenamiento de combustible. En caso de accidentes causados por esta contravención, el infractor será responsable de los daños ocasionados.
- ✓ Queda prohibido que los niños jueguen en los parqueaderos, transiten en sus bicicletas, patines o patinetas. Igualmente, las bicicletas, triciclos, patines etc., deberán ser guardados en los apartamentos y nunca en los parqueaderos o zonas aledañas.
- ✓ Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos y sus accesos, como zonas de juego infantil o para prácticas deportivas. En caso de daños a vehículos por imprudencia de un menor, los padres del mismo o las personas que hagan sus veces responderán por las sanciones y multas de acuerdo a la calificación del Comité de Convivencia y/o Consejo de Administración.
- ✓ En caso de que los daños ocasionados a un vehículo se generasen por un adulto, éste será responsable por sí mismo y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.
- ✓ La Administración no asumirá la responsabilidad de los daños ocasionados o pérdidas, las cuales estarán a cargo del infractor.
- ✓ El propietario del vehículo deberá propender porque las alarmas de los mismos no estén extremadamente sensibles y generen contaminación auditiva por ruido o incomodidad a los propietarios o residentes. Cuando se detecte que se tiene este problema el propietario o residente deberá corregirlo de inmediato.
- ✓ Está prohibido realizar labores de mecánica y/o reparaciones en los parqueaderos, salvo las de primeros auxilios para desvarar el vehículo y poder ser llevado a taller correspondiente.
- ✓ Está prohibido lavar vehículos en los parqueaderos, al igual los accesorios, es decir tapetes, forros, cojines etc. .
- ✓ Está prohibido aspirar los vehículos en los parqueaderos y zonas comunes de la copropiedad.
- ✓ No se podrá tomar agua de las zonas comunes para realizar limpieza de algunas partes de los vehículos.
- ✓ Está prohibido consumir bebidas alcohólicas, fumar cigarrillo, consumir alucinógenos dentro de los vehículos en las áreas de estacionamiento.
- ✓ Está prohibido colocar música a alto volumen en los parqueaderos o utilizar el pito, bocina o similar, salvo excepciones.
- ✓ Está prohibido realizar actos que atenten contra la moral y buenas costumbres dentro de los vehículos.
- ✓ Los propietarios de vehículos para poder transitar en las zonas de circulación vehicular de la copropiedad deberán cumplir con los dispuesto en el código de tránsito con relación a:
 - ✓ Tener licencia de conducción vigente
 - ✓ Ostentar revisión técnico-mecánica al día
 - ✓ Contar con el SOAT vigente
 - ✓ Poseer tarjeta de propiedad del vehículo
- ✓ Los propietarios de los vehículos serán responsables de la apariencia y cuidado del piso, motivo por el cual deberán reparar sus vehículos de inmediato cuando estén goteando aceite, gasolina etc.
- ✓ Con ocasión de problemas mecánicos como fugas de aceite, gasolina, etc., el piso se deteriora el propietario o residente estará obligado a limpiar y refaccionar la zona dañada.
- ✓ La plataforma de parqueaderos del Conjunto Residencial Gorrion, podrá albergar únicamente

- vehículos con capacidad hasta dos (2) toneladas, por lo cual no se podrán ingresar camionetas de platón, camionetas de estacas, furgones, vehículos de carga a cualquier escala, van o mini van con capacidad superior a dos (2) toneladas o de un volumen superior al adecuado para el perímetro de cada estacionamiento.
- ✓ El propietario o residente debe informar por escrito a la Administración, acerca de todo cambio de vehículo autorizado para ingresar, precisando su número de placa, marca y color.
- ✓ Todo vehículo deberá quedar en el parqueadero cerrado, con las ventanas arriba, con llave y con alarma.
- ✓ Dentro de los vehículos, No se deben dejar paquetes, computadores, valores, frontales de radios extraíbles etc., toda vez que la Administración no responderá por estos elementos.
- ✓ Los parqueaderos son de uso comunal, es decir hasta que la disponibilidad de espacios se encuentre satisfecha, para lo cual se dará acceso a aquellos propietarios que se encuentren al día con cualquier concepto facturado por la administración.

ART 18 DISPOSICIONES SOBRE LOS PARQUEADEROS PARA VISITANTES

- ✓ El Conjunto Residencial Gorrión, cuenta con parqueaderos de visitantes, de los cuales cuatro (2) son única y exclusivamente para personas con movilidad reducida.
- ✓ En los parqueaderos de discapacitados solo podrán estacionarse taxis o ambulancias para recoger o dejar enfermos, al igual que los vehículos de paramédicos para prestar atención a propietarios, residentes o visitantes dentro de los apartamentos en virtud de emergencias de salud o tratamientos en casa.
- ✓ Si no ocurre cualquiera de estas situaciones, los parqueaderos establecidos para personas con movilidad reducida deberán permanecer libres.

- ✓ Los residentes tienen prohibido apoderarse o estacionarse de manera indefinida en los parqueaderos de visitantes sin la debida autorización de Administración.
- ✓ El horario de utilización de los parqueaderos de visitantes será hasta las 06:00 PM.
- ✓ Si los propietarios o residentes estacionan carros sin permiso o violan la hora de permanencia en estos parqueaderos, serán acreedores de multas sucesivas según lo dispuesto en capítulo de Multas de este Manual.

CAPITULO IX REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SALON SOCIAL Y KIOSCO

ART 19 USO DEL SALÓN SOCIAL Y KIOSCO

Todos los propietarios o residentes del Conjunto Residencial Gorrión, podrán hacer uso del salón social para actividades sociales, recreativas y similares. De allí que el Salón Social sea símbolo de lo colectivo y solidario, pues es un lugar común y punto de encuentro de la comunidad, por ello se debe utilizar de acuerdo y en función de los principios de la convivencia del conjunto, así:

- ✓ Cuando un propietario o residente desee hacer uso del salón social, deberá consultar en la Administración el calendario de asignaciones.
- ✓ Si estuviere libre la fecha solicitada, la Administración procederá en el libro de asignaciones a reservarlo y el usuario interesado deberá aportar la consignación de la suma establecida para su uso dentro de los dos (2) días hábiles siguientes. Si no se cumple con este plazo la Administración no se hará responsable por la utilización de otro propietario en la misma fecha y hora.
- ✓ No podrá reservarse el espacio con más de un mes de antelación.
- ✓ Para solicitar el salón social en arriendo se tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:
 - ✓ Ser propietario o residente
 - ✓ Los propietarios o residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por algún concepto no podrán hacer uso del salón social para sus eventos.

- ✓ El uso del salón social se cobrará por hora a \$ 30.000.
- ✓ El salón social se entregará al solicitante debidamente inventariado, por el tiempo que haya solicitado el mismo, donde se establecerá una cláusula que faculte a la Administración para cargar el valor de las reparaciones a que haya lugar que excedan el valor del depósito, a la factura de las expensas de administración del mes correspondiente. Este documento deberá ser firmado por el solicitante y la Administración.
- ✓ Adicionalmente, se deberá indicar el requerimiento de mobiliario que estará sujeto a la disponibilidad que tenga la administración. Se podrá traer mobiliario de fuera si no alcanza el disponible de dotación del conjunto. Adicionalmente, no se deben colocar puntillas, cintas o cualquier clase de elementos que deterioren las instalaciones, así como el techo o pintura de este.
- ✓ Una vez utilizado el espacio se recibirá por inventario, verificando que esté en buen estado, aseado y ordenado.
- ✓ **EL HORARIO DE USO**, el servicio de alquiler del salón comunal se registrará bajo el siguiente horario: 10 AM. hasta la 11:00 PM. de lunes a jueves.
Viernes, sábado y domingos (cuando exista lunes festivo) de 10:00 A.M. hasta 01: 00 A.M.
Domingos (cuando no exista lunes festivo), de 10:00 A.M. hasta la 11:00 P.M, teniendo en cuenta además las resoluciones de la Secretaria de Medio Ambiente y Decretos Distritales sobre los niveles de ruido.

DEPOSITO DE GARANTIA: el solicitante del servicio del salón social, dejara una suma a título de depósito de garantía por daños o faltantes de inventarios, equivalente a \$ 100.000, el cual aumentara cada año de acuerdo al aumento del smmlv, . Este depósito será entregado en la oficina de la administración que corresponda al solicitante del conjunto en el momento de la entrega del salón social.

Igualmente, se tiene que en la propiedad horizontal no se podrán adelantar fiestas tanto en las unidades

inmobiliarias privadas como en el salón social y/o áreas de recreación, las cuales superen los decibeles permitidos conforme a la normatividad vigente, por lo tanto, el Salón social solo se otorgará en arrendamiento para reuniones familiares íntimas, almuerzos, cenas, cocteles, piñatas y reuniones que contemplen orquestas, grupos musicales o equipos de sonido fuera del volumen permitido.

- ✓ Los cupos máximos de personas para utilización del espacio son (50) cincuenta.
- ✓ Está prohibido fumar dentro del Salón Social, hall, baterías de baño y demás áreas de recreación o zonas comunes del Conjunto Residencial Gorrión de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 1335 de 2009, que regula los espacios 100% libre de humo y/o la que sea vigente en la materia.
- ✓ El incumplimiento del reglamento de uso del salón social, será castigado con la inutilización seis (6) meses además de sanción pecuniaria que será dispuesta y aprobada por el consejo de administración, salvo que los daños generados sean reparados de inmediato.

ART 20 ASIGNACION DE SALON SOCIAL PARA EVENTOS EXCENTOS DE PAGO

Cuando se programen actividades de interés público, se priorizará el interés general sobre particular, generando exoneración sobre el valor a cancelar por la utilización de este. Tales eventos son:

- ✓ Asamblea General de Copropietarios
- ✓ Reuniones del Consejo de Administración
- ✓ Reuniones del Comité de Convivencia
- ✓ Reuniones culturales, recreativas, de capacitación y formación adelantadas por los organismos del Conjunto Residencial Gorrión, algún propietario o residente, la cuales se dirijan en beneficio de la misma comunidad
- ✓ Cursos gratuitos o conferencias abiertas a los propietarios y residentes.
- ✓ Se prohíbe el uso del salón para realizar juego de pelotas, patinetas y bicicletas.

ART 21 USO DEL MOBILIARIO DEL SALÓN SOCIAL

- ✓ El mobiliario del salón social incluido en el inventario, será de responsabilidad del usuario del mismo, quien deberá responder por los daños, pérdida o deterioro por fuera de lo normal.
- ✓ Por ningún motivo este mobiliario podrá ser otorgado en calidad de préstamo o alquiler para personas fuera del Conjunto Residencial Gorrión, propietarios o residentes para desplazarlo a su unidad privada.
- ✓ Si se necesitare trasladar el mobiliario fuera de las instalaciones del conjunto para una actividad propia, se deberá realizar por medio de acta de salida, en la que se incluya la autorización por escrito del Consejo de Administración.

CAPITULO X REGLAMENTACIÓN SOBRE LOS ESPACIOS DISPONIBLES Y/O LOCALES

ART 22. ESPACIOS DISPONIBLES Y/O LOCALES

El Conjunto Residencial Gorrión cuenta con dos espacios disponibles los cuales serán otorgados a propietarios en primera opción, si este no cumpliera los requisitos de ley, podrá ser otorgado a terceros en modalidad de arriendo con mejor opción bajo las siguientes disposiciones:

- ✓ Participar en propuesta pública, donde se adjudicarán al mejor oferente. El valor del canon de arrendamiento mensual no podrá ser inferior a dos (2) SMLMV.
- ✓ Las personas naturales o jurídicas que apliquen para la asignación de los espacios disponibles, deberán someterse al estudio de viabilidad correspondiente.
- ✓ Los dos espacios disponibles se destinarán única y exclusivamente para actividades lícitas y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, las leyes colombianas y el Plan de Ordenamiento de Territorial (POT).
- ✓ Cada solicitud deberá ser aprobada por la administración y el Consejo de Administración.

- ✓ Los contratos de arrendamiento no podrán pactarse en su término inicial superiores a un (1) año.
- ✓ Los recursos que se deriven de los contratos de arrendamientos serán destinados para cubrir gastos y expensas comunes de conformidad con el artículo 72 de la Ley 675 de 2001, luego de someter el informe contable sobre los mismos a la Asamblea General de Copropietarios.
- ✓ Los contratos de arrendamiento serán de conformidad con la Ley Vigente.

CAPITULO XI ART 23 REGLAMENTO PARA EL USO LOS PARQUES INFANTILES

El Conjunto Residencial Gorrión cuenta con parque disponible para juegos infantiles, el cual luego de ser dotado tendrá las siguientes disposiciones:

- ✓ Los parques infantiles son para uso exclusivo de niños menores de 12 años. Con estatura máxima de 1.10 metros.
- ✓ Los niños deberán ser supervisados en todo momento por un adulto.
- ✓ No está permitido el uso de los mismos sin la presencia de un adulto responsable.
- ✓ Es responsabilidad del adulto acompañante, supervisar que no se dañen los juegos por mal uso.
- ✓ El tiempo de permanencia en los parques está sujeto a la demanda de este.
- ✓ No introducir cualquier tipo de carros eléctricos, patinetas, patines, bicicletas, etc.
- ✓ Se debe velar por el uso adecuado de los elementos e instalaciones de los juegos infantiles.
El daño intencional no por desgaste o accidental, será asumido por la unidad privada donde resida el niño o niños causante del daño.
- ✓ Está prohibido mantener las mascotas en el área de los juegos infantiles.
- ✓ No se permite fumar en la zona de los parques infantiles.

CAPITULO XII MANEJO DE BASURAS Y RECICLAJE

ART 24 ESPACIOS PARA UBICAR LA BASURA

El Conjunto Residencial Gorrion, está dotado de dos (2) espacios para la recolección de desechos y/o cuartos de basura, por lo tanto, las normas que rigen este capítulo están dadas para la conservación, higiene, buena presentación y la salubridad del mismo frente a la comunidad. En virtud de lo anterior se establece que:

- ✓ Las basuras y desechos orgánicos se deben empacar en bolsas plásticas debidamente selladas. No está permitido dejar las bolsas con basura en puntos fijos, escaleras, parqueaderos, andenes, materas, zonas verdes; siempre deberán trasladarse al cuarto de basuras respectivo.
- ✓ Los residentes y propietarios deben velar porque las bolsas de basura que transporten de los bienes privados al cuarto de basuras respectivo no emanen líquidos, ni dejen a su paso mal olor, causando deterioro del aseo en el recorrido que debe surtir, lo cual involucra las zonas comunes.
- ✓ Todos los propietarios y residentes deben comprometerse a reciclar, depositando en bolsas diferentes los desechos orgánicos y los desechos de vidrio, cartón, papel o plástico, así como depositarlos en el cuarto de basuras según las canecas habilitadas para cada tipo de desecho.
- ✓ Los cuartos de basura cuentan con canecas para materiales biodegradables para depositar desechos de cocina y baño, igual que para otros materiales reciclables.
- ✓ Las bolsas de los residuos y/o materiales reciclables deben dejarse dentro de los contenedores destinados para la recolección, de la misma forma dentro de los tanques de basuras. Está completamente prohibido dejarlos en el piso o en la entrada de los cuartos.
- ✓ Los residuos que deben arrojarse al cuarto de basuras de reciclaje son: empaques de tetrapack, papel y cartón, plásticos, Cds, tela, botas de caucho, metal,

desechables de plástico, vidrio y elementos de icopor, los cuales deberán estar limpios y secos, es decir con un prelavado sencillo.

- ✓ Los propietarios, residentes y visitantes no deberán arrojar en los andenes, puntos fijos, zonas verdes, parqueaderos y en general zonas comunes y canales de desagüe desechos tales como papeles, colillas cigarrillos, cascaras de frutas y todo aquello que causa desaseo o taponamiento en las tuberías.
- ✓ No se permite que los niños jueguen dentro del cuarto de basuras por su salubridad.
- ✓ Está prohibido arrojar basuras de los bienes privados en las canecas de los parques, ubicadas en las áreas comunes y afueras del Conjunto Residencial Gorrion.

CAPITULO XIII SOBRE LAS SANCIONES

ART 25 IMPOSICIÓN DE SANCIONES

Considerando que este Manual de Convivencia reconoce los derechos y deberes de los propietarios y residentes del Conjunto Residencial Gorrion, los cuales la Asamblea General de Propietarios lo aprueba y se compromete con su cumplimiento, se establece que las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración, previo agotamiento del procedimiento respectivo señalado en el artículo 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

ART 26 TIPOS DE SANCIONES

Las sanciones impuestas de conformidad con la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, son de carácter obligatorio y se cargarán al sancionado en su estado de cuenta. La infracción a cualquiera de las normas a la Ley de Propiedad Horizontal, al Reglamento de Propiedad Horizontal y al presente Manual de Convivencia acarreará los siguientes tipos de sanciones:

- ✓ Llamado de atención verbal.
- ✓ Llamado de atención escrito.
- ✓ Sanción no pecuniaria.
- ✓ Sanción pecuniaria.
- ✓ Multas sucesivas de conformidad con lo establecido en los Artículos 59 y 60 de la Ley 675 de 2001. Para

efectos de la imposición multas, debe mediar mínimo dos días hábiles entre multa y multa, mientras persista el incumplimiento.

- ✓ Restricción al uso y goce de bienes de uso común, no esenciales, como sede social y zonas de recreación, parqueaderos y cualquier otro que disponga el comité de convivencia o consejo de administración.

PARÁGRAFO 1. Las sanciones pecuniarias y las no pecuniarias, establecidas en los artículos citados del presente Manual de Convivencia, serán ejecutadas por el Administrador. Durante la ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, el Administrador podrá acudir a la autoridad policial si fuere el caso, tal como lo consagra el artículo 61 Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 2. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a uso exclusivo, según dispone el artículo 59 Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 3. El no pago de las sanciones, implica la liquidación y cobro de intereses por mora y el cobro de las mismas vías judicial.

ART 27 PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES

El procedimiento para la aplicación de las sanciones establecidas en el presente Manual de Convivencia será el siguiente:

- ✓ Comprobar los hechos mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- ✓ Citar al presunto infractor a rendir descargos ante el Comité de Convivencia. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones. Para tal efecto se constituirá un acta.
- ✓ Imponer las sanciones por parte del Consejo de Administración, de acuerdo con la gravedad de la infracción y lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Manual de Convivencia, respetando el derecho fundamental al Debido Proceso, así como el procedimiento previo para la imposición de sanciones por obligaciones no

pecuniarias de que trata el artículo 99 del Reglamento de Propiedad Horizontal, impondrá la sanción respectiva. Una vez notificado el propietario o residente infractor, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver dicha apelación. El recurso será resuelto por el Consejo de Administración en votación por mayoría simple. Si se tratare de sanciones no pecuniarias, la impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.

- ✓ Facturar la sanción en el próximo periodo de expensas de administración, siempre que el infractor no cancele junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.
- ✓ Establecer que existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, residente, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del administrador al propietario.
- ✓ Decretar que la imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
- ✓ Dirimir los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad por parte del Consejo de Administración, lo cual debe consagrarse en un acta.

PARAGRAFO 1. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, proceso del cual notificará y entregará copia íntegra al sancionado.

PARAGRAFO 2. El acta que impone la sanción, luego de ser notificada al infractor, podrá ser impugnada ante el juez civil municipal mediante un proceso verbal sumario, dentro del mes siguiente o cualquier otro que modifique esta disposición legal.

ART 28 AMONESTACIÓN POR ESCRITO FIJADA EN CARTELERA

Esta medida correctiva será ejecutada por el Administrador, luego de ser establecida por el Consejo de Administración durante audiencia de descargos. Será aplicable a los reincidentes, siempre y cuando su conducta no cause daños a terceros ni a los bienes comunes del Conjunto Residencial Gorrión.

ART 29 SANCIONES PECUNIARIAS

Las sanciones pecuniarias impuestas por parte del Consejo de Administración se clasifican y se establecen así:

- ✓ Primer llamado de atención: se hará de forma verbal y escrita por parte de la administración.
- ✓ Segundo llamado de atención: multa equivalente al 25% del valor de la cuota de Administración vigente.
- ✓ Tercer llamado de atención: multa equivalente al 50% del valor de la cuota de Administración vigente.
- ✓ Cuarto llamado de atención: multa equivalente al 100% del valor de la cuota de Administración vigente.

Es de anotar que las infracciones cometidas se entienden acumulativas cuando se presenten infracciones a cualquier norma y una vez impuesta sanción por el 100% del valor de la cuota de administración se iniciara de nuevo el proceso sancionatorio de primer llamado.

ART 30 CRITERIOS PARA DETERMINAR LA GRAVEDAD DE LAS MULTAS

El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Gorrión para imponer la medida correctiva deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- ✓ Intencionalidad del acto, dolor y/o culpa.
- ✓ Circunstancias de modo, tiempo y lugar.
- ✓ Reiteración de la conducta.

ART 31 CADUCIDAD

La oportunidad para ejercer la acción que se genere con la conducta o hecho sancionable, caducará en el término de 45 días calendario, contado a partir de que se conozca el hecho.

ART 32 JURISDICCIÓN ORDINARIA O POLICIVA: Los propietarios o residentes afectados por las conductas del sancionado, son libres de acudir a la justicia ordinaria o promover la respectiva querrela policiva respectiva.

ART 33 INHABILIDADES PARA SER ELEGIDO EN LOS ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GORRIÓN

Los propietarios del Conjunto Residencial Gorrión que se encuentren en mora por algún concepto y hayan sido sancionados, no podrán ocupar los cargos de miembro del Comité de Convivencia, Consejo de Administración, Administrador, Contador o Revisor Fiscal, por el término de una vigencia.

**CAPITULO XIV
DISPOSICIONES VARIAS**

ART 34 POLARIZADOS DE VENTANAS

Los propietarios de las unidades privadas que quieran dotar de polarizado sus ventanas, podrán hacerlo siempre y cuando utilicen el papel de colores claro. Queda prohibido instalar otro color, toda vez que la uniformidad sirve de conservación de las fachadas del Conjunto Residencial Gorrión

ART 35 INSTALACION DE REJAS

Los propietarios que quieran dotar sus bienes privados de rejas exteriores para su seguridad, podrán hacerlo siempre y cuando cumplan con las siguientes características:

- ✓ Las rejas de protección de ventanas deben ser color blanco.
- ✓ Las rejas de las ventanas deben instalarse internamente, sin que afecte la fachada.
- ✓ Las rejas de las puertas principales de las unidades privadas deben ser color negro y con diseño tradicional abre y cierra.

MANUAL DE CONVIVENCIA
CONJUNTO RESIDENCIAL GORRION
Carrera 41G No. 113-125



ART 36 INTERESES POR MORA DE LAS EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN

Los propietarios que se retrasen en el pago de las expensas de administración

serán sancionados con el interés moratorio corriente bancario, más una y media veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 de la Ley 675 de 2001. Por lo tanto:

- ✓ Si las expensas de administración retrasadas se cancelan en una (1) sola cuota, obtendrán el 50% de descuento sobre el valor de los intereses.
- ✓ Si las expensas de administración retrasadas se cancelan en dos (2) cuotas, obtendrán el 25% de descuento sobre el valor de los intereses.
- ✓ Si el cobro se realiza vía judicial, se deberán cancelar las expensas de administración retrasadas, los intereses moratorios plenos, los honorarios de abogado y las costas del proceso.

**CAPITULO XVII
DISPOSICIONES FINALES**

ART 37 REFORMAS

El presente Manual de Convivencia podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, acorde a las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Gorrion.

PARAGRAFO PRIMERO: Los deberes y obligaciones establecidas en el reglamento de la copropiedad continúan con plena validez y vigencia y hacen parte integral del presente manual.

ART 38 APROBACIÓN Y VIGENCIA

El presente Manual de Convivencia fue aprobado en la ciudad de Barranquilla, Atlántico, en sesión de la Asamblea ordinaria, celebrada

el día..... Este Manual de Convivencia hace parte integral del acta de la reunión de la misma fecha.



Manual de **CONVIVENCIA**

• Carrera 41G # 11-125; Barranquilla - Colombia •

