



MANUAL DE CONVIVENCIA

AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH

2021
CHIA -CUNDINAMARCA



ÍNDICE

CAPÍTULO I PRESENTACIÓN	3
TITULO 1 OBJETIVOS.....	3
TITULO 2 PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA.....	3
TITULO 3 ASPECTOS IMPORTANTES PARA LA CONVIVENCIA.....	4
CAPÍTULO II ZONAS COMUNES	4
CAPÍTULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO	4
TITULO 1 DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.....	4
TITULO 2 DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.....	5
CAPÍTULO IV MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA	6
CAPÍTULO V ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDO	9
CAPÍTULO VI FORMAS ARQUITECTÓNICAS, ESTÉTICAS Y FACHADAS	10
CAPÍTULO VII ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES Y BALCONES	12
CAPÍTULO VIII USO DE LOS PARQUEADEROS	15
CAPÍTULO IX RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR	18
CAPÍTULO X DE LAS MUDANZAS	18
CAPÍTULO XI MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	19
CAPÍTULO XII MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS	21
CAPÍTULO XIII DE LAS PISCINAS Y ZONAS HÚMEDAS	22
CAPÍTULO XIV SALONES SOCIALES	23
CAPÍTULO XV PARQUE INFANTIL	24
CAPÍTULO XVI REGLAMENTACIÓN Y SANCIONES	25
CAPITULO XVII APLICACIÓN DE MULTA Y PROCEDIMIENTO	25
CAPÍTULO XVIII CATEGORIZACIÓN DE SANCIONES	26
CAPITULO XIX POLÍTICAS DE CARTERA	26
CAPITULO XX ORGANISMOS DE CONTROL	27
TITULO I ASAMBLEA GENERAL.....	27
TITULO II CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	27
TITULO III COMITÉ DE CONVIVENCIA.....	31



TITULO IV ADMINISTRACIÓN32

CAPITULO XVI VIGENCIA Y CUMPLIMIENTOS ADICIONALES.....33

CAPÍTULO I PRESENTACIÓN

TÍTULO 1 OBJETIVO.

El objeto del presente manual es reglamentar la vida en comunidad al interior de la AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH y establecer mecanismos que ayuden a la sana convivencia, apoyados en el reglamento de propiedad horizontal propio del conjunto, las leyes nacionales principalmente la ley 675 de 2001, municipales relacionadas, y todas aquellas que la adicionen, modifiquen o aclaren, enmarcados es los estándares de buena cultura y costumbres que deben primar en los residentes que integran la comunidad.

Propender por la buena convivencia del Conjunto Residencial, que exige de los propietarios y/o residentes el cumplimiento de normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales y colectivos sin llegar a su vulneración. Los conflictos se originan por el incumplimiento de las normas y deben ser tratados adecuadamente, propiciando diálogos y apoyándose en la administración, el Consejo de administración y el Comité de Convivencia, antes de pasar a cualquier instancia judicial, por tanto, la cooperación de los residentes, la administración y la vigilancia por el cuidado de las zonas comunes y por el cumplimiento de las normas es un compromiso de todos.

Los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios constan en las normas referidas y cada una de ellas se aplicarán a los residentes y personas que usan, gozan y visitan la copropiedad; el incumplimiento de las mismas lo llevará a usted o a quienes estén bajo su responsabilidad a estar incurso(s) en un debido proceso interno y una vez terminado a una sanción si así se determina por los órganos competentes para aplicarla.

LA AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH, es el objetivo directo de este manual de convivencia siendo una corporación civil de derecho privado e interés colectivo de tipo social, con personería jurídica de carácter permanente y sin ánimo de lucro. El domicilio legal del AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH., tiene como dirección la VEREDA FONQUETÁ sector ALEJANDRÍA, localizado en el municipio de Chía (Cundinamarca), El CONJUNTO RINCON DE FONQUETÁ, se encuentra sometido a régimen legal de la propiedad horizontal de acuerdo a la ley 675 de 2001, y el reglamento que lo rige que fue elevado a instrumento público mediante escritura No. 957 (NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE) otorgada en la notaria segunda (2) del círculo de Chía – Cundinamarca

LA AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH., tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenarlas, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines.

TÍTULO 2. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA.

La dignidad humana, es reconocida por la Constitución Política de Colombia, tiene en cuenta principios y valores como la igualdad, la solidaridad, la libertad y la autorregulación, los cuales generan respeto por



los Derechos Humanos. Cada propietario es responsable de las personas que dependan de él o de ella o con sus invitados, de sus actos y omisiones y si incurre en alguna sanción o multa por la violación de las normas del reglamento de propiedad horizontal y/o de este Reglamento.

TÍTULO 3. ASPECTOS IMPORTANTES PARA LA CONVIVENCIA. Tiene en cuenta:

DESTINATARIOS: Se aplicará a todas las personas en calidad de propietarios, residentes y/o sus dependientes (empleados, personas a su cargo, invitados), tenedores a cualquier título y trabajadores del conjunto.

OBLIGATORIEDAD: las disposiciones, preceptos, obligaciones, deberes y recomendaciones contenidas en este reglamento, son de obligatorio cumplimiento para todos, de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y/o en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la violación o no atención a los requerimientos bien sea por acción u omisión, será penalizada conforme y mediante el procedimiento contemplado en el Reglamento.

EJECUTORES: Para el cumplimiento de los derechos y obligaciones de los residentes del Conjunto, habrá, una administración que será la entidad ejecutora de los mandatos determinados por la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de administración; en ningún caso podrá cambiar lo determinado por los órganos de dirección del Conjunto y no podrá modificar, artículos al reglamento. La no observación por parte de la administración, hará que esta sea responsable por las acciones u omisiones que se deriven de su conducta, conforme a la Ley y el marco contractual vigente.

CAPÍTULO II ZONAS COMUNES

Son aquellos espacios de uso común, su cuidado es responsabilidad de todos: Son zonas comunes: El salón social, los andenes, senderos, escaleras, barandas, corredores y vías de circulación, la portería y el cuarto de depósitos y shut de basura, las zonas verdes, los Interruptores de luz, el parque infantil, los bombillos externos de zonas social, las cajas de paso eléctricas, de gas, de acueducto, de televisión, de citofono, de teléfono, etc. Las cubiertas y fachadas, las zonas húmedas, la Terraza y BBQ. Son relacionadas como comunes de uso exclusivo: Balcones, la Eugenia y malla divisoria y determinantes de colinde entre los inmuebles aledaños y todo lo demás que dentro del reglamento de propiedad horizontal no se tenga como área de uso privado.

CAPÍTULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

TÍTULO I DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES.

1. Ser convocados a las reuniones y asambleas, votar por si mismos o mediante un representante y ser elegidos para el Consejo de administración, el Comité de Convivencia y demás órganos de control.
2. Usar con autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este manual junto con el reglamento. Enajenar, gravar, dar en arrendamiento su unidad privada conjuntamente con sus derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, pero informando a la administración nombre completo (mayores y menores), cédula de las personas que van a residir en el inmueble y teléfonos, para que en cualquier eventualidad la administración pueda comunicarse con los mismos (situación que será informada a los arrendatarios o poseedores junto con el contrato de arrendamiento).



3. Los propietarios y/o residentes tienen derecho al uso y goce de las zonas comunes respetando las normas y reglas contenidas en este reglamento.
4. Ser escuchado por la administración y/o presentar solicitudes de interés particular y/ o común y recibir una pronta respuesta siempre que la misma se haya presentado por los canales oficiales destinados a una comunicación segura y constatable.
5. Solicitar de los organismos de administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente Reglamento para los infractores a las normas de convivencia, siempre que la misma se haya solicitado por los canales oficiales destinados a una comunicación segura y constatable.
6. Derecho a que su tranquilidad y descanso no se vean perturbados y velar por mantener adecuada convivencia y respeto con los demás residentes, visitantes y trabajadores del Conjunto.
7. Solicitar a los entes administrativos información contable, previa solicitud escrita al Consejo de administración, por los canales oficiales dispuestos para dichas solicitudes.
8. Tiene derecho a que se le entregue el presente reglamento en formato físico o digital.

TÍTULO II DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

El Reglamento de P.H, el Manual de convivencia, en complementariedad con la ley Nacional y Municipal relacionada a la reglamentación interna, es de obligatorio conocimiento y cumplimiento por los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

1. Asistir cumplidamente a todas las citaciones que se hagan para Asamblea General o Extraordinaria (FALATA MODERADA).
2. Contribuir con los gastos aprobados por la Asamblea, cancelando oportunamente la cuota de administración, ordinaria y extraordinaria.
3. Hacer las reparaciones para la utilización, conservación de su vivienda, incluidas las redes de servicio, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades, caso contrario responderá por los daños causados a las mismas por tal omisión, además de infringir este deber el cual genera (FALTA GRAVE).
4. Destinar la propiedad exclusivamente para vivienda familiar y los garajes, no podrán destinarse para otros usos (FALTA GRAVE).
5. Respetar al guarda de seguridad, dirigirse a ellos buen trato (FALTA GRAVE).
6. Responder por los daños que causen, estos serán valorados y facturados por la administración una vez sea comprobada la causa del daño y si esta proviene de una omisión de la administración será eximente el propietario, con previa notificación por escrito. En el caso de los arrendatarios, visitantes la responsabilidad final será del propietario.



7. Informar únicamente a la administración del conjunto en pro de la protección de datos, su información de contacto y censo familiar que se encontrará residiendo de forma permanente en el conjunto y modificaciones en el uso, goce y disposición de su vivienda, el nombre del nuevo propietario o de su inquilino (FALTA LEVE).
8. Comunicar a la autoridad municipal respectiva enfermedades infecciosas o contagiosas que implique peligro de salud pública o que afecten de manera grave la sana convivencia de la copropiedad, se recomienda avisar a la administración con el fin de que se tomen las medidas de colaboración necesaria de acuerdo al caso, enmarcado al principio de la con fidelidad FALTA LEVE).
9. Actuar con espíritu común, respetando los derechos de los demás propietarios y residentes, debiendo mantener consideración y respeto para así poder exigir el mismo tratamiento.

CAPÍTULO IV MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA

Las obligaciones tanto para la empresa de vigilancia como para propietarios o residentes son las siguientes respectivamente:

1. Dar pronta respuesta al anuncio por parte de la vigilancia sobre ingreso o no de los visitantes, domiciliarios y demás personal externo que se encuentre en recepción.
2. Visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, para tener acceso al Conjunto requieren: Presentar documento de identidad, Registrar en la minuta o libro de control de vigilancia (nombre, cédula, inmueble al que se accede y quien autoriza el ingreso). El propietario que interfiera con la aplicación de este requerimiento incurrirá en FALTA MODERADA.
3. Los propietarios y/o residentes serán responsables de los visitantes y/o personal que ingrese al conjunto bajo su autorización.
4. La vigilancia podrá revisar los paquetes, maletines de personal de servicio doméstico, domiciliarios o contratistas permanentes o temporales, incluidos vehículos de visitantes autorizados para el ingreso y ninguno de los anteriores podrá retirar muebles, enseres, electrodomésticos u otros artículos sin previa autorización comunicada a la vigilancia de manera inmediata o a la administración en caso de ausencia y por escrito cuando lo amerite por parte del residente o propietario. Propietario que obstaculice la ejecución de esta función: FALTA LEVE).
5. No se permite las ventas ambulantes de propietarios y/o residentes (FALTA LEVE).
6. Los vigilantes deben aplicar los protocolos de seguridad y estar pendientes del domicilio hasta la salida de la Agrupación.
7. No guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefaciente, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos (FALTA GRAVE).



8. Notificar por escrito a la administración con antelación y con expresa autorización los nombres de las personas que habitaran la propiedad en caso de ausencia por más de dos (2) días, de lo contrario no se permitirá el ingreso a nadie por ninguna razón.
9. Para el caso de actividades sociales en la zona social debe dejarse el listado de invitados en la portería (FALTA LEVE).
10. En pro de la seguridad de todos dentro de la copropiedad, la velocidad máxima al ingreso del conjunto es de 10 km/horas, tanto para conductores residentes como invitados u otros externos autorizados a ingresar por un propietario a cualquier título, deberán respetar las normas de circulación dispuestas por la administración previo concepto de autoridades de seguridad. (FALTA GRAVE)
11. Se permite el ingreso de taxis y de rutas escolares, así como camiones, buses, busetas y en general vehículos que no excedan el peso dos toneladas y especificaciones de los estacionamientos (FALTA LEVE). Nota: el ingreso solo se permite por requerimiento de los propietarios, Residentes, tenedores a cualquier título, previa revisión del baúl por parte de los vigilantes.
12. Al arrendatario y / Tenedores con mala conducta o mal comportamiento que genere, inseguridad, perturbación, intranquilidad o incomodidad de los demás propietarios y residentes, el Consejo de administración calificará estas actuaciones y enterará oportunamente, por escrito, al propietario, para que tome medidas inmediatas, en caso de no hacerlo, el Consejo de administración intervendrá como lo permita la ley además de aplicar al propietario por su omisión (FALTA GRAVE).
13. Los residentes no podrán dar órdenes al personal de vigilancia, utilizarlos en las mudanzas u otras labores ajenas a sus funciones propias de su labor o encargadas a ellos solo por la administración (FALTA LEVE).
14. No cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto, ni a ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad (FALTA GRAVE).
15. Proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los directivos residentes y empleados (FALTA GRAVE).
16. Denunciar conductas sospechosas ante la administración y/o comunicarla a la vigilancia.



17. El vigilante responsable de la portería no se debe mover, no permitirá el ingreso de personas ajenas al conjunto sin la autorización de la persona responsable de su ingreso.
18. La salida y entrada de mudanzas debe ser notificada por el propietario a la administración con mínimo un (1) día de antelación, quien expedirá paz y salvo y autorización.
19. Las puertas de portería deben permanecer cerradas, garantizando así que los menores no salgan del conjunto sin la autorización.
20. Se deberán guardar todos los documentos de los propietarios y residentes (mensajería, facturas, etc.) en el casillero y entregarlos en su debido momento.
21. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes mientras no sean autorizados.
22. Queda prohibido al personal de vigilancia guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario.
23. El personal de vigilancia deberá dar aviso a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento.
24. Se prohíbe al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado a los residentes del conjunto o servir como garante.
25. El personal de vigilancia podrá llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que sean de uso restringido, o que haga mal uso de los elementos del conjunto.
26. No está permitido saltar las rejas o puertas eléctricas para ingresar o salir del Conjunto o ingresar por sitios diferentes a los destinados para tal fin (FALTA GRAVE).
27. Los niños no deberán jugar en áreas comunes: portería, oficina de administración, recepción, parqueaderos, tanques, cajas eléctricas entre otras que no tengan como fin la recreación. Los daños serán resarcidos por sus padres además de ser sancionados con: FALTA GRAVE).
28. El ingreso al Conjunto de personas del servicio doméstico, en ausencia o no de los propietarios, debe ser autorizado por escrito por medio de los canales oficiales de comunicación a la administración, dejando claro los horarios en que ingresan , si el personal de servicio doméstico mantendrá llaves del inmueble y si es ocasional o imprevisto el servicio se deberá informar su ingreso como mínimo con 1 día de anticipación, de igual manera dar aviso con tres (3) días hábiles de anterioridad cuando se cambie de personal o alguna modificación en el horario (FALTA MODERADA).
29. Los citófonos, teléfonos y demás aparatos instalados en la portería son de uso exclusivo del personal de vigilancia y la administración.



30. Para el ingreso de electrodomésticos, bicicletas u otros elementos de propiedad de terceros, seguir el siguiente procedimiento: El vigilante anotará el nombre del visitante en el libro “control de entrada y salida de artículos” y la descripción del objeto que ingresa. Al momento de salida se hará el descargo respectivo en el mismo libro.
31. Si un vehículo parqueado queda sin seguridad la vigilancia informará al propietario.
32. La vigilancia además de lo referido en el manual queda sujeta a los derechos y obligaciones respectivas en su contrato con el conjunto.

CAPÍTULO V ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDO

1. Los equipos, televisores y demás electrodomésticos, deberán estar siempre graduados a los volúmenes moderados (FALTA MODERADA).
2. Cualquier interrupción del descanso, reparaciones fuera del horario, se sancionará como lo establece el Código de Policía (FALTA MODERADA).
3. Se prohíbe comportamientos irregulares con equipos de sonido o artefactos que generen molestias de ruido a los residentes en las áreas comunes exceptuando los que estén siendo utilizados para alguna remodelación o reparación u obra en infraestructura (FALTA MODERADA).
4. Realizar reuniones en parqueaderos, balcones, frente de las casas, vías y zonas comunes que no contemplen esta destinación. Al realizarla dentro de las casas o patios posteriores que sea de manera moderada respecto al ruido y su desarrollo en general (FALTA GRAVE).
5. La administración, el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración podrán llamar la atención y/o aplicar sanciones a los residentes por el consumo de cigarrillo o sustancias psicoactivas en tanto altere la sana convivencia o se esté en una zona común o social no especificada para ello (FALTA GRAVE).
6. Las actividades recreativas y/o en general cualquier actividad que implique masividad con niños o adultos que se pretendan realizar en las zonas sociales o disponer una zona común del Conjunto, deberán ser autorizadas por el Consejo de administración y el Comité de Convivencia (FALTA GRAVE).
7. Realizar los pagos de la manera que haya sido determinada por la asamblea respecto a la tarifa y el modo de cancelarla a la administración para el uso de las zonas sociales que tengan costo previa reserva de la fecha.
8. No alterar la tranquilidad de los residentes con ruido de fiestas o reuniones sociales en las unidades privadas, podrán generarse a volúmenes moderados, de acuerdo a los decibeles establecidos por el D.A.M.A (FALTA GRAVE).



9. No correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 10 de la noche (FALTA LEVE).
10. No suministrar licor a los vigilantes (FALTA GRAVE).

CAPÍTULO VI DE LAS FORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS -FACHADA

Se entregó el MANUAL DEL PROPIETARIO, que contiene características y especificaciones técnicas y recomendaciones para el buen uso de su propiedad. De los bienes comunes: “Partes del conjunto o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso 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 los bienes de dominio particular” (Ley 675 de 2001). De los bienes privados: “Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un conjunto o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común”.

1. Las reformas de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas de cada unidad privada, zonas exteriores de uso privado o de uso común serán decididas por la asamblea de copropietarios, cumpliendo con los índices de votación exigidos en el reglamento de propiedad horizontal.
2. Los propietarios no podrán hacer cerramientos a sus zonas verdes privadas a una altura mayor a un metro, al hacerlo estas deben ser en mallas en alambre grueso expuestas o recubiertas en protección a oxidación, todas de color verde o negro, así como las puertas que dan ingreso directo al patio posterior de cada unidad (FALTA GRAVE).
3. Los patios posteriores de ninguna manera podrán ser cubiertos en su totalidad, se debe respetar como mínimo el 60% del mismo en zona verde, además que la cubierta no podrá exceder el ancho de la casa, ni desentonar con los colores predominantes en la estructura de la fachada de la casa (negro) y la altura máxima para su instalación será la del primer piso sin adosar. Si se necesita licencia de construcción cada propietario deberá tramitar ante autoridad competente y la responsabilidad será propia de cada unidad en caso de incurrir en alguna infracción urbanística, de tal manera que el conjunto no se hará responsable en ningún sentido (FALTA GRAVE).
4. No convertir en zona dura más del 40% del lote que compone la zona verde del patio posterior de cada unidad privada y máximo al ancho de la casa (FALTA GRAVE).
5. Las eugenias divisorias entre las unidades privadas, como las plantas que se siembren de alto crecimiento dentro de los patios posteriores de cada casa, se conservarán a una altura única y máxima de dos (2) metros respectivamente y las que bordean el conjunto cuya función es marcar lindero y aislar, tendrán como altura única máxima de tres (3) metros. La administración tendrá la obligación de mantener esta norma mediante la labor de los jardineros. Quien siembre en contravía de lo aquí regulado o sustraiga las eugenias u obstaculice la gestión administrativa (FALTA GRAVE).



6. Los propietarios en la última planta, no podrán elevar nuevos pisos, ni realizar nuevas construcciones (FALTA GRAVE).
7. No realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo que generen ruidos exagerados, los horarios son: lunes a viernes de 8:00am a 12:00m y de 1:00 pm a 5:00 pm, y sábados 9 am a 1:00 pm; Domingos y festivos no se autoriza a menos que sea una urgencia verificable por el administrador o comité de convivencia o en ausencia de los dos el consejo de administración (FALTA MODERADA).
8. No se pueden hacer modificaciones (estructurales, de diseño, color entre otros) temporales o permanentes de la fachada de las casas, patios interiores, parqueaderos, vidrios de ventanas, balcones o las partes interiores que dan a las zonas de uso común, a menos que sean autorizados por la administración y en otros casos más complejos por la asamblea. Vulnerando esta prohibición la estructura se tendrá que dejar como estaba al inicio o como se había autorizado, independientemente de procesos que se abran ante la autoridad competente, además de hacerse acreedor internamente a una FALTA GRAVE.
9. No hacer conexiones de extractores mecánicos de olores, buitrones de ventilación y/o antenas de radio, televisión o comunicación sin la autorización y acatando las normas ambientales (FALTA GRAVE).
10. Abstenerse de efectuar modificaciones internas de índole estructural, que afecten la seguridad, solidez, y sanidad del Conjunto, puesto que podrá ser demandado por quienes se sientan afectados por las reformas (FALTA GRAVE).
11. Para realizar trabajos de albañilería, construcciones o reparaciones locativas deberá seguir este procedimiento:
 - Informarlas a la administración para adoptar medidas que refuercen la seguridad.
 - Dar previo aviso por escrito a la administración con cinco (5) días de antelación sobre el tipo de obra a realizar y los datos del personal contratado.
 - Cuando por efecto de obras al interior de un inmueble, se afecta la infraestructura del vecino incluyendo los conductos de servicios público, daños a tuberías o redes quien ocasiona el daño debe pagar y efectuar las reparaciones respectivas de inmediato y sin requerimiento.
 - El propietario y/o residente será responsable de utilizar protección para evitar el daño y cuidar la limpieza de las zonas comunes.
 - En ningún caso se autorizará el ingreso de los obreros, ni la permanencia de ellos en el conjunto, ni a la ejecución de obras, por fuera del horario (FALTA GRAVE).
12. Cuando sea necesario realizar trabajos o reparaciones al interior de una casa, que sean de interés común, el propietario o residente permitirá la entrada del administrador o del personal autorizado por éste, mediante requerimiento escrito.



CAPÍTULO VII. DE LAS ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES, BALCONES.

En los planos para la propiedad horizontal se encuentran señalados los bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios, necesarios para la existencia, seguridad y conservación, uso y goce del conjunto y de los bienes privados que lo conforman, además de aquellos que tienen calidad de comunes por disponerlo así el Reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista por la ley y en este manual.

Los propietarios de unidades privadas y sus tenedores a cualquier título deberán cumplir y hacer cumplir la normativa aquí plasmada.

Se consideran bienes comunes los siguientes:

- Las áreas del terreno sobre las que se encuentran los bienes de uso común.
- Las calles de acceso, que incluyen pavimento de rodamiento para vehículos, aceras peatonales, jardines exteriores en las áreas comunes, cuarto de basuras, etc.
- Las instalaciones centrales y redes de distribución de servicios públicos a saber: agua potable, tubería sanitaria, tubería pluvial, electricidad, teléfono, cable TV y portería.
- En general cualquier otra área, instalación, construcción o artefacto, puesto o que se ponga en un futuro en la propiedad para beneficio común del conjunto.
- Salones sociales, salón de juegos, gimnasio, parques infantiles, zonas húmedas, Zonas BBQ, canchas de cualquier índole, zonas de lectura, zonas destinadas al compartir, zonas destinadas a las mascotas, zonas destinadas al descanso, zonas destinadas a la administración, zonas destinadas a depósitos, zonas destinadas a la vigilancia, macro y micro infraestructuras destinadas para el funcionamiento del conjunto.

GARANTÍAS: El conjunto deberá adquirir una póliza la cual debe estar siempre vigente para cualquier situación extracontractual que se llegue a presentar dentro de las mismas.

USO Y DIFRUTE: Serán utilizadas como espacios de recreación pasiva - lectura, meditación, esparcimiento, escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico; de igual manera, será en un horario flexible y sujeto a modificación por el Consejo de Administración.

Deberán ser usados de forma adecuada de lo contrario, la administración podrá restringir el uso y goce de estos por término de tres (3) meses y su reincidencia será por diez (10) meses concomitantes con las siguientes sanciones pecuniarias que corresponderán a las prohibiciones que habrán de tenerse en cuenta:

1. Obstruir las zonas comunes, de circulación y demás áreas de manera que se dificulte el acceso (FALTA MODERADA).
2. No usar las zonas comunes y áreas verdes para negocios o almacenamiento (FALTA GRAVE).
3. No instalar maquinaria o equipos que causen daños a las instalaciones (FALTA GRAVE).
4. No realizar actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y las zonas comunes (FALTA MODERADA).



5. Abstenerse de jugar por las áreas de acceso vehicular, que además de responder por daños ocasionados a la copropiedad o a una unidad privada específica aplica también la sanción interna de este manual (FALTA MODERADA).

Nota: El particular numeral toma vigencia una vez las zonas de recreación sean entregadas por la constructora y entren en funcionalidad, lo que no quiere decir que mientras tanto se esté exento de la observancia a un juego respetuoso, cuidadoso, bajo la supervisión de un adulto y de responder por la reparación de algún daño si se llegase a ocasionar.

6. No colocar en los andenes o senderos peatonales como es el espacio frente a las casas a partir de las columnas hacia la vía, o en la misma vía pública objetos que perturben la estética, el tránsito libre y seguro de los vehículos o peatones. La administración por medio de la vigilancia podrá retirarlos sin autorización de los dueños y los decomisará en caso de reincidencia por más de 3 veces, una vez agotado el debido proceso interno, además de hacerse acreedor a una FALTA MODERADA.
7. No fumar en las zonas comunes, ni arrojar colillas, cenizas a las ventanas, los baños, cocinas y balcones (FALTA MODERADA).
8. No ingerir bebidas alcohólicas en las áreas comunes (FALTA MODERADA).
9. Cada unidad privada es responsable de mantener el aseo interno, es autonomía de cada propietario Y/O residente, sin embargo, al realizar la limpieza exteriormente se debe evitar ensuciar paredes fachada, dejar en el estado en que se encontraban las canaletas, el adoquín y vía frente a la casa. Las áreas verdes o jardines frontales es obligatorio mantenerlos en total limpieza ya que el mantenimiento de estos son responsabilidad de cada propietario (FALTA MODERADA).
10. No arrojar papeles, bolsas con desechos de mascotas, desechos orgánicos, utensilios desechables o no, comidas, en las áreas comunes (FALTA MODERADA).
11. No se deben realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes, ni colocar objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos que afectan este espacio común (FALTA GRAVE).
12. No quemar pólvora al interior o exterior del conjunto o generar un incendio. Se prohíbe las fogatas excepto que sean con chimeneas destinadas a esa función (FALTA GRAVE).
13. Encender velas el día de las velitas en sitios no indicados por la administración (FALTA MODERADA).
14. No arrojar, materiales duros o insolubles, arena, tierra y todo elemento que obstruya cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones o conductos, tazas de sanitarios, terrazas y/o balcones, el infractor responderá del perjuicio que cause (FALTA GRAVE).



15. No arrojar objetos desde los balcones los patios colindantes, balcones cercanos, pisos bajos y zonas comunes (FALTA MODERADA).
16. No instalar avisos, letreros, antenas, enredaderas, tapetes o colgar ropa en las puertas, fachadas, balcones o ventanas (FALTA MODERADA).
17. En balcones no se permite dejar artículos: cajas, materiales de construcción o cualquier objeto que genere mal aspecto (FALTA MODERADA).
18. Está prohibido colgar macetas u otros elementos tales tenderos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas y/o barandas de los balcones (FALTA MODERADA).
19. Al lavar balcones y terrazas, no salpicar y/o arrojar agua o residuos hacia el exterior de las vías (FALTA LEVE).
20. No dejar bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que obstaculice el paso en andenes, entrada al conjunto o las casas, a los parqueaderos y zonas comunes (FALTA LEVE).
21. No sacudir alfombras, ropas, camas de los perros, zapatos en ventanas, en balcones o lugares de circulación (FALTA LEVE).
22. Mantener las áreas comunes aseadas, no ensuciar y rayar las paredes, arrojar papeles, basuras en pasillos, jardines, fachadas, pisos, techos, escaleras, parqueaderos y en las áreas verdes o jardines (FALTA LEVE).
23. No se permite la siembra de plantas en las zonas comunes por personas diferentes a las autorizadas por la administración (FALTA MODERADA).
24. Dentro de los patios posteriores o jardines frontales no se deben sembrar árboles con crecimiento no apto para la infraestructura del conjunto, como tampoco siembras extensas de carácter agrícola o herbal. En el jardín frontal, si bien es cierto hay libertad de diseño, este debe cumplir con la siembra de plantas estrictamente ornamentales y que vaya en concordancia con la estética del conjunto (FALTA MODERADA).
25. El jardín frontal de las casas en ningún caso podrá ser pavimentado ni parcial ni totalmente, o destinado para un uso diferente al que tiene (FALTA GRAVE)
26. No cambiar el color o el diseño de las barandas de los balcones o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas y balcones. No se permite cambiar el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas (FALTA GRAVE).
27. Respetar cada zona común, cuidándose la posesión indebida de las dotaciones y elementos dispuestos en cada una de ellas; darle la función para la cual fue destinada (FALTA MODERADA).



28. Los gastos causados para la reparación de cualquier daño por parte de los propietarios, residentes, familia o invitados, serán evaluados por la administración y cargados en la siguiente cuenta de cobro de la cuota de administración y se cancelarán de forma completa e inmediata por el responsable en este caso, propietario, o residente del Conjunto (SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVE).
29. Dentro de las zonas comunes está prohibido la ingesta de bebidas alcohólicas a toda persona incluido los menores de edad y toda clase de riñas, peleas, agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y/o propietarios, en estado normal y/o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas (FALTA GRAVE).
30. La empresa de vigilancia está autorizada para intervenir en caso de presentarse actos violentos entre residentes o invitados, cuando se vean en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales en espacio físico, dentro de las zonas comunes o espacios privados (FALTA GRAVE).
31. Los menores de edad podrán hacer uso de la zona social solo en compañía de un adulto responsable, para su cuidado; el Conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto (FALTA MODERADA).
32. No se permite el ingreso de materiales externos a la zona social que pueda usarse para afectar la integridad de las demás personas (SU INFRACCIÓN ES FALTA GRAVE).
33. No se permite hacer carreras de bicicleta, tampoco montar bicicleta, patines, patinetas, artefactos de control remoto, motos para niños, cuatrimotos y demás similares a altas velocidades dentro de las vías del conjunto (FALTA GRAVE).
34. Se prohíben actos obscenos o inmorales en las zonas comunes, zonas sociales (FALTA GRAVE).

CAPÍTULO VIII USO DE LOS PARQUEADEROS

1. Los vehículos de los residentes deben ser estacionados en las zonas de parqueo de cada inmueble (FALTA LEVE).
2. Tener cuidado al abrir las puertas del vehículo, puede generar algún daño tal como rayones en los vehículos de los parqueaderos vecinos (FALTA LEVE).
3. Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos de visitantes por los propietarios y/o residente (FALTA LEVE).
4. Se prohíbe el estacionamiento en el parqueadero de visitantes y privados los remolques, tráiler o vehículo no motorizado en cuanto no cumplan con las especificaciones de tamaño (FALTA MODERADA).
5. No realizar mantenimiento, lavado de vehículos y motocicletas (FALTA LEVE).



6. Se amonestará a propietarios de automotores o motocicletas que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pitos, así como los que superen los diez (10) kilómetros por hora al transitar (FALTA GRAVE).
7. Los vehículos y motocicletas deben evitar fugas de aceites que deterioren el área de parqueo (FALTA LEVE).
8. Los vehículos deben ser parqueados de manera adecuada (FALTA LEVE).
9. Al ingresar visitantes con automóvil al conjunto deberán prender las estacionarias.
10. No ingresar y parquear vehículos de tracción pesada que supere las dos (2) toneladas de peso, 2,15 metros de altura tales como camiones, furgones, tractomulas (FALTA GRAVE).
11. No parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas prohibidas determinadas por la administración (FALTA LEVE).
12. Informar por escrito a la administración el cambio de vehículo para autorizar su ingreso a la zona de parqueo, precisando su número de placa, marca y color (FALTA LEVE).
13. Todo vehículo permanecerá cerrado, con llave y alarma, no dejar paquetes a la vista, puesto que la administración no se hará responsable de su perjuicio.
14. Mantener en buen estado la alarma del vehículo, para no causar ruido que afecte el descanso (FALTA LEVE).
15. Todo daño causado en el parqueadero a cualquiera de los vehículos será reportado a la administración, quien avisará a las autoridades de tránsito (FALTA GRAVE).
16. Menores de edad no conducirán dentro del Conjunto y/o personas que no tengan pase que acredite su capacidad de movilizar un vehículo o motocicleta (FALTA GRAVE).
17. No parquear vehículos frente a la portería de vigilancia y/o puerta de entrada vehicular, por las molestias que ocasionan en transeúntes, miembros de la empresa de vigilancia, por seguridad del Conjunto en momentos de urgencia y por lo dispuesto en el Código Nacional de Tránsito en esta materia (FALTA MODERADA).
18. Se prohíbe el almacenamiento de gasolina, acpm, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el Conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar para evitar cualquier riesgo de incendio, al no proceder en la forma indicada,



Será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al Conjunto en general (FALTA GRAVE).

19. Los vehículos averiados, chocados y con desperfectos mecánicos deben ser llevados para su arreglo. Se busca evitar que los parqueaderos se conviertan en depósito de chatarra o de cementerio de vehículos (FALTA LEVE).
20. Todo accidente ocasionado por vehículos dentro del conjunto será resuelto en términos amigables y el causante deberá asumir el pago de los daños. De no llegar a un acuerdo se acudirán a las instancias legales (FALTA LEVE).
21. Las motocicletas deben ser ubicadas en los sitios de parqueo de cada propietario, puestas en orden y con su respectiva seguridad (FALTA LEVE).
22. Se prohíbe utilizar el pito de su vehículo o moto dentro del Conjunto Residencial, teniendo en cuenta que es un factor de contaminación auditiva (FALTA LEVE).
23. Deben abstenerse de dejar parqueado el vehículo en la parte exterior del Conjunto frente a la portería, puesto que la misma es utilizada para el ingreso y salida de todas las personas (FALTA LEVE).
24. Se prohíbe el parqueo en las zonas marcadas para uso de discapacitados, su uso es temporal, mientras la ocasión lo amerita (FALTA LEVE).
25. El parqueo del vehículo deberá restringirse a la zona demarcada para su uso, sin ocupar las zonas vecinas para permitir el ingreso y salida de los demás vehículos.
26. No usar los parqueaderos para fines recreativos (FALTA LEVE).
27. La conservación, aseo y mantenimiento del parqueadero estará a cargo de la administración, puesto que hace parte de las áreas comunes.
28. Está prohibido colocar de manera permanente pérgolas, carpas o cualquier otro tipo de cubierta u objeto.
29. El uso del parqueadero de visitantes será cobrado una vez el vehículo pernote ahí por más de tres (3) días con una tarifa correspondiente al valor de medio día de SMLMV y será incrementado automáticamente bajo este índice.
30. Queda prohibido alquilar a personas ajenas al conjunto parqueaderos privados (FALTA LEVE).
31. A menos que sea autorizado por la asamblea, no se podrá realizar ningún cambio a las huellas de los parqueaderos privados excepto rellenar los orificios de la estructura que los componen, por lo demás de debe respetar la zona verde destinada dentro del mismo y no se podrá poner adoquín o pavimentar completamente (FALTA GRAVE).



CAPÍTULO IX DE LAS RESPONSABILIDADES DEL ARRENDADOR

Todo copropietario que arriende su vivienda estará en la obligación de:

1. Notificar por escrito al administrador, la identificación y nombre de las personas que van a habitar la unidad privada y su actividad económica (FALTA LEVE).
2. Entregar al administrador el formulario de actualización de datos del arrendador, para facilitar a la administración su ubicación en caso de emergencia (FALTA LEVE).
3. En caso de autorizar a una inmobiliaria, notificar por escrito al administrador, dando a conocer a la misma las normas a seguir para la administración del inmueble.
4. Se deberá entregar una copia del Reglamento Interno de Convivencia al arrendatario en un plazo no mayor a diez (10) hábiles (FALTA LEVE).
5. El propietario es responsable por los daños o perjuicios ocasionados en otros bienes privados o comunes, por la persona a quien ha cedido el uso (FALTA GRAVE).
PARÁGRAFO: Se sugiere al copropietario incluir el monto de administración en el canon de arrendamiento, para evitar inconvenientes futuros con las obligaciones de la copropiedad.

CAPÍTULO X DE LAS MUDANZAS

1. El propietario o arrendatario presentará en la administración una carta informando los nombres y números de identificación de todas las personas que ocuparan el inmueble al igual que la fecha en que éste será ocupado, anexando copia de los documentos que señalen el tipo de contrato o vinculación con el propietario. Para el proceso de mudanza se deberá:
 - a. Solicitar a la administración con dos (2) días de antelación, un paz y salvo del inmueble que será ocupado o desocupado.
 - b. Dejar en la administración con dos (2) días de antelación una carta de responsabilidad para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza.
 - c. Dejar un depósito en dinero que fijará la administración para cubrir los daños causados en la mudanza, el cual será devuelto cuando termine la mudanza.
2. Sin excepción, todo el que desee mudarse, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas. Para toda mudanza se deberá diligenciar formato donde se aclarare: fecha, empresa transportadora o persona encargada, firma del residente y firma de autorización de la administración (aplica para entrada y salida).
3. Está prohibido hacer trasteos fuera de las horas establecidas en el Código de Policía (lunes a viernes de 8:00 am a 4:00 pm- sábado de 8:00 am a 12:00 am). FALTA GRAVE.



CAPÍTULO XI DEL MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

1. Los residentes que tengan mascotas cumplirán con lo establecido en el Código de Policía y la Ley 746 de 2002, Art 53 No 8 del RPH.
2. Los tenedores de mascotas deben dejar en la administración copia del carné de vacunas de su mascota y sus actualizaciones. En el registro debe constar:

- a) Nombre y foto de la mascota.
- b) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor.
- c) Características de la mascota que haga posible su identificación.
- d) Será obligatorio renovar el registro anualmente.

El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo, podrá ser sancionado, así:

- Sanciones pecuniarias
 - Denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales.
3. No cumplir con el registro (FALTA MODERADA).
 4. los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger en una bolsa plástica y depositar en recipientes de basura del shut del conjunto o de su unidad privada los excrementos que se produzcan dentro y fuera del conjunto (FALTA MODERADA).
 5. Todas las mascotas deberán ser conducidas con vacunas al día, con su correa (bozal depende de la raza), en consecuencia, no podrán ser dejadas sueltas en zonas comunes (FALTA MODERADA).
 6. No podrán utilizar zonas comunes y sociales destinadas para la recreación y el deporte para que hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase en una zona común, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina en zona dura (FALTA MODERADA).
 7. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean animales domésticos, es decir, prohibido animales salvajes, feroces y de corral (cuadrúpedos) en los predios o jardines del conjunto; o que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de las personas (FALTA GRAVE).
 8. Para las razas caninas consideradas como peligrosa deberá darse cumplimiento conforme a lo dispuesto en la Ley 746 de 2002 (FALTA MODERADA).
 9. Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias o cuidadoras, los propietarios deben llevarlos o recibirlos en la portería (FALTA MODERADA).



10. En la recepción quien ingrese o salga o mantenga por un momento con su mascota debe cumplir con las normas de seguridad e higiene. Si se orinare o defecare su tenedor deberá limpiarlo y asearlo o si generare algún daño deberá resarcirlo (FALTA MODERADA).
11. No pueden ingresar a salones sociales, salón juegos, BBQ y gimnasio (FALTA MODERADA).
12. Queda prohibido el baño y peluquería de las mascotas en las zonas comunes del conjunto.
13. Toda mascota que genere ruidos (aullidos, ladridos) que afecten la tranquilidad y convivencia de la comunidad serán sancionados (FALTA MODERADA).
14. Están en la obligación de registrar a su mascota (razas de perros considerados como peligros) ante la alcaldía, en el registro reconocido por el gobierno (FALTA MODERADA).
15. Se prohíbe la crianza y tenencia de ejemplares de razas peligrosas, de acuerdo con la ley (FALTA GRAVE).
16. Queda prohibido dejar mascotas en los balcones por periodos de tiempo largos o mientras los propietarios estén totalmente ausentes durante el día o noche (FALTA GRAVE).
17. Queda prohibido dejar las mascotas en el patio posterior por lapsos largos sin su debida protección a la inclemencia del clima, además de hidratación y alimentación, se denunciará como maltrato ante las autoridades competentes además de incurrir en FALTA GRAVE.
18. Los desechos que las mascotas dejen dentro de los patios posteriores o parqueaderos privados de cada unidad deberán ser recogidos de inmediato por el propietario para evitar malos olores, foco de moscos y enfermedades, de igual manera se deberá rosear el patio con abundante agua cuando su desecho sea orina en el césped, eugenias divisorias o superficies duras (FALTA GRAVE).
19. Se autoriza a los visitantes el ingreso de mascotas bajo la responsabilidad del copropietario, quien se compromete a informar al visitante el contenido del presente manual.
20. Se debe tener en cuenta lo dispuesto por el Código de Policía y normas de asociaciones defensoras de animales que garantizan el bienestar de animal.
21. Ni la vigilancia, ni la administración responderán por la pérdida de mascotas.
22. El propietario y tenedor de mascotas a cualquier título atenderá e indemnizará los daños ocasionados por estos dentro de la copropiedad.

NOTA: Los vigilantes de la agrupación se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales al conjunto, sin perjuicio del apoyo policivo si este se requiere.



De igual forma estos pondrán informar al administrador el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente manual por parte de los propietarios, residentes, tenedor a cualquier título del conjunto.

CAPÍTULO XII. MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS

1. Identificar los residuos sólidos y orgánicos para facilitar las labores de reciclaje (FALTA LEVE).
2. Se impondrá multa por el uso inadecuado del shut de basuras; su manipulación debe ser hecha por adultos, las bolsas deben estar selladas y no se debe dejar la basura en el piso sino en las canecas destinadas para ello (FALTA LEVE).
3. Se prohíbe dejar basura frente al inmueble. Solo podrán ser colocadas en la zona lateral de las casas, es decir por el lado de los parqueaderos y en canecas de tal manera que queden protegidas y dispuestas para su recolección en los días y horas señaladas (FALTA MODERADA).
4. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que se realice en las zonas comunes, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes, áreas verdes y jardines (FALTA LEVE).
5. No dejar escombros o materiales para la construcción por tiempo indefinido, ni ubicarlos en frente de las unidades privadas, ni en zonas comunes o en el shut de basuras. Los residentes deben contratar de forma independiente e inmediata su retiro a más tardar cinco (5) días después de ocasionados (FALTA GRAVE).
6. Atender a las prácticas de reciclaje, separando residuos orgánicos, reciclables, sanitarios y basuras no reciclables. Nota: entrará en vigencia cuando el conjunto funcione por completo bajo la normativa específica y se hayan realizado las respectivas campañas de capacitación. Por ahora separación de orgánicos y reciclable.
7. Los residuos peligrosos deben ser arrojados en un guardián (recipiente especial de color rojo) FALTA GRAVE. Nota: entrará en vigencia cuando el conjunto funcione por completo bajo la normativa específica y se hayan realizado las respectivas campañas de capacitación. Por ahora dentro de los orgánicos y hasta que la administración informe cuando se le da aplicación a este numeral.
8. La administración será responsable de colocar las basuras en orden y cerrar debidamente la puerta del cuarto.
9. En casos de excepción cuando un residente requiera sacar basura en horas diferentes podrá llamar a la portería para solicitar le abran el depósito.
10. El horario de recolección de basuras será determinado por el administrador y/o consejo de administración y comunicado mediante circular.



11. Si a la hora de la recolección se presentará una situación que no permita realizar el servicio por un lapso de tiempo importante por parte del todero, las basuras deberán ser llevadas personalmente por el residente o la empleada doméstica al depósito de basuras y dejadas en orden mientras se restablece la situación. La administración deberá comunicar formalmente en cualquier caso.

CAPÍTULO XIII DE LA PISCINA Y ZONAS HÚMEDAS

1. La administración realizará medición diaria de los niveles de cloro, alcalinidad, PH y transparencia del agua; en cumplimiento de la Ley.
2. El horario de servicio de la piscina lo fijará el Consejo de Administración.
3. Realizarse ducha previa, antes del ingreso a la piscina o zona húmeda si esta última lo requiere (FALTA LEVE).
4. El cambio de ropa debe realizarse en los vestidores o unidades privadas (FALTA LEVE).
5. Es obligatorio usar ropa de baño adecuada (vestido de baño de licra, usar gorro) FALTA LEVE.
6. Es obligatorio, usar el calzado adecuado, para garantizar adecuada adherencia al piso y evitar accidentes (FALTA LEVE).
7. Ningún menor de doce (12) años podrá ingresar solo a la piscina. Debe ingresar con el acompañamiento y supervisión de sus padres o un adulto responsable. Los menores entre los trece (13) y los dieciocho (18) años deben ingresar con una autorización escrita por un adulto responsable, eximiendo de toda clase de responsabilidad al Conjunto (FALTA GRAVE).
8. El uso de la piscina y zonas húmedas, es exclusivo de residentes; podrán tener como máximo cuatro invitados, previo diligenciamiento del registro destinado para tal fin. Tendrá un costo que el consejo y la administración fijará.
9. Evitar el uso de joyas, relojes y objetos de valor; al igual que teléfonos celulares, cámaras fotográficas y de video o cualquier otro elemento que pueda presentar corto circuito y peligro para los demás. (FALTA LEVE).
10. No utilizar cremas, bronceadores, aceites, tratamientos corporales, ya que estos dejan residuos que contaminan el agua, pueden tapar los drenajes y además incomodar a los demás (FALTA MODERADA).
11. No afeitarse, depilarse, hacerse pedicure o manicure dentro o en las zonas aledañas a la piscina (FALTA MODERADA).



12. Prohibido ingresar bajo el efecto del alcohol o drogas, al igual que fumar, ingerir líquidos, alimentos y bebidas (FALTA GRAVE).
13. No se permitirá la presencia de mascotas en estas áreas (FALTA MODERADA).
14. Se prohíben los juegos que pongan en peligro a los usuarios (FALTA GRAVE).
15. No dejar ropa extendida en los alrededores de la piscina (FALTA LEVE).
16. No correr y/o realizar juegos bruscos en el perímetro del estanque. Hacer botes, piruetas, clavados y todo tipo de saltos desde el borde de la piscina (FALTA GRAVE).
17. Prohibido utilizar juguetes no aptos para juegos acuáticos (FALTA LEVE).
18. La administración no responderá por prendas de vestir y/o pertenencias de valor dejadas en esta área y/o por la pérdida o daño de objetos personales o de valor.
19. Personas con heridas, vendajes, enfermedades gastrointestinales o infecciosas no podrán ingresar a la piscina y zonas húmedas (FALTA GRAVE).
20. Los bebés menores de tres (3) años deberán usar pañal especial para ingresar a la piscina. En caso de incumplimiento, el usuario deberá responder por todos los gastos ocasionados por el Conjunto para habilitar nuevamente la piscina o zonas húmedas (FALTA GRAVE).
21. Prohibido escupir, sonarse, orinar o contaminar el agua de la piscina o zonas húmedas (FALTA GRAVE).
22. Prohibido el ingreso a menores de catorce (14) años al sauna (FALTA LEVE).
23. Prohibido los actos obscenos o inmorales dentro de las zonas húmedas y la piscina (FALTA GRAVE).

CAPITULO XIV DE LOS SALONES SOCIALES

1. Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del Conjunto, los salones sociales para actividades a las cuales han sido asignadas.
2. El valor del alquiler del salón social será fijado por la administración, en consenso con el consejo de administración y será ajustado anualmente, de acuerdo con IPC. El valor del alquiler se consignará en efectivo en la cuenta definida por la administración. Deberá dejarse un depósito efectivo que será determinado por el consejo de administración y reintegrado una vez se haga la verificación del inventario. El aseo estará incluido dentro del valor del alquiler del salón, la asignación se hará por orden de solicitud. PARÁGRAFO: los residentes que se encuentren en mora no podrán alquilarlo.



3. El horario del salón social, será flexible y sujeto a modificación por el Consejo de Administración. El guarda de seguridad notificará una hora antes de vencerse el plazo estipulado para el cumplimiento del horario. Para la entrega deberá definirse una hora del siguiente día con la administración.
4. Se debe apartar el salón social con 2 días de anticipación y se entregará un inventario con cada una de las cosas que tiene el salón, para que sea entregarlo en perfectas condiciones, tal y como se recibió en el inventario, igualmente el propietario del inmueble registrado en el Conjunto debe firmar el contrato que contiene las condiciones y normas de comportamiento para uso del salón social.
5. No se debe alquilar el salón social para eventos políticos, religiosos y/o comerciales, con ánimo de lucro (FALTA GRAVE).
6. Las reuniones sociales masivas solo están permitidas en los salones destinados para ello (FALTA GRAVE). PARÁGRAFO: En caso de presentarse algún inconveniente en la verificación de la ingesta de bebidas alcohólicas por menores de edad se informará al ICBF.
7. Dentro del salón social y en general en el Conjunto están prohibidas las agresiones físicas y verbales (FALTA GRAVE).
8. Está prohibido fumar dentro del salón social, según Resolución 01956 de 2008.
9. Concluida la actividad, se deben retirar los equipos utilizados. No se podrán dejar equipos o elementos que no pertenezcan al Conjunto después de finalizada la actividad.
10. La autorización de alquiler del salón no implica dotación del parqueadero a los asistentes a la actividad; de acuerdo a la disponibilidad de los mismos, se permitirá su uso de manera prudente.
11. Está prohibido el paso de los invitados a otra zona común del conjunto diferente a la social, para evitar problemas de seguridad al resto de los residentes (FALTA LEVE).
12. No usar equipos de sonido de alta potencia. Su uso está regido por la resolución 6918 del 19 de octubre del 2010 y demás normas de ley (FALTA MODERADA).

CAPÍTULO XV DEL PARQUE INFANTIL

1. El horario de disfrute del parque infantil será flexible sujeto a modificación por parte del Consejo de Administración.
2. Los menores de seis (6) años podrán hacer uso, solo en compañía de un adulto responsable; el Conjunto no se hará responsable de accidentes en caso de estar solos (FALTA MODERADA).



3. No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar en esta zona (FALTA GRAVE).
4. No arrojar basuras dentro del parque (FALTA MODERADA).
5. No ingresar materiales externos al parque: arena, vidrios, madera u otros que puedan usarse para afectar la integridad de las personas (FALTA GRAVE).
6. No está permitido montar bicicleta, patines, monopatín, patinetas, vehículos a control remoto de alta velocidad (FALTA MODERADA)
7. La zona del parque infantil y la cancha múltiple es para uso exclusivo, no es área para pasear o jugar con la mascota o para que haga sus necesidades (FALTA GRAVE).

CAPÍTULO XVI REGLAMENTACIÓN Y SANCIONES

La infracción de las normas aquí estipuladas y en general a las contempladas en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, acarreará las siguientes sanciones las cuales podrán coexistir, es decir la imposición de una no excluye otra que determine el órgano de administración competente:

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o a la aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Habrá sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediables por estas vías.
- Habrá lugar a reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencionalmente o no, o restablecimiento de derechos a terceros.
- Limitaciones en el uso y goce de zonas comunes no esenciales, tales como salones sociales, parques, parqueaderos visitantes, entre otros.

CAPÍTULO XVII LA APLICACIÓN DE MULTAS Y/O SANCIONES -PROCEDIMIENTO

Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Reglamento Interno de Convivencia y por ende al Reglamento de Propiedad Horizontal se atenderá y aplicará el artículo 84 del Reglamento de Propiedad Horizontal (pág. 251), Ley 675 artículo 59.

Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en el código General del Proceso, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por el administrador, quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, el dinero recaudado por las sanciones ingresarán al fondo de imprevistos del conjunto.

Cuando la sanción no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo período, junto con las demás deudas que éste tenga. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de la sanción podrá cobrarse por vía judicial.



Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de administración. Sin perjuicio de las atribuciones propias de las autoridades jurisdiccionales o de policía, el Consejo de administración impondrá a los infractores de las normas contenidas en este Reglamento de Convivencia las sanciones contempladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2002 y demás relacionadas.

CAPÍTULO XVIII CATEGORIZACIÓN DE LAS SANCIONES

Para la imposición de las sanciones se han categorizado 3 niveles de gravedad en las faltas: leve, moderada y grave, las cuales se penalizarán de la siguiente manera:

TIPO DE FALTA VALOR:

- LEVE: MEDIA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN
- MODERADA: UNA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN
- GRAVE: DOS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO XIX POLÍTICAS DE CARTERA

1. La copropiedad reconocerá las cuentas por cobrar cuando se hayan causado las expensas comunes necesarias, son erogaciones indispensables para el mantenimiento, reparación, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes. Estas deben ser sufragadas por los propietarios en proporción a su coeficiente de copropiedad. El incumplimiento del pago de la expensa causara intereses de mora de una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Inmediatamente vencida la 2ª. cuota, se enviará carta de la administración invitando al pago, enumerando los inconvenientes que causa su mora para la copropiedad y los servicios no esenciales que le serán suspendidos si no cancela toda su deuda en el mes corriente, como entrada de domiciliarios, entrega de recibos de servicios públicos, facturas y correspondencia. Que serán depositados en un recipiente común para que sean retirados por los mismos morosos, no utilización de piscina y club house.
3. Inmediatamente vencida la 3ª cuota, la administración enviará comunicación, invitando al deudor a realizar acuerdo de pago por escrito.

Si el deudor no se presenta en los cinco (5) días posteriores a dicha invitación, se establece que, a partir de la tercera cuota de administración en mora, se procederá a enviar a cobro jurídico la cuenta a través del abogado de la copropiedad, serán con cargo al deudor, los costos, gastos y honorarios de abogado que genere el proceso, sin dejar de causar los intereses moratorios que se calculan sobre las expensas en mora.



CAPÍTULO XX DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL

Para que esta copropiedad pueda desarrollar una vida en comunidad, requiere de estructuras que le permitan dirigir y administrar los bienes, áreas y servicios comunes y controlar e implementar las acciones necesarias dentro de la copropiedad denominada **AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH**.

TÍTULO I ASAMBLEA GENERAL

Es el órgano supremo de dirección, conformada por todos los propietarios de las unidades privadas que componen la copropiedad. PARÁGRAFO: Su funcionamiento, integración, naturaleza y funciones están determinados en el reglamento de propiedad horizontal a partir del artículo 57 hasta el 66 y la ley 675 de 2001 con sus reformas, las leyes generales, decretos reglamentarios y demás leyes concordantes, la Constitución Nacional, jurisprudencia y doctrina.

Los propietarios están obligados a asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias. La asistencia a las mismas se verificará al comienzo y al final, mediante confirmación establecida, la no asistencia desde que inicia o en el transcurso de la reunión ocasionará la multa independientemente que haya quorum. (FALTA MODERADA) esta deberá ser cancelada con el recibo de pago de las expensas del mes siguiente de la celebración de la respectiva reunión.

Dicha obligación será exigible aún por vía ejecutiva.

La asamblea se regirá por un reglamento debidamente informado a los propietarios y en caso de ser aprobado su infracción acarreará además de (FALTA MODERADA) el retiro de la misma por el infractor. El propietario podrá delegar a una persona para la asistencia y representación a la Asamblea de copropietarios, de tipo ordinario o extraordinario, a través de un poder debidamente diligenciado y claro.

A las asambleas de cualquier tipo solo debe asistir con voz y voto una persona por unidad privada.

Solo se podrá asistir a asamblea ordinaria o extraordinaria máximo con un poder debidamente diligenciado y entregado a la administración con los días de antelación que esta determine, este propietario tendrá voz y voto por su o sus propiedades y por la que representa.

TÍTULO II CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Las personas que deseen postularse al Consejo de administración deben encontrarse al día. Así mismo, deberán asistir a las reuniones programadas y cumplir con las funciones otorgadas por el acuerdo de Propiedad Horizontal y el Reglamento interno, al Consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla con sus fines. Para facilitar esta finalidad como mecanismo de autorregulación de su gestión voluntaria se expide este Reglamento.

- **INTEGRACIÓN Y ELECCIÓN**

El Consejo de administración es el representante de la Asamblea General y el "puente" entre ésta y el administrador, su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de la misma y las políticas de la copropiedad dentro de las limitaciones a que haya lugar. Para ser miembro del Consejo de administración es condición necesaria ser "propietario". El "Consejo de administración" será integrado



por un número impar (5 principales y 5 suplentes) de acuerdo con en el Reglamento de Propiedad Horizontal; por un período de un (1) año. Se conformará a través del mecanismo de votación. Podrán ser elegidos aquellos copropietarios que estén presentes en la asamblea o que por escrito hayan comunicado su intención de participar en este organismo y su número y elección están determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

- **PRINCIPIOS ORIENTADORES**

Los miembros del Consejo observarán los siguientes principios:

- a. **CONFIDENCIALIDAD:**

El consejero se abstendrá de efectuar cualquier comentario sobre los asuntos oficiales tratados en las sesiones y fuera de ellas, para garantizar el amparo que deben tener quienes con sus decisiones responden ante la comunidad y la ley.

- b. **TRANSPARENCIA:**

El consejero actuará con total transparencia. La administración dejará constancia en las Actas las decisiones adoptadas, de manera que sean fácilmente identificables por sus sucesores o terceros. Se actuará sin intereses económicos, sin tener favorecimientos personales o por terceros, ni aceptar dadas o participar en conflictos.

- c. **ACTUACIÓN COLEGIADA:**

El consejero no actuará a título individual, excepto cuando haya sido expresamente delegado por el Consejo y esta delegación conste en acta. Sus actuaciones estarán regidas por la equidad y en beneficio de los copropietarios.

- d. **OBSERVACIÓN DE CONDUCTOS:**

Las observaciones del Consejo de administración como organismo o de un consejero como individuo sobre las empresas o personas contratadas, para prestar servicios, serán formuladas a través del administrador, excepto en casos en los que por ausencia de éste no se pueda acudir y la intervención del consejero sea inaplazable y urgente. **RESPONSABILIDAD:** El consejero y el consejo, son responsables de las decisiones tomadas, exceptuando en las que salvo su voto y se prolongará aún después de haber sido relevado.

- e. **PUNTUALIDAD Y CUMPLIMIENTO:**

Los miembros del consejo asistirán puntualmente a las reuniones programadas y cumplirán con las tareas definidas.

- f. **RESPECTO:**

El consejero respetará a quienes participen en propiedad o como invitados a las sesiones. Esta conducta será observada en cualquier evento en el que se desempeñe como tal o como representante de la copropiedad. Se respetarán, las diferencias conceptuales y se actuará con mesura y tolerancia.



g. CONFLICTO DE INTERESES:

Se debe anteponer los intereses del conjunto a los intereses personales o de grupo. En cualquier caso, cuando se deba decidir sobre un asunto en el que algún consejero tenga intereses, éste deberá obligatoriamente declararse impedido. PRERROGATIVAS: Ningún consejero puede tener tratamientos preferenciales, en razón a su condición; Así mismo, no tendrá derechos especiales sobre los bienes del Conjunto.

h. IDONEIDAD:

Como consejero, el copropietario se compromete a ser diligente ya poner sus conocimientos en pro de los intereses de la copropiedad, sin perder la objetividad. Todos los miembros del consejo, desarrollarán sus funciones como ejemplo de su comunidad y por ello deben tener valores y cumplir normas por las cuales se deben regir.

- DERECHOS Y DEBERES:

Los miembros del Consejo ejercerán su cargo "Ad Honorem" cumpliendo una función social de servicio a la comunidad, actuarán siempre en función del bien común.

- FUNCIONAMIENTO

El Consejo de administración es un órgano de administración y control, que tiene la tarea, tomar las determinaciones necesarias para que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y su finalidad es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados para preservar la vida en comunidad.

- FUNCIONES

- Rendir anualmente informes sobre el cumplimiento de los objetivos de las Asambleas.
- Proponer reglamentos de funcionamiento a la Asamblea y al interior del Consejo.
- Verificar los gastos presupuestales que apruebe la Asamblea General o el Consejo.
- Ser ejemplo de conciliación y pro actividad. Funciones específicas del Consejo de administración
- "Aconsejar" sobre la mejor forma de realizar los trabajos.
- Obtener presupuestos o cotizaciones (no menos de 3 para cada trabajo o compra que supere el monto de la caja menor).
- "Examinar" los libros de la administración en caso de duda.
- "Vigilar" que se cumpla con el Reglamento de Copropiedad.
- "Procurar" que se cumplan las decisiones de la Asamblea.
- "Informar" al administrador sobre irregularidades de la propiedad horizontal
- "Apoyar" al administrador en su gestión.
- Reuniones: Se harán reuniones frecuentes, mínimo una (1) mensual, de haber quórum. Las reuniones se programarán previamente, para verificar y asegurar que haya quórum.
- Ausencias: Las ausencias a sesiones, así como su justificación constarán en acta. Sanciones por no asistencia: Si un miembro del consejo no asiste a la mitad de las reuniones durante su período de elección o no asiste a 3 reuniones consecutivas se declarará vacante, siendo reemplazado por el suplente.
- Decisiones: Para tomar una decisión se debe contar con un número equivalente a la mitad más uno de los miembros principales.



-Actas de reunión de Consejo: Las actas de las reuniones serán elaboradas por el administrador y revisadas y aprobadas por el presidente antes de ser publicadas y serán dadas a conocer a todos los miembros.

- MIEMBROS

FUNCIONES DEL PRESIDENTE.

- a. Presidir todas las reuniones del Consejo.
- b. Vigilar que los miembros que están en posiciones de responsabilidad estén cumpliendo con sus obligaciones y, en general, controlar la buena marcha del Consejo.
- c. Posesionar los nuevos miembros del Consejo en casos de dimisión o sanción.
- d. Firmar las Actas de Consejo.
- e. Informar al Consejo cuando se separe temporalmente de sus funciones, delegando como encargado al Vicepresidente para su reemplazo.

FUNCIONES DEL VICEPRESIDENTE.

El Vicepresidente tendrá las siguientes funciones:

- a. Ejercer las funciones del Presidente en su ausencia.
- b. Ejecutar las funciones que le asigne el Presidente.
- c. Ejecutar todas las demás funciones que le sean propias del ejercicio de su cargo.
- d. Apoyar en la vigilancia de posiciones de responsabilidad.

FUNCIONES DE LOS CONSEJEROS PRINCIPALES.

Los Principales tendrán las siguientes funciones:

- a. Asistir a las reuniones del Consejo y participar de las deliberaciones con voz y voto.
- b. Ejecutar las funciones que le asigne el Presidente.
- c. Participar activamente en los comités.
- d. Velar por el buen funcionamiento del conjunto
- e. Indicar situaciones sospechosas en la gestión de posiciones con responsabilidad
- f. Convocar mediante el presidente o administrador reuniones del consejo en tanto sean temas urgentes.

Si dentro de los Principales se dispone cargo de TESORERO:

- a. El tesorero debe tener conocimientos en esas áreas para asegurar que las finanzas estén en orden.
- b. Mantener claras las transacciones u operaciones financieras, los reportes de facturas de gastos e ingresos realizadas por la administración y contador de la propiedad horizontal.
- c. Estar involucrados en la preparación del presupuesto anual.
- d. Puede auditar en cualquier momento al administrador respecto de la caja menor.
- e. Puede solicitar en cualquier momento al contador y administrador del conjunto los reportes o documentos que considere en pro de tener claro un tema de gestión financiera.
- f. Debe denunciar cualquier irregularidad ante el consejo.
- g. Puede convocar personalmente reuniones del consejo en pleno en caso de ser estrictamente necesario y que no se haya podido concretar por medio del presidente o vicepresidente del consejo.



- h. Debe informar al presidente del consejo o al consejo en pleno adquisiciones de bienes y servicios para autorizar la operación.
- i. La función del tesorero es estrictamente un apoyo de asesoría y auditoría de un propietario destinado a cumplir esta labor, por lo que no exonera en ningún caso al administrador, contador o revisor fiscal del conjunto nombrados en propiedad, de su responsabilidad por su gestión y la obligación de rendir cuentas ante la asamblea de propietarios.

FUNCIONES DE LOS CONSEJEROS SUPLENTES.

Tendrán las siguientes funciones:

- a. Asistir a las reuniones del Consejo y participar de las deliberaciones con voz y sin voto.
- b. Ejecutar las funciones que le asigne el presidente.
- c. Reemplazar a los miembros principales del Consejo en sus ausencias temporales.
- d. Se determinará por orden dentro del consejo el suplente específico para cada consejero principal que deberá constar por acta.

El consejero principal que incurra en 3 inasistencias seguidas deberá pasar a ser vocal suplente y quien se determinaba como suplente con su consentimiento pasará a ser vocal principal, en caso que no pueda tomar esta nueva posición se convocará internamente quien de los suplentes entrará a ejecutar función como principal.

El consejo funcionará de la manera como determinen mientras se dan a conocer las novedades a asamblea general ordinaria o alguna extraordinaria que se pueda convocar y que sea esta quien reconfirme retiros de consejeros, modificación en suplencias por inasistencias, renunciaciones al cargo.

TÍTULO III COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Las personas que deseen postularse al comité de convivencia deben encontrarse al día también es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

Se encargará de brindar alternativas de solución a través de mediaciones, estudiando los hechos ocurridos, causantes de perturbación en la convivencia del conjunto, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

Realizará actividades de integración, talleres y charlas pedagógicas que buscan crear sentido de pertenencia, conocer el reglamento de propiedad horizontal, el Reglamento de Convivencia y cada día mejorar las relaciones interpersonales. Estas actividades de común acuerdo con el Consejo de administración y con el apoyo del administrador(a).

FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El presidente, presidirá las audiencias de resolución de conflictos, tendrá como funciones:

- Representar al Comité tanto interna como externamente y llevar la voz.
- Velar porque no se viole el debido proceso.
- Firmar con las partes las actas de compromiso de convivencia ciudadana.
- Firmar, con el secretario, las solicitudes de aplicación de sanciones reglamentarias dirigidas a la administración o al Consejo de administración.
- Asistir a las reuniones del Consejo de administración, cuando sea citado.
- Presidir las actividades sociales que sean delegadas por el Consejo.



PROHIBICIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Le está prohibido derogar o modificar el Reglamento Interno de Convivencia, alterar las funciones asignadas, los procedimientos o los protocolos, variarlos o apartarse de ellos. No atender situaciones donde existan conflictos de interés.

CRITERIOS Y HERRAMIENTAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

- Escuchar con respeto y separado los planteamientos de las personas en conflicto.
- Se concentra el análisis en intereses reales y objetivos.
- Se utilizan herramientas objetivas; los reglamentos de propiedad horizontal y el Convivencia.
- Se expresan derechos afectados.
- Se plantean soluciones concretas, que se plasmarán en un acta de compromiso.

DEFINICIÓN DE ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

Las Actas de compromiso de Convivencia Ciudadana son un instrumento mediante el cual dos o más personas consignan un acuerdo de voluntades, resolviendo las diferencias surgidas por el comportamiento.

OBJETO DE LAS ACTAS DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

Tienen por objeto lograr un cambio, luego de un comportamiento contrario a la convivencia, que ha dado origen a un conflicto. Sólo excluirá las medidas correctivas, en aquellos casos susceptibles de ser conciliados o transados. Si llegare a existir un daño a la copropiedad, no se eximirá, en ningún caso, de la medida correctiva correspondiente.

CONTENIDO DEL ACTA DE COMPROMISO DE CONVIVENCIA CIUDADANA.

Se diseñará un formato, donde haga alusión al principio de la buena fe, el derecho de defensa y la convivencia ciudadana, la función social y ecológica de la copropiedad, la convivencia pacífica y la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, con los espacios necesarios para registrar el nombre de las personas que llegan al acuerdo, el contenido, la fecha, el lugar y las condiciones materia del mismo.

MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA.

Este se podrá modificar a voluntad expresa de los propietarios del Conjunto, reunidos en Asamblea General, también por el Consejo de administración que podrá proponer modificaciones o mejoras, cuando las circunstancias lo ameriten, siendo posteriormente ratificadas por la Asamblea General de propietarios con carácter ordinario.

CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA

Es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que habitan el Conjunto; también para las personas que lo visiten temporalmente y para el personal que trabaje en él. Cada propietario será responsable de difundir su contenido entre su familia y dependientes.

TÍTULO IV ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO.

La REPRESENTACION LEGAL Y LA ADMINISTRACIÓN de la persona jurídica de la copropiedad denominada AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH., corresponderá a un administrador designado por el Consejo de Administración, para el período que se prevea en el reglamento de propiedad



horizontal. Para lo cual se realizará un procedimiento de elección abierto y con la concurrencia de por lo menos cinco (5) hojas de vida o cotizaciones del servicio en caso de ser persona jurídica.

La administración de la copropiedad podrá estar radicada en cabeza de (persona natural o jurídica) empresa legalmente constituida, o en persona natural o algún copropietario del Conjunto, que acredite estudios y experiencia en el manejo de propiedad horizontal, y sea conocedor de las leyes.

Las funciones del administrador de la copropiedad AGRUPACIÓN EL RINCÓN DE FONQUETÁ PH, están determinadas en el reglamento de propiedad horizontal en la Ley y particulares propios de su contrato.

Deberá tener una póliza por su gestión.

Para la contratación de bienes o servicios para el conjunto deberá contar como mínimo con 3 cotizaciones y con el aval del consejo de administración cuando su costo sea superior a pagarse por la caja menor o asamblea cuando por el costo sea necesaria convocarla.

CAPÍTULO XXI APROBACIÓN Y VIGENCIA

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su aprobación y su promulgación.

CUMPLIMIENTOS ADICIONALES: Además, aplicarán todas las disposiciones contempladas en:

- a) Ley 675 de agosto de 2001 y nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) Todas las disposiciones contenidas en el Código de Policía.
- c) Todas las disposiciones contenidas en la Ley 746 de 2002 (Tenencia de Mascotas).

El presente Documento se aprueba por la Asamblea General Ordinaria, en su reunión del día 26 de junio de 2021 el cual se hará constar en acta.

Será revisado periódicamente para mantener su vigencia, siendo una obligación del Comité de Convivencia y del Consejo de Administración convocar a Asamblea Extraordinaria para su actualización, siempre consultando el interés y querer de todos y cada uno de los residentes de la AGRUPACION EL RINCON DE FONQUETA PH.