



**CONDOMINIO CANEY PH
CARRERA 29 6 14 CHIA – CUNDINAMARCA**

MANUAL DE CONVIVENCIA

***Comité de Convivencia
Consejo de Administración
Julio 2022***

El presente Manual contempla los derechos, deberes, obligaciones y normas, así como también contempla las faltas y sanciones establecidas para asegurar una sana convivencia en comunidad.



CONTENIDO

PROLOGO.....	3
LA PROPIEDAD PRIVADA ES UN DERECHO, PERO NO PUEDE AFECTAR EL INTERES GENERAL.....	4
VALORES FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA.....	5
OBJETIVO	6
CAPITULO I APLICABILIDAD	7
CAPITULO II.....	7
USO Y CONSERVACIÓN FISICA DEL CONDOMINIO CANEY PH DE LOS BIENES COMUNES	7
CAPITULO III - DE LOS BIENES PRIVADOS	8
OBRAS AL INTERIOR DE LAS CASAS	8
CAPITULO IV.....	10
CONSERVACIÓN ESTÉTICA DEL CONDOMINIO CANEY PH	10
CAPITULO IV - DE LOS PARQUEADEROS E INGRESO DE VEHICULOS.....	10
CAPITULO V - ASEO Y SALUBRIDAD.....	14
CAPITULO VI - DE LAS ZONAS VERDES COMUNES	15
CAPITULO VII - DEL USO DE LA PORTERIA	16
CAPITULO VIII - DE LOS VIGILANTES.....	16
CAPITULO IX.....	17
DEL INGRESO Y LA SALIDA DEL CONDOMINIO CANEY PH	17
CAPITULO X.....	18
DE LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS DENTRO DE L CONDOMINIO CANEY PH	18
CAPITULO XI - DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS.....	18
CAPITULO XII - TRASTEOS	22
CAPITULO XIII.....	23
DE LOS MECANISMOS ALTERNOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	23
CAPITULO XIV PAGO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	24
CAPITULO XV DISPOSICIONES VARIAS.....	25
CAPITULO XVI - EL RUIDO	26
CAPITULO "XVII" - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.....	26
CAPITULO "XVIII" - DE LAS ACTIVIDADES EN LAS ÁREAS COMUNES	27
CAPITULO "XIX" – IMPOSICIÓN DE SANCIONES	30



PROLOGO

El Manual de Convivencia es un instrumento básico para armonizar las relaciones interpersonales de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes del CONDOMINIO CANEY PH. El Manual de Convivencia contiene mecanismos que ayudan a dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común y tiene como único objetivo garantizar la convivencia armónica, solidaria y pacífica.

El respeto es un valor amplio y fundamental, si lo entendemos en su integridad, podemos ser mejores personas, convivir con los que nos rodean, disfrutar de la libertad, proteger nuestra intimidad y lo más importante, conseguir la paz, que es el fruto de la sana convivencia entre los seres humanos; mediante el manejo y superación de conflictos por medio de métodos no violentos, tales como el diálogo. Por lo tanto, el respeto a la privacidad, tranquilidad y el descanso de los residentes es la norma de oro que debe regir para todos los que viven en comunidad.



LA PROPIEDAD PRIVADA ES UN DERECHO, PERO NO PUEDE AFECTAR EL INTERES GENERAL

Los derechos y los deberes están íntimamente ligados entre sí, generalmente el disfrute de un derecho implica el cumplimiento de un deber. Esta premisa, tan sencilla, es la que con frecuencia solemos olvidar.

En pocas palabras es necesario que toda la comunidad comprenda que las normas de convivencia están principalmente orientadas a:

1. Obtener un mejor nivel de vida.
2. Cumplir los deberes como copropietarios y residentes.
3. Desarrollar la cultura ciudadana, la solidaridad y la conciliación.
4. Cumplir normas de convivencia y armonía.
5. Reglamentar el uso de las zonas comunes.
6. Evitar conflictos.
7. Minimizar los riesgos de accidentes y catástrofes.
8. Mantener condiciones óptimas de salubridad.
9. Respetar el medio ambiente.
10. Facilitar relaciones amables, amenas y de cooperación entre vecinos.
11. Coadyuvar a la valorización de la propiedad.

Los principales derechos en la Propiedad Horizontal, además de los derechos propios de todos los ciudadanos, son los que permiten el uso y disfrute del bien privado, y de todas las áreas comunales de la copropiedad. Particularmente los derechos y deberes en la Propiedad Horizontal están enmarcados por la constitución nacional, la Ley 675 de agosto 3 de 2001, por el Código de Policía Nacional, el Código de Policía de Cundinamarca, el Código Nacional de Tránsito Terrestre y el Reglamento particular de la copropiedad del CONDOMINIO CANEY PH.

La solución de las controversias que pueden surgir con ocasión de la vida en comunidad dentro del CONDOMINIO CANEY PH entre los copropietarios moradores o entre éstos y los organismos de administración, se podrá conciliar mediante la intervención de la Administración la cual presentará a las partes en conflicto las fórmulas de arreglo que considere adecuadas para dirimir las controversias y para fortalecer las relaciones de la vecindad, de manera amistosa y conciliatoria.



VALORES FUNDAMENTALES PARA LA CONVIVENCIA

La corresponsabilidad entre los administrados y sus autoridades, para la construcción de convivencia.

1. El sentido de pertenencia al CONDOMINIO CANEY PH.
2. La confianza como fundamento de la seguridad.
3. La solución de conflictos mediante el diálogo y la conciliación.
4. La responsabilidad de todos en la conservación del ambiente, el espacio público, la seguridad, el patrimonio cultural y el cumplimiento de los compromisos y deberes en el CONDOMINIO CANEY PH.
5. El fortalecimiento de estilos de vida saludables.
6. El mejoramiento de la calidad de vida, el desarrollo humano sostenible, la vocación de servicio y el respeto a la autoridad.
7. El debido proceso y el derecho a la defensa, la contradicción, la impugnación y el respeto mutuo.
8. La tolerancia, consideración por lo demás.



OBJETIVO

Identificar, consagrar, definir y regular el ejercicio de los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios y/o arrendatarios sobre los bienes privados, los bienes comunes, los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas, las áreas privadas libres, todo sometido al Régimen de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CANEY PH, con fines de Convivencia Ciudadana.

El CONDOMINIO CANEY PH, de las facultades que otorga la Ley 675 de 2001, adopta el presente Manual de Convivencia que rige para el uso de los bienes comunes y para ello considera como sus principales objetivos:

PRIMERO: Que, para lograr la armonía, eficacia y adecuado uso de los bienes comunes, es inaplazable establecer normas mínimas que constituyan para la administración, una herramienta básica para el mejor desempeño de sus funciones y el cumplimiento por parte de todos los residentes.

SEGUNDO: Que es necesario completar y concretar disposiciones que tiendan a conservar: La construcción, estética, mantenimiento, seguridad, disciplina y aseo del Condominio; para garantizar la normal convivencia de los residentes y demás ocupantes. Este instrumento Jurídico es de obligatorio cumplimiento de todos los propietarios, arrendatarios y visitantes. Le corresponde a cada propietario velar por el cumplimiento de éste y colaborar de una manera solidaria para que todos los acaten y apliquen.

TERCERO: Que es responsabilidad del Consejo de Administración y de la Administración, implantar mecanismos de motivación y vigilancia para que este Manual se cumpla y en caso de que se infrinja o desacate se deberá sancionar o multar su incumplimiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001.

CUARTO: Que el CONDOMINIO CANEY PH, se rige legalmente por la Ley 675 de 2001 y especialmente por el Reglamento de Propiedad Horizontal, Considerando lo anterior se decide:



CAPÍTULO I APLICABILIDAD

ARTÍCULO 1:. El presente Manual de Convivencia rige para todas las personas del CONDOMINIO CANEY PH, en calidad de propietarios, arrendatarios, residentes a cualquier título, visitantes y trabajadores que desarrollen actividades relacionadas con la Administración, aseo, vigilancia y mantenimiento permanentes o transitorios dentro del área física del CONDOMINIO CANEY PH.

ARTICULO 2:. Para dar cumplimiento a las normas del manual de convivencia establecidas se debe dar un adecuado manejo propiciado espacios de dialogo y apoyo en el Consejo de Administración, Administración y Comité de Convivencia antes de pasar a medidas de hecho o cualquier instancia judicial. Es un trabajo de cooperación de todos los Residentes, la administración y la vigilancia velar el cuidado y cumplimiento de las normas estipuladas en aras de vivir en un espacio de sana convivencia propiciando el bienestar para cada una de las personas que se encuentran en el CONDOMINIO CANEY PH.

ARTICULO 3:. Todo propietario tiene derecho a la entrega del presente Manual de Convivencia de manera escrita o digital y se dejará constancia del recibido del mismo entregado por la Administración. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual de Convivencia ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

CAPÍTULO II

USO Y CONSERVACIÓN FÍSICA DEL CONDOMINIO CANEY PH DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 4:. Cada Residente podrá servirse de los bienes y zonas comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás Residentes, como el derecho al descanso especialmente en horas de la noche al hacer uso de estos. Los Residentes estarán obligados a conservar el máximo cuidado y responderán por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

ARTICULO 5:. Los ocupantes del CONDOMINIO CANEY PH, no podrán en forma individual modificar o pintar las fachadas, las variaciones de estas serán decididas por la Asamblea o el Consejo de Administración y corresponderá sólo a la Administración el mantenimiento y conservación de las mismos.

ARTICULO 6: Los funcionarios de vigilancia serán los encargados de manejar, cuidar, y dar buen uso los equipos de seguridad electrónica como la consola de citofonia, monitores, cámaras y acceso vehicular para el cumplimiento de sus funciones.



CAPITULO III - DE LOS BIENES PRIVADOS OBRAS AL INTERIOR DE LAS CASAS

Un deber de los propietarios es la destinación de las unidades privadas del CONDOMINIO CANEY PH deberán ser utilizadas única y exclusiva como vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para otro uso, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos y licencia de construcción.

Con el fin de preservar la uniformidad del CONDOMINIO CANEY PH, como se determina en el Reglamento de Propiedad Horizontal, NO está permitido la modificación permanente de: A. Ventanas, B. Vidrios, C. Puertas u otros elementos de fachada que genere detrimento mayor de la uniformidad y estética del condominio. D. Jardines interiores y exteriores que hagan parte de las zonas comunes de uso general o exclusivo E. Fachadas. No se puede realizar ninguna modificación en ninguno de los elementos anteriores sin previa autorización de la Administración. Se autoriza la ejecución de aquellas aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. La realización de obras no autorizadas, acarreará sanciones, así como lo dispuesto por la Ley

ARTÍCULO 7:. No se permite efectuar modificaciones internas de índole estructural a las viviendas no contempladas en los planos del condominio. Así mismo de realizar modificaciones internas que afecten la seguridad, solidez y sanidad del Condominio, da lugar a responsabilidad civil que se derive de tales actos y podrá ser demandado por quienes se sientan directamente afectados por las reformas o por quien represente legalmente al Condominio. Para realizar obras al interior de las casas se tendrá en cuenta:

- a. El propietario que vaya a realizar una obra debe entregar por escrito a la Administración la información correspondiente a la obra a realizar y los respectivos soportes de orden legal que se requieran para la obra en caso de ser requeridos, con mínimo de tres (3) días de anticipación.
- b. Se debe entregar al administrador una relación del personal que va a efectuar los trabajos, con fotocopia de la cédula de cada uno de los operarios y el cronograma de la obra. Cuando la obra dure más de dos días desde el día de iniciación de labores, se debe hacer una presentación física a los vigilantes de cada uno de los trabajadores.
- c. El horario establecido para reparaciones locativas de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 6:00 p.m., y en el horario comprendido entre 12:00 P.M. y 2:00 P.M., solamente pueden realizarse trabajos que no impliquen ruido. Los sábados de 9:00 a.m. a 2:00 p.m. Los domingos y festivos NO se autoriza el ingreso de operarios ni efectuar trabajos
- d. Quien infrinja la norma recibirá un (1) llamado de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El (2) segundo llamado de atención incurrirá en una multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor de la cuota de administración mensual vigente; cada reincidencia posterior se multará con dos (2) meses de administración mensual vigente. Valor que será cobrado en la factura de administración siguiente al suceso.



e. No se pueden realizar obras, en el periodo comprendido entre el 20 de diciembre y 10 de enero, por seguridad dado que es un periodo de vacaciones. Nota: En caso de que estas sean las únicas fechas que el propietario tenga disponibles para adecuaciones, su caso deberá ser revisado y autorizado por el Consejo de Administración y la Administración.

f. El Personal que se contrate para obras particulares deberá permanecer única y exclusivamente en el área privada de la casa, por lo tanto, está prohibido deambular por las áreas comunes y privadas del CONDOMINIO CANEY PH. El propietario o arrendatario será el responsable de la circulación del personal contratado y de cualquier suceso que este personal ocasione, desde que inicia las actividades hasta que las finalice.

g. La administración podrá exigir Póliza de Responsabilidad Civil, cuando la obra lo amerite.

h. Los escombros resultados de dichas labores, deben ser empacados adecuadamente y retirados del CONDOMINIO CANEY PH por los responsables de la obra, al finalizar cada día de trabajo.

i. Cualquier daño, alteración o perjuicio a las zonas comunes o a la propiedad privada de los demás residentes que sea causado por el personal de trabajo autorizado, corre por cuenta y riesgo del propietario y/o residente del CONDOMINIO CANEY PH donde estén realizando las obras.

j. Durante el desarrollo de la obra el material de construcción que no sea desechos de obra y/o material de alto riesgo para los residentes, deben ser tratados con una adecuada organización y con respectiva autorización por parte de la administración se permitirá durante la duración de la obra mantener en el parqueadero del propietario. En todo caso, todo daño, suciedad y demás que sobrevengan por estas acciones serán corregidas de inmediato por el responsable.

k. El uso de taladros, martillos o cualquier artefacto que genere ruidos y que afecte la tranquilidad de los vecinos deben ser utilizados en horarios establecidos a saber: De lunes a viernes: De 8:00 am a 6:00 pm, a excepción del horario comprendido entre las 12:00 p.m. y las 2:00 p.m., y sábados de 9:00 am a 2:00 pm, los domingos y festivos se prohíbe el uso. Quien infrinja la norma recibirá un (1) llamado de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El segundo llamado de atención incurrirá en una multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor de la cuota de administración mensual vigente; cada reincidencia posterior se multará con dos (2) meses de administración mensual vigente. Valor que será cobrado en la factura de administración siguiente al suceso.

ARTÍCULO 8:. Cuando las obras proyectadas alteren o modifiquen cualquier área comunal, se requerirá de la autorización exclusiva de la asamblea de propietarios con un quórum calificado del 70% y por unanimidad.

ARTÍCULO 9:. Los propietarios dentro de sus casas están obligados a efectuar las reparaciones locativas internas que afecten a la copropiedad en áreas comunes y privadas.



ARTÍCULO 10:. El propietario tomará al máximo las precauciones del caso para prevenir cualquier posibilidad de incendios. Por tal motivo se exige el adecuado manejo de sustancias corrosivas, inflamables, explosivas o que pueden representar en alguna forma riesgo para la copropiedad y sus residentes.

ARTÍCULO 11:. No se deben hacer perforaciones o excavaciones pasantes que dañen los pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, ni ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, seguridad o salubridad del CONDOMINIO CANEY PH.

ARTÍCULO 12:. Cuando el propietario u ocupante de la casa cambie la puerta de entrada, ventanas deberá mantener la misma presentación física, terminado y color de pintura a fin de conservar la estética y uniformidad. Quien infrinja la norma será notificado 1 vez vía correo y tendrá un periodo de 15 días para realizar el cambio. La segunda notificación tendrá una sanción equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente, que se mantendrá de forma semanal hasta que se realice el ajuste. Valor que será cobrado en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso.

CAPITULO IV CONSERVACIÓN ESTÉTICA DEL CONDOMINIO CANEY PH

ARTÍCULO 13:. Se prohíbe tender en las ventanas, o hacia las áreas comunes del CONDOMINIO CANEY PH, zapatos, ropas, toallas, tapetes, traperos, bolsas de residuos, heces de mascotas y cualquier otro elemento que vaya en detrimento de la estética del CONDOMINIO CANEY PH. El mantenimiento y conservación será responsabilidad de los ocupantes de la respectiva casa. Quien infrinja la norma recibirá 2 llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente.

ARTÍCULO 14:. Las casas serán exclusivamente para uso familiar o vivienda y por ningún motivo se permitirán industrias, fábricas, oficinas o cualquier clase de actividad que no esté de acuerdo con su destino inicial.

CAPITULO IV - DE LOS PARQUEADEROS E INGRESO DE VEHICULOS

ARTÍCULO 15:. El vigilante desde la portería llevará control estricto de los vehículos de residentes tanto al ingreso como salida de los mismos. El vigilante será el encargado de señalar el lugar correcto del estacionamiento.



ARTICULO 16:. Propietarios, residentes y visitantes deben parquear en reversa como medida de seguridad en caso de una emergencia. En caso de tener parqueado el vehículo de manera incorrecta y surgir un incidente es responsabilidad del residente del daño ocurrido a su vehículo incorrectamente parqueado

ARTICULO 17:. Los propietarios ocuparan únicamente los parqueaderos de su propiedad privada. Está prohibido parquear vehículos sobre las vías del CONDOMINIO CANEY PH, jardines cercados y/o sobre los andenes. Los vehículos estarán debidamente documentados en el censo de vehículos por propietario. Las ruedas del vehículo no podrán exceder o ubicarse fuera de la zona de parqueadero. Quien infrinja la norma recibirá (2) dos llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será cobrado en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso.

ARTICULO 18:. En los parqueaderos de visitantes está prohibido el parqueo de vehículos de propiedad de los residentes del CONDOMINIO CANEY PH, salvo durante algún tipo de reparación o cuando se ejecuten obras que impidan el acceso a los parqueaderos privados. Todo vehículo que infrinja esta norma será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Después de doce (12) horas de parqueo, valor que será cobrado en la factura siguiente de administración.

ARTICULO 19:. Solo se permite parquear en las zonas privadas y comunes delimitadas para este fin.

ARTICULO 20:. Está prohibido dentro del CONDOMINIO CANEY PH el ingreso de vehículos de servicio público de gran tamaño como (camiones, busetas, buses y en general, todo vehículo que supere 1.5 toneladas de capacidad de carga o que obstaculice el correcto tránsito vehicular en las vías del condominio). En caso de ser autorizado por excepcionalidad debe estar parqueado en la zona de parqueadero de visitantes la cual deberá ser expresamente asignada por la administración.

ARTICULO 21:. Los parqueaderos no deben ser utilizados para el almacenamiento de objetos que afecten, obstruyan o dañen la estética del CONDOMINIO CANEY PH. De la misma manera no se debe adaptar el garaje como depósito, debe evitarse la acumulación de cajas, escaleras, tarros de pintura, muebles, entre otros, a excepción de las bicicletas, patinetas, patines y juegos infantiles. Sobre el material de construcción, se prohíbe la acumulación de material que sea desecho de obra, material de alto riesgo para los residentes y con respectiva autorización por parte de la administración durante la duración de la obra por parte del propietario. El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.

Quien infrinja la norma recibirá (2) dos llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El (3) tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será incluido en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso.



ARTICULO 22:. Sólo se permite el parqueo de vehículos tipo automóviles, camperos, camionetas y motos. No se permite parquear camiones, buses o busetas tanto en los parqueaderos privados como en los de visitantes. Esto solo se pueden temporalmente en caso de un trasteo, o la traída de muebles o electrodomésticos, etc., pero en ningún caso estos tipos de vehículos podrán pernoctar en el CONDOMINIO CANEY PH.

ARTICULO 23:. El residente que desee arrendar su parqueadero, solo podrá hacerlo a residentes del condominio. Para poder arrendarlo deberá estar a paz y salvo por todo concepto.

ARTICULO 24:. Los residentes que tengan más de dos (2) carros, si así lo desean pueden utilizar un parqueadero de visitantes específicamente asignado por la administración y el costo de ese parqueadero es equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración mensual, el cobro se realizará por anticipado. Cantidad de parqueaderos disponibles por la administración tres (3)

ARTICULO 25:. Dejar sus vehículos debidamente cerrados, asegurados y con el sistema de alarma activado, si lo tuviere. En caso que éste se active por accidente, el vigilante o recorredor dará aviso inmediato al dueño del vehículo para su desactivación a fin de no perturbar el descanso de los demás residentes.

ARTICULO 26:. Se prohíbe la utilización de los parqueaderos para el almacenamiento de combustible, material inflamable y objetos de cualquier tipo. En caso de incendio causado por la infracción de esta norma el infractor será responsable por todos los daños ocasionados.

ARTICULO 27:. No está permitido lavar los vehículos dentro del Condominio en las zonas comunes. Quien infrinja la norma recibirá (2) dos llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El (3) tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será incluido en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso.

ARTICULO 28:. Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos en los parqueaderos y/o zonas comunes, excepto el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. Todo daño, suciedad y demás que sobrevengan por estas acciones serán corregidas de inmediato por el responsable y así ni causar molestia a residentes y vecinos. Quien infrinja la norma recibirá (2) dos llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El (3) tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al diez por ciento (10%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será cobrado en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso.

ARTICULO 29:. El administrador o la empresa de vigilancia están facultados para acudir a las autoridades de tránsito en caso de contravenciones a las normas y leyes contempladas en el Código Nacional de Tránsito.



ARTICULO 30: Los vehículos podrán ser retirados del parqueadero de residentes, únicamente por sus propietarios. En casos especiales podrán ser retirados mediante autorización escrita y entregada personalmente por el propietario a la Administración.

ARTÍCULO 31: Los visitantes podrán utilizar el parqueadero hasta un tiempo máximo de 48 horas continuas. Vencido el término anteriormente descrito y de no haberse cumplido con las normas contempladas en el presente artículo, acarreará al residente responsable de la visita una tarifa de \$3.000 por hora y hasta un término no superior a cinco (5) días de uso del parqueadero. Valor que será incluido en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso. El incumplimiento de esta norma generará sanciones y multas, además del cobro de la tarifa indicada.

Quien infrinja la norma recibirá (2) dos llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El (3) tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será incluido en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso.

ARTÍCULO 32: El procedimiento para el estacionamiento de los vehículos para visitantes será el siguiente:

- a) El vigilante desde la portería se encargará de instruir al visitante del sitio correspondiente a parqueadero de visitantes.
- b) Se anotará en el libro de control de visitantes, el número de placa, hora de ingreso y el número de casa para donde se dirige el vehículo.
- c) Solo se permitirá el ingreso, previa autorización hecha por el residente por medio del citófono.
- d) Una vez llenos los parqueaderos no se dejarán ingresar más carros de visitantes.
- e) Los vehículos de los visitantes solo usarán los parqueaderos de visitantes de marcados y no ocuparán otro tipo de zonas dentro de las áreas comunes. Los automóviles parqueados deberán respetar el espacio designado únicamente. La vigilancia debe solicitar en todo momento el correcto parqueo (en reversa) del automóvil.

ARTICULO 33: En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor, las sanciones y multas serán responsabilidad de sus padres o de las personas que hagan sus veces.

ARTICULO 34: En caso de que el daño fuera ocasionado por una persona mayor, será responsable por sí misma y se someterá a las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

ARTICULO 35: Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ARTICULO 36: Se prohíbe adoquinar o modificar los parqueaderos sin que esto sea aprobado por la Asamblea general de copropietarios, estos deben permanecer como los entregó la constructora, con el fin de mantener la uniformidad del CONDOMINIO CANEY PH. De acuerdo con la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios realizada en el año 2022. Se aprueba adoquinar los parqueaderos privados en la zona que se encuentra con césped.



ARTICULO 37:. En caso de accidente, ocasionado por bicicletas, karts, o patines los daños que se lleguen a presentar serán asumidos directamente por los padres y/o acudientes del infractor y/o adulto responsable del hecho.

ARTICULO 38:. Queda terminantemente prohibido el uso de los parqueaderos para que los niños jueguen en esos lugares. Dado que hay zonas destinadas a tal fin. Los responsables de esas actividades son los padres o responsables de ellos. Quien infrinja la norma recibirá (2) dos llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El (3) tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será cobrado en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso.

CAPITULO V - ASEO Y SALUBRIDAD

ARTÍCULO 39:. Cada habitante del CONDOMINIO CANEY P.H. es responsable de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo dentro del CONDOMINIO CANEY PH.

ARTÍCULO 40:. Para el uso de los depósitos de basuras se deben cumplir las siguientes disposiciones:

a) Los residentes están obligados a separar la basura orgánica de la basura inorgánica y todo material reciclable antes de ser depositado en el shut de basura de acuerdo al código de colores para la separación de residuos en Colombia al Plan de Gestión Integral de Residuos sólidos (PGIRS) que expidió la Resolución 2184. Ante alguna duda se debe consultar al Administrador, quien ayudará a aclarar las dudas.

b) Evitar acumular basuras o desperdicios frente a sus casas, estos deben ser empacados en bolsas plásticas selladas, para que no se abran durante el recorrido hasta el sitio donde se encuentran los depósitos de basuras o shut. Quien infrinja la norma recibirá 2 llamados de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El tercer llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será cobrado en la factura de administración siguiente al suceso.

c) Con relación a los residuos de alimentos, cáscaras, frutas, desperdicios de comida etc., se recomienda el uso de bolsas con la resistencia requerida. Se prohíbe arrojar basuras al shut sin estar debidamente empacadas.



d) No se deben arrojar al depósito de basuras fósforos encendidos, cigarrillos, ni materiales inflamables.

e) Está prohibido dejar bolsas o elementos que constituyan basura en las áreas comunales tales como, corredores, pasillos, terrazas, y garajes.

f) Se prohíbe dejar residuos sólidos de tierra o escombros de construcción colchones, tapetes, muebles de cocina o de baño en los depósitos de basura.

g) Los dueños o tenedores de animales domésticos deben recoger en una bolsa plástica y depositar en el recipiente de basura marcado para los excrementos que se produzcan dentro y fuera del CONDOMINIO CANEY PH.

ARTÍCULO 41: Se prohíbe arrojar desperdicios, papeles o cualquier tipo de basura en las áreas comunales, zonas verdes y parqueaderos del CONDOMINIO CANEY PH.

CAPITULO VI - DE LAS ZONAS VERDES COMUNES

ARTÍCULO 42: Los niños menores, en lo posible, deben estar supervisados por un adulto responsable. En todo caso, el bienestar y el cuidado de los niños menores al interior del CONDOMINIO CANEY PH será responsabilidad de los padres o acudientes responsables; así como el de responder por los daños y/o perjuicios que ocasionaren en las zonas verdes, bienes comunes y/o privados por la ausencia o falta de control de éstos.

ARTÍCULO 43: Está prohibido prender fogatas sobre la grama en cualquier parte del CONDOMINIO CANEY PH. Sólo se permiten utilizar elementos debidamente adecuados para tal fin.

ARTÍCULO 44: Los copropietarios, residentes, arrendatarios o visitantes deben responder por los daños que se causen a los árboles, jardines, plantas, juegos infantiles y demás elementos de la zona verde.

ARTÍCULO 45: Cuando el copropietario o residente desee colaborar con la siembra de plantas o la colocación de otros elementos para mejorar la zona verde común, debe coordinar la actividad previamente con la Administración y obtener la autorización correspondiente.

Para el caso de los jardines de las zonas privadas, se debe notificar a la administración las especies a sembrar y las mismas deben tener una ubicación y unas características tales que no afecten los predios vecinos.



ARTÍCULO 46: Se debe informar a los vigilantes, cualquier hecho o acto sospechoso o real que pueda poner en peligro el bienestar, la salud o seguridad de las personas o sus bienes.

ARTÍCULO 47: No dejar abandonados juguetes, bicicletas, patines, patinetas entre otros en las zonas comunes del CONDOMINIO CANEY PH.

ARTÍCULO 48: Está prohibido fumar en las zonas comunes cerradas y tirar las colillas al piso en cualquier parte del CONDOMINIO CANEY PH.

CAPITULO VII - DEL USO DE LA PORTERIA

ARTÍCULO 49: Se prohíbe colocar avisos, propagandas, letreros o similares en un sitio diferente al que establezca la administración en la cartelera dispuesta para tal fin.

ARTÍCULO 50: No está permitido el uso de la portería para guardar paquetes que no tengan como destino un propietario.

ARTÍCULO 51: No está permitido el ingreso de menores de edad a la portería.

ARTÍCULO 52: No está permitido la venta de ningún tipo de productos en la portería.

ARTÍCULO 53: No está permitido el ingreso de ninguna persona empleada de cualquier propietario (empleadas de servicio, niñeras, conductores, escoltas) a la caseta de portería.

ARTÍCULO 54: No está permitido a los porteros custodiar bicicletas, juguetes y similares que se hayan dejado abandonados en la portería.

CAPITULO VIII - DE LOS VIGILANTES

ARTÍCULO 55: No está permitido ocupar a los vigilantes para la prestación de servicios personales (cargue o descargue de cajas, paquetes ni trasteos) o individuales diferentes de aquellos que les han sido asignados por la Administración de acuerdo con la naturaleza del servicio que estos presten.

ARTÍCULO 56: El trato con el personal de vigilancia del CONDOMINIO CANEY PH, debe ser conforme a las normas de urbanidad, proporcionado un trato amable y respetuoso.



ARTÍCULO 57: Se deben evitar las recompensas en dinero y/o los regalos a los vigilantes, es importante no fomentar personalismos, protagonismos, intereses mal sanos y preferencias dentro de aquéllos.

ARTÍCULO 58: No podrá encargarse a los vigilantes del cuidado de menores de edad, de personas de la tercera edad, ni de mascotas

ARTÍCULO 59: Ausencia de propietarios. En caso de que las viviendas queden solas por períodos de tiempo diferentes a las ausencias regulares, los residentes deberán asegurar ventanas y puertas, de tal forma que queden debidamente cerradas, además a desconectar todos los electrodomésticos, cerrar los registros de agua y gas, y deben dejar llaves a una persona de confianza, e informar de ello por escrito a la Administración. El contacto con esta persona será exclusivamente para avisar en caso de emergencia como daños de tuberías, cortos circuitos, fugas y similares con el objetivo de controlar la situación en el menor tiempo posible. Esta información es igualmente necesaria para desactivarlas alarmas sonoras de las casas, toda vez estas se activen en ausencia de los propietarios.

CAPITULO IX DEL INGRESO Y LA SALIDA DEL CONDOMINIO CANEY PH

ARTÍCULO 60: Todo residente menor de 10 años no podrá salir del CONDOMINIO CANEY PH si no está acompañado de un adulto responsable.

ARTÍCULO 61: Las empleadas de servicio doméstico no podrán retirar ni autorizar el retiro de muebles, electrodomésticos y otros artículos. Cuando se desvinculen laboralmente, solo podrá retirar su trasteo previa autorización escrita del residente y reconfirmado por parte de la administración o vigilancia, así como es obligación del vigilante requisar a la salida las carteras o maletas de las que trabajan por días.

ARTÍCULO 62: Los residentes están en la obligación de informar a la vigilancia de cualquier acto que crean sospechoso y que comprometa la seguridad del CONDOMINIO CANEY PH.

ARTÍCULO 63: Si se está arrendando o vendiendo un inmueble, los vigilantes dejarán entrar a la persona o compañía de finca raíz; siempre y cuando muestren el permiso escrito de la Administración, solicitado por el propietario.

ARTÍCULO 64: El personal de vigilancia y el personal a cargo de la administración, no podrán recibir llaves de las casas o de los vehículos de los residentes o visitantes.



ARTÍCULO 65: Cualquier informe sobre la actitud incorrecta de algún miembro de la compañía de vigilancia, aseadora, personal de servicio, deberá hacerse por escrito a la administración.

ARTÍCULO 66: Cuando los residentes se ausenten por más de (2) dos días, deben dejar los aparatos eléctricos desconectados, los registros de agua y gas cerrados.

ARTÍCULO 67: Ningún vehículo de servicio escolar en ruta, podrá ingresar al condominio.

CAPITULO X DE LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS DENTRO DE L CONDOMINIO CANEY PH

ARTÍCULO 68: El tránsito de vehículos, motos y bicicletas dentro del CONDOMINIO CANEY PH debe hacerse en forma lenta y prudente, a una velocidad máxima de 10 KM/H.

ARTÍCULO 69: No está permitido ningún tipo de práctica de automovilismo dentro del CONDOMINIO CANEY PH. Quien infrinja la norma será notificado vía correo por parte de la administración y será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será incluido en la cuenta de cobro de administración siguiente al suceso. Con la correspondiente denuncia a las autoridades de tránsito en caso de contravenciones a las normas y leyes contempladas en el Código Nacional de Tránsito

ARTÍCULO 70: No está permitido dar ni recibir clases de conducción dentro del CONDOMINIO CANEY PH

ARTÍCULO 71: Queda expresamente prohibido hacer uso de la bocina, dentro del CONDOMINIO CANEY PH. Será utilizable únicamente para prevención de accidentes y para alertar a los vecinos casos de emergencia.

ARTÍCULO 72: Sólo se permite la circulación dentro del CONDOMINIO CANEY PH a vehículos con cupo igual o inferior a 12 pasajeros. Esto con el fin de evitar accidentes y el deterioro de las vías.

CAPITULO XI - DE LOS ANIMALES DOMÉSTICOS

El Código Nacional de Policía regula la tenencia de ejemplares caninos en las copropiedades, el Título XIII de la ley 1801 de 2016, especialmente el capítulo II, Artículos 117 y siguientes, así como debe tenerse en cuenta la Ley 84 de 1989 llamada Estatuto Nacional de Protección Animal, la cual determina las condiciones en que debe tener un animal doméstico.



En las zonas comunes de propiedad horizontal o CONDOMINIO CANEY PH residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los caninos potencialmente peligrosos, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley

En el artículo 124 “Comportamientos que ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales” del Título XIII de la ley 1801 de 2016, En su numeral 3. Establece: 3. Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en el espacio público o en áreas comunes.

ARTICULO 73: De los mandatos legales, está la prohibición de tener animales de la fauna silvestre o exótica domesticados o no como mascotas, pues ante esta situación procede el decomiso de las especies por las autoridades competentes (DAMA). Por ello, se prohíbe el ingreso, a las casas y al CONDOMINIO CANEY PH, de animales no domesticados o no considerados como mascotas, que puedan poner en peligro la salud o el bienestar de los habitantes.

ARTÍCULO 74: La administración tendrá siempre actualizado un censo de animales domésticos con sus características, vacunación, número de casa y nombre del propietario.

ARTÍCULO 75: Todos los propietarios de mascotas deben mantener al día los esquemas de vacunación y presentarlos ante la Administración del CONDOMINIO CANEY PH cuando estos sean solicitados.

ARTICULO 76 :

a. Cada mascota deberá ser llevado con su respectiva correa, de tal forma que no deambule suelto sin supervisión de su dueño en el Condominio.

b. Todas las mascotas deben estar vigilada y debe ser llevada por un mayor de 14 años responsable, para evitar altercados entre los perros o que los perros hagan sus necesidades y no se recojan.

c. Las mascotas deben estar siempre con trailla en la zona de parqueaderos y áreas comunes del CONDOMINIO CANEY PH no se pueden soltar en ningún momento. Quien infrinja la norma será notificado vía correo por parte de la administración. y será sancionado con una multa de acuerdo con el código de policía.



d. Todas Las mascota que se consideran potencialmente peligrosos los siguientes: Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros o Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa o Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés deben llevar además bozal.”

e. Para la tenencia permanente o transitoria de los anteriores animales, deberá contarse con el permiso respectivo otorgado por la Alcaldía Local. La circulación de estas mascotas queda prohibida aun con correa y bozal si éstos no están siendo llevados por un adulto responsable.

f. Los tenedores de mascotas velarán por que éstas no perturben la tranquilidad de sus vecinos, con ruidos molestos como ladridos, maullidos, etc. Considerando esto; los propietarios evitarán dejar las mascotas por períodos prolongados en jardines, balcones o terrazas y velarán para que no generen sonidos continuos que afecten a los residentes

g. Al sacar a pasear sus mascotas dentro del condominio, parqueaderos y áreas comunales, es responsabilidad del propietario o tenedor, recoger sus excrementos de manera inmediata. Quien infrinja la norma recibirá (1) un llamado de atención vía correo y escrito por parte de la administración. El segundo llamado de atención será sancionado con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) de la cuota de administración mensual vigente. Valor que será cobrado en la factura de administración siguiente al suceso.

ARTÍCULO 77: Los propietarios de las mascotas responderán por los daños que estas puedan ocasionar en las zonas comunes y/o privadas. Los desacatos a cualquiera esta norma podrán acarrear de acuerdo con el Código de Policía, una multa equivalente a 10 SMDLV. Para la imposición de la sanción anteriormente descrita, se procederá en primera instancia a enviar comunicación por escrito.



ARTÍCULO 78:

CONDUCTA.	MULTA.
<p>Dejar deambular semoviente, animales feroces o dañinos, en espacio público, lugar abierto al público, o medio de transporte público, sin las debidas medidas de seguridad.</p>	<p>Ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).</p>
<p>Impedir el ingreso o permanencia de perros lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor, en lugares públicos, abiertos al público, sistemas de transporte masivo, colectivo o individual o en edificaciones públicas o privadas.</p>	<p>Ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).</p>
<p>Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en el espacio público o en áreas comunes.</p>	<p>Cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).</p>
<p>Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en el espacio público, zonas comunes o en los lugares abiertos al público o en el transporte público en que sea permitida su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.</p>	<p>Ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).</p>
<p>Incumplir las disposiciones para el albergue de animales.</p>	<p>Ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).</p>
<p>Tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.</p>	<p>Treinta y dos (32) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).</p>
<p>Permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.</p>	<p>Cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).</p>



Permitir a niños, niñas o adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos potencialmente peligrosos.	Ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).
Tener o transportar caninos potencialmente peligrosos estando en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas.	Ocho (8) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).
No contar con póliza de responsabilidad civil extracontractual por la propiedad o tenencia de ejemplares caninos de manejo especial, una vez el Gobierno nacional expida la reglamentación sobre la materia.	Treinta y dos (32) salarios mínimos diarios legales vigentes (smdlv).

CAPITULO XII - TRASTEOS

ARTÍCULO 79: Toda mudanza de ingreso o salida se debe informar por escrito a la Administración con un mínimo de tres (3) días de anticipación informando nombres completos, números de identificación de todas las personas que ocuparan en la mudanza al igual que la fecha y hora de su realización. Con esta comunicación debe ir adjunta una suma de trescientos mil pesos (\$300.000,00 m/cte.), como depósito para responder por los posibles daños que se causen en las zonas comunales y propiedades privadas del CONDOMINIO CANEY PH . Este será devuelto una vez se verifique que no se ha causado ningún daño a las zonas y propiedades antes mencionadas. En caso de daño se descontará del depósito el valor de la reparación. Si la cuantía del daño es superior al depósito deberá cancelar el excedente, en forma solidaria, el propietario y/o el arrendatario causante del daño.

PARÁGRAFO: Una vez la Administración haya recibido la comunicación de la mudanza, el Administrador podrá permitir el retiro o ingreso del mismo, previo paz y salvo el cual debe ser presentado en portería

El horario autorizado de trasteo es de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., sábado de 9:00 a.m. a 2.00 p.m., excluido días Domingos y Festivos.

ARTÍCULO 80: Los requisitos para realizar la mudanza de ingreso o salida del condominio son:

1. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración.
2. Solicitar a la administración con no menos de 3 (tres) días de anticipación la autorización para la realización del trasteo.
3. El administrador delegado con el vigilante de turno, hacer un recorrido con el responsable del trasteo evaluando el estado de las áreas comunes, antes de y después de la mudanza a fin de determinar el estado en que se encuentren las mismas.



4. Dejar en un depósito en efectivo por un valor de trescientos mil pesos m/cte. (\$300.000,00), para cubrir cualquier daño que pueda ocasionar su mudanza, reembolsables inmediatamente se constante por parte de la seguridad o administración que no se generó daño alguno.

SI ES ARRENDATARIO

1. El propietario, su representante o la oficina inmobiliaria deberá mediante documento escrito, presentar a la oficina de administración el nuevo arrendatario.
2. El arrendatario debe diligenciar un formato de residentes, con información personal básica, la cual deberá solicitar y devolver debidamente diligenciada en la oficina de administración.
3. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del Manual de Convivencia ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces. (Capítulo 1 - Artículo 3 de este manual).
4. En el evento de retiro, el propietario, su representante o la oficina inmobiliaria, debe enviar la autorización a la Administración informando su retiro con nombres completos y números de identificación, y fecha.

CAPITULO XIII DE LOS MECANISMOS ALTERNOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen adiciones o complementen

ARTÍCULO 81: CONCILIACIÓN, AMIGABLE COMPOSICIÓN O ARBITRAJE - Agotada la vía interna para la resolución del conflicto sin que se llegue a ningún acuerdo, cualquiera de los interesados podrá acudir, por sí mismo o a través de apoderado, ante un centro o sala de conciliación o arbitraje legalmente constituido.

ARTÍCULO 82: DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o residentes, o entre ellos y el Administrador o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CANEY PH, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se deberá acudir a:



- **Administración:** . Para comenzar el copropietario que se sienta afectado por alguna conducta o acción tomada por otro residente, se debe dirigir a la Administración, quien conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las Normas aquí establecidas, podrá tomar las acciones necesarias.
- **Ley:**. En caso de que la instancia anterior no haya surtido efecto, se acudirá a las instancias previstas por la Ley para dar cumplimiento a las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- En todo caso Siempre se respetará el debido proceso y el derecho a la defensa, la contradicción, la impugnación y el respeto mutuo como valor fundamental para la convivencia.

CAPITULO XIV PAGO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 83: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión, establezca un interés inferior.

ARTÍCULO 84: Las cuotas ordinarias de Administración deben ser pagadas por los propietarios o tenedor del inmueble a cualquier título queda obligado a cancelarlas tal como lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 85: Las expensas comunes ordinarias se deberán pagar dentro de los quince (15) primeros días calendario de cada mes. Para promover el pronto pago, se reconocerá un descuento del 10% a quienes cancelen dentro del plazo establecido. Las expensas extraordinarias se deberán pagar en la oportunidad que indique la Asamblea General de Propietarios.

ARTICULO 86: El atraso de tres (3) cuotas faculta a la Administración para aplicar sanciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CANEY PH o en el presente Manual. Obviamente se podrá proceder al cobro pre jurídico y jurídico siendo a cargo del propietario el pago de los intereses corrientes, de los intereses de mora, los honorarios profesionales del abogado y las costas procesales, con las consiguientes medidas de embargo y remates de bienes, si es el caso.



ARTÍCULO 87: Ni el administrador ni los vigilantes están autorizados para recibir dinero. Las cuotas de administración deberán ser consignadas o pagadas directamente en bancos por los residentes a través de transferencia electrónica o depósito directo.

CAPITULO XV DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 88: Está prohibida la entrada al CONDOMINIO CANEY PH, a vendedores y promociones de cualquier tipo.

ARTÍCULO 89: El ingreso de visitantes será autorizado por el residente y estará bajo su responsabilidad la permanencia de éste.

ARTÍCULO 90: El ingreso de cualquier tipo de servicio a domicilio en bicicletas, motos o vehículos no está autorizado el ingreso. Sera anunciados a la casa respectiva y el residente debe dirigirse a la portería.

ARTÍCULO 91: Está prohibido en áreas comunes, en las ventanas de las casas, la fijación y distribución de propaganda de todo tipo (avisos, vallas, volantes, etc.).

ARTÍCULO 92: La entrega de correspondencia, facturas de servicios públicos y factura de expensas comunes, se hará por intermedio de los casilleros localizados en la recepción del CONDOMINIO CANEY PH, la cual debe ser reclamada por el residente. el portero deberá notificar en el día que se recibe esa correspondencia, en caso de no hacerlo se elevara el reclamo a la administración y la empresa de vigilancia deberá responder por el inconveniente causado al residente; más en el caso que sea una documentación con vencimiento

ARTÍCULO 93: En caso de conflicto del Reglamento de Propiedad Horizontal de este Condominio con el presente Manual de Convivencia, prevalecerá el primero.

ARTÍCULO 94: Ninguna persona llámese residente, trabajador, visitante, ejercerá o propiciará dentro de las áreas comunes, actos que atenten contra la moral, la higiene, la integridad y la seguridad del CONDOMINIO CANEY PH y menos aún que atente contra la tranquilidad de los demás residentes.

ARTÍCULO 95: Para la imposición de las sanciones contempladas en el presente manual, se llevará a cabo el siguiente procedimiento:



- Notificación por escrito al propietario y/o residente que incurra en falta.
- Las normas contempladas en el presente Manual, se encuentran vigentes y acordes a la Ley 675 de 2001 y quedan incorporadas a la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CANEY PH.
- Su aplicación es de carácter obligatorio no solo para residentes sino también para visitantes, invitados, empleados, etc. Igualmente, se le otorga facultad para evaluar las necesidades de modificar, eliminar o adicionar las normas al Consejo de Administración las que crea convenientes para la buena marcha del CONDOMINIO CANEY PH, sin necesidad de elevar el presente manual de Convivencia a escritura pública,
- Este manual será revisado y aprobado anualmente por la Asamblea General ordinaria de Copropietarios.

CAPITULO XVI - EL RUIDO

ARTÍCULO 96: Existen otros requerimientos como el que establece que frente a los vecinos no se produzcan agresiones, faltas a la debida higiene o ruido excesivo. El DAMA reguló tanto los niveles de sonidos aceptables, como la manera de establecerlos, mediante la Resolución No. 8321/83 sobre RUIDO AMBIENTAL Y SUS METODOS DE MEDICIÓN.

1. Los tenedores de mascotas velarán porque éstas no perturben la tranquilidad de sus vecinos, evitando dejar las mascotas solos por periodos prolongados.
2. En virtud de no perturbar a los vecinos con la música con alto volumen, las reuniones que se realicen en las casas, deberán tener en cuenta que la Ley fija como límite para el uso de fuentes de ruido un máximo de 55 decibeles durante el día y 45 en la Noche, medidos en el perímetro exterior de la vivienda. (Resolución No. 6918 de 2.010 del Ministerio del Medio Ambiente).
3. Multas por producir ruidos excesivos. Por cada vez que esto ocurriere, se cobrará una multa equivalente del diez por ciento (10%) de la cuota de administración mensual vigente.

CAPITULO "XVII" - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 97: Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las Extraordinarias es un derecho y un deber de cada propietario.



ARTÍCULO 98: Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario o residente, mediante poder escrito dirigido a la administración del CONDOMINIO CANEY PH., el cual será válido para la reunión que lo motivó.

ARTÍCULO 99: La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por el administrador, con el valor de una cuota de administración vigente.

CAPITULO "XVIII" - DE LAS ACTIVIDADES EN LAS ÁREAS COMUNES

ARTÍCULO 100: Tal y como el Reglamento de Propiedad Horizontal lo indica, los bienes de uso común podrán ser utilizados según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y decoro necesarios.

Uso de las áreas comunes

Las siguientes disposiciones serán de obligatoria aplicación dentro del área denominada "**zonas de recreación**", discriminadas así, zonas de entretenimiento o deportivas y zonas sociales, zonas de entretenimiento o deportivas que estén o pudieran establecerse en tal espacio, **cancha, parque niños, salón comunal, sauna, turco y gimnasio**. Aplica para todas las personas, copropietarios con sus familias, allegados e invitados que accedan a las zonas mencionadas. Se deberán respetar las normas de protocolo:

Por mandato de la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal) el Reglamento de Propiedad Horizontal. El Consejo de Administración tiene la potestad para establecer las normas que regulen todas las actividades de la Administración, tendientes a regular los derechos y obligaciones de los copropietarios.

ARTÍCULO 101: El propietario o residente que solicite el Salón Social debe comprometerse a cumplir con las siguientes normas:

1. Estar a paz y salvo en el pago de la administración.
2. El salón se alquilará a propietarios y residentes del CONDOMINIO CANEY PH. exclusivamente para reuniones familiares y sociales, no está permitido su uso para la realización de actividades con ánimo de lucro.
3. El salón es de uso exclusivo para los residentes del CONDOMINIO CANEY PH y no de parientes y otros familiares que no residen en el CONDOMINIO CANEY PH.
4. Solicitar el salón con 15 días de anticipación a la fecha del evento, informando la fecha hora y lista de invitados. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.



5. El valor del alquiler del salón social tendrá un costo \$200.000 incluido el servicio de aseo, este valor se consignará en efectivo en la cuenta del CONDOMINIO CANEY PH, posteriormente a la solicitud escrita a la administración se presentará una copia de la consignación para hacer la reserva del salón.
6. Debe dejarse un depósito equivalente al 50% del alquiler. El cual será reintegrado después de que se haga verificación del inventario del salón. En caso de daños o perdidas se hará uso de dicho depósito. El uso inadecuado del salón podrá ser sancionado además con la restricción del mismo.
7. En caso de no utilizar el salón el día señalado, se debe avisar con ocho (8) días de anticipación. En el evento de no dar aviso el valor consignado en la cuenta del CONDOMINIO CANEY PH no será reintegrado, salvo que se demuestre fuerza mayor o caso fortuito.
8. El propietario o residente entregará la lista de invitados en la recepción, y solo se permitirá el ingreso a los que aparezcan registrados en la misma a fin de facilitar su entrada. El vigilante de turno verificará con la lista suministrada, en caso de que el invitado no figure en ésta, no se permitirá su ingreso sino hasta que el responsable de la reunión lo autorice personalmente.
9. Todas y cada una de las personas que asistan, deberán identificarse ante el vigilante
10. La ocupación del salón será desde las 9 a.m. hasta las hasta la 1:30 a.m. y pasada esta hora el servicio eléctrico será suspendido automáticamente a partir de la 2:15 a.m.
11. Está prohibido fumar dentro del salón social, Resolución 01956 de 2008 artículo 1.2.3. y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo. fumar dentro del salón, de acuerdo a la resolución 1956 de mayo 30 de 2008 o normas que la modifiquen.
12. Se prohíbe el uso de zonas húmedas, gimnasio, zonas verdes y parque por parte de los invitados al evento.
13. La decoración del salón se hará el mismo día del evento.
14. El propietario y/o residente velará y responderá por el comportamiento de todos los invitados y debe permanecer en el salón hasta que termine la reunión a la hora acordada, y entregar el salón al vigilante de turno
15. El propietario o residente será responsable de cualquier daño que se pueda presentar.
16. No se alquilará el salón a menores de 18 años.
17. Se prohíbe arrojar colillas de cigarrillo, botellas, latas de cerveza en las zonas verdes, jardines que rodean el salón.
18. Se prohíbe el Consumo de alucinógenos.
19. El administrador será el responsable de entregar copia del reglamento de uso del salón en el momento de la separación y dejar constancia de recibido por el residente.

ARTÍCULO 102: El uso y los horarios de las Zonas húmedas se limitará a los residentes del CONDOMINIO CANEY PH.



Uso: El tiempo límite sugerido para el uso de las zonas humedad (sauna y turco) será de una (1) hora. Permitiendo así que más residentes se beneficien. En caso de no haber más personas que deseen usarlo, el residente podrá continuar por una (1) hora más.

Turno: La solicitud para las zonas húmedas deberá ser vía E-MAIL al correo electrónico de la administración con mínimo dos (2) días de anterioridad, señalando la fecha, hora de uso y especificando para cuantas personas se utilizarán las zonas húmedas.

Dependerá del orden de recibo y uso en anteriores ocasiones de este. Para tal fin la Administración llevará un registro documentando, el número de solicitudes por casa y el uso dado anteriormente a las zonas húmedas. Con esta información la administración responderá si las zonas húmedas se encuentran disponibles.

Entrega y recibo: La Administración del CONDOMINIO CANEY PH se compromete a entregar en perfectas condiciones de aseo (actividad que será realizada por la persona de servicios generales)

Cualquier daño ocasionado por el mal uso de las zonas húmedas o pérdida de algún elemento, será responsabilidad del usuario.

Horario: El servicio se prestará de lunes a viernes a partir de las 8:00 am a 4:00 pm y los sábados de 8:00 am a 12:00 pm.

Responsabilidad: El propietario o residente se hará responsable por los daños causados en las zonas húmedas.

Restricciones:

- a. No se permite el ingreso de menores a las zonas húmedas si no están acompañados de adultos responsables.
- b. No se permite utilizar equipos de sonido y parlantes.
- c. No se permite ingresar y/o ingerir bebidas alcohólicas dentro del gimnasio.
- d. No se permite ingresar en estado de embriaguez.
- e. No se permite arrojar basuras en las instalaciones de las zonas húmedas.

Costo: El uso de las zonas húmedas tiene un costo hora de \$5.000 cinco mil pesos mc/te. por persona y serán cobrados en el próximo recibo de administración



CAPITULO "XIX" – IMPOSICIÓN DE SANCIONES

ARTICULO 103: Es obligación de todos los propietarios y tenedores a cualquier título de unidades privadas cumplir en forma oportuna e integral con el régimen legal de propiedad horizontal, el Reglamento de Propiedad Horizontal, los reglamentos internos y las decisiones adoptadas por los órganos de Administración de la copropiedad. En consecuencia, su incumplimiento total o parcial implica una violación contractual que dará lugar a la aplicación de las sanciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, a la obligación de indemnizar los perjuicios causados al CONDOMINIO CANEY PH, a los propietarios o a terceros y a asumir las consecuencias derivadas de su conducta.

ARTICULO 104: El pago de las multas estipuladas en el Manual de Convivencia no sana la infracción, ni evita el pago de las correspondientes indemnizaciones. En consecuencia, las sanciones e indemnizaciones podrán aplicarse y/o exigirse tantas veces como el propietario o usuario o los terceros a cualquier título incurra en las prohibiciones o en el incumplimiento de sus deberes y obligaciones.

ARTICULO 105: El Consejo de Administración podrá imponer las sanciones legales y estatutarias al infractor de las obligaciones originales o establecidas en la ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o en los reglamentos internos. En cada caso, el Consejo deberá evaluar las conductas de los propietarios o tenedores a cualquier título susceptibles de ser violatorias de las obligaciones y deberes para con el CONDOMINIO CANEY PH, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, y las circunstancias atenuantes, atendiendo criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la sanción.

ARTICULO 106: Aprobación y vigencia. El presente Manual de Convivencia fue aprobado en el municipio de Chía, en sesión de la Asamblea Extraordinaria del CONDOMINIO CANEY PH celebrada el 19 día del mes de junio de 2021.

La Convivencia una tarea de todos. La relación entre vecinos debe enmarcar en la cultura del buen trato, la sana convivencia, respeto, tolerancia, solidaridad y colaboración con el fin de favorecer las relaciones inter personales y comprometiéndonos día a día con el mejoramiento continuo del CONDOMINIO CANEY PH.