



CIU DA DELA
EL PARAÍSO
APARTAMENTOS

MANUAL DE CONVIVENCIA CIU DA DELA EL PARAÍSO P.H

**Ciudadela el paraíso P.H
Sabaneta 2023**

ÍNDICE



CIUDADELA
EL PARAÍSO
APARTAMENTOS

CAPÍTULO 1 - CONSIDERACIONES INICIALES

- ARTÍCULO 1.** Principios rectores.
- ARTÍCULO 2.** Valores fundamentales.
- ARTÍCULO 3.** Objeto.
- ARTÍCULO 4.** Alcance del Manual de Convivencia.
- ARTÍCULO 5.** Normatividad aplicable.
- ARTÍCULO 6.** Calidad del propietario, residentes y visitantes.
- ARTÍCULO 7.** Deberes de los propietarios, residentes y visitantes.

CAPÍTULO II - DE LA SEGURIDAD, LA TRANQUILIDAD Y LAS RELACIONES DE VECINDAD

- ARTÍCULO 8.** La tranquilidad.
- ARTÍCULO 9.** La seguridad.
- ARTÍCULO 10.** Recomendaciones de seguridad.
- ARTÍCULO 11.** Deberes que fortalecen las relaciones de vecindad.

CAPÍTULO III - EN CUANTO A LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y COMUNES

- ARTÍCULO 12.** Destinación de los bienes de dominio privado.
- ARTÍCULO 13.** Parqueaderos comunes.
- ARTÍCULO 14.** En cuanto a los parqueaderos de visitantes.
- ARTÍCULO 15.** En cuanto a los vehículos (automóviles, motos, bicicletas y otros). Prescripciones de orden adicionales.
- ARTÍCULO 16.** En cuanto a las personas.
- ARTÍCULO 17.** En cuanto a los ascensores.
- ARTÍCULO 18.** Sobre las terrazas.
- ARTÍCULO 19.** En cuanto a las porterías y los servicios del Conjunto.
- ARTÍCULO 20.** En cuanto a las mascotas.
- ARTÍCULO 21.** Zona de mascotas disponible solo para aquellas que se encuentren en el censo de la administración.
- ARTÍCULO 22.** Zona de Gimnasio al aire libre.
- ARTÍCULO 23.** Salón Social.
- ARTÍCULO 24.** En cuanto a la zona de BBQ.
- ARTÍCULO 25.** En cuanto a la piscina.
- ARTÍCULO 26.** Uso de carteleras.
- ARTÍCULO 27.** Eventos especiales en las zonas comunes.
- ARTÍCULO 28.** En cuanto a las zonas infantiles.
- ARTÍCULO 29.** Normas para efectuar mudanzas y reformas.

CAPÍTULO IV - EN CUANTO A LAS SANCIONES, LOS PROCEDIMIENTOS, EL COMITÉ DE CONVIVENCIA Y LAS FACULTADES DE LOS VISITANTES

- ARTÍCULO 30.** Sanciones.
- ARTÍCULO 31.** Clases de sanciones.
- ARTÍCULO 32.** Duración de la sanción.
- ARTÍCULO 33.** Procedimientos.
- ARTÍCULO 34.** El Comité de Convivencia.
- ARTÍCULO 35.** Mecanismos alternos de solución de controversias.
- ARTÍCULO 36.** Competencia del Consejo de Administración.
- ARTÍCULO 37.** Competencia del administrador.
- ARTÍCULO 38.** Facultad de los vigilantes.
- ARTÍCULO 39.** Jornadas de sensibilización.
- ARTÍCULO 40.** Sanción subsidiaria.
- ARTÍCULO 41.** Reincidencia.
- ARTÍCULO 42.** Vigencia.

Por medio del cual se adoptan unas medidas sancionadoras por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, el procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones y el monto de las multas, de conformidad con la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal Residencial.

Ciudadela el paraíso Propiedad Horizontal - NIT: 901656278-4

En ejercicio de sus facultades legales consagradas en los artículos **55, 59, 60, 61 y 62 de la ley 675 de 2001** y las demás que contempla el reglamento de propiedad horizontal y las normas y leyes que aplique.

Acuerda:

Adoptar los deberes, obligaciones, prescripciones de orden de los propietarios, residentes, sus visitantes, empleados, y personas a cargo dentro del conjunto; los procedimientos a seguir en caso de incumplimiento a obligaciones no pecuniarias por parte de éstos, y las sanciones a imponer, en aras de garantizar los derechos de defensa, contradicción, impugnación y debido proceso, dentro del marco del respeto a la dignidad humana, y el valor de las sanciones o multas a imponer.

En todo caso, este manual también se ciñe a lo establecido por el código de policía, en el cual prevalece más no excluye lo definido en este manual.

Por todo lo anteriormente discriminado se acuerda y divulga el manual de convivencia de Ciudadela el paraíso propiedad horizontal, persona jurídica identificada bajo el Numero de NIT: 901656278-4 en los siguientes términos:



CAPÍTULO I

CONSIDERACIONES INICIALES

ARTÍCULO 1. PRINCIPIOS RECTORES: CIUDADELA EL PARAISO PROPIEDAD HORIZONTAL,

es una persona jurídica sometida al régimen de propiedad horizontal, regulado por la ley 675 de 2001, el respectivo Reglamento de propiedad horizontal, ley 1801 de 2016 y demás prescripciones de orden que rigen su actuar en los siguientes principios rectores:



CIUDADELA
EL PARAÍSO
APARTAMENTOS

- a. Prevalencia en todas actuaciones del interés general de la copropiedad de los intereses particulares.
- b. Principio ecológico y social de las actuaciones de los órganos de la copropiedad y de la comunidad en general que hace parte de CIUDADELA EL PARAISO– PROPIEDAD HORIZONTAL.
- c. Respeto a la dignidad humana.
- d. Respeto al debido proceso, al ejercicio efectivo de la defensa, la contradicción, impugnación, libertad probatoria y legalidad de las formas.
- e. Respeto por la presunción de inocencia en todas las actuaciones que se adelanten por los órganos de administración de la copropiedad.
- f. Democracia en la toma de decisiones colectivas, siempre en respeto a las mayorías calificadas por la ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y demás normas del ordenamiento jurídico colombiano.
- g. Propender por la solidaridad entre las personas que integran CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL.
- h. Solución de los conflictos mediante el diálogo y la negociación. Fomentando en todo momento la construcción conjunta y auto-componedora entre las partes involucradas, tomando como referencia la ley 640 de 2001 sin que se limite única y exclusivamente a las formas de conciliación allí consagradas.
- i. Respeto de la Constitución Política, las leyes colombianas y las normas internas de CIUDADELA EL PARAISO– PROPIEDAD HORIZONTAL.
- j. Fomentar la buena fe y transparencia en todas las actuaciones de los intervinientes en la cotidianidad de CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL (Residentes, propietarios, visitantes, personal de trabajo de la copropiedad, proveedores, entre otros).



ARTÍCULO 2. VALORES FUNDAMENTALES: La comunidad que hace parte de CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL, incluyendo los órganos de administración y proveedores propenden por fomentar que en todas las actuaciones de la copropiedad se desarrollen y respeten los siguientes valores fundamentales:

- a. La cordialidad.
- b. El respeto mutuo.
- c. La tolerancia.
- d. El diálogo.
- e. El Sentido de Pertenencia.
- f. La Solidaridad.
- g. La equidad.
- h. La Responsabilidad Social y Ambiental.
- i. La honestidad.
- j. La disciplina.
- k. El acatamiento de las normas y recomendaciones.
- l. Presunción de inocencia.

ARTÍCULO 3. OBJETO. Este manual de convivencia tiene por objeto consagrar y regular las normas de convivencia y de orden interno tanto en situaciones normales como de emergencia y salubridad pública especiales que rigen las relaciones entre propietarios, tenedores, residentes, visitantes y demás actores que se relacionen o hagan parte de CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL y entre éstos y los órganos de gobierno y los empleados de la copropiedad, tendientes a:

- a. Fortalecer la convivencia ciudadana, las relaciones de vecindad, la seguridad, la salubridad, la paz y la tranquilidad.
- b. Regular el uso, goce y disfrute de los bienes, zonas y áreas comunes de la copropiedad, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la Constitución Política, la ley 675 de 2001, ley 1801 de 2016, ley 746 de 2002, ley 2054 de 2020 y el reglamento de propiedad horizontal.
- c. Regular los derechos, deberes, obligaciones y prohibiciones de los residentes, propietarios, visitantes, tenedores legítimos del CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL con respecto a los bienes tanto privados como comunes.
- d. Regular las sanciones por incumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias, así como los procedimientos y recursos, conforme al ordenamiento jurídico colombiano y a las demás normas y disposiciones que regulen la materia.
- e. Regular el debido proceso referente al manejo sancionatorio por eventuales incumplimientos de sanciones no pecuniarias.
- f. Regular obligaciones de los órganos de administración de CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL, en aras de que se fortalezca la sana convivencia al interior de la copropiedad.
- g. Propender por soluciones auto componedoras entre los intervinientes de la comunidad de CIUDADELA EL PARAISO - PROPIEDAD HORIZONTAL.



ARTÍCULO 4. ALCANCE DEL MANUAL DE CONVIVENCIA. Las normas establecidas en el presente manual de convivencia, así como las que posteriormente lo adicionen o modifiquen, obligan no sólo a los actuales propietarios y residentes, sino también a los futuros adquirentes de derechos en la copropiedad y a quienes usen y disfruten las unidades privadas y las zonas, áreas y bienes comunes a cualquier título.

En todo caso, los propietarios o los residentes autorizados son responsables por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del presente manual de convivencia; igualmente, responden por los actos de sus familiares, ocupantes, dependientes, empleados o visitantes, tanto transitorios como permanentes, del inmueble y/o propiedad horizontal, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.

El desconocimiento de este manual, del reglamento de propiedad horizontal, de la ley 675 de 2001 o de las decisiones legalmente adoptadas por los órganos de gobierno de la copropiedad, no es causal de exoneración de los deberes, prescripciones de orden y sanciones que amerite la conducta realizada por el infractor.

ARTÍCULO 5. NORMATIVIDAD APLICABLE. Además de las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley 675 de 2001, entre otras se aplicarán en su orden:

- a. La Constitución Política de Colombia y las leyes que regulen situaciones semejantes o concordantes.
- b. El Código Nacional de Policía y la ley 746 de 2002 sobre tenencia de mascotas, ley 2054 de 2020, la ley 30 de 1986 o Estatuto Nacional de Estupefacientes, demás normas relacionadas con el consumo de alcohol, tabaco, y sustancias psicoactivas.
- c. El Código de Convivencia Ciudadana de Antioquia y demás ordenanzas, acuerdos, decretos y resoluciones departamentales y municipales que contengan materias policivas y de convivencia.
- d. Los decretos y resoluciones del Municipio de Sabaneta o del Área Metropolitana que contengan materias policivas y de convivencia.
- e. Los acuerdos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración de CIUDELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL y las demás normas que en lo sucesivo se expidan modificando o complementando cualquiera de las anteriores.
- f. Los decretos y disposiciones gubernamentales para situaciones de emergencia, salubridad pública y orden público.

ARTÍCULO 6. CALIDAD DE PROPIETARIO, RESIDENTES Y VISITANTES: En CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL, tendrán la calidad de intervinientes los siguientes actores:

a. PROPIETARIOS: Personas naturales o jurídicas que figuran como propietarias de unidades o bienes privados en la copropiedad, de conformidad con el certificado de tradición y libertad actualizado (No superior a 15 días), expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, pero que no necesariamente habitan en la copropiedad.

b. RESIDENTES: Son todas las personas que tienen su lugar de habitación permanente en la copropiedad, mediante cualquier título legalmente reconocido por el ordenamiento jurídico colombiano: propietarios, arrendatarios, tenedores, comodatarios, usufructuarios y su respectivo grupo familiar que habitan en la copropiedad.

c. VISITANTES: Son las personas que ingresan a la copropiedad con la autorización verbal o escrita, o por invitación de los residentes a las zonas privadas o comunes.

d. EMPLEADOS: Personal contratado por los proveedores de CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL. Con la salvedad que la copropiedad no cuenta con relaciones laborales directas.

e. PROVEEDORES: Personal (Persona jurídica o natural) contratado por CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante contrato de prestación de servicios en las diferentes áreas profesionales y de servicios que se requieren para el correcto funcionamiento de la copropiedad.

f. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: Órgano colectivo, conformado por todas las personas que tengan derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular.

g. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Órgano colectivo nombrado anualmente por la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS por votación escrita. El mencionado órgano estará conformado por cinco (05) miembros principales y cinco (05) miembros suplentes. Las funciones de mencionado órgano se encuentran establecidas en la ley 675 DE 2001.

h. ADMINISTRADOR: Persona natural o jurídica que de acuerdo con el artículo 50 de la ley 675 de 2001 ejercerá la representación legal de "CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL". Sus funciones se encuentran reguladas en la ley 675 DE 2001 y demás estamentos normativos.



ARTÍCULO 7. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES Y VISITANTES: El cumplimiento de los deberes es correlativo y esencial para el ejercicio y exigibilidad de los derechos; éstos se encuentran contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, en el presente manual, en las normas de orden interno que se expidan y en el ordenamiento jurídico colombiano. Para ello den los actores de la referencia propender por el cumplimiento de los siguientes deberes a saber:

- a. Cumplir las disposiciones establecidas en la Constitución Política de Colombia, las leyes, decretos y disposiciones de orden gubernamental en estado normal y de emergencias y salubridad pública, así como, las disposiciones de policía y las demás normas de convivencia, de orden interno y del ordenamiento jurídico que se expidan.
- b. Respetar y ayudar a los vecinos practicando los valores del Conjunto anteriormente discriminados.
- c. Conservar y cuidar las zonas, áreas y bienes comunes con tal cuidado a como se conservan los bienes privados y propender por su adecuado uso y su destinación legal o estatutaria.
- d. Acatar las normas de tránsito y de policía al interior de la copropiedad.
- e. Mantener el ambiente sano, proteger la naturaleza y los recursos naturales.
- f. Colaborar con los órganos de administración del Conjunto para asegurar una correcta y transparente administración de los recursos y ante todo propender por la sana convivencia.
- g. Participar en asuntos que interesen a la copropiedad, especialmente en las asambleas ordinarias y extraordinarias convocadas por el Consejo de Administración, la administración o el revisor fiscal.
- h. Avisar a la administración de la copropiedad todo acto que perjudique la solidez, seguridad, salubridad y convivencia de este.
- i. Mantener buena conducta y decoro en sus acciones con el fin de conservar la tranquilidad, la seguridad y la salud.
- j. Crear conciencia y educar tanto a adultos, como a los jóvenes y a los niños de la necesidad de conservar y mantener en buen estado las zonas, áreas y bienes comunes. Se debe fomentar en todo momento el deber de conservación de los bienes comunes y privados de la copropiedad.
- k. Participar activamente en la separación de los residuos generados (reciclables, no reciclables y orgánicos).
- l. Respetar el derecho al descanso y demás actividades cotidianas de los vecinos.
- m. Fortalecer las relaciones de vecindad, obrando en forma solidaria y humanitaria, enseñando y practicando en familia los valores.
- n. Obrar siempre de buena fe en todas sus actuaciones como lo haría un buen padre de familia.
- o. Obrar siempre con respeto en las relaciones interpersonales.
- p. Obrar siempre conforme a los valores y principios consagrados en el presente manual de convivencia

PARÁGRAFO: El incumplimiento de lo contenido en el ordinal "g". se considera falta gravísima sancionada con multa gravísima, a menos que el propietario se haga representar por apoderado legalmente facultado para ello por conducto de poder legalmente otorgado para el efecto.



OTROS DEBERES DE LOS RESIDENTES:

- a.** Todo propietario o residente que ingrese a habitar un apartamento debe diligenciar inmediatamente el formulario de registro o censo ante la administración de CIUIDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL.
- b.** Todo residente que desee abandonar definitivamente CIUIDADELA EL PARAISO - PROPIEDAD HORIZONTAL, deberá obtener el paz y salvo ante la administración y la autorización de salida otorgada por el propietario o la agencia de arrendamiento en caso de ser arrendatario, con dos (2) días hábiles de anticipación a la mudanza, hacer el depósito de dinero, equivalente a seis (6) salarios mínimos diarios legales vigentes, para cubrir eventuales daños, que en caso de producirse los mismos se habilita a administración para retener mencionados dineros. También debe solicitar el protector del ascensor; el dinero del depósito será devuelto al comprobar la no existencia de daños.
- c.** Para usar las zonas, áreas y servicios comunes no esenciales se requerirá estar a paz y salvo por todo concepto con la administración. Cualquier mudanza ya sea de ingreso, de salida o dentro de CIUIDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL se debe notificar por escrito a la administración con mínimo dos (2) días de antelación a la mudanza para obtener el permiso respectivo. El horario para las mudanzas y reformas será de lunes a viernes de 8 a.m. a 5:00 p.m.; sábados de 8 a.m. a 1:00 p.m.; los domingos y festivos no se permiten mudanzas ni reformas a excepción de que se configure una fuerza mayor o caso fortuito comprobado y autorizado por la administración de manera escrita y previa.
- d.** Conservar y leer el manual de convivencia que le suministre la administración, de manera física a solicitud del interesado o enviado al correo electrónico registrado en la administración, quien dejará constancia de entrega de este.
- e.** Por ningún motivo se podrán dejar artículos de valor, celulares, dinero o llaves en la portería. La administración y la copropiedad no se harán responsables de cualquier pérdida de esta índole.
- f.** Responder solidariamente por cualquier daño cometido por los visitantes autorizados para su ingreso por el respectivo propietario.
- g.** Responder solidariamente por cualquier multa impuesta a los visitantes autorizados para su ingreso por el respectivo propietario.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de la obligación contenida en el ordinal C. se considera falta grave sancionada con multa grave e igualmente se habilita a la administración para suspender en caso de considerarlo pertinente la mudanza que se esté realizando hasta que se cuantifique la cuantía y pago del daño eventualmente generado.

DEBERES DE LOS VISITANTES.

El visitante, por el simple hecho de ingresar a CIUIDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL, debe observar las disposiciones prescritas en el reglamento de propiedad horizontal, en el manual de convivencia y demás disposiciones que se establezcan en el ordenamiento jurídico colombiano. Estas son algunas de las normas aplicables a los visitantes:

- a.** Sólo ingresarán a la copropiedad los visitantes cuya entrada haya sido autorizada previamente (escrita o telefónicamente) por un residente adulto responsable (padre, madre o cabeza de familia) a través del portero de turno.
- b.** El requisito de autorización es igualmente válido para todas las personas “visitantes habituales”, incluyendo empleados del servicio doméstico, trabajadores temporales y obreros.
- c.** Un menor podrá dar la autorización de ingreso cuando sus padres o persona responsable

reconocidos por la administración, haya comunicado a la portería esta eventualidad, la que será anotada por el portero en la planilla de ingreso. El adulto que avala el ingreso de los visitantes se hace responsable de la conducta de éstos.

d. En cualquier circunstancia el residente, al autorizar el ingreso de un visitante, es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al reglamento de propiedad horizontal, al presente manual y a las demás disposiciones que se establezcan. Los daños causados por los visitantes en cualquiera de las zonas, áreas y bienes comunes serán pagados por el copropietario y/o residente que autorizó la visita. Todo visitante debe anunciarse previamente en portería y el ingreso y salida se hará por los sitios determinados para tal fin.

e. Los trabajadores tales como: empleados del servicio, enfermeros, gerontólogos, escoltas y otros, deberán ser registrados previamente en la administración por el propietario o residente y el ingreso deberá anunciarse con antelación por el personal de vigilancia.

f. El ingreso de vehículos tales como taxis, busetas escolares, vehículos domiciliarios entre otros, no podrán ingresar a los parqueaderos de la copropiedad, salvo casos aprobados previamente por la administración y el consejo debido a circunstancias extraordinarias que se analizarán para caso concreto.



g. Mientras no se encuentre(n) la(s) persona(s) responsable(s) del apartamento no se permite la entrada de visitantes, empleados del servicio o trabajadores a dicho inmueble, salvo autorización escrita del responsable, donde conste el nombre y número de cédula de la persona autorizada y los términos en los que se concede la autorización, es decir, se determinen los días y horarios de ingreso y salida o si la autorización es abierta.

h. Los visitantes tienen que estacionar sus vehículos únicamente en los parqueaderos determinados para tal fin.

i. Los visitantes que afecten la tranquilidad y las relaciones entre vecinos pueden ser retirados de la copropiedad por los organismos de seguridad competentes. El guarda de seguridad debe notificar este hecho al administrador y realizar la respectiva anotación en la minuta de puesto.

j. El ingreso de visitantes a las zonas, áreas y bienes comunes sólo puede ser autorizado por residentes adultos responsables; en caso de que el propietario se encuentre en mora en el pago de sus obligaciones con la copropiedad, sus visitantes tampoco podrán hacer uso de los bienes, áreas y servicios comunes no esenciales.

k. El Consejo de Administración es el único órgano encargado de vetar definitivamente el ingreso de visitantes a la copropiedad. El veto se ejecutará para aquellos visitantes que incumplan las disposiciones del presente manual y de las otras que se expidan; para la aplicación se procederá a la citación del residente que autorizó su ingreso y el visitante, citación esta que contendrá las presuntas infracciones cometidas por el visitante y las sanciones a las que

eventualmente se haría acreedor, mencionada citación se entregará dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes una vez se tuvo conocimiento de la situación investigada por parte de la administración. Realizada la citación se surtirá la diligencia de descargos dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la entrega de la misma al residente. Surtidos los descargos, en donde se escuchará por parte de la administración los cargos imputados, la defensa que ejerza el visitante y el propietario; y los eventuales compromisos que se adquieran. La misma se finalizará con el surtimiento de un acta suscrita por los intervinientes, que contenga los compromisos adquiridos. Si continúa la inobservancia de estas disposiciones, se vetará el ingreso definitivo mediante resolución motivada, previo estudio del comité de convivencia y se enviará copia de ésta a la Inspección de Policía de la zona. Para revocar la decisión será necesario el voto afirmativo de la mayoría de los miembros del Consejo. Esta norma también es aplicable a los conductores de los vehículos que no acaten las normas de la copropiedad.

l. En casos de emergencia y casos especiales de salubridad pública se deberán cumplir las disposiciones gubernamentales en forma estricta respecto al ingreso de visitantes.

Los comportamientos que favorecen la convivencia dentro de la copropiedad, establecidos en las disposiciones de este manual, tienen una finalidad pedagógica, preventiva y reparadora y deben ser observados por todas las personas que estén dentro de la copropiedad. La inobservancia dará lugar a las medidas sancionatorias pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto en este manual.

CAPÍTULO II

DE LA SEGURIDAD, LA TRANQUILIDAD Y LAS RELACIONES DE VECINDAD

ARTÍCULO 8. LA TRANQUILIDAD: Para el logro de una convivencia armónica es necesario el respeto por las actividades normales de las personas, tanto en las zonas, áreas y bienes comunes como en el bien privado. Se deben observar los siguientes comportamientos:

a. Escuchar música, radio, televisión y/o cualquier otro aparato eléctrico a los niveles admitidos legalmente, de conformidad con las resoluciones 8321/83 y 0627/06, los códigos de policía vigentes, o las normas que los modifiquen; no producir ruidos, escándalos o bullicio y evitar cualquier actividad que perturbe la tranquilidad o el sosiego de los demás residentes, a cualquier hora del día o de la noche. No se pueden hacer reuniones y fiestas que perturben la tranquilidad, el descanso, el sosiego o la paz de los demás residentes.

b. Evitar en el piso del apartamento producir ruidos tales como: correr, taconear, saltar, bailar, golpear con objetos pesados que perturben la tranquilidad o el descanso de los vecinos.

c. Revisar periódicamente el sistema de alarmas de los vehículos con el fin de no perturbar la tranquilidad de los vecinos, de tal forma que no quede en un nivel muy sensible; es obligación activar el modo silencioso de la alarma (leer el manual de la alarma de su vehículo). Lo anterior, es impedir que la alarma suene cuando usted abra o cierre la puerta de su vehículo, contribuyendo a disminuir la contaminación por ruido; caso contrario, es cuando una persona no autorizada abra el vehículo lo que activará inmediatamente la alarma de su automotor.

d. Realizar las obras en los apartamentos dentro de los horarios establecidos; estos trabajos se ejecutarán de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. los domingos y festivos está prohibido. El residente que vaya a realizar los

trabajos en el apartamento deberá diligenciar, previamente con al menos un día de antelación el formato que se le entregará para tal fin en la Administración, todo lo anterior para el control de ingreso y salida de las personas por parte del personal de vigilancia. En caso de que la persona autorizada para ingresar temporalmente a prestar un servicio (reparaciones, mantenimientos, cotizaciones), requiera sacar algún artículo o material, en portería se consignará en la bitácora con la respectiva firma del residente responsable, anotando los elementos autorizados a retirar. Salvo los trabajos de la constructora que tienen que ver con garantía, que deben respetar los horarios, pero pueden diligenciar la entrada a la copropiedad el mismo día. El no cumplimiento de este ordinal, restringe el ingreso

e. Usar el salón social para actividades de acuerdo con las normas que se establecen en este manual.

f. Usar las áreas y bienes comunes para actividades de acuerdo con las normas que se establecen en este manual.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes establecidos en este artículo se sancionará así:

1. Los ordinales a, b, d, e y f se consideran faltas gravísimas sancionadas con multa gravísima.
2. El ordinal c se considera falta grave sancionada con multa grave después de dos llamados de atención.





ARTÍCULO 9.- LA SEGURIDAD: Ciudadela el Paraíso propiedad horizontal tendrá mayor seguridad si se respetan las personas entre sí y sus bienes, y se toman las precauciones pertinentes. Son deberes generales de la comunidad en general del conjunto residencial para garantizar la seguridad y bienestar de los residentes y visitantes, las siguientes prescripciones de orden:

- a. Propender por el actuar cuidadoso en casa una sus acciones y prevenir los accidentes y mantener en buen estado los bienes de dominio particular.
- b. Dejar a los menores de edad bajo el cuidado de una persona mayor, cuando los padres o sus representantes deban ausentarse. Además, es responsabilidad de ellos su acompañamiento en las zonas, áreas y bienes comunes de la copropiedad.
- c. No causar daño a los bienes de dominio privado y a las zonas, áreas y bienes comunes y usar éstos conforme a su destinación legal y estatutaria.
- d. Evitar que las materas, jaulas, u objetos similares en balcones, causen riesgo a quienes transiten en las zonas, áreas y bienes comunes de la copropiedad.
- e. Avisar a las autoridades, vigilantes y administración las diferentes situaciones que puedan afectar la seguridad, sea que se encuentren materializando o que tengan la potencialidad de hacerlo.
- f. No encender fogatas, no hacer quemas, ni utilizar fuegos artificiales en el conjunto, incluso en su unidad inmobiliaria privada, excepto en las actividades programadas por la administración. En caso de identificarse este tipo de acciones se pondrá en conocimiento de las autoridades competentes.
- g. Se prohíbe la enseñanza de conducción de todo tipo de vehículos automotores dentro de la copropiedad, además las motos y carros deberán ser conducidos por personas responsables y que posean los respectivos permisos exigidos por la autoridad de tránsito.
- h. Avisar previamente y por escrito a los vigilantes y/o al administrador(a) cuando sus trabajadores vayan a realizar alguna labor al interior de su bien privado. A los trabajadores se les solicitarán sus documentos de identidad al ingreso de portería, deben estar al día con la ARL y sistema general de seguridad social (enviar copias a la administración previamente de las pilas de aportes al sistema general de seguridad social), se revisarán sus pertenencias a la salida de la copropiedad.
- i. Se prohíbe la tenencia y porte de armas de fuego y de fogeo en las zonas, áreas y bienes comunes por parte de los residentes y/o visitantes, incluyendo el uso de estas.
- j. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias alucinógenas en zonas, áreas y bienes comunes y en presencia de menores de edad o de cualquier otra persona independientemente de su edad. Se entiende prohibido igualmente el consumo de sustancias alucinógenas en unidades inmobiliarias privadas que generen olores en áreas comunes y unidades inmobiliarias privadas de demás residentes.
En caso de incurrir en este tipo de acciones se pondrá igualmente en conocimiento la situación a las autoridades policivas pertinentes.
- k. Se prohíbe el almacenamiento de combustibles y otros materiales inflamables al interior de la copropiedad, independientemente que se realice en zonas privadas.

l. Se prohíbe sacar electrodomésticos u otros objetos por parte de personas extrañas o sin autorización del residente, ni podrá ingresar persona alguna a un apartamento sin la autorización directa o escrita, del propietario o residente.

m. Toda persona ajena a la copropiedad, para su ingreso, tiene que ser anunciada y autorizada previamente por el propietario o residente del apartamento.

n. Todo residente debe reportar a la administración sus ausencias prolongadas, con el fin de establecer las medidas de control y seguridad de acceso al apartamento.

o. Todo residente debe informar, en forma escrita a la portería de la copropiedad, los regalos o donaciones de cualquier tipo que dé a sus empleados, a los empleados del conjunto o a sus visitantes, de lo contrario no se autoriza el retiro de los objetos regalados.

p. Todo residente debe procurar tener el seguro contra siniestro que cubra la diferencia entre el seguro que por ley cancela la copropiedad y la parte privada a cargo del propietario o residente responsable. Así mismo se recomienda adquirir un seguro de contenidos que ampare sus bienes inmuebles.

q. Se prohíbe el ingreso al interior de la copropiedad de vehículos cargados con: animales, sustancias inflamables o detonantes y otras que atenten contra la salubridad o seguridad de la copropiedad.

r. Se prohíbe la ubicación de vendedores ambulantes al interior de la copropiedad.

s. Se prohíbe hacer reformas en muros estructurales.

t. Se recomienda a los residentes abstenerse de prestar dinero, servir de garantes, hacer negocios de cualquier naturaleza con los empleados de la copropiedad y con el personal de vigilancia.

u. Se prohíbe realizar asados a carbón al interior de las unidades privadas que perturben a los demás residentes (que generen humo, olores muy fuertes, cenizas, entre otros).

v. Se prohíbe el uso de aparatos electrónicos y no electrónicos de cualquier naturaleza conocida o por conocer que puedan perturbar la tranquilidad de los residentes o que pueda atentar contra su intimidad o seguridad. (Drones, cámaras de vigilancia privadas, telescopios, binoculares y otros).

w. Se prohíbe el uso de las escaleras de "emergencia" para situaciones no catalogadas como de emergencia, tales como incendios, terremotos, inundaciones y demás situaciones amenazantes a la integridad humana. Se recuerda que las mismas están diseñadas para favorecer labores de evacuación de personas que se encuentren en la edificación en caso de presentarse tales circunstancias.

x. Se prohíbe la apertura de las puertas de emergencia situadas en diferentes puntos de la copropiedad, las mismas están diseñadas para facilitar la evacuación de personas que se encuentren en la edificación en caso de presentarse las circunstancias discriminadas en el ítem que antecede.

y. Se prohíbe el abandono de bienes muebles (sean bicicletas, automóviles, motocicletas y bienes muebles en general) en zonas comunes de la copropiedad (sea en parqueaderos o zonas comunes en general). Caso en el cual se autoriza a la administración para el retiro de estos, sea de manera directa o a través de autoridades judiciales o administrativas.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes establecidos en este artículo se sancionará así:

1. Los ordinales c, f, g, i, k, p, r, q, s, t, u, v, j, w, x, y se consideran faltas gravísimas sancionadas con multa gravísima.
2. El ordinal d se considera falta grave sancionada como multa grave.

ARTÍCULO 10.- RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD.

La copropiedad cuenta con personal y recursos para brindar seguridad a sus residentes; sin embargo, es importante recordar que la mejor medida de seguridad radica en la colaboración y participación de los residentes con el cumplimiento de las normas, recomendaciones y programas implementados por la administración.

La copropiedad no puede responder por los hurtos presentados en la misma, salvo que se demuestre un actuar bajo culpa "grave" o dolo de uno de sus empleados; en tal caso se llamará a la compañía aseguradora y a la empresa de seguridad que presta su servicio en la copropiedad.

Como medidas de seguridad recomendamos:

1. Colocar chapas de seguridad a la puerta principal del apartamento, así como platinas en la puerta y en el marco (deberán ser del mismo color de las puertas y con previa autorización de la administración) y ojo mágico, o puertas blindadas que conserven el mismo diseño y color suministrados por la constructora. En caso de identificar la administración puertas que no cumplan con las directrices dadas en la autorización o que no cuenten con autorización, la administración estará habilitada para ordenar el retiro de las modificaciones realizadas.
2. Verificar que la puerta de acceso a su apartamento esté debidamente cerrada.
3. Informarse de la localización y uso de extintores. Igualmente, en caso DE EMERGENCIA CONSERVE LA CALMA. Evite el pánico.
4. Avise inmediatamente cuando note personas sospechosas en la copropiedad, al igual que ruidos extraños en el apartamento vecino; así mismo, denuncie cualquier desacato al reglamento, o todo acto que vaya en deterioro de la copropiedad, recuerde que es nuestro patrimonio y de cada uno de nosotros depende que la copropiedad se encuentre en perfecto estado. SEA SOLIDARIO.
5. Evitar en lo posible mantener joyas muy costosas y dinero en efectivo en su apartamento y no divulgar lo que posee allí. De igual manera en caso de contar con elementos de los anteriormente discriminados estudie la posibilidad de contar en su propiedad con cajas de seguridad.

Si va a salir de vacaciones o a dejar el apartamento sólo por un tiempo prolongado, se recomienda:

Cerciórese de que la llave del gas quede bien cerrada.

Cierre la llave de abastecimiento de agua del inmueble, la cual se halla ubicada en el punto fijo, o pedir al personal de la copropiedad que lo haga si ésta se encuentra ubicada en otro lugar.

Desconecte todos los electrodomésticos, excepto la nevera que debe ser colocada en el mínimo.

Antes de salir, verifique haber cerrado todas las ventanas y coloque doble llave a la puerta principal.

Registre en la administración y deje un número telefónico de algún familiar o amigo a quien se pueda dar aviso en caso de una emergencia, así mismo el nombre y número de cédula de la persona autorizada.

En caso de habilitar a un tercero para que pase a revisar el apartamento en caso de ausencia debe informar a la administración mencionada situación y suministrar datos del tercero como: Nombre completo, copia cédula de ciudadanía, teléfono de contacto.

NOTA: CIUDADELA EL PARAISO – PROPIEDAD HORIZONTAL se encuentra cubierto por una póliza de seguro de acuerdo con la Ley 675 de 2001; si desea conocer en detalle la póliza de la copropiedad, puede solicitar la información en la administración, cuyo uso se hace bajo la responsabilidad del solicitante.

OTRAS RECOMENDACIONES

- a.** Es responsabilidad de los padres y adultos en general tener especial cuidado con los niños y jóvenes, vigilando que su comportamiento sea el mejor o el apropiado, cuando estén fuera del apartamento donde habitan, jugar en los sitios adecuados y atender los llamados de atención de los adultos; está prohibido jugar en o con los ascensores, en la zona de parqueaderos comunes y de visitantes, en las zonas de circulación internas y externas; está prohibido rayar vehículos, ascensores, paredes y pisos de zonas, áreas y bienes comunes. Toda la comunidad adulta en general debe dar ejemplo de comportamiento y respeto con todas las personas que integran el conjunto, así como de acatamiento a la ley, al reglamento de propiedad horizontal, al manual de convivencia y a las demás normas vigentes.
- b.** Cualquier sugerencia, reclamo y anotación en general, se debe hacer preferiblemente por escrito, vía correo o cualquier otro medio electrónico, dirigida y entregada en la administración, quien deberá confirmar su recibido.
- c.** Por fuera de los apartamentos no se deben dejar objetos tales como: bicicletas, triciclos, patines, materas, celulares, etc.; en todo caso, la administración no se responsabiliza por la pérdida de objetos que se dejen por fuera de las zonas habilitadas.
- d.** Para mantener el valor comercial y el buen nombre de la copropiedad es fundamental hacer una buena selección de los arrendatarios; si lo hace por intermedio de una agencia de arrendamientos, verifique que ésta sea una agencia reconocida por su responsabilidad y seriedad; recuerde que el propietario es solidariamente responsable de los actos de sus arrendatarios o tenedores.
- e.** Cualquier objeto que deba ser dejado en la portería, hágalo en un sobre debidamente sellado de manera que el portero no tenga conocimiento del contenido; igualmente se deja claridad que la responsabilidad de los objetos será única y exclusivamente de quien los haya dejado; la administración no asume ningún tipo de responsabilidad por pérdida, daño, hurto o cualquiera otra situación ocasionada por este hecho.
- f.** Evite dejar objetos de valor en los cuartos útiles, ya que la administración únicamente activará las pólizas en caso de dolo o culpa grave debidamente identificadas y probadas.

ARTÍCULO 11. DEBERES QUE FORTALECEN LAS RELACIONES DE VECINDAD

Las relaciones de vecindad se construyen a través del intercambio de actuaciones éticas entre los que habitan en un mismo lugar y su entorno.

Son deberes que fortalecen las relaciones de vecindad:

- a.** Participar con voz y voto en las Asambleas de propietarios y conformar el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y los demás comités o grupos que por ley o por reglamento se creen.
- b.** Participar en la solución mancomunada de los problemas comunitarios y la copropiedad.
- c.** Mantener los apartamentos, los parqueaderos comunes, y demás bienes en condiciones de seguridad y salubridad.
- d.** Respetar a los residentes, a los visitantes y a los empleados de la copropiedad, lo anterior bajo la premisa que los derechos de cada uno tienen como límite los derechos de los demás.
- e.** Cuidar y conservar los bienes, áreas y zonas comunes, usarlos de acuerdo con su destinación legal y estatutaria y observar las normas establecidas por la copropiedad.
- f.** Pagar oportunamente las cuotas de administración y demás obligaciones económicas, para permitir el buen desarrollo de la copropiedad.
- g.** Acatar y cumplir las órdenes legalmente impartidas por las autoridades administrativas y demás órganos de dirección de la copropiedad.
- h.** No realizar necesidades fisiológicas en ninguna de las zonas, áreas o bienes comunes.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de las obligaciones establecidas en los ordinales c, d, e y h se considera falta gravísima sancionada con multa gravísima.

CAPÍTULO III

En cuanto a los BIENES DE DOMINIO PRIVADO Y COMUNES

ARTÍCULO 12. DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO.

Los bienes de dominio privado de la copropiedad deben ser utilizados de acuerdo con la destinación señalada en la ley 675 de 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal, a saber:

- a.** Las reuniones de cualquier naturaleza que se realicen en las unidades privadas (apartamentos) deben ser a volúmenes de voz y música que no perturben las actividades normales de sus vecinos; se deben evitar ruidos, escándalos, insultos o peleas de cualquier naturaleza que incidan en la tranquilidad, descanso o sosiego del otro.
- b.** No está permitido el consumo de sustancias alucinógenas, tóxicas o alcohólicas cuando afecten o puedan llegar a afectar la seguridad, la tranquilidad, el bienestar o la salubridad de los residentes.
- c.** Los apartamentos sólo podrán ser destinados a vivienda, bajo ninguna circunstancia pueden ser utilizados para el desempeño que actividades comerciales sin que se limiten única y exclusivamente a: Alquiler con fines turísticos mediante la utilización de cualquier medio sea digital o físico, realización de actividades comerciales como modelaje WebCam, funcionamiento de empresas independientemente del sector al que pertenezcan y demás actividades que no estén directamente relacionada con actividades de habitación.
- d.** Toda actividad social realizada en los apartamentos que interfiriera en las actividades normales de los vecinos debe ceñirse a los siguientes horarios: de domingo a jueves hasta las 10:00 p.m. y viernes y sábados o días previos al festivo hasta las 12:00 p.m. Para estas actividades la puerta principal del apartamento se debe mantener cerrada.
- e.** En apartamentos, el ingreso de serenata es permitido entre los días y horarios de: lunes a jueves y domingos hasta las 9:30 p.m. y viernes, sábado hasta las 10:30 p.m.
- f.** Todo residente que habite apartamentos que incluyen zona común de uso privado debe mantenerla en condiciones de higiene y organización que garantice la buena presentación, salubridad, convivencia y uniformidad a nivel de fachadas.
- g.** Los balcones y terrazas no pueden ser utilizados como sitios de almacenamiento de objetos diferentes al mobiliario apropiado para este espacio, entendiendo por mobiliario permitido, pero sin que se limite única y exclusivamente a sillas, mesas, materas, BBQ a gas. Igualmente tener en cuenta que en cualquier caso será definido por la administración que está permitido ingresar a mencionados espacios.



h. Los balcones, terrazas o ventanas no pueden ser utilizados para extender o secar cualquier clase de prendas, tampoco se podrán colgar objetos tales como matas o macetas, que pongan en peligro la seguridad de los vecinos o transeúntes.

i. No está permitido dejar a las mascotas solas o encerradas en el balcón del bien inmueble

j. No está permitido el consumo de cigarrillos y/o tabaco que generen olores o humo en los demás apartamentos; tampoco sustancias químicas, tóxicas, inflamables u otras que produzcan olores que afecten o puedan afectar la seguridad, la tranquilidad, el bienestar o la salubridad de los residentes.

k. En caso de colocar mallas de protección para niños o mascotas, debe ser transparente buscando no afectar la estética y fachada del conjunto, además debe ser informado con antelación de diez (10) días calendario a la administración antes de procederse con la instalación y se debe contar con el aval de la administración previo diseño aportado por el residente. Igualmente, en caso de ser necesario el retiro transitorio de la malla instalada por temas de mantenimiento de fachadas, las mismas (las mallas) deben ser retiradas y colocadas nuevamente por el residente a su costa.

l. No está permitido arrojar objetos, líquidos o basura por ventanas o balcones.

m. Las actividades en las zonas comunes de uso privado deben ajustarse a la reglamentación vigente regulada por el Reglamento de Propiedad Horizontal y Código de Policía bajo la moral y buena costumbre.

n. Queda prohibido hacer uso de fuegos pirotécnicos en las unidades inmobiliarias privadas.

PARÁFRAGO: El incumplimiento de la destinación de los bienes de dominio privado en este artículo se sancionará así:

a. Los ordinales a, d, e, g, i, j, k y m se consideran faltas gravísimas sancionadas con multagravísima.

b. Los ordinales b, c, f, h, l y n se considera falta grave sancionada con multa grave

ARTÍCULO 13. PARQUEADEROS COMUNES: Los parqueaderos comunes de la copropiedad deben ser utilizados de acuerdo con la destinación señalada en la ley 675 de 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal, a saber:

a. Cada propietario o residente debe estacionar su vehículo dentro de la demarcación de líneas.

b. Los parqueaderos son para uso vehicular automotor; se prohíbe darles otro uso o mantener otra clase de objetos.

c. Se prohíbe cerrar o cercar los parqueaderos de cualquier forma.

d. Todos los vehículos de los residentes de la copropiedad deben ser registrados en portería, indicando el nombre del propietario, marca, color, número de placa y número del apartamento respectivo, adicional portar el mecanismo de control que dispongan los órganos de dirección de la copropiedad en el vehículo.

e. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y/o alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior. De presentarse un robo, pérdida o daño de alguno de estos elementos la unidad no se hace responsable.

f. Se prohíbe cualquier tipo de juegos o prácticas deportivas o de cualquier otra naturaleza en las zonas de parqueo y de circulación vehicular.

g. Se prohíbe colgar, adherir y sostener objetos en las estructuras de los parqueaderos.

h. Los parqueaderos para personas con movilidad reducida son para uso exclusivo de residentes que tengan algún tipo de movilidad reducida o discapacidad permanente o transitoria, igualmente mujeres en embarazo o con bebés. Por ningún motivo alguien diferente a los anteriormente mencionados puede estacionar ahí.

i. No se permite el lavado (por cualquier medio), limpiar, polichar y colocar polarizado de vehículos en los parqueaderos de la copropiedad.



j. No se permite realizar actividades de mantenimiento en los parqueaderos de la copropiedad. En caso de que se requiera el retiro del automotor se deberá contratar la respectiva grúa.

k. Los parqueaderos no deben ser usados por los niños, propietarios, residentes y demás como pista de ciclismo o patinaje, zona de juegos con balones, escondidillas o demás actividades que generen riesgo de accidentes y que se encuentren en contravía a la destinación que por reglamento de propiedad horizontal tengan estos espacios.

l. Los parqueaderos de carros y motocicletas son separados. En ninguna circunstancia se debe estacionar motocicleta y carro al mismo tiempo.

m. En los parqueaderos no se permite el estacionamiento de bicicletas. Mencionados enseres deberán almacenarse en cuartos útiles o en los apartamentos (en ninguna circunstancia en balcones). Cualquier pérdida que se presente en los parqueaderos o zonas comunes la copropiedad, la administración no se hace responsable.

n. Queda estrictamente prohibido abandonar vehículos en los parqueaderos de la copropiedad. En caso de que ello suceda se habilita a la administración para el retiro de estos directamente o a través de una autoridad policial o administrativa (queda a criterio de la administración seleccionar el medio). La persona que haya dejado abandonado el vehículo deberá asumir los costos de retiro de este.

o. Mantener los vehículos privados en condiciones mínimas de salubridad y aseo a fin de evitar afectaciones a la salud de los habitantes de la copropiedad o al entorno, evitando manchas de lubricantes y demás vertimientos los cuales deberán ser retirados a costo del propietario. En caso de que la copropiedad incurra en gastos por este ítem el titular del parqueadero asumirá el costo que ello genere y habilita para que sea facturado en los respectivos costos de administración.

p. Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos comunes como parqueaderos privados, no se permite la asignación de estos por determinación propia. Ningún residente o visitante podrá parquear su vehículo en un parqueadero común de manera prolongada (superior a dos días sin rotar a otra celda). No podrá asignarse esta área sin autorización expresa de la administración ya que es de uso común, ni bloquear u obstruir el ingreso o salida de un vehículo del parqueadero. En caso de que esta situación se presente por un actuar de un visitante el residente o propietario que haya habilitado su ingreso será responsable solidariamente. La asignación de algún parqueadero común será regulada por los órganos de dirección de la copropiedad.

q. Todo vehículo debe ser estacionado en reversa ya que agiliza la evacuación de este en caso de ser necesario. En los parqueaderos, no se permite colocar mesas, sillas o utilizarlos para ventas, reuniones sociales, juegos o prácticas deportivas. Excepto en eventos que sean programados por la Administración con previa autorización del Consejo de Administración.



PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes establecidos en este numeral se sancionará así:

1. Los ordinales a, b, c, d, e, f, i, k, l, m, n, o y p se consideran falta gravísima sancionada con multa gravísima.
2. Los ordinales g, h, j, q numerales se consideran falta grave sancionada con multa grave.

ARTÍCULO 14. EN CUANTO A LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES

- a.** Los parqueaderos de visitantes son bienes comunes que no pueden ser utilizados por los copropietarios o residentes como zona de parqueo privado de sus vehículos automotores terrestres, ni de parqueo de ninguna otra clase de vehículo ya que su destinación está dada por la ley, el reglamento de propiedad horizontal y las normas urbanísticas vigentes.
- b.** Los visitantes parquearan temporalmente su vehículo automotor terrestre en las celdas marcadas con líneas blancas y marcadas con "V".
- c.** Se considera visitante la persona que no reside de forma habitual en la copropiedad; cuando un visitante pernocte 7 o más días al mes, continuos o discontinuos, en un apartamento, para efectos del uso del parqueadero de visitantes se considerará un residente temporal; esta situación dará lugar a una multa especial, equivalente al 1.7 % SMDLV, por concepto diario, pasados los 7 días continuos o discontinuos anteriormente mencionados, que solo serán otorgados una vez al año para dicho residente temporal.
- d.** Las motos de los empleados deberán estacionarse en el lugar asignado para ello por la administración.
- e.** El uso del parqueadero de visitantes por parte de éstos lo será siempre y cuando estén dentro de la copropiedad por lo que el vehículo deberá salir junto con el visitante, ya que bajo ninguna circunstancia podrán ser utilizados para dejarlos parqueados sin que el visitante esté en el respectivo apartamento a visitar.
- f.** Por ningún motivo la estancia de un vehículo o visitante en el parqueadero puede afectar la tranquilidad y el descanso de los residentes de la copropiedad, de ocurrir esto y no tener solución a la brevedad, el vehículo debe retirarse de forma inmediata, esto lo determinará la administración (si está presente) o los porteros en turno, apegados a este manual. En este ítem las sanciones a aplicar al visitante serán impuestas solidariamente al propietario, al residente que hayan habilitado el ingreso.
- g.** Ningún residente permanente o temporal podrá hacer uso del parqueadero de visitantes con fines comerciales.
- h.** Los visitantes no podrán abandonar vehículos por fallas o daños en los mismos, deberán retirar los mismo de manera inmediata contratando servicio de grúa. En caso de que no se proceda de mencionada manera se habilita a la administración para el retiro del automotor y los costos que esta operación arroje serán facturados al propietario, al residente que haya habilitado el ingreso.
- i.** Los parqueaderos de visitantes son de uso exclusivo de los visitantes de todos y cada uno de los residentes, por lo que se prohíbe el uso de los mismos por residentes para el estacionamiento de sus vehículos particulares, a cualquier hora del día o de la noche.
- j.** El ingreso a los parqueaderos de visitantes, en los casos de ausencia de los residentes, deberán ser informados por escrito con placa, conductor y fechas en las cuales tendrá acceso a la copropiedad, a la administración, de no suceder esto no se permitirá el ingreso al visitante. Adicionalmente el visitante debe estar presente en la copropiedad mientras esté estacionado su vehículo en la misma.
- k.** Los parqueaderos para personas con movilidad reducida son para uso exclusivo de visitantes que tengan algún tipo de movilidad reducida o discapacidad permanente o transitoria, igualmente mujeres en embarazo o con bebés, así como para el uso del personal de las entidades de asistencia médica o de urgencias. Por ningún motivo alguien diferente a los anteriormente mencionados puede estacionar ahí.
- l.** La copropiedad en caso de tener celdas de cargue de vehículos eléctricos, estos últimos deberán ser reportados a la administración quien informará cómo será la metodología de cobro. El incumplimiento de lo anterior se considera falta grave y se sanciona con multa grave, (SE ANEXA REGLAMENTO DE ESTE ESPACIO) ...SOLICITAR A LA CONSTRUCTORA PARA INSTRUCTIVO PARA MANEJO DE ESTE ESPACIO.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes establecidos en este numeral se sancionará así:

1. Los ordinales b, c, f, g, h, i y l se consideran falta gravísima sancionada con multa gravísima.
2. Los ordinales a, d, e, j y k se consideran falta grave sancionada con multa grave.

**ARTÍCULO 15. EN CUANTO A LOS VEHÍCULOS (AUTOMÓVILES, MOTOS, BICICLETAS Y OTROS).
PRESCRIPCIONES DE ORDEN ADICIONALES:**

- a. Los propietarios y residentes están en la obligación de aportar la información vehicular a la administración de la copropiedad. Cuando el propietario no tenga su domicilio en Ciudadela el Paraíso P. H., se procederá a su eliminación de la respectiva planilla ya que legalmente no podrá hacer uso del mismo; es obligatorio informar a la administración todo cambio de vehículo.
- b. Todo propietario está obligado a reportar la salida de su vehículo por parte de un tercero.
- c. Está prohibido estacionar bicicletas, motocicletas y automóviles o cualquier otro vehículo en las zonas de circulación, áreas y bienes comunes.
- d. Ningún vehículo (automotor, moto, cuatrimotos, tráilers, bicicleta, entre otros) podrá transitar a más de 10 km. por hora dentro del área de circulación vehicular de la copropiedad y siempre se le debe dar la prelación al peatón.
- e. Todo propietario estacionará su vehículo personalmente o por medio de un autorizado. Al estacionarlo debe dejarlo con ventanillas y puertas perfectamente cerradas y sin objetos de valor dentro del mismo. CIUADELA EL PARAISO P. H. NO SE HACE RESPONSABLE por la pérdida de ningún objeto, tanto de visitantes como de propietarios o residentes; quien deje objetos de valor dentro de su vehículo, asume el riesgo de su pérdida en los términos de la ley.
- f. En los vehículos está prohibido utilizar equipos de sonido, radios, o pasacintas para escuchar música a alto volumen.
- g. Todo propietario o residente será responsable por los daños que él, o su autorizado, cause a las personas u otro vehículo dentro de la copropiedad; las diferencias que surjan deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes.
- h. Se prohíbe el ingreso y parqueo de vehículos dentro del Conjunto tales como: buses, busetas, camiones, volquetas y, en general, vehículos que excedan 1.5 toneladas de peso. Exceptuando los vehículos de mudanzas los cuales contarán con un permiso transitorio emitido por la administración para eventualmente realizar el ingreso siempre y cuando las condiciones físicas de la copropiedad lo permitan. En caso de daños causados por mencionados vehículos el residente que autorizó el ingreso asumirá el costo de todos los daños generados.
- i. Se prohíbe el almacenamiento de combustible y otros materiales inflamables; todo dueño de vehículo, al ser avisado de que éste tiene un escape de gasolina, aceite o gas, debe hacerlo reparar inmediatamente para evitar el riesgo de incendio.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes establecidos en este numeral se sancionará así:

1. Los ordinales c, d, e, f y g se consideran falta gravísima sancionada con multa gravísima.
2. Los ordinales a, b, h, y i se consideran falta grave sancionada con multa grave.

ARTÍCULO 16. EN CUANTO A LAS PERSONAS

- a. Se debe respetar la intimidad personal y familiar.
- b. No agredir física o verbalmente a los vecinos, visitantes y empleados de la copropiedad; cualquier queja de los empleados de la copropiedad se debe canalizar por medio del administrador.
- c. No obstruir las zonas comunes, ni ocuparlas para instalar ventas, negocios o almacenar elementos, salvo los eventos organizados por la administración de la copropiedad. En las zonas de circulación se prohíbe realizar reuniones y estacionar vehículos.
- d. Responder por los daños y perjuicios que se ocasionen por la inobservancia de las normas.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes establecidos en los ordinales a, b, c y d de este numeral se considera falta gravísima sancionada con multa gravísima.

ARTÍCULO 17. EN CUANTO A LOS ASCENSORES

- a. Al utilizarlos para transportar material de construcción y escombros, se deben pedir los elementos de protección e informar previamente al personal de la administración.
- b. Se prohíbe jugar o saltar dentro de ellos, o realizar actividades que puedan ocasionar daños en el funcionamiento, la estética y el diseño.
- c. Se prohíbe exceder el peso recomendado.
- d. Para los trasteos, es obligatorio el uso y cuidado del protector del ascensor; en caso de ocurrir cualquier daño al equipo, el residente causante del daño deberá pagar en forma inmediata el valor del arreglo, que será determinado por el proveedor directo del ascensor, además de la multa pactada.
- e. Se prohíbe fumar, derramar líquidos y hacer necesidades fisiológicas allí.
- f. Se prohíbe forzar o golpear las puertas.
- g. Los residentes no deben permitir que sus mascotas hagan sus necesidades al interior o alrededor de los ascensores.





CIUDADELA
EL PARAÍSO
APARTAMENTOS

h. Se prohíbe retenerlos innecesariamente; el fin es permitir que los demás los usen oportunamente.

i. Luego de utilizar la piscina, las personas deben ingresar a los ascensores completamente secos y con la ropa adecuada.

j. El botón de alerta e intercomunicador solo se debe presionar cuando la ocasión así lo amerite; para que las personas que están capacitadas para dar atención a dicha alerta lo puedan hacer de forma oportuna y efectiva. Recuerde que una falsa alarma puede ocasionar traumas en muchos aspectos y, por ende, deteriorar el servicio de vigilancia en la copropiedad.

k. En casos que el ascensor se detenga por fallas técnicas, el usuario que esté haciendo uso del equipo deberá activar el botón de emergencia y evacuar el ascensor conforme a las instrucciones que le indique el personal habilitado para ello. En ninguna circunstancia se debe evacuar el ascensor sin la supervisión del personal habilitado para el efecto.

PARÁGRAFO 1: Cualquier daño que ocurra durante un trasteo, debe ser reparado en un plazo máximo de quince (15) días calendario; en caso de no haberse hecho la reparación en este tiempo, la administración procederá a reparar el daño, con el proveedor en turno con cargo a la cuenta de administración del mes siguiente; los propietarios son responsables por los daños ocasionados por los arrendatarios del apartamento y/o visitantes.

PARÁGRAFO 2: El uso del ascensor para trasteos o movilización de objetos de gran dimensión, que pongan en riesgo los bienes comunes de la copropiedad, ameritan el depósito, por valor determinado por la administración, antes de efectuar la acción, que será devuelto una vez se compruebe el buen estado de las zonas comunes.

PARÁGRAFO 3: El incumplimiento de los deberes consagrados en este numeral se sanciona así:

1. Los ordinales b, e, g se consideran falta gravísima sancionada con multa gravísima
2. Los ordinales a, c, d, f, h, i, j y k se consideran falta grave sancionada con multa grave.

ARTÍCULO 18. SOBRE LAS TERRAZAS

a. Se prohíbe el ingreso de todo residente a las terrazas sin la autorización previa de la administración.

b. Para instalar antenas de televisión, paneles solares, radio o similares, es necesaria la autorización y la supervisión de la administración, previo visto bueno del consejo de administración. La mencionada instalación deberá ser realizada por personal experto en la materia, el cual deberá estar afiliado al sistema general de seguridad social, incluyendo la respectiva ARL.

c. Para la instalación de antenas de televisión por cable o suscripción, se debe hacer sobre una plataforma y no sobre la loza de la terraza para evitar humedades. Siempre deben estar acompañados de la administración

d. Se prohíbe colocar cables, paneles solares, antenas de televisión, equipos de aire acondicionado o similares en las fachadas del conjunto.

e. En los balcones queda prohibido colocar asadores de carbón y paneles solares. Únicamente queda habilitado el uso en terrazas de asadores a gas o de carbón volcánico.

f. En los balcones y en la fachada de la copropiedad queda expresamente prohibido instalar publicidad política, comercial o de cualquier clase. Salvo que exista autorización expresa y escrita por parte de la administración de la copropiedad.

g. Cualquier daño producido en las terrazas, lozas o en otras partes, por la instalación de una antena, estará a cargo y bajo la responsabilidad del beneficiario de esta.

h. Se prohíbe instalar o utilizar equipos y/o maquinaria que interfiera con las señales de televisión o radio.

i. Las modificaciones con respecto a la instalación de antena, las autorizará la administración.



PARÁGRAFO: El incumplimiento a los deberes establecidos en este numeral se considera falta grave sancionada con multa grave.

ARTÍCULO 19. EN CUANTO A LAS PORTERÍAS Y LOS SERVICIOS DE LA COPROPIEDAD

- a.** Se prohíben las visitas y cualquier actividad en las porterías que distraiga a los vigilantes. Los propietarios y residentes serán solidariamente responsables de este hecho por actividades desplegadas por personal de servicio a su cargo, empleados en general a su cargo y por cualquier miembro de unidad privada de habitación al igual que por sus visitantes.
- b.** Los objetos de valor, llaves y dinero dejados en la portería quedan bajo la responsabilidad y riesgo de quien los deposita allí.
- c.** Los paquetes que se dejen en la portería no pueden permanecer más de 24 horas, después de las cuales deben ser retirados por su propietario.
- d.** El citófono ubicado en la portería sólo es operado por el portero. Queda estrictamente prohibido el uso de este para visitas o llamadas que no estén relacionadas con el anuncio de ingreso y salida de visitantes, llegadas y salidas de domiciliarios, llegada y retiro de correspondencia y en general anuncios de corta duración.
- e.** Mientras no estén en servicio, las puertas de acceso a la copropiedad deben permanecer cerradas.
- f.** Se prohíbe utilizar los servicios de los trabajadores de la copropiedad para diligencias o trabajos de los propietarios o residentes durante la jornada y después de la jornada laboral de aquellos.
- g.** Toda persona que vaya a habitar un apartamento sea propietaria o no, debe diligenciar la ficha de residente ante la administración de la copropiedad, esto con el fin de mantener actualizada la base de datos.
- h.** Se prohíbe pitar tanto al ingresar como al salir del Conjunto, también evite transitar con el equipo desonido de su vehículo a alto volumen.
- i.** En caso de venta de los automotores registrados en la administración, el residente y/o propietario respectivo deberá trasladar a la administración mencionada novedad para efectos de realizar la actuación respectiva, al igual que trasladar los datos del nuevo automotor junto con sus soportes.
- j.** En caso de retiro o ingreso de un nuevo habitante de la unidad inmobiliaria, el residente y/o propietario deberá trasladar la mencionada novedad a la administración para realizar la actualización respectiva.

PARÁGRAFO: El incumplimiento a los deberes establecidos en este numeral se considera falta grave sancionada con multa grave.

ARTÍCULO 20. EN CUANTO A LAS MASCOTAS:

Es deber de cada propietario cumplir con todos los artículos consagrados en la ley 746 de 2002, 1801 de 2016 y 2054 de 2020 y las demás que así lo manifiesten como las normas consagradas en este Manual de Convivencia, Reglamento de Propiedad Horizontal o la Administración y el Consejo de Administración de turno, si estos lo consideran pertinente y necesario para garantizar el bienestar de todos los residentes de la copropiedad.

En cuanto a las mascotas tener en cuentas las siguientes prescripciones de orden:

- a.** Prevenir y evitar que las mascotas causen daño a los vecinos, peatones o a los bienes privados y comunes del conjunto.
- b.** Se deben registrar ante la autoridad competente y la administración del conjunto, en el formato previamente establecido para ello, presentando el certificado actualizado de salud respectivo donde conste el cumplimiento de todas y cada una de las vacunas necesarias, expedido por un veterinario titulado o centro veterinario legalmente constituido; la administración verificará periódicamente la actualización de las vacunas y la salud de las mascotas.
- c.** Las mascotas deben ser paseadas dentro de las zonas comunes por una persona responsable, deberán ir sujetas por medio de correa o traílla, conforme a lo establecido en la ley 746 de 2002 y las normas que las sustituyan o la modifiquen. Así mismo las razas denominadas potencialmente peligrosas deberán permanecer únicamente en las zonas privadas y mientras realicen el tránsito por las zonas comunes, deberán permanecer con bozal.
- d.** Se establece como sanción especial la posibilidad de solicitar el retiro de animales peligrosos que tuvieren algún episodio agresivo, o que representen un peligro para la comunidad.
- e.** La tenencia de las mascotas en los apartamentos obliga que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal. Para tales efectos, se deberá instalar mallas de seguridad en los primeros y segundos pisos para evitar que las mascotas salgan sin ningún tipo de control a las zonas comunes.
- f.** Se prohíbe dejar los excrementos de las mascotas en las zonas comunes, incluyéndose las zonas verdes habilitadas para las mascotas; los propietarios o tenedores de las mascotas están obligados a recoger los excrementos en bolsas plásticas y depositarlas debidamente cerradas en los recipientes que para ello tiene destinado la copropiedad. Así mismo, se deberá realizar labores de limpieza por su propietario cuando se orinen en zonas comunes, incluyendo las zonas verdes de la copropiedad, especialmente en zonas de alto tráfico peatonal como corredores, ascensores, es decir, en cualquier lugar dentro de la copropiedad, esta obligación deberá ser realizada en el menor tiempo posible a efectos de evitar la propagación de malos olores.
- g.** Es obligación del propietario o tenedor de la mascota, controlar los ruidos prolongados producidos por éstas que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o residentes vecinos; en tal sentido, ante ausencias temporales o permanentes, es responsabilidad de los propietarios o residentes, tomar las medidas correctivas a efectos de evitar el ruido generado por sus mascotas.
- h.** Si una mascota llegará a atacar una persona u otra mascota, el propietario se hace plenamente responsable y asumirá todas las consecuencias que se deriven de este hecho, como: gastos médicos, clínicos, quirúrgicos, etc. y las demandas de responsabilidad civil o penal que sobrevengan; la administración procederá a solicitar el retiro inmediato de la mascota y a informar a las autoridades correspondientes para que obren conforme a la ley.

i. En los términos del artículo 126 del código de policía, se prohíbe la tenencia de caninos potencialmente peligrosos; se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

Los que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.

Los adiestrados para el ataque y la defensa.

Los que pertenezcan a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull, Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés u alguna otra raza que se considere peligrosa.

j. Se prohíbe el entrenamiento de mascotas en las zonas comunes del conjunto.

k. Los propietarios o tenedores de mascotas deben cumplir con las disposiciones legales sobre la materia.

l. Toda mascota debe portar una placa distintiva en su collar, con su nombre y apartamento al que pertenece.

m. Es obligatorio registrar ante la administración la muerte de la mascota.

n. El propietario o tenedor de una mascota no puede darle maltrato ni causarle la muerte violenta, tampoco debe utilizarlas para peleas con otras mascotas; en caso de presentarse una de estas situaciones, la administración reportará el hecho a las autoridades competentes.

o. Si la mascota es un ave, ésta debe tener el permiso de autoridad ambiental y debe estar en un lugar que no ocasione perjuicios a los vecinos con los alimentos, ruidos y excrementos.

p. Los carros y/o camiones de peluquería de mascotas, deben llegar con todos sus insumos, está prohibido que parqueen dentro de la copropiedad, y en la periferia de la urbanización.

q. Los menores de edad no podrán ser tenedores de ejemplares caninos que sean de razas consideradas peligrosas o razas grandes que les impidan su manejo adecuado. Los menores serán responsables por conducto de sus padres de todo el abanico sancionatorio contenido en el presente acápite.

r. Cuando se utilicen ascensores con caninos los mismos sin excepción alguna deberán estar sujetos con trailla y bozal.

s. Queda estrictamente prohibido que las mascotas realicen sus necesidades por fuera de los espacios especialmente delimitados por la copropiedad para que los mismos realicen sus necesidades fisiológicas.

t. Toda mascota, exceptuando caninos y felinos, que legalmente se pueda tener en cautiverio conforme a la ley, para efectos de desplazarlos en zonas comunes de la copropiedad deberán ser trasladados en guacal debidamente autorizado por la administración para el efecto.

u. Las arenas sanitarias para gatos no pueden ser arrojadas por el ducto del shut o dejadas en las zonas comunes de la copropiedad.

PARAGRAFO: El incumplimiento de los deberes establecidos en este artículo se sancionará así:

1. Los ordinales c, d, e, f, g, h, i, n, o, p, q, r, s, t y u se consideran faltas gravísimas sancionadas con multa gravísima.
2. Los ordinales a, b, j, k, l y m se considerarán faltas graves sancionadas con multa grave.

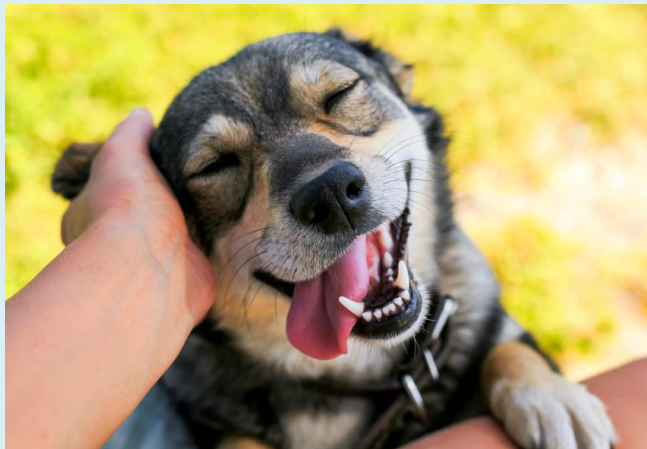


ARTÍCULO 21. ZONA DE MASCOTAS DISPONIBLE SOLO PARA AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN EN EL CENSO DE LA ADMINISTRACIÓN

La zona de mascotas de la copropiedad se regirá por las siguientes normas. La Administración y el Consejo de Administración podrán definir, si así lo creen pertinente, la zona de mascotas provisional para la copropiedad.

- a. Deben respetar y dar cumplimiento, en su totalidad, a todas las normas que sean establecidas por la administración para el uso y funcionamiento de la zona de mascotas provisional y definitiva.
- b. Se prohíbe el ingreso de paseadores para realizar actividades personalizadas o rehabilitación, a menos que sea autorizado, con previa solicitud y análisis, por parte de la administración.
- c. Si por descuido de los dueños y/o cuidadores la mascota con sus excrementos contaminan, ensucia o afectan zonas comunes, será responsabilidad del residente los gastos en los que incurra la copropiedad para el restablecimiento del uso y disfrute del espacio afectado.
- d. Este espacio se regirá bajo las normas del código de policía, ley 675 del 2001.

PARÁGRAFO: Todas las sanciones contenidas en este artículo se considerarán una falta grave.





ARTÍCULO 22. ZONA DE GIMNACIO AL AIRE LIBRE

Para hacer uso de los servicios debe ser residente, estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, además de cumplir con las restricciones y horarios asignados, los que serán asignados por la administración.

Todo propietario o residente que comparta directa o indirectamente esta zona con invitados, por el solo hecho de autorizar su uso se hace responsable de los daños que estas personas invitadas ocasionen en estas áreas a sus elementos o equipos. Así mismo, el propietario y residente, será el único responsable por daños causados en su persona, por causa inherente a un inadecuado uso de los elementos instalados en el gimnasio al aire libre.

Si por alguna causa, un aparato o elemento esta por fuera del servicio, este no podrá ser utilizado bajo ningún aspecto. Cualquier eventualidad, accidente o daño será responsabilidad plena de quien lo use bajo esta advertencia.

PRESCRIPCIONES DE ORDEN - USO:

El uso de las instalaciones del gimnasio al aire libre es bajo la responsabilidad del usuario.

Los jóvenes entre 14 y 17 años ingresan con un adulto responsable.

Está prohibido jugar en los equipos.

No se permite el uso del gimnasio al aire libre bajo efecto del alcohol o de sustancias psicoactivas.

Es necesario el uso de la toalla al momento del entrenamiento y es de vital importancia la hidratación durante el mismo.

Es obligatorio el uso de traje deportivo dentro de las instalaciones: camiseta, pantaloneta o sudadera, tenis y calcetines.

No dejar tirados los accesorios del gimnasio al aire libre. Siempre deben ser retornados a su ubicación original.

Al terminar el ejercicio, desinfectar con alcohol.

Abstenerse de hacer actividad física cuando se tengan síntomas de gripa o fiebre.

En caso de contratar un entrenador personal se debe solicitar autorización previa a la administración y realizar su registro.

Las máquinas no podrán utilizarse por más de 20 minutos consecutivos a menos que no se esté demandando su uso por otro copropietario.

Se prohíbe el uso de la totalidad de los aparatos del gimnasio al aire libre a menores de 12 años. De 12 a 15 años deberán estar en compañía de un adulto responsable.

Se prohíbe el ingreso de animales y mascotas a las zonas del gimnasio al aire libre.

Por ningún motivo se permite sacar equipo alguno del gimnasio al aire libre. En caso de algún desperfecto o inconveniente debe notificarlo de inmediato al personal de vigilancia o a la portería.

La Administración no se hace responsable por accidente alguno que pueda ocurrir por el uso indebido del gimnasio al aire libre.

El rondero de turno, podrá hacer el primer llamado de atención y de continuar la infracción a alguna norma realizar el retiro de la persona que no cumpla con el reglamento.

En el caso de autorizar el Consejo de Administración clases o eventos especiales en la zona de gimnasio al aire libre, no se permitirá a personas distintas a las interesadas o invitadas el acceso a la zona.



PROHIBICIONES:

- a. Se prohíbe la entrada a menores de 14 años y los mayores entran, por su voluntad y con pleno conocimiento de sus capacidades físicas y adicionalmente acompañados de un adulto responsable.
- b. Los usuarios son responsables por el comportamiento y daños ocasionados. En caso de causarse daños a los equipos el propietario del apartamento en el que habita el responsable deberá sufragar los costos del arreglo respectivo. En caso de no cancelar el valor de los arreglos se habilita a la administración para que proceda con el cobro de estos en la respectiva factura de administración y se le limita el ingreso a las zonas comunes no esenciales a todos los residentes del apartamento hasta que se cancele económicamente hablando el daño generado.
- c. Los usuarios son responsables de sus objetos personales; la copropiedad no asume responsabilidad alguna por la pérdida de estos. Evite llevar objetos valiosos como joyas, celulares, equipos electrónicos etc., en caso de hacerlo, por ningún motivo los deje desatendidos. El conjunto no se hace responsable por la posible pérdida de estos.
- d. Es obligatorio usar indumentaria deportiva y toalla de mano.
- e. Es obligación secar las máquinas después de su uso para evitar su deterioro.
- f. Se prohíbe permanecer y realizar actividades físicas en vestido de baño, descalzos, guayos o sandalias.
- g. Se prohíbe el uso de dispositivos de audio sin audífonos.
- h. Se prohíbe el ingreso de mascotas.
- i. Se prohíbe utilizar vocabulario vulgar y soez.
- j. Se prohíbe que entrenadores personales dicten clase a más de una persona. Queda netamente prohibido dictar clases grupales sin la autorización previa del consejo de administración. El residente que habilite el ingreso de un entrenador personal mantiene indemne a la copropiedad frente a cualquier requerimiento de tipo legal que llegare a exigir el entrenador personal.
- k. Se prohíbe el ingreso y consumo de alimentos, bebidas alcohólicas, cigarrillos y sustancias alucinógenas.
- l. Para hacer uso de los servicios del gimnasio al aire libre se debe estar inscrito en el sistema de información de la copropiedad y estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.

PARÁGRAFO: El incumplimiento a los deberes establecidos en este numeral se considera falta grave sancionada con multa grave.



ARTÍCULO 23. SALON SOCIAL

El espacio se entregará a las 09:00 a.m. al residente, quien deberá firmar el formato de entrega (inventario), en el caso que no se vaya a recibir a esta hora, deberán comunicarse con la administración de la copropiedad para acordar la hora. Una vez terminado el uso de la zona, deberá ser entregada en las mismas condiciones de funcionalidad inicial que le fue entregada; el encargado de turno verificará el estado de esta e informará a la administración las novedades presentadas.

Pueden ser usados por los residentes de la copropiedad que se encuentren a paz y salvo con la administración por todo concepto y cumplan con los requisitos establecidos por la Administración.

PRESCRIPCIONES DE ORDEN:

a. El residente interesado debe suscribir un contrato de uso que para el efecto le entregará la administración; el salón reservado se entregará y recibirá previo inventario tal como se indicó anteriormente.

b. Las reservaciones se harán en la administración directamente por el residente, inscribiéndose en el libro o formato que para tal efecto se lleva, indicando el motivo de la reunión y el número aproximado de invitados; para la reserva y uso se dará prioridad según el orden de llegada de la solicitud, la cual se confirmará dentro de los 8 días calendario siguientes. En caso de no hacer uso del salón social, el residente está obligado a cancelar la reserva máximo 15 días antes del evento; el residente que cancelare la reserva no tendrá derecho al reembolso del depósito económico hecho, salvo que el salón sea reservado por otro residente el mismo día reservado a instancia del que cancela la reserva o de la administración.

c. El depósito económico por el uso del salón social es el establecido por la Administración y el Consejo de ADMINISTRACIÓN.

d. El horario de uso del salón social es el siguiente: Salón social: de 9:00 am a 10:00 pm Domingo a Jueves y de viernes a sábado de 9:00 am a 12:00 am.

e. Sólo se permite la realización de actividades que no perturben la tranquilidad de los residentes ni que atenten contra la moral social, las buenas costumbres o el bien común.

f. Se permite el préstamo para programas o actos que no atenten contra la moral, las buenas costumbres y la sana convivencia.

g. La administración y el consejo de administración se reservan el derecho de permitir el uso del salón social cuando los residentes o sus invitados, hayan incurrido en conductas escandalosas o no hayan cumplido con el presente manual convivencia y el reglamento de propiedad horizontal.



h. No se autoriza la reserva del salón social por residentes en mora o sancionados ni siquiera por interpuesta persona; en caso de darse esta situación, el titular de la reserva y el residente a quien aquél le hizo la intermediación, serán sancionados cada uno con una suspensión de 1 año para el uso del salón social de la copropiedad, sin perjuicio de las demás sanciones consagradas en este manual, el reglamento o la ley.

- i. Se prohíbe el uso del salón social como salas de velación y cualquier otro acto fúnebre.
- j. Se prohíbe el uso del salón social para eventos de adolescentes, salvo fiestas de quinceañeros, grados o reuniones especiales, casos en los cuales solo se autorizará bajo la responsabilidad de un adulto y mediante el pago de un depósito regulado y establecido por los órganos de dirección de la copropiedad, reembolsable, que garantice total o parcialmente los eventuales perjuicios. En caso de presentarse daños el adulto responsable que solicitó el salón se compromete a realizar arreglo inmediato.
- En caso de no efectuarse los arreglos respectivos los realizará la administración a costa de mencionado adulto y generará el cobro por conducto de la facturación de la administración mensual.
- k. Se prohíbe exceder la capacidad del salón social; el listado de invitados deberá ser presentado previamente en la portería con el fin de ejercer el control de ingreso de los invitados a la copropiedad.
- l. Los salones sociales no pueden ser usados los días 24,25, 31 de diciembre y el 1 de enero; lo anterior, con el fin de preservar la seguridad de la copropiedad.
- m. El salón social sólo puede ser reservados por personas mayores de edad; cuando sean utilizados para eventos de menores de edad o jóvenes, los padres o responsables de los menores siempre deben permanecer con ellos.
- n. Se prohíbe la música en vivo, el uso de amplificadores, micrófonos o cualquier aparato electrónico o musical que supere los niveles de ruido permitidos por las normas de convivencia ciudadana o que perturben la tranquilidad, el descanso o el sosiego de los residentes.
- o. Se prohíbe la realización de eventos que tengan como objeto servir para la publicidad, mercadeo o similares de una persona natural o jurídica, independiente de su grado de vinculación con la Copropiedad.
- p. Se prohíbe el consumo de cigarrillo.
- q. Se prohíbe el uso de sustancias alucinógenas o similares y prohibidas; igualmente, se prohíbe el consumo de estas sustancias y de bebidas embriagantes o prohibidas por parte de los menores de edad.
- r. Al entregar el salón social, se deberá verificar su estado de aseo y limpieza; así mismo condiciones óptimas en las cuales se recibió, para lo cual, en caso contrario, se deducirá de los valores dejados como depósito de este.
- s. Se prohíbe el uso del salón para surtir reuniones de índole política.
- t. Se prohíbe superar el aforo de personas avalado por la administración al momento de conceder el espacio de uso del salón.



PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes consagrados en este numeral (a excepción del numeral p) se considera falta gravísima sancionada con multa gravísima y según la falta o gravedad de esta, dará lugar a la terminación inmediata del evento y a la intervención de la autoridad policiva si fuere el caso. Para infracción "p" se considera falta leve sancionada con multa leve

ARTÍCULO 24. EN CUANTO A LA ZONA DE BBQ



CIUDADELA EL PARAISO P.H, cuenta con un espacio denominado ZONA DE BBQ, este se utilizará para la preparación de carnes y guarniciones, en donde los residentes de la copropiedad podrán departir con sus familiares y amigos.

Horario: Entre las 9:00 am y las 10:00 pm de lunes a jueves; viernes y sábados entre las 9:00 am y las 12:00 am; Domingos y festivos entre las 9:00 am y las 10:00 pm.

Se deben tener en cuenta las siguientes prescripciones de orden - uso:

- a. Estar al día en los pagos de administración, multas o cualquier tipo de cuota fijada.
- b. Los espacios sólo podrán ser utilizados para reuniones familiares y por el residente que realizó la reserva.
- c. No se permiten eventos donde se realice cobros por ningún concepto, en caso de que suceda esta situación, el evento será suspendido inmediatamente.
- d. El residente que realiza la reserva debe entregar con un día de anticipación al evento la lista de invitados a la administración (quien no esté en lista no podrá ingresar).
- e. No se permitirá el uso de este espacio sin reserva tramitada a través de la administración.
- f. Para hacer uso de mencionado espacio se deberá dejar en la administración la suma designada por el consejo de administración a título de depósito. Lo anterior para efectos de garantizar posibles daños que se produzcan con la utilización de este. En caso de presentarse daños, el residente autoriza para la deducción del depósito y en caso de que faltaren recurso se habilita el cobro en la facturación de la administración del residente que realizó la reservación.
- g. Queda estrictamente prohibido reservar la ZONA DE BBQ para no residentes.
- h. Solo se permitirá el consumo de bebidas alcohólicas dentro de la zona denominada BBQ. En caso de ingerir bebidas por fuera de mencionado espacio la administración por conducto del personal de seguridad podrá dar por terminado el evento.
- i. No se permite el uso de sustancias psicoactivas en la zona del BBQ. En caso de que se identifique tal situación la administración por conducto del personal de seguridad podrá dar por terminado el evento y a su vez pondrá en conocimiento de las autoridades de policía pertinentes tal situación.





j. Se deberá cumplir con el cupo máximo de personas que pueden hacer uso de la zona de BBQ.

k. En caso de que se haga uso de música en vivo solamente se permitirá en los siguientes horarios establecidos: De lunes a jueves hasta las 9 p.m.; viernes y sábado hasta las 10 pm; domingos y festivos hasta las 9:00 pm.

l. En caso de usar parlantes en la zona de BBQ se deberá respetar los decibeles regulados en el presente manual para cada una de las unidades inmobiliarias. En caso de no respetarse mencionado límite de decibeles la administración a través del personal de seguridad podrá dar por terminado el evento y poner en conocimiento mencionada situación de las autoridades de policía

m. Para hacer uso de este espacio se debe separar turno en la administración, los cuales se otorgarán por un periodo de DOCE (12:00) horas. En caso de requerir mayor tiempo este será coordinado con la administración de la copropiedad.

n. Los menores de edad deben estar acompañados con un adulto responsable, no se deben dejar solos cuando se utilice mencionado espacio.

o. Únicamente está permitido usar el asador con el que se encuentra equipado el espacio, es decir, esta estrictamente prohibido utilizar otro asador al allí designado.

p. Queda estrictamente prohibido comercializar platos de comida que se deriven del evento.

q. Esta zona debe estar libre de humo de cigarrillo.

r. No se permiten mascotas en el área.

s. Ningún visitante puede estar sin la compañía del residente.

t. La administración no se hace responsable de los objetos de los asistentes al evento, por ende, el deber de cuidado sobre los mismos reposa en cada uno de los asistentes que estén utilizando dicho espacio.

u. Cualquier daño que se produzca en mencionada zona será única responsabilidad de los asistentes que utilizarán mencionado espacio, para lo cual recaerá la responsabilidad en el residente que tramitó la reserva.

v. No se permite instalar ningún tipo de decoración que dañe la fachada de BBQ (cinta doble faz, perforaciones, papeles que dejen manchas, alfileres, adhesivos y similares). Se permiten las decoraciones con globos y serpentinas.

PARÁGRAFO 1: El incumplimiento de los deberes consagrados en este numeral se consideran falta grave sancionada con multa grave

PARÁGRAFO 2: la empresa de vigilancia se encuentra autorizada a intervenir y dar por concluido el evento cuando se presenten hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido altere la tranquilidad de los demás residentes, cuando se sobrepase el horario permitido o cuando se vea en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física. La empresa de vigilancia no está autorizada para prestar las zonas.

ARTÍCULO 25. EN CUANTO A LA PISCINA

Horario Piscina:

Martes a viernes 10:00 a.m. a 4:00 p.m.

Sábado, domingo y festivos de 9:30: a.m. a 4:00 p.m.

lunes: mantenimiento general no se presta servicio, en caso de presentarse un festivo se cambia al martes.

Es importante mencionar que estos pueden cambiar, según lo estipule el consejo y la administración. para garantizar un buen horario para los residentes

PRESCRIPCIONES DE ORDEN - USO:

a. Para ingresar a las piscinas es indispensable y obligatorio pasar por el piso anti-bacteriano (lava-pies) y ducharse previamente.

b. Los residentes son responsables de todas las actuaciones de sus invitados y deben permanecer todo el tiempo con ellos en las piscinas.

c. El horario de uso de las piscinas es fijado por el consejo de administración dentro del reglamento interno de uso de este bien comunal.

d. Para el ingreso los residentes y visitantes a estas áreas y servicios se debe estar inscrito en el sistema de información de la copropiedad y estar a paz y salvo por todo concepto con la administración.

e. El traje de baño debe ser el adecuado para la piscina con el fin de evitar atrapamientos; conforme a las disposiciones legales vigentes, todos los bañistas tienen que hacer uso del gorro para evitar daños en los filtros. En ningún caso se permitirá utilizar como vestido de baño la ropa interior, así como utilizarla debajo del traje de baño. No está permitido entrar en la zona de baño con ropa ni calzado de calle.

f. Cada bañista, residente o invitado, debe cambiarse en su respectivo apartamento o en el área de vestier. Al salir de la zona húmeda los bañistas no deben transitar en vestido de baño por las áreas comunes.

g. Se prohíbe el ingreso y consumo de alimentos, bebidas alcohólicas y cigarrillos en estas áreas.

h. Se prohíbe el uso de equipos y dispositivos que generen sonido; se sugiere el uso de audífonos o auriculares.

i. Los niños menores de 12 años siempre deben estar acompañados por un adulto responsable (ley 1209 de 2008).

j. Se prohíben los juegos bruscos dentro y fuera de la piscina.

k. Se prohíbe transitar con cualquier tipo de calzado alrededor de la piscina.

l. Se prohíbe el ingreso a las piscinas con ropa sucia o sudada.

m. Si se utiliza bronceador o cualquier otro producto, el usuario debe ducharse con agua y jabón antes de hacer uso de la piscina; el usuario debe llevar sus artículos de aseo personal

n. Antes de salir de la zona húmeda, el bañista debe secarse completamente.

o. Se prohíbe el ingreso de mascotas, bicicletas, patines o elementos similares.

p. El uso de las piscinas es responsabilidad de cada usuario; la copropiedad no se hace responsable de accidentes o pérdidas de objetos.

q. Se prohíbe extender ropa, toallas o cualquier otro elemento en el cerramiento perimetral de las piscinas; todos los objetos que los usuarios ingresen a la zona de las piscinas deben estar puestos en los casilleros dispuestos para ellos.

r. Se debe utilizar adecuadamente las bancas de sol; se prohíbe el ingreso de sillas o mobiliario distinto al dispuesto en las piscinas, excepto cuando el usuario lo requiera para su movilidad.

s. Se prohíbe el uso de las piscinas por personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas, enfermedades digestivas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas.

t. Se prohíbe arrojar piedras, objetos ni basuras.

u. Se prohíbe el ingreso de envases y recipientes de vidrio.

v. En todo momento se deben acatar las instrucciones dictadas por el personal operativo.

w. Las personas que no sepan nadar o padezcan alguna enfermedad que conlleve riesgo, deberán notificarlo en la hoja de inscripción y al personal operativo cada vez que ingrese a piscina.

x. Se prohíbe el ingreso balones y objetos que impiden el disfrute de estas zonas y áreas a los demás usuarios.

y. Se prohíben las actitudes indecorosas o molestas para el resto de los usuarios.

z. Por su seguridad se prohíbe ingresar a las piscinas con cadenas, collares, camisetas o elementos similares que permitan el atrapamiento mecánico.



aa. Los bebés y niños que aún no controlan sus esfínteres, deben usar pañales diseñados para ser usados en piscinas, no pueden usar pañales comunes ni de tela.

bb. Está prohibido el consumo de drogas o alcohol antes o durante su utilización.

cc. Los dispositivos de control para el funcionamiento de los equipos solo son manipulados por las personas responsables de la zona húmeda.

dd. Está prohibido rasurarse la cara o el cuerpo, realizar masajes, manicura, pedicura o cualquier otra actividad de higiene personal dentro o cerca del recinto.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes consagrados en este numeral se considera falta grave sancionada con multa grave.



ARTÍCULO 26. USO DE CARTELERAS

La comunicación es uno de los aspectos fundamentales que fortalecen la convivencia y las relaciones de vecindad; las carteleras son de manejo exclusivo de la administración y el consejo de administración. Solo se permite publicidad en las carteleras y espacios autorizados. Todo residente que desee fijar un aviso en las carteleras de la copropiedad, lo debe hacer por intermedio de la administración y con el cumplimiento de los requisitos consagrados para tal efecto, los cuales se establecen así:

- a. Se debe enviar copia de la pieza publicitaria para su aprobación.
- b. No se admite la promoción o venta de productos o servicios que están siendo prestados al interior de la copropiedad.
- c. La administración no se hace responsable por el contenido de los avisos publicitarios, propaganda o mensajes que sean puestos en carteleras.
- d. Se deberá cancelar los valores establecidos para la utilización de estos espacios

PARÁGRAFO: El incumplimiento del deber consagrado en este artículo dará lugar a un llamado de atención por parte de la administración y el retiro inmediato del aviso de la cartelera. Los mensajeros o domiciliarios no pueden fijar publicidad en estos espacios, ni distribuirla en los apartamentos sin autorización de los residentes; en caso de hacerlo se le prohibirá la entrada a la copropiedad.



ARTÍCULO 27. EVENTOS ESPECIALES EN LAS ZONAS COMUNES

PRESCRIPCIÓN DE ORDEN

El consejo de administración es el encargado de autorizar los eventos especiales, tales como jornadas deportivas, ecológicas, navideñas, etc., en las zonas comunes.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de la presente prescripción de orden se considera falta grave sancionada con multa grave.

ARTÍCULO 28. – EN CUANTO A LAS ZONAS INFANTILES

PRESCRIPCIONES DE ORDEN:

- a. Estas zonas infantiles sólo deben ser utilizadas bajo la reglamentación especial que se fijará en cada espacio, teniendo presente que deberá ser utilizada por niños menores hasta los 12 años, hijos de propietarios y residentes excepcionalmente se podrá cobrar por los servicios que así lo ameriten frente a los invitados.
- b. Los niños deben estar bajo el cuidado de sus padres o adultos responsables.
- c. La copropiedad no asume ninguna responsabilidad por los accidentes que puedan ocurrir en dicho espacio.
- d. Los niños invitados son responsabilidad del residente adulto que los haya invitado.
- e. Los daños ocasionados por su uso inadecuado deben ser asumidos por el residente que lo tenga bajo su cargo.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de los deberes consagrados en este numeral se considera falta grave sancionada con multa grave.



ARTICULO 29. - NORMAS PARA EFECTUAR MUDANZAS O

REFORMAS

- a. Todo propietario o residente que llegue a habitar un apartamento debe diligenciar la planilla de censo y población ante la Administración de la Copropiedad.
- b. Sin excepción, todo propietario y/o arrendatario que desee mudarse de la Copropiedad, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, cuotas ordinarias, extraordinarias y multas.
- c. Toda mudanza o reforma de apartamentos deberá notificarse por escrito o por correo electrónico a la Administración con 3 días hábiles de anticipación o dado caso especial. Cuando se trate de una mudanza deberá presentar antes de efectuarla, paz y salvo expedido por la Administración y el cual será exigido por el portero a la salida de la Unidad.
- d. Si el apartamento es alquilado, la Administración deberá disponer de la debida autorización por escrito o por correo electrónico del dueño o de la agencia para efectuar cualquier mudanza o reforma.
- e. Al realizar la mudanza, la persona que la efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados, dejará depósito en portería en efectivo del valor asignado por los órganos de dirección de la copropiedad para cubrir posibles daños causados y en caso de presentarse un daño que supere este monto, será cargada a la cuenta de administración del apartamento, de no presentar novedades el depósito será reembolsado, previa revisión del recorrido por el Administrador o personal de vigilancia privada
- f. La entrada y salida de la mudanza o reformas sólo se podrá hacer en el horario establecido de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m, los sábados de 08:00 a.m a 01:00 p.m. No se autorizará los domingos y festivos.
- g. Una vez aprobada la reforma, se debe informar por escrito el nombre completo y el número de cédula de las personas que ingresarán a cumplir tal labor. Este personal sólo podrá estar en el respectivo apartamento y por ningún motivo podrá deambular por otros sitios del edificio y deberá presentar seguridad social a la administración y documento de identidad en la portería para su ingreso, el cual se entregará al momento de salir de la copropiedad.
- h. Las áreas comunes no podrán ser ocupadas con materiales de trabajo o escombros, en caso de ser su utilización se deberá solicitar por escrito permiso a la Administración. Los desperdicios de la obra deberán recogerse en bolsas y hacerse responsable de su desecho en las afueras del edificio, no utilizando para tal efecto el Depósito de basuras (Shut).
- i. El horario para adelantar reparaciones locativas será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 AM a 1:00 PM los sábados, no las podrán hacer los domingos y festivos, excepto las reparaciones que por su afectación a zonas comunes y/o privadas ameriten una intervención inmediata.

PARÁGRAFO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas comunes, al igual que de su limpieza después de realizada la mudanza o reforma.

- j. Las obras de reparación están prohibidas los domingos y lunes festivos, excepto aquellos que por su gravedad y afectación a las zonas comunes y/o privadas ameriten su arreglo inmediato.

k. La persona que efectúe una obra constituirá a la iniciación de esta, un depósito en efectivo a la Administración suma que garantizará la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra y cuya devolución se efectuará una vez finalizada la misma y previa deducción del valor de reparación de los daños causados, si los hubiere.

l. Para modificaciones a sus unidades privadas los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

Obtener previa autorización de la entidad competente si la naturaleza de la obra y las normas urbanísticas vigentes así lo exigen.

Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la copropiedad, ni afecte la salubridad, los servicios comunes o las fachadas de esta.

Solicitar y obtener la autorización escrita del Administrador y del Consejo de Administración y de ser necesario se convocará a la Asamblea General de Propietarios según corresponda, con el fin de emitir la autorización respectiva.

Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios, independiente. Los que generen la totalidad de la copropiedad serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este manual de convivencia.

Quien haga una reforma deberá proceder a la evacuación de los escombros en un término máximo de 03 días calendario. En caso de que esta labor no se realice oportunamente por el residente, la Administración quedará facultada para ordenar el retiro de estos, evento en el cual se incluirá el valor de esta labor, en la factura de administración.

PARÁGRAFO: El incumplimiento a los deberes establecidos en este numeral se considera falta grave sancionada con multa grave.



CAPÍTULO IV
EN CUANTO A LAS SANCIONES, LOS
PROCEDIMIENTOS, EL COMITÉ DE CONVIVENCIA Y
LAS FACULTADES DE LOS VISITANTES
DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 30. SANCIONES. - La inobservancia de las conductas, prescripciones de orden, deberes, prohibiciones y disposiciones que regulan la sana convivencia en la copropiedad da lugar a la imposición de sanciones pecuniarias y no pecuniarias, previo cumplimiento del debido proceso que se establece en este capítulo; las sanciones se aplicarán sin perjuicio de las acciones legales pertinentes a que haya lugar.



ARTÍCULO 31.- CLASES DE SANCIONES

Atendiendo a la gravedad, el nivel de culpabilidad del infractor y la reincidencia, las sanciones se clasifican de la siguiente manera:

1 PECUNIARIAS: Con el fin de garantizar el derecho fundamental a la igualdad, las sanciones pecuniarias se establecen sobre una suma fija por tratarse del incumplimiento a los deberes y obligaciones que rigen la copropiedad.

La clasificación y cuantía de las multas por el incumplimiento de los deberes descritos en el presentemanual son las siguientes:

LEVE: El 15% de un salario mínimo mensual legal vigente

GRAVE: El 30% de un salario mínimo mensual legal vigente

GRAVÍSIMA: El 50 % de un salario mínimo mensual legal vigente

PARÁGRAFO PRIMERO: Los valores anteriores se incrementarán automáticamente a partir del 1 de enero de cada año, en el mismo porcentaje del salario mínimo legal y causarán intereses a la misma tasa de las cuotas de administración

PARÁGRAFO SEGUNDO:

Se establece como sanción especial que por cada día en el cual se deje estacionado vehículo automotor (automóvil, camioneta, moto y otros) en parqueadero de visitantes por parte de un residente y/o propietario o se corra el cono de las celdas de discapacitados se establece sanción pecuniaria especial de diez mil pesos (\$10.000) de día y quince mil pesos (\$15.000) de noche por cada día de estacionamiento. Mencionada suma se ingresará en la factura de la administración respectiva. Para imponer la misma bastará únicamente reporte de la bitácora del personal de seguridad y fotografía del hecho presentado. Téngase igualmente en cuenta que la suma relacionada diaria será actualizada todos los eneros de cada año conforme a circular emitida por la administración de la copropiedad.

2 .NO PECUNIARIAS

a. Publicación de la lista de los infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; esta sanción se puede aplicar adicional o simultánea con la imposición de multas, en los términos del numeral 1 de este artículo

b. Restricción en la prestación de algunos servicios comunes no esenciales, tales como: salón social, zonas de recreación, piscina, gimnasio al aire libre, etc.

c. Trabajos comunitarios al interior de la copropiedad, definidos por la administración y el comité de Convivencia, y los padres cuando los infractores sean menores de edad, respetando siempre la dignidad de las personas y que no conlleven trato degradante o cruel.



ARTÍCULO 32.- DURACIÓN DE LA SANCIÓN. El tiempo de duración de las sanciones no pecuniarias será de dos meses, salvo en los casos de reincidencia de la conducta en los que la sanción durará hasta por tres meses. Cuando se trate de sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias, éstas perdurarán hasta que se realice el pago de la obligación; esta sanción se puede aplicar adicional a la imposición de multas.

ARTÍCULO 33.- PROCEDIMIENTOS

Cada una de las sanciones contenidas en el presente manual de convivencia se registrará por el siguiente procedimiento el cual garantiza el derecho de defensa y contradicción de la parte investigada, es decir, garantiza el debido proceso:

- a.** Una vez se haya recibido queja de presunta infracción por parte del propietario o residente afectado, de parte del personal de seguridad de la copropiedad, de parte cualquier colaborador de la copropiedad o incluso de conocimiento directo por parte de la administración. De manera oficiosa el administrador una vez valide la posible comisión de las obligaciones, deberes o faltas no pecuniarias o violación de las prohibiciones establecidas en el presente manual, éste requerirá en forma escrita al presunto infractor para que cese inmediatamente las conductas o hechos violatorios de las normas de convivencia; en caso de que no acate el llamado de atención, se dará inicio a proceso sancionatorio. Este procedimiento se realizará una única vez por la primera infracción de este tipo que presuntamente cometa el investigado. Tener en cuenta que se procederá de esta manera siempre y cuando la sanción esté catalogada como leve, de lo contrario se procederá de manera inmediata con el proceso sancionatorio que se regula en los siguientes ítems.
- b.** Para asuntos en los cuales estén involucrados dos (02) o más residentes y este asociado a temas de convivencia, el comité de convivencia citará a las partes involucradas. Con el ánimo que mediante la conciliación se logre una solución auto componedora y se adquieran compromisos entre las partes para zanjar sus diferencias.
- c.** En los casos de omisión a acatar el llamado de atención ,reincidencia , que la conducta esté calificada de falta grave o gravísima o que las partes involucradas no hayan llegado a un acuerdo conforme al literal "b" del presente artículo, la administración informará por cualquier medio conocido, o por conocer, al Consejo de Administración para que éste comience el debido proceso sancionatorio y notifique por escrito al correo electrónico registrado por el propietario y/o residente en la administración el inicio del proceso sancionatorio, el cual inicia con una citación a descargos, que se remitirá máximo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación dada por la administración al consejo de administración.
- d.** Los descargos a surtir por el consejo de administración se realizarán máximo al tercer (03) día hábil siguiente de remitida la citación al residente y/o propietario involucrado. Mencionada diligencia de descargos se surtirá de manera virtual (por plataformas como zoom, meet o cualquier otra que se considere pertinente por parte del consejo de administración)
- e.** Una vez escuchados los descargos, el Consejo de Administración decidirá la procedencia de imposición de sanciones pecuniarias y no pecuniarias, por medio de resolución motivada, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la realización de la diligencia de descargos.

f. En la decisión de imposición de la sanción, el Consejo valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y agravantes, y se atenderá el criterio de igualdad en el trato de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

g. RECURSOS: La decisión de imposición de sanciones es susceptible del recurso de reposición; éste debe ser presentado ante el Consejo de Administración en un término de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de la resolución; pasado este término, si el infractor no interpone recurso de reposición la sanción queda en firme; en caso de impugnación, se resolverá de acuerdo al artículo 62 de la ley 675 de 2001 y a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

h. El Consejo de Administración decidirá el traslado del caso a las Inspecciones de Policía y demás autoridades competentes, de acuerdo con la reincidencia y/o gravedad de la falta.



PARÁGRAFO PRIMERO: La citación a descargos deberá indicar en su contenido, como mínimo, lo siguiente:

Nombre del presidente del Consejo de Administración que realizará la citación.

Fecha y hora en que se llevará a cabo la diligencia de descargos.

Nombre de la Plataforma electrónica en la que se adelantará la audiencia.

Falta por la que se cita al proceso, refiriéndose a las conductas desplegadas por el propietario, residente y/o visitante implicado.

Pruebas en poder del conjunto frente a las conductas desplegadas por el investigado (propietario, residente y/o visitante), salvo si para el caso específico, la copropiedad no tiene la carga probatoria.

Faltas que se configuran debido a los cargos formulados.

Calificación a las faltas, refiriéndose a las posibles consecuencias en caso de resultar ciertos los cargos formulados.

Disposiciones de los documentos regulativos que contienen las faltas y consecuencias, bien sea de la ley 675 de 2001, del reglamento de propiedad horizontal o del presente manual de convivencia.

Derecho de la persona implicada a presentar las pruebas que considere pertinentes para respaldar sus argumentos.

Derecho de la persona implicada de asistir a la diligencia en compañía de testigos.

Oportunidad de solicitar aplazamiento de la diligencia, siempre y cuando lo haga por escrito, con la debida antelación de 24 horas.

Consecuencia en caso de que el implicado no asista a la diligencia sin previa justificación.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de inasistencia injustificada se entenderán por ciertos los hechos por los cuales se investiga al implicado.

PARÁGRAFO TERCERO: Al momento de llevarse a cabo la diligencia de descargos, deberá diligenciarse acta escrita donde se deje constancia de lo sucedido durante su desarrollo y de las personas presentes en la misma. El trámite dentro de la diligencia, será el siguiente:

1. Se hará mención detallada de las obligaciones, deberes o faltas no pecuniarias o violación de las prohibiciones establecidas en el presente manual por las cuales ha sido citado el propietario y/residente, refiriéndose a las conductas presuntamente desplegadas por este.
2. Se indicarán las posibles sanciones y/ consecuencia que se configuran en virtud de los cargos formulados.
3. Se enumerarán las disposiciones de los documentos regulativos que contienen las faltas y consecuencias, bien sea de la ley 675 de 2001, del reglamento interno de propiedad horizontal o del presente manual de convivencia.
4. Se expondrán las pruebas que el conjunto tenga como respaldo de los cargos formulados en contra de residente y/o propietario investigado, salvo que estas no sean procedentes para el caso particular.



5. Se dará la oportunidad al implicado (propietario, residente y/o visitante) de exponer sus descargos, con las respectivas pruebas que los respaldan. Llegado este momento, se procede

5.1. En caso de que el investigado exponga una justificación válida y aporte las correspondientes pruebas, se dará por terminado el proceso, levantando la respectiva acta suscrita por los presentes, y no se le impondrán las sanciones contenidas en el presente reglamento, en la ley 675 o en el reglamento de propiedad horizontal.

5.2. En caso de que el investigado acepte los cargos impuestos, no presente argumentos válidos para su justificación o no cuente con los medios probatorios para sustentarlos, se levantará acta suscrita por los presentes, dando por terminada la diligencia e informando al implicado que dentro del término de tres (3) días hábiles será notificado de la decisión que se tome en primera instancia.

PARÁGRAFO CUARTO: La notificación que se envíe al implicado (propietario, residente y/o visitante), donde se le informe la decisión adoptada en primera instancia por el consejo de administración, deberá indicar en su contenido, como mínimo, lo siguiente:

- La consecuencia que le será aplicada en consideración a las faltas cometidas.
- Enunciación de la disposición regulativa que contiene la consecuencia a aplicar.
- Tratándose de multa se indicará que será cargada al estado de cuenta de la administración.
- Indicar la oportunidad para presentar recurso de reposición ante el consejo de administración.
- Se señalará que, de no interponerse el recurso en el término establecido, se procederá a aplicar de inmediato la consecuencia decidida por el Consejo de Administración.

PARÁGRAFO QUINTO: El Consejo de Administración resolverá el caso de acuerdo con el principio de solución pacífica de conflictos, a través del diálogo y los mecanismos alternativos de solución de conflictos como el arreglo directo, la mediación, la transacción y la conciliación, esta última en derecho o en equidad ante los entes legalmente facultados para tramitarla, con el apoyo y la colaboración del Comité de Convivencia.

PARÁGRAFO SEXTO: Se considera reincidencia aquella conducta que se repita en el término de seis (6) meses y en este caso la multa será el doble del valor de la sanción inicialmente impuesta. No obstante, en caso de contradicción entre dos disposiciones de este manual se aplicará la más favorable al presunto infractor.

ARTÍCULO 34.- EL COMITÉ DE CONVIVENCIA - Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en común de la copropiedad, la aplicación de la ley, el Reglamento de Propiedad horizontal o el presente manual, la solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General de Propietarios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros de éste; cuando se llegue a un acuerdo, no continuará el procedimiento de sanción establecido en el artículo anterior.

La participación en el Comité de Convivencia es ad-honorem; este Comité no puede imponer sanciones.

ARTÍCULO 35. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS - Se podrá acudir a los mecanismos alternos de solución de conflictos tales como: amigables componedores, conciliadores y árbitros, de acuerdo con lo establecido por 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 Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 36. COMPETENCIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN- Es facultad exclusiva del Consejo de Administración la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias; el Consejo de Administración aplicará las sanciones pertinentes sin perjuicio de las acciones judiciales, administrativas y policivas a que haya lugar.

ARTÍCULO 37. COMPETENCIA DEL ADMINISTRADOR- El administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policiva si fuere el caso. Las multas producto de las sanciones serán cobradas en la factura de administración.

ARTÍCULO 38.- FACULTAD DE LOS VIGILANTES - Los vigilantes están autorizados para hacer respetuosos llamados de atención; toda inobservancia a las disposiciones de convivencia y orden interno será anotada en un registro especial para proceder a su solución y/o sanción. Los vigilantes llamarán a los organismos de seguridad cuando lo estimen pertinente para la tranquilidad y convivencia de los habitantes de la copropiedad.

En las horas y días en que no esté abierta la oficina de la administración, el jefe de puesto del servicio de vigilancia tiene funciones de control y ejecución para exigir el cumplimiento de la normatividad vigente y, si es del caso, hacer cesar inmediatamente la conducta lesiva de las disposiciones legales; en todo caso, está obligado a dar aviso al administrador en la primera hora hábil siguiente a la ocurrencia del hecho para que éste adopte las medidas pertinentes.



ARTÍCULO 39. JORNADAS DE SENSIBILIZACIÓN - El Consejo de Administración y el comité de convivencia realizará jornadas de sensibilización y capacitación a los residentes de la copropiedad en temas de convivencia, solución negociada de conflictos, relaciones entre vecinos, seguridad y Manual de Convivencia.

ARTÍCULO 40.- SANCIÓN SUBSIDIARIA. El incumplimiento de cualquier norma establecida en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia o cualquiera otra norma decretada por la Asamblea de Copropietarios o por el Consejo de Administración, será considerado como falta grave y su sanción equivaldrá a una multa grave, a excepción de las normas que tengan una calificación específica en cada uno de los mencionados estatutos.

ARTÍCULO 41.- REINCIDENCIA. El incumplimiento, por más de una vez, de una de las normas establecidas en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el presente Manual de Convivencia, o de cualquier norma establecida por el Consejo de Administración será considerada como falta gravísima sancionada con multa gravísima.

ARTÍCULO 42.- VIGENCIA. El presente Manual de Convivencia entrará a regir a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Es importante mencionar que las normas del presente manual pueden cambiar, según lo estipule el consejo de administración y la administración de CIUDADELA EL PARAÍSO P.H.

Dado en Sabaneta, a los 28 días del mes de octubre de 2023. Consejo de Administración 2023 – 2024.

Para efectos de su publicación, se establece la aprobación del presente manual mediante sesión de concejo ordinaria dada en Sabaneta a los 28 días del mes de octubre de 2023. Así mismo se publica en cartelera de la copropiedad el aviso respectivo y se envía por correo masivo a efectos de que las personas interesadas obtuvieren copia de este

Publíquese y cúmplase.

ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2023 - 2024
CIUDADELA DEL PARAÍSO PROPIEDAD HORIZONTAL

