

MANUAL DE CONVIVENCIA

CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL ROBLE

MARCO NORMATIVO Y LEGAL:

De conformidad con lo establecido en los estatutos del conjunto residencial contenido FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION en su artículo 24 numeral 4 “Vigilar la administración del conjunto residencial, dictar los reglamentos internos tendientes a que se den el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del conjunto residencial”

Los residentes del Conjunto Residencial Villa Del Roble deben acatar y ceñirse a los lineamientos normativos descritos en el presente manual de convivencia avalado por la Asamblea General de Copropietarios, Órganos Administrativos del Conjunto Residencial y con amparo normativo en los estatutos del Conjunto Residencial Villa del Roble y fundamento legal en la Ley 675 de 2001 (Régimen de Propiedad Horizontal) y Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía) como también, las normas del presente reglamento interno y manual de convivencia. Además, es un deber social mantener las normas de comportamiento y cultura que sirvan de ejemplo al resto de la comunidad.

La violación al contenido de este reglamento o manual de convivencia debe reportarse a la Administración con copia al Consejo de Administración, el cual se encargará de investigar y sancionar llegado el caso de acuerdo al debido proceso.

OBLIGATORIEDAD EN EL CUMPLIMIENTO

Es menester de la copropiedad informar a cada residente del Conjunto Residencial Villa del Roble que al momento de adquirir como propietario o arrendar vivienda en la copropiedad que se encuentra sujeta a régimen de propiedad horizontal se adquieren derechos y obligaciones los cuales son de obligatorio cumplimiento para el bienestar de los mismos Copropietarios. por ende, no se limite a LEER, APLÍQUELO, CÚMPLALO y HÁGALO CUMPLIR”

En cuanto al cumplimiento del presente manual de convivencia se encuentra a cargo de todos y cada uno de los residentes del Conjunto Residencial Villa del Roble, pero, los órganos administrativos; llámese Asamblea

General de Copropietarios, Consejo de Copropietarios y Administración, son los encargados de velar por el debido cumplimiento del prenombrado manual y en su defecto son los designados para la imposición de medidas sancionatorias por incumplimiento.

CAPÍTULO I

MULTAS Y SANCIONES

ARTÍCULO 1°. REGIMEN SANCIONATORIO:

1. Tanto copropietarios y terceros, deben cumplir con los lineamientos fijados en este manual de convivencia, así como las demás normas adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios, Consejo de Administración o por la comisión nombrada para tal efecto.

2. El incumplimiento o violación acarreará sanciones pecuniarias y no pecuniarias al igual que restricciones al infractor por parte de la Asamblea o por el Consejo de Administración a través del Administrador, conforme al procedimiento garantizando el derecho al debido proceso y a la defensa que a continuación se señala:

- Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo 1°. El régimen sancionatorio aquí previsto atiende exclusivamente a la gravedad de la falta cometida, siendo por ello su aplicación independiente. Esto es, que podrá ser impuesta la multa cuando la infracción así lo amerite sin que deba cumplirse con el requisito de amonestación verbal o escrita y así para los demás casos.

ARTICULO 2°. IMPOSICIÓN DE MULTAS Y SANCIONES:

La infracción de las normas legales relativas a la propiedad horizontal, lo mismo que la violación a las disposiciones de este MANUAL DE CONVIVENCIA, dará lugar a que el Administrador como representante legal del Conjunto Residencial Villa del Roble, mediante decisión del Consejo de Administración, de acuerdo a la gravedad de la infracción y cumplidos los requerimientos y presupuestos del Artículo 1 numeral 2 y sus incisos de este manual, imponga al infractor una multa de MAXIMO DOS (2) EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS MENSUALES o sanción no pecuniaria en cuanto a restricciones, a los copropietarios y/o terceros de las unidades privadas. De acuerdo al inciso 5 del numeral segundo del artículo 1.

Parágrafo 1°. La reincidencia, además de las multas y sanciones, hará que la Administración deba dirigirse a las autoridades competentes y solicitar su intervención, a fin de que el infractor cese en sus faltas a este reglamento.

ARTICULO 3°. RECAUDO DE MULTAS

El cobro de las multas se llevará a cabo mediante carta dirigida al sancionado o propietario por parte de la administración o representante legal. La cancelación del valor de la multa debe efectuarse dentro de los cinco días siguientes a la notificación. En caso de renuencia a la cancelación se procederá al cobro ejecutivo de conformidad al **Estatutos del Conjunto Residencial Villa del Roble, específicamente en su Artículo 27°.**

Parágrafo 1°. Los dineros provenientes de estas multas, formarán parte de los ingresos del Conjunto Residencial.

ARTICULO 4°. SANCIONES Y RESTRICCIONES:

Además de las multas previstas en el artículo anterior, tendrá el Administrador y consejo de administración la facultad de restringir los servicios de piscina, parqueaderos comunes y salón social, para aquellas personas que se encuentren en mora de cancelar las expensas a su cargo por un período equivalente a dos (2) expensas comunes ya sean ordinarias mensuales, extraordinarias vencidas o ambas, hasta que medie arreglo o suscriba acuerdo de pago ciñéndose a las políticas estatutarias y de cartera.

Parágrafo 1°. El no pago de las multas también generará suspensión de servicios.

Parágrafo 2°. La suspensión de estos servicios no da lugar a indemnización or perjuicios.

CAPÍTULO II

ÁREAS PRIVADAS

ARTÍCULO 5°. DE USO Y DESTINACIÓN:

Los 505 bienes privados sujetos a régimen de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Villa del Roble se destinarán única y exclusivamente para vivienda unifamiliar, por lo cual no podrán destinarse a actividades que perturben el derecho de los demás llámese vivienda bifamiliar o para ámbitos comerciales (sin previa autorización por parte de la asamblea general de copropietarios), ni a ejecutar hechos que comprometen la seguridad del inmueble ni la tranquilidad de los residentes, así mismo, la aplicabilidad del presente artículo se extiende para zonas comunes descritas en los estatutos de la copropiedad.

En caso de venta, comodato, arrendamiento u otro contrato civil sobre el inmueble, el copropietario se encuentra en la obligación de informar a la Administración los nombres (teléfono y correo electrónico), de los comodatarios o adquirientes, dándoles a conocer que el inmueble objeto de traslado de dominio se encuentra sujeto a régimen de propiedad horizontal, por ende, los lineamientos normativos de la Ley 675 de 2001, Los Estatutos del Conjunto Residencial, el presente manual de convivencia y política de cartera.

Parágrafo. Se le recomienda a los Copropietarios que, en el caso de realizar comodato, arrendamiento u otra actividad traslativa de dominio sobre su inmueble, haga una mínima indagación sobre el tipo de persona a la cual deposita la responsabilidad de su inmueble, teniendo en cuenta la solidaridad del presente manual de convivencia.

ARTÍCULO 6°. DE LAS REFORMAS, CONSTRUCCIONES Y/O REPARACIONES.

Cuando algún copropietario desee hacer reformas en su vivienda debe conservar el diseño base de fachadas del Conjunto Residencial, informar y diligenciar (formato establecido) por escrito a la Administración de los nombres de los trabajadores a ingresar, horas de trabajo de acuerdo al horario permitido por la misma, el tipo de obra, duración del trabajo, para garantizar así la seguridad del resto de los moradores.

En cuanto a construcciones debe ceñirse a los parámetros establecidos por la autoridad administrativa municipal competente, al igual que socializar el plano de construcción del inmueble con el consejo de administración, el cual dará en el término máximo de treinta (30) días calendario desde su radicación, un concepto formal sobre la viabilidad de la obra o si se deben ajustar ciertos aspectos de la estructura en procura a la integridad del Conjunto Residencial.

ARTÍCULO 7°. MATERIALES Y ESCOMBROS.

Los materiales utilizados para las mejoras o reformas deben ingresar hasta el sitio de la obra inmediatamente lleguen, no acumularlos en las zonas comunes como peatonales, parqueaderos y zonas verdes; igual los escombros que resulten, deben ser retirados en el término máximo de dos (2) días finalizadas las labores de cualquier tipo.

CAPÍTULO III

ZONAS COMUNES

ARTÍCULO 8°. DE LAS RESPONSABILIDADES

La Administración es la responsable del mantenimiento y conservación de las áreas comunes con la colaboración de los residentes. El daño que se ocasione en ellas, por negligencia del residente o terceros y con previa garantía de acceso al derecho al debido proceso y defensa, será reparado por la Administración y se emitirá una cuenta de cobro, respaldada por un pagaré, letra de cambio o contrato de transacción con el fin de garantizar la obligación. Lo anterior si no se ha llegado a un común acuerdo entre el infractor y la Administración, para el pago o reparación del daño ocasionado, en caso de que genere algún conflicto se deberá recurrir a instancias legales previo aval del profesional del derecho designado por el consejo de administración para su cumplimiento

ARTÍCULO 9°. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS, RESIDENTES, VISITANTES O TERCEROS:

Para asegurar la estabilidad, seguridad, armonía y solides del Conjunto Residencial, se estipularán las siguientes obligaciones so pena de incurrir multa, sanciones no pecuniarias o restricciones a imponer previo estudio del consejo de administración y administrador:

- 1.-** Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada en los estatutos del Conjunto Residencial Villa del Roble.
- 2.-** Asistir a las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Copropietarios a que fuese convocado personalmente o por medio de su apoderado o representante.
- 3.-** Elegir a los delegados que van a la Asamblea General de Copropietarios en su representación quienes tendrán participación en la votación.
- 4.-** Contribuir a las expensas ordinarias y extraordinarias impuestas por la Asamblea General de Copropietarios, para la conservación, reparación, aprovechamiento y exposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este reglamento.
- 5.-** Ejecutar las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicados dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al conjunto o a los bienes que lo integran, so pena resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder en procesos civiles o administrativos.
- 6.-** Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
- 7.-** Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad (certificado de libertad y tradición).
- 8.-** Presentar autorización por escrito a la administración para la respectiva mudanza ya sea por ingreso o salida, como requisito adicional para la salida e ingreso, se tiene que el bien privado objeto de mudanza debe encontrarse a paz y salvo por concepto de administración.

9.- Suscribir los contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el arrendatario ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento y enviará una comunicación al administrador dándole a conocer estos cambios.

10.- Ubicar de forma visible la nomenclatura del bien privado de su propiedad.

11.- Acatar las señales de tránsito en las zonas comunes de la copropiedad.

12.- No dejar los excrementos de mascotas de toda clase en las vías, parques, zonas verdes o lugares públicos del conjunto residencial. Los propietarios o tenedores de mascotas son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la Administración.

13.- No tener dentro del conjunto residencial mascotas sin el cumplimiento de los cuidados necesarios tales como la higiene, salubridad y seguridad, exigidos por las normas imperantes; además de omitir el deber de registrarlas con la Administración, indicando la clase de mascota que posee.

14.- Acatar los lineamientos legales (Ley 746 de 2002) En cuanto a perros catalogados como de raza peligrosa, en donde se exige una tenencia responsable y que se cumpla con los debidos parámetros de seguridad al momento de habitar la copropiedad, por eso se exige el uso de collar, correa de seguridad y bozal al momento de encontrarse en un probable contacto con otros copropietarios o mascotas.

15.- El uso del parque de mascotas será obligatorio para todos los residentes, propietarios, inquilinos y visitantes, la cual tendrá el horario de uso de 07:00 a.m. a 09:00 pm jornada continua (además de recoger las heces, y recolección de las mismas, sin que se vea afectado o trasgredido la ley 1801 y demás en la materia.)

16.- De igual forma es obligatorio cumplimiento las disposiciones que en las diferentes materias en pro de la convivencia y seguridad del conjunto sean impartidas desde la administración y consejo de administración.

El incumplimiento a las anteriores obligaciones dará lugar a una sanción de una (1) expensas mensuales.

ARTÍCULO 10°: PROHIBICIONES:

Para asegurar la estabilidad, seguridad, armonía y solides del Conjunto Residencial, se estipularán las siguientes prohibiciones en adición a las ya estipuladas taxativamente en los estatutos:

- 1.- Destinar su bien de dominio particular a usos de vivienda bifamiliar, entiéndase la distribución interna de vivienda bifamiliar a apartamentos, o subdivisiones etc.
- 2.- Colocar avisos, letreros o stand publicitarios distintos a los asuntos del Conjunto Residencial Villa del Roble en todas las áreas comunes de la copropiedad.
- 3.- El ingreso por senderos peatonales de servicios de domicilio de cualquier tipo de vehículo automotor. (se limita el ingreso de las mismas hasta las zonas de parqueo designadas dentro de la copropiedad). Al igual que horario para la prestación de estos servicios.
- 4.- La utilización de manera irresponsable de objetos a control remoto en áreas del conjunto residencial que derive en un peligro inminente para habitantes y visitantes.
- 5.- El porte, uso o fabricación de cualquier tipo de arma (fuego o blanca) incluyendo armas de fogeo, neumáticas y traumáticas.
- 6.- El abandono de escombros o cualquier tipo de residuo.
- 7.- Utilizar cualquier espacio de las fachadas del bien privado y las áreas comunes para colgar ropas, zapatos, tapetes, cobijas, el almacenamiento de tarros, fogones u otros elementos etc.
- 8.- El hurto o daño de objetos ajenos ya sea de pertenencia de otros copropietarios, administración o visitantes.
- 9.- El ingreso sin ser autorizado a la bodega de elementos de mantenimiento de zonas comunes y planta de manejo de agua de piscina.
- 10.- Transitar por las vías vehiculares del conjunto residencial a alta velocidad.
- 11.- Ingreso de vehículos pesados sin autorización por parte de la administración, así sea de pertenencia de copropietarios o visitantes.

12.- El consumo de bebidas alcohólicas y/o alucinógenos en áreas comunes del Conjunto Residencial.

13.- El uso de parqueaderos con vehículos que sobresalgan las delineaciones de las celdas de parqueo que dificulten el tránsito. (tipo turbo-camiones u otros de estas características)

14.- Agresiones físicas y verbales de todo tipo entre copropietarios, residentes, visitantes, personal de vigilancia, personal de mantenimiento y de administración.

15.- La mala tenencia de mascotas que perturbe la tranquilidad y salubridad del Conjunto Residencial (no recoger las heces, daños entre otras).

16.- El dejar vehículos en abandono por un término mayor a 8 días.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de media (1/2) expensas mensuales.

ARTÍCULO 11°. MUDANZA.

Cuando se haga mudanza a una propiedad privada perteneciente al Conjunto Residencial Villa del Roble será requisito obligatorio diligenciar el formato (establecido por la administración) por parte del propietario, además presentar en la administración el respectivo paz y salvo por concepto de expensas comunes, ordinarias, extraordinarias y multas.

Parágrafo 1°. En los casos de mudanza de una propiedad privada a otra pertenecientes al conjunto residencial, se exigirá además de los requisitos dispuestos anteriormente, se le informe detalladamente a la administración del conjunto residencial la fecha y hora de dicha mudanza, respetando los horarios establecidos para este tipo de requerimientos.

Parágrafo 2°. Para la realización de mudanzas, se establece que la misma se hará de lunes a sábado en un horario de 8:00 am a 6: 00.pm. Teniéndose en cuenta que los días dominicales y festivos no es permitida ésta actividad, todo esto, en aras de que no se perturbe la tranquilidad en horas de descanso de los demás copropietarios.

ARTÍCULO 12°. USO DE PISCINA.

Como área común y atractivo del conjunto residencial, su uso y goce está destinado para todos los residentes y visitantes, sin embargo, se debe tener en cuenta que la misma está

sujeta al buen uso y a restricciones por mantenimiento o sanción. En aras de lo anterior se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. Horario de uso y mantenimiento:

Lunes: Mantenimiento.

Martes a viernes: de 8 A.M. a 12 PM y de 2:00 a 8 P.M.

Sábados: 8 A.M. a 8 P.M.

Domingos y Festivos: De 9 A.M. a 7 P.M.

Cuando el día lunes sea festivo se realizará mantenimiento el día martes de la misma semana.

2. Queda prohibido el uso de balones de futbol, voleibol, baloncesto y neumáticos, dentro de la piscina.

3. Para ingresar a la piscina debe presentar el carnet de Copropietarios o residente y el respectivo documento de identidad y reclamarlo cuando se retire de la misma.

4. Ducharse antes de ingresar a la piscina. Procurar disfrutar de ella antes de asolearse con aceites o bronceadores difíciles de retirar al ducharse.

5. Los vestidos de baño deben ser de lycra o material apto para evitar el daño de los filtros; si se cuenta con un vestido de baño de material no apto se restringirá el uso de la misma, si así se hiciera se hará merecedor a una sanción.

6. No se permite el consumo de alimentos y bebidas alcohólicas, vapiadores en el área de piscina y dentro de la misma.

7. No utilizar envases de vidrio dentro de toda la zona de piscina.

8. Se prohíbe el ingreso a piscina en estado de embriaguez.

9. No se autoriza el ingreso de niños menores de 12 años a las piscinas sin la compañía responsable de un adulto.

10. El conjunto residencial se exime de responsabilidad por accidentes ocasionados por descuido o imprudencia de los usuarios de estas zonas.

11. No realizar a su alrededor ni dentro de ella actividades que atenten contra la integridad física, tranquilidad de los usuarios, contra la infraestructura y muebles del área.

12. No realizar actividades obscenas dentro o fuera de las piscinas que perturben la tranquilidad de los demás usuarios.

13. No arrojar objetos que puedan ocasionar lesiones a los usuarios (plásticos, piedras, pasto, vidrios, tierra, etc.) o elementos que causen grave daño a los equipos instalados y que ocasionen daños estructurales de la piscina.

14. Para los visitantes e invitados a la piscina se tienen las siguientes disposiciones:

a. Los invitados deben ser presentados al personal de salvamento de piscina por parte del residente y deben quedar registrados en el libro de ingreso.

b. Cada residente de unidad privada podrá reclamar en la administración del conjunto residencial de forma mensual cinco (5) entradas para invitados, entradas que tendrán vigencia del mes en curso únicamente y debiendo Cancelar el valor establecido por la administración.

c. Los visitantes que utilicen la piscina, están obligados a cumplir todas las normas establecidas. Los residentes que autorizan su ingreso al condominio, responden SOLIDARIAMENTE ante la Administración del conjunto residencial por todos los hechos realizados por invitados y/o visitantes.

d. La Administración podrá, de ser necesario suspender la utilización de las piscinas para los visitantes.

e. La Administración se debe encargar del seguimiento de visitantes y para ello el personal de salvamento de piscina dispone de un libro de control de ingreso de visitantes que se debe llenar en el momento de ingreso.

f. Por cada invitado el Consejo de Administración fijará anualmente el valor para el ingreso a piscina para visitantes, todo esto para complementar el plan para sufragar gastos de piscina. Dicho permiso a raíz de la contribución realizada será emitido hasta por un (01) día.

g. En el momento que ocurra un siniestro que conlleve a la contaminación de las aguas de piscina (contaminación por heces fecales o cualquier tipo), será cerrada por un período de ocho días, según lo establecido por la UNIDAD EJECUTORA DE SANEAMIENTO (UES).

h. Si algún Usuario es sorprendido en la comisión de alguna de las conductas descritas anteriormente, podrá ser sujeto a sanciones restrictivas y/o multas, previo agotamiento de los requisitos y decisión del consejo de administración.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de media (1/2) expensas mensuales.

ARTICULO 13°. CANCHA MULTIPLE: BASQUETBOLL-B VOLEIBOL-MICROFUTBOLL Y DEMÁS SITIOS DE ESPARCIMIENTO DESTINADO PARA EL DEPORTE O ACTIVIDAD.

1. Su utilización será exclusiva de los habitantes del conjunto residencial y de sus beneficiarios que estén incluidos en el carnet, supervisada la utilización por la Administración.
2. Si se va a realizar algún tipo de torneo, con participación de Equipos foráneos, debe solicitarse la autorización por parte de Administración.
3. El mal uso que se le dé a estas instalaciones, como golpear sistemáticamente la malla metálica que la encierra o realizar daños a la misma, treparse en las porterías, colgarse de los aros, lanzar objetos contundentes a los tableros etc., son motivo de multa y sanción para el infractor.

La prohibición anterior dará lugar a una sanción de una (1) expensas mensuales.

4. La hora máxima de utilización de la cancha múltiple es las 10 p.m., para una extensión al horario establecido se exigirá autorización por parte de la Administración, y su uso estará bajo la responsabilidad de los usuarios.

Las anteriores prohibiciones (1,2 y 4) darán lugar a una sanción de media (1/2) expensas mensuales.

ARTICULO 14°. JUEGOS INFANTILES:

1. La edad máxima permitida para el uso de los juegos es de 10 años.
2. Los niños menores de 6 años deben estar acompañados por un adulto responsable.
3. El mal uso que se le dé a los juegos y su posible deterioro o daño provocado será sancionado con multa y suspensión del servicio para el infractor, además de la responsabilidad en el pago de los respectivos arreglos.
4. La hora máxima de servicio de los juegos será las 10 p.m.

5. La Administración no será responsable de los accidentes que ocurran dentro de los juegos infantiles.

6. Los pasamanos de acceso a las escaleras, sólo serán para el uso, no se puede practicar ninguna clase de pruebas en ellos., si así ocurriese la Administración cobrará los daños y se exime de responsabilidad por los accidentes que puedan ocurrir.

7. Cada juego debe ser utilizado para lo que se construyó.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de media (1/2) expensas mensuales.

ARTÍCULO 15°. DEL CONTROL SOBRE LOS NIÑOS

Es deber de los padres de familia ejercer un estricto control de sus hijos para evitar que dentro de sus inquietudes juveniles causen daño o molestias a personas o cosas privadas o comunes.

1. Los niños menores de diez años no están autorizados para salir del conjunto residencial sin la compañía de los padres o un adulto responsable.

2. Los niños y jóvenes menores de edad no están autorizados para ordenar el ingreso de ningún visitante.

3. El personal de vigilancia y ronderos está autorizado para prevenir a los niños sobre el respeto a estas normas e informar a sus padres y Administración sobre las respectivas llamadas de atención realizadas por los mismos.

4. Los padres de familia deben manejar racionalmente los llamados de atención a los niños por su mal comportamiento.

5. La enseñanza en el manejo de vehículos (automotores y motocicletas) está prohibido. Si es un menor será responsable el representante del mismo.

La anterior prohibición dará lugar a una sanción de dos (2) expensas mensuales al representante legal del menor.

CAPÍTULO IV

DEL MEDIO AMBIENTE DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 16°. DE LOS ANIMALES

Se les exige a los propietarios de mascotas no tener las mismas divagando libremente en las zonas comunes y jardines del conjunto residencial, además, se exige que se cumplan con los parámetros mínimos de seguridad para la convivencia con las mismas y otros copropietarios o mascotas.

1. Está prohibido que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes incluyendo zonas verdes.
2. El abandono de mascotas al igual que no cumplir con collar, bozal de ser de raza peligrosa, en unidades privadas por parte de sus propietarios, deriva no solo en sanciones o multas, sino en que la administración se vea en la obligación de acudir a los entes administrativos pertinentes para la toma de medidas.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de un (1) expensas mensuales.

ARTÍCULO 17°. DEL RUIDO

1. El derecho al descanso y la tranquilidad de todos los residentes deberá ser respetado.
2. No instalar máquinas ni aparatos que produzcan ruidos, ni equipos de sonido con alto volumen que incomoden a los residentes.
3. Cuando se realicen reuniones de tipo social, se debe velar siempre porque el sonido de la música y las conversaciones sean moderadas, como muestra de consideración con los demás residentes.
4. No se deben accionar los pitos de los automotores. Tampoco llamar a personas o mascotas de manera escandalosa en las zonas comunes a cualquier hora del día, ni permitir que estos con sus juegos y ruidos, interfieran el derecho al descanso y la tranquilidad de los residentes.
5. No debe transitarse con motocicletas encendidas por los senderos peatonales, ni encenderlas frente a las viviendas.

6. Los porteros, ronderos, etc. Están en el deber de amonestar verbalmente a los residentes, visitantes o tercero que incurran en estas fallas. Si no se acatan las llamadas de atención, el mismo hará reporte a la Administración.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de un (1) expensas mensuales.

ARTÍCULO 18°. DE LA ESTÉTICA

La buena presentación y la preservación de la estética del conjunto residencial, son algunos de los aspectos contemplados por el estatuto y manual de convivencia.

En razón a lo anterior están prohibidos los siguientes actos:

1. Colgar ropa, zapatos, alfombras, tapetes, letreros, carteles, afiches y demás elementos en las fachadas, ventanas o puertas de las viviendas y en las fachadas, pasamanos y rejas en general del conjunto residencial.

2. Impedir o dificultar la conservación de los bienes comunes.

3. Usar las peatonales para estacionamiento de motocicletas, bicicletas, triciclos, plantas, almacenar cualquier tipo de material, muebles u otros objetos, ya que estos sitios fueron diseñados y construidos exclusivamente para servir como áreas de tránsito de personas, razón por la cual deben permanecer siempre libres de cualquier obstáculo.

4. Variar en alguna forma las fachadas. Quedan prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo y color de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir el número de aquellas.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de medio (1/2) de expensas mensuales.

ARTÍCULO 19°. DE LOS PRADOS Y JARDINES.

1. La Administración es responsable del mantenimiento y renovación de estas áreas para el embellecimiento y ornato del condominio.

2. Es deber de cada residente, velar porque no sufran deterioro, e informar a la Administración, acerca de las acciones que atenten contra su conservación.

Los prados y jardines han sido diseñados y construidos para la recreación y disfrute de todos los residentes. Por lo tanto, deberán ser usados, teniendo en cuenta el respeto por el derecho que los demás tienen sobre ellos, preocupándose por su cuidado y mantenimiento.

ARTÍCULO 20°. DEL ASEO

1. Será obligación de los residentes, visitantes o terceros ubicar los residuos en los puntos de recolección destinados para este fin, que se encuentran en la entrada a cada peatonal; en los horarios establecidos o en su defecto depositar los residuos en el shut de basuras del conjunto residencial.

2. Como su nombre lo indica las papeleras, son para echar pequeñas cantidades de basura inorgánica, Ej. (papeles, bolsas de dulces, envases desechables).

Las anteriores prohibiciones o norma darán lugar a una sanción de un (1) expensas mensuales.

CAPÍTULO V

ARRENDATARIOS, INVITADOS Y VISITANTES

ARTÍCULO 21°. Los copropietarios serán solidariamente responsables de las faltas por acción u omisión de las personas a quienes cedan el uso y goce del área privada en calidad de arrendatario, comodato o tenencia, en especial por las multas que el Consejo de Administración imponga por la violación del Reglamento de propiedad Horizontal o el Reglamento Interno de Convivencia.

ARTÍCULO 22°. El residente será responsable de la conducta de sus invitados, ya que las normas de convivencia obligan no solo al copropietario, sino a quienes conviven con él, y a quienes a su nombre visitan u ocupan el bien privado.

ARTÍCULO 23°. Todo daño que llegase a cometer un visitante o tercero en las áreas comunes o privadas, parqueaderos o depósitos, serán de absoluta responsabilidad del residente que autorizó su ingreso.

ARTÍCULO 24°. Para que un arrendatario pueda ocupar una vivienda será obligatorio la celebración de un contrato en el que se debe pactar en forma expresa que conoce y se obliga a respetar y cumplir las normas establecidas en el Régimen de Propiedad Horizontal, Estatutos, Manual de Convivencia y Política de Cartera.

CAPÍTULO VI.

EMPLEADAS DEL SERVICIO Y TRABAJADORES TRANSITORIOS

ARTÍCULO 25°. El personal de servicio doméstico contratado por residentes deberá ser anunciado en la portería por parte del residente.

ARTÍCULO 26°. El personal de servicios contratado no debe hacer uso inadecuado de las áreas comunes o privadas.

ARTÍCULO 27°. Las personas que hacen parte del presente capítulo deben acatar y cumplir el presente manual.

ARTÍCULO 28°. Todo personal de servicio tiene restringido el ingreso de particulares, amigos o familiares sin autorización de residente.

ARTÍCULO 29°. En caso de admisión o despido de personal de servicio, es deber del residente informar por escrito a la administración con copia al Consejo de Administración para que el portero respectivo efectúe el control correspondiente.

CAPÍTULO VII.

PARQUEADEROS

ARTÍCULO 30°. Las celdas de parqueaderos situados dentro del conjunto residencial, constituyen ZONAS COMUNES, su utilización deberá corresponder a la finalidad para la cual fueron diseñados y construidos. No son áreas privadas.

ARTÍCULO 31°. Al ingreso de vehículos al conjunto residencial, el personal de portería realizará un control que será llevado en una minuta de servicio.

ARTÍCULO 32°. La zona de circulación, entrada y salida de vehículos debe permanecer libre de obstrucción, con el objeto de no incomodar a los demás e igualmente para evitar accidentes.

ARTÍCULO 33°. El manejar despacio y con prudencia, utilizando luces bajas en señal de movimiento de vehículo es obligatorio dentro del conjunto residencial.

ARTÍCULO 34°. Se advierte a los propietarios de vehículos no utilizar pitos para lograr el ingreso o salida de la copropiedad, sobre todo en las horas de la noche y de la mañana para no incomodar a los residentes.

ARTÍCULO 35°. Una vez parqueados los vehículos deben quedar dentro del área asignada permitiendo el ingreso de otros vehículos. Además, deben estar cerrados bajo llave y no dejar bienes o paquetes dentro de ellos como medida de seguridad. De igual manera no dejar los vehículos con alarma activada dentro del parqueadero del conjunto residencial.

ARTÍCULO 36°. Las zonas de parqueo son exclusivas para este uso, por lo cual está prohibido almacenar elementos u otros objetos como si fueran bodegas. Esto con el fin de mantener los parqueaderos limpios y en buen estado.

ARTÍCULO 37°. Las labores transitorias por avería mecánico de los vehículos, debe hacerse evitando el deterioro de los parqueaderos.

ARTÍCULO 38°. En razón del uso para el cual se destina la zona de parqueaderos, está absolutamente prohibido que los residentes, visitantes o terceros realicen allí cualquier tipo de actividades que ponga en peligro la integridad de los vehículos.

ARTÍCULO 39°. Todo usuario del parqueadero vehicular, al ser notificado de daño en su vehículo por fuga de combustible o aceite deberá repararlo inmediatamente, el propietario será responsable de todo perjuicio que por este hecho cause a los demás usuarios de parqueadero.

ARTÍCULO 40°. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos, debe ser reportado inmediatamente a la Administración por el mismo.

ARTÍCULO 41°. Prohíbese el alquiler, ceder, u cualquier otro de parqueaderos comunes a visitantes o terceros con el objetivo de preservar la seguridad de estos vehículos y de los mismos residentes.

Parágrafo: cuando se ingrese un vehículo o quede sin servicio dentro de la copropiedad se deberá en un término de 5 días, sacar el vehículo varado.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de dos (2) de expensas mensuales.

ARTÍCULO 42°. El conjunto residencial se exime de responsabilidad por los vehículos de visitantes o de residentes, estacionados en la parte externa de la copropiedad.

ARTÍCULO 43°. Debido a la escasez de las zonas de parqueo por diseño, y ya que estas hacen parte de las áreas comunes del conjunto residencial, no se dispone de una zona de parqueo para cada bien privado, por lo tanto, los habitantes o visitantes deberán parquear sus vehículos en las zonas de parqueo que en ese momento se encuentren disponibles, así mismo, solo podrá parquearse un vehículo por cada bien privado.

ARTÍCULO 44°. Debe respetarse la diferenciación de parqueaderos para autos y motocicletas, al igual que el sentido de la vía (ir en contravía), parque en las curvas, encima de los andes, peatonales y zonas verdes.

Las anteriores prohibiciones darán lugar a una sanción de dos (2) expensas mensuales.

CAPÍTULO VIII.

PORTERÍA

ARTÍCULO 45°. En la portería del conjunto residencial no deberá permanecer personal diferente al de portería. Estas áreas deberán estar siempre despejadas y no podrán utilizarse para reuniones, o alguna destinación diferente.

ARTÍCULO 46°. El uso del radioteléfono instalado en portería, serán exclusivamente para el personal autorizado por parte de la administración.

ARTÍCULO 47°. Tanto las puertas de acceso vehiculares como las peatonales, deben permanecer cerradas y aseguradas en tanto no estén siendo utilizadas.

ARTÍCULO 48°. No está permitido fijar avisos o carteles de ninguna naturaleza, en las paredes o ventanales de la portería; en su defecto, previo el visto bueno de la Administración, estos se fijarán en la cartelera que para el efecto haya sido instalada en ésta área.

El personal no está para hacer mandados ni pedidos a los residentes del condominio

La portería no ésta diseñada para guardar ni para hacerse responsable de objetos, dineros, llaves o paquetes

El ingreso de personas en estado de embriaguez debe de realizarlo ellos mismo el personal no se hace responsable

CAPITULO IX

Procedimiento sancionatorio

ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO, TRAMITE, SANCIONES Y RECURSOS.

ARTICULO 49: Inicio del procedimiento sancionatorio. Conocida de oficio o por petición, una situación que pudiere constituir falta sancionatoria por parte de un residente. De la cual se dividirá en dos instancias la primera del consejo de administración y la segunda ante un juez civil municipal.

El administrador(a) convocará a sesión al Consejo de administración de la copropiedad a fin de comunicarle sobre la queja, el cual en la misma sesión decidirá si hay mérito para darle trámite al procedimiento sancionatorio.

Las sanciones previstas tendrán validez con la mitad más uno de los titulares o suplentes del Consejo de administración, según sea el caso.

ARTÍCULO 50°. Etapas del procedimiento Sancionatorio. El procedimiento sancionatorio del conjunto villa del roble, se adelantará mediante las siguientes etapas: Indagación preliminar, Investigación falta y Decisión.

ARTÍCULO 51°. Indagación preliminar. Cuando no exista certeza sobre la ocurrencia de la conducta, los posibles autores de la misma o la procedencia de la investigación sancionatoria, podrá ordenarse la indagación preliminar por un término máximo de ocho (08) días hábiles, al cabo de los cuales, se procederá a evaluar las pruebas recaudadas y determinar:

a. Archivar las diligencias, cuando el hecho no existió o no se encontró mérito (caso fortuito, fuerza mayor) para continuar con la investigación.

b. La apertura formal de la investigación

ARTÍCULO 52°. Investigación falta. La investigación tendrá por objeto verificar con certeza la ocurrencia de la conducta y si constituye una violación al reglamento o manual de convivencia, esclarecer los motivos determinantes, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que se cometió la conducta, establecer la responsabilidad del investigado o si se ha actuado al amparo de una causal de exclusión de la responsabilidad; así como el

perjuicio causado al orden de la copropiedad, al bienestar individual y colectivo, al orden del conjunto y a los bienes de la misma. Para ello durante la investigación de la falta se surtirán los pasos que a continuación se describen:

1. Apertura. En el caso de las conductas que no sean posible conciliar o no se cumplan los compromisos acordados en la conciliación, habrá lugar a iniciar investigación de falta, la cual se notificará personalmente donde se encuentra incluida la falta cometida y sanción a la misma, previa citación escrita o por correo electrónico a las partes involucradas, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha del acta de consejo de apertura de la misma.

Cuando no sea posible la notificación personal, ésta se hará por aviso conforme a lo establecido en el Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El término para adelantar estas diligencias será de un (1) meses, contados a partir de la expedición del acta de Apertura de investigación. Una vez vencido el término otorgado, se procederá, mediante acta motivada, a la evaluación del mérito de las pruebas recaudadas, con el fin de determinar el archivo del proceso o para dictar acta de sancionatorio.

2. Descargos. Es el acto (verbal o escrito) en el cual el residente expone, sus argumentos sobre los puntos contenidos en el Auto de cargos y por los cuales está siendo investigado y solicita se anexa las pruebas que considere pertinentes, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación del Auto de la falta.

El residente en cualquier etapa, podrá nombrar apoderado y si este no hace uso de su derecho de responder dentro del plazo estipulado, se entiende que se atiende a lo probado en el proceso.

Parágrafo: La no asistencia del investigado, significara la renuncia a su derecho a defensa y se continuara con el procedimiento sancionatorio.

3. Solicitud de pruebas. El residente o su apoderado podrán solicitar la práctica de pruebas que considere necesarias en el escrito de descargos.

4. Práctica de pruebas. Se practicarán las pruebas requeridas o de oficio que se consideren en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles.

5. Evaluación de las pruebas: Una vez terminado el término de prácticas de pruebas es la valoración de las pruebas obrantes en el proceso sancionatorio.

6. Decisión. El del consejo de administración decidirá de conformidad con los hechos, las pruebas, la existencia de la acción, su gravedad y calificación de responsabilidades.

El Consejo de administración notificará personalmente (o por correo electrónico) la decisión del Consejo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la recepción de la citación. De no ser posible se notificará conforme lo ordena el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 53°. Fallo de primera Instancia: El documento que expide el Consejo de administración será un acta de Consejo y en su contra proceder el recurso de impugnación ante el juez civil municipal.

ARTÍCULO 54: recursos. Los recursos deberán interponerse de conformidad a lo establecido en la ley 675 del 2001.

a. impugnación. Es la solicitud de reconsideración de la decisión ante una instancia inmediatamente superior. Se deberá solicitar dentro del mes siguientes a la notificación de la decisión.

ARTÍCULO 55. Ejecutoria. Una vez en firme la decisión se colocará en la cuenta individual del inmueble y se notificará de igual forma al propietario.

ARTÍCULO 56: Tendrá un mes de socialización posterior a publicación.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE el presente manual de convivencia fue discutido y aprobado por el Consejo de administración en sesión realizada en Cartago – Valle, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil veinte cinco (2025).