

MANUAL DE REGLAMENTO INTERNO Y CONVIVENCIA
PROPIEDAD HORIZONTAL

LOTE ETAPA 4.1 "DAMASCO-CASARES"

AGRUPACION ENCENILLOS DE SINDAMANOY

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes de LA AGRUPACION ENCENILLOS DE SINDAMANOY LOTE ETAPA 4.1, conforme a las normas reguladoras del comportamiento social. El Manual de Convivencia es un instrumento para favorecer la sana convivencia y la armonía de los habitantes DEL LOTE ETAPA 4.1 DE LA AGRUPACION ENCENILLOS DE SINDAMANOY.

[CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES](#)

[CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADEROS Y DEPÓSITOS](#)

[CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS](#)

[CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES](#)

[CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES](#)

[CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS](#)

[CAPITULO VII. DE LAS PROHIBICIONES](#)

[CAPITULO VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS Y OBRAS.](#)

[CAPÍTULO IX. DEL SALÓN SOCIAL](#)

[CAPITULO X. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD](#)

[CAPITULO XI. DE LOS DEUDORES MOROSOS](#)

[CAPITULO XII. DE LAS FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES Y CONTRA LA SEGURIDAD](#)

[CAPITULO XIII. SOBRE LAS SANCIONES](#)

[CAPITULO XIV. COMITÉ DE CONVIVENCIA](#)

CAPITULO I. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

ART.1: los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en el Reglamento de Propiedad Horizontal GENERAL de LA AGRUPACION ENCENILLOS DE SINDAMANOY y en el Reglamento del LOTE ETAPA 4.1 DE LA AGRUPACION ENCENILLOS DE SINDAMANOY “DAMASCO-CASARES”, en las disposiciones legales de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, en las Leyes y Normas vigentes sobre la materia.

ART.2: Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios, secuestres y demás personas que usan, gozan y visitan la Copropiedad.

ART.3: El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando no perturben la tranquilidad de la Copropiedad.

ART.4: Las unidades de la Copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los garajes serán para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.

ART.5: Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta por la culpa leve. La culpa leve conforme al Artículo 63 del código civil: “es la falta de aquella diligencia que los hombres emplean ordinariamente en los negocios propios”.

ART.6: Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.

ART.7: La Administración le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará

responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces.

CAPÍTULO II. DE LOS PARQUEADEROS

ART.1: Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Cada propietario y/o tenedor debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.

ART.2: El portero jamás permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.

ART.3: Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o cesión de éstos a personas ajenas a la copropiedad.

ART.4: En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso.

ART.5: Queda prohibido realizar reparaciones mecánicas a los vehículos, salvo el necesario para desvarar los automotores dentro de la Copropiedad.

ART.6: Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 20 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.7: El mismo procedimiento sancionatorio se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes, sin perjuicio de exigir la recuperación de las zonas afectadas.

ART.8: Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general todo vehículo que supere 1 tonelada, excepto cuando se trate de la movilización de muebles y enseres, cuya actividad se rige por lo dispuesto en el Capítulo relativo a "Trasteos".

ART.9: Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear.

ART.10: Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.

ART.11: El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color.

ART.12: Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación elementos tales como: muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, etc., y en especial mat inflamables y explosivos.

ART.15: Los depósitos no podrán ser utilizados con propósitos comerciales.

ART.16: Queda prohibido utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

CAPITULO III. DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

ART.1: Sin excepción, todo propietario y arrendatario que vaya hacer trasteos o cambio de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.

ART.2: Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes de efectuarlo un paz y salvo expedido por la Administración.

ART.3: La entrada y salida de trasteos solo podrán hacerse en el horario establecido de 8:00 AM a 5:00 PM de Lunes a Sábado. No se podrán hacer los domingos y días festivos.

ART.4: Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados.

CAPÍTULO IV. DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES

ART.1: Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, vías y escaleras de la copropiedad.

Art.2: Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes, incluidas las áreas comunes de uso exclusivo de la Etapa 4.1

ART.3: Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes a excepción del Salón Social cuando ha sido alquilado para algún evento y de las áreas comunes de uso exclusivo asignadas a cada propietario. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

CAPÍTULO V. DEL ASEO Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

ART.1: Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, garajes y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad.

ART.2; Las basuras deben introducirse en bolsas medianas de polietileno, o bolsas entregadas por los señores de reciclaje (Bolsas Verdes) debidamente cerradas. No se deben depositar objetos de vidrio cortante dentro de las bolsas. Para la recolección de estos objetos se debe avisar a la portería con el fin de que el Toderos las pueda recoger de forma adecuada y no se vaya a cortar, al igual que las jeringas y agujas se deben botar en forma adecuada evitando con esto que las personas que manipulan las basuras se lastimen. (Este punto será modificado una vez inicie el programa de reciclaje)

ART.3: No se permite dar uso diferente a las zonas comunes del establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

ART.4: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) está a cargo de la Administración, existiendo la obligación de los residentes de no arrojar basuras en dichas áreas.

ART.5: No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad; así mismo, colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

ART.6: No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso a la Etapa o en las carteleras comunes, exceptuando cuando la casa se esté promocionando para el alquiler o la venta.

CAPÍTULO VI. ANIMALES DOMÉSTICOS

ART.1: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Municipal de Policía **y con el Reglamento de Copropiedad de la Etapa 4.1 , en cuanto a lo siguiente:** No se podrá tener en su unidad privada animales domesticados, salvajes ó bravíos y silvestres, tales como perros de razas calificadas como peligrosas, Micos, Leones, Tigrillos ó similares. Al igual que animales domésticos como vacunos, porcinos, caballares o aves de corral. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, y otros animales en áreas comunes, los ladridos constantes que interrumpen la tranquilidad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 1: Todo propietario de animal doméstico se hace responsable del daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, durante los paseos por zonas comunes, los propietarios deberán llevar a sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecida por las autoridades Municipales o Administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

ART.2: Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

ART.3: Cuando los animales domésticos o mascotas se desplacen por áreas comunes deben utilizar correa y de conformidad con lo establecido en la ley **746 de 2002 en su Artículo 108 B** y demás normas legales vigentes, los perros potencialmente peligrosos deben estar provistos de bozal y permisos de que trata la ley.

ART.4: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.

ART.5: En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada; si no lo hace, la Administración enviará una comunicación dirigida al dueño de la mascota. Si la situación se repite, la Asamblea General de Propietarios autoriza a la Administración aplicar multas de la siguiente forma: Por dejar por primer vez suelta la mascota y sin control fuera del predio ó por permitir que la mascota realice sus necesidades en zonas comunes y/o predios vecinos por una multa del veinticinco por ciento (25%) de las expensas (cuota de administración), si se repite la situación por segunda vez será

el treinta por ciento (30%) y si la situación sucede por tercera vez la multa será el cincuenta por ciento (50%) de las expensas. En todo caso, las mascotas que se saquen a pasear deberán llevar trailla y las consideradas potencialmente peligrosas **siempre** deberán permanecer con bozal y trailla, a fin de garantizar la seguridad de las personas y de las demás mascotas.

ART.6: Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

ART.7: Las mascotas no deben ser subidas en los juegos de niños de la copropiedad.

ART.8: Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

ART.9: Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

CAPITULO VII. DE LAS PROHIBICIONES.-

ART. 1: Queda prohibida la permanencia de vehículos de servicio público como taxis, buses, busetas camiones ó vehículos pesados como volquetas, camabajas, furgones, etc., en las zonas comunes.

ART. 2: Queda prohibida la fijación de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

ART. 3: Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad del personal que se dedique a ventas ambulantes.

ART. 4: Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sonoridad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones fuera del horario permitido, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando de dos a más casas reporten el incidente.

ART. 5: Es necesario que un adulto supervise los juegos con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los niños y demás residentes y o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes. (Ej. Balones, monopatines, etc.).

ART. 6: Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y, deje un documento con foto en portería (Ej. Licencia de conducción). Si no presenta un documento no será autorizado su ingreso y el residente deberá dirigirse a la portería para recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

CAPITULO VIII. EN CUANTO A REPARACIONES LOCATIVAS Y OBRAS

ART.1: Las reparaciones locativas no podrán comprometer la seguridad, solidez salubridad o servicios del Lote Etapa 4.1 , ni alterar la fachada, color asignado a la casa o afectar el diseño arquitectónico de la misma, de conformidad con el principio de uniformidad conceptual arquitectónica. En todo caso para este tipo de reparación se tendrá en cuenta el ARTICULO 13 y sus

parágrafos del Reglamento de Copropiedad del Lote Etapa 4.1. También quien vaya adelantar una reparación locativa será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

ART.2: El horario para adelantar reparaciones locativas. Será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y los sábados de 8:00 AM a 12:00 PM, **no** las podrán hacer los domingos y festivos. PARÁGRAFO PRIMERO: Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y retirarlos de la Agrupación, no utilizando para tal efecto el depósito de basuras.

ART.3: Para la construcción de terrazas y obras externas en las zonas comunes de uso exclusivo se deben tener en cuenta, lo siguiente:

- a. No se permiten construcciones mayores a 50 cms de alto.
- b. Las terrazas, solo podrán realizarse en piedra, máximo hasta un 20% más del área total de la terraza.
- c. No se autoriza la instalación de espejos de agua.

Para realizar la solicitud debe:

- a. Enviar comunicación escrita o vía e-mail a la administración informando el tipo de obra a ejecutar.
- b. Anexar un dibujo de la obra.
- c. Solicitar a sus vecinos de ambos costados, autorización para la construcción correspondiente.

PARAGRAFO TERCERO: El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño a zonas comunes, al igual que de su limpieza.

CAPÍTULO IX. DEL SALÓN SOCIAL

ART.1: El Salón Social solo podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social. PARÁGRAGO: Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias, no podrán alquilar el salón social. En caso de existir más de una solicitud para la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

ART. 2: El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que elaborará por la Administración al entregar el salón.

ART.3: El horario de uso del Salón Social será el siguiente: De lunes a sábado de 8:00 a. m. a 1:00 a.m. del día siguiente y el domingo de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.

ART. 4: Para hacer uso del Salón Social se deberá cancelar ante la Administración con la misma anticipación de la reserva, el monto correspondiente que por este concepto establezca el consejo de Administración.

ART. 5: No se autorizara el alquiler del Salón Social para eventos de contribución, su uso únicamente es de carácter familiar y las reuniones programadas por la Asamblea o el Consejo de Administración.

CAPITULO X. DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

ART. 1: El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los residentes y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Los propietarios o tenedores deberán diligenciar el registro de residentes existente en la administración, el cual será comunicado al personal de vigilancia como herramienta de control de acceso al conjunto.
- Los residentes deberán autorizar la salida de paquetes en poder de empleados domésticos o de terceros.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar elementos tales como televisores, equipos de sonido o electrodomésticos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- Las empleadas domesticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- Queda terminantemente prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de residentes mientras no sean autorizados.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los residentes o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- Las personas que porten armas de fuego dentro de la Agrupación, deben observar el **máximo cuidado** en su uso y cumplir con las normas establecidas.
- Los residentes no deberán solicitar al personal de vigilancia llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a las casas. Esta tarea corresponde al Toderio de la Etapa.
- Los residentes no deberán solicitar al personal de vigilancia enseñar las casas para venta o arriendo.
- El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la PORTERIA.
- Los residentes no deberán solicitar a los vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del residente.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- El personal de vigilancia está autorizado para impedir el ingreso o salida de trasteos que no cuenten con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad o se pretenda efectuar en horario diferente al establecido.
- El personal de vigilancia está autorizado para impedir la salida del conjunto de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable, salvo autorización previa y escrita de los padres.

ART. 2: Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento eléctrico o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el teléfono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería. Los vigilantes recorredores deberán anunciar mediante Radio Avantel u otro medio la visita y únicamente se permitirá ésta cuando el propietario la autorice.

ART. 3: Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso a la Agrupación o a la Etapa.

ART. 5: El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese a la Agrupación y se cerciorará que ingrese con radio, espejos y farolas.

ART. 6. Todos los Propietarios y Residentes deberán ingresar sus vehículos usando las Tarjetas de Control de Ingreso que han sido asignadas por parte de la Administración. Los propietarios que ingresen a la Agrupación por la portería de Visitantes están aceptando que sus vehículos sean revisados y por lo tanto los Vigilantes están en la Obligación de Verificar y revisar estos vehículos que ingresen de forma adecuada cerciorándose que el propietario no venga amenazado, o con alguna sustancia alucinógena como escopolamina o demás sustancias alucinógenas.

En caso de observar alguna anomalía, el Vigilante procederá, de forma prudente, a avisar el suceso a la Administración y al Jefe de Seguridad de la Agrupación Encenillos.

CAPITULO XI. DE LOS DEUDORES MOROSOS

ART. 1: Los deudores morosos podrán ser incluidos en listados que se fijarán al interior de la Etapa 4.1 Residencial, acorde con la Ley 675 de 2001. Se considerará moroso a quien acumule 3 o más cuotas de administración sin cancelar.

CAPITULO XII. DE LAS FALTAS. CONTRA LOS BIENES COMUNES

ART. 1: Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad PARAGRAFO: Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, y demás áreas salvo los que determine o fije la Administración.

ART. 2: Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

ART. 3: Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin.

ART. 4: Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.

CONTRA LA SEGURIDAD

ART. 5: Los propietarios y residentes se deben comprometer a no cometer ningún acto que atente contra la seguridad de la Agrupación.

ART. 6: Ocasionar daños, sustraer o destruir bombillos, espejos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

ART. 7: El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

ART. 8: El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

CAPITULO XIII. SOBRE LAS SANCIONES

ART. 1: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.
- Publicación en lugares de amplia circulación de la Etapa 4.1 de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrá ser superior, cada una, a dos veces el valor de las expensas ordinarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de la imposición que en todo caso, sumadas no podrán exceder a diez 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.

ART. 2: Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia esta ceñido al Reglamentó de Copropiedad de la Etapa 4.1 según el Artículo 55 y el artículo 115, en su párrafo segundo al igual que el procedimiento del presente manual de Convivencia.

- Se envía una carta solicitando no volver a cometer la infracción
- Si hacen caso omiso, se enviara una segunda carta con copia al Comité de Convivencia, y se cobrará en la próxima mensualidad una sanción equivalente a una cuota de administración
- Si se reincide se citará al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia.
- Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se interpondrá una querella policial al propietario o residente infractor.

ART. 3: Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

- Comprobación de hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia, será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia
- El Consejo de Administración basado en lo anterior, fundamentada en la ley y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.
- Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, está podrá cobrarse por vía judicial.
- La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
- Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración.

CAPITULO XIV. COMITÉ DE CONVIVENCIA

ART. 1: Anualmente la reunión de la Asamblea General en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por cinco personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración; o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito de la esencia para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

ART. 2: el Comité de Convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados, como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover fórmulas conciliatorias.

NOTA:

La Asamblea General de Copropietarios, podrá modificar y reglamentar en cualquier tiempo el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

El presente Manual entra en vigencia a partir del 1 de abril de 2010, previa entrega de una copia a cada uno de los copropietarios y residentes de la Etapa 4.1.